



# Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida

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

## NIVEL NORMATIVO

Ayuntamiento de Mérida  
Mérida, Yucatán, México



## PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE MÉRIDA

### NIVEL NORMATIVO

#### Contenido

	Página
1. Objetivos	5
2. Definición del alcance del Programa y los elementos que integran su Zonificación	11
2.1. <i>Áreas Naturales Protegidas (ANPs)</i>	12
2.2. <i>Asentamientos Humanos y Centros de Población</i>	12
2.3. <i>Zonas Primarias</i>	15
2.3.1. Zona 1. Consolidación Urbana (ZCO)	15
2.3.2. Zona 2. Crecimiento Urbano (ZCR)	15
2.3.3. Zona 3. Regeneración y Desarrollo Sustentable (ZRS)	16
2.3.4. Zona 4. Conservación de los Recursos Naturales (ZRN)	16
2.4. <i>Áreas y Zonas de compatibilidad específica con usos y destinos del suelo</i>	17
2.4.1. Centros de Población en transición	17
2.4.2. Centros de Población	17
2.4.3. Áreas Industriales (AI)	18
2.4.4. Áreas de Amortiguamiento Industrial	18
2.4.5. Zona de Monumentos Históricos	18
2.4.6. Área de Transición Mérida-Cuxtal (ATC)	18
2.4.7. Áreas de Recuperación (AR)	18
2.5. <i>Áreas y Zonas con condicionantes específicas</i>	18
2.5.1. Áreas con Densidad Programada (ADP)	19
2.5.2. Zona de Preservación Ecológica SEMARNAT (ZPE)	19
2.5.3. Áreas de Cactáceas.	19
2.5.4. Zonas de Patrimonio Cultural	19
2.6. <i>Red de vialidades</i>	20
2.6.1. Vialidades del Sistema de Conectividad y Movilidad	21
2.6.1.1. Criterios aplicables a las vialidades del Sistema de Conectividad y Movilidad	22
2.6.2. Jerarquización Vial para la Gestión de Usos y Destinos del Suelo	24
3. Criterios de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano por Zonas y Áreas	28
3.1. <i>Densidades y Coeficientes de Ocupación del Suelo</i>	28



3.2. Criterios generales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	30
3.2.1. Criterios aplicables a la Zona 1. Consolidación Urbana (ZCO)	30
3.2.2. Criterios aplicables a la Zona 2. Crecimiento Urbano (ZCR)	33
3.2.3. Criterios aplicables a la Zona 3. Regeneración y Desarrollo Sustentable (ZRS)	37
3.2.4. Criterios aplicables a la Zona 4. Conservación de los Recursos Naturales (ZCO)	43
3.2.5. Criterios aplicables a Áreas y Zonas de compatibilidad específica con usos y destinos del suelo	48
3.2.6. Criterios aplicables a Áreas y Zonas con condicionantes específicas	55
3.2.7. Disposiciones del POETY y POETCY	57
4. Criterios y normas sectoriales	61
4.1. Criterios y normas para las acciones municipales en materia de Vivienda	61
4.2. Criterios y normas para la dotación de Infraestructura y Servicios Públicos Municipales	62
4.3. Criterios y normas para la dotación de Equipamiento Urbano	64
4.4. Criterios y normas para la Conectividad y Movilidad Urbana	65
4.5. Criterios y normas para la Conservación del Patrimonio	69
4.6. Criterios y normas para la Sustentabilidad de los Asentamientos Humanos	72
4.7. Criterios de Imagen Urbana	75
5. Criterios y normas para la gestión de usos y destinos del suelo	77
5.1. Clasificación de usos y destinos del suelo	77
5.2. Restricciones al uso de la propiedad por derechos de vía y áreas de salvaguarda	85
5.3. Método para dictaminar usos y destinos del suelo permitidos y no permitidos	88
5.4. Disposiciones aplicables por uso y destino del suelo específico	90
5.4.1. Con respecto al Uso Habitacional	90
5.4.2. Con respecto al Uso Comercial	91
5.4.2.1. Centros y plazas comerciales	92
5.4.3. Con respecto a los Servicios	93
5.4.4. Con respecto a la Infraestructura Urbana	94
5.4.5. Con respecto al Equipamiento Urbano	94
5.4.6. Con respecto al Uso Industrial	95
5.4.6.1. Parque Industrial	96
5.4.7. Con respecto a los Usos Agropecuarios	97



5.4.8. Con respecto a los Desarrollos Inmobiliarios	98
5.4.8.1. Desarrollo Inmobiliario Habitacional	98
5.4.8.2. Desarrollo Inmobiliario no Habitacional	100
5.4.8.3. Desarrollo Inmobiliario Mixto	101
5.4.9. Con respecto a las Oficinas	102
5.4.10. Con respecto a los Almacenamientos (bodegas o similar)	102
5.4.11. Con respecto a los Giros Especiales	103
5.4.11.1. Estaciones de servicio, Gasolineras y Estaciones de autoconsumo	103
5.4.11.2. Usos vinculados a la extracción	106
5.4.11.3. Crematorios	107
5.4.11.4. Torres de comunicación	108
5.4.11.5. Giros de utilidad temporal	109
5.4.11.6. Usos para la captación, potabilización y suministro de agua por el sector privado y social	110
5.5. <i>Requerimientos administrativos por uso y/o destino del suelo</i>	110
5.5.1. Memoria descriptiva del uso y/o destino del suelo	117
5.5.2. Estudio de Impacto Urbano	118
5.5.2.1. Términos de referencia para el Estudio de Impacto Urbano	118

Listado de anexos	120
-------------------	-----

## Tablas

• <i>Tabla 1.</i> Definición de Políticas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	7
• <i>Tabla 2.</i> Clasificación de Centros de Población	13
• <i>Tabla 3.</i> Esquema de conexiones viales para el diseño y construcción de nuevas vialidades	23
• <i>Tabla 4.</i> Clasificación de vialidades del Sistema de Conectividad y Movilidad según secciones viales	23
• <i>Tabla 5.</i> Densidades y COS	29
• <i>Tabla 6.</i> Jerarquización de Zonas y Áreas por prioridad para observación de Criterios de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	57
• <i>Tabla 7.</i> Criterios de regulación ecológica del POETCY	58
• <i>Tabla 8.</i> Principales normas técnicas para la dotación de infraestructura y servicios públicos municipales	63
• <i>Tabla 9.</i> Principios de diseño urbano para proyectos viales	67
• <i>Tabla 10.</i> Derechos de vía	86
• <i>Tabla 11.</i> Áreas de salvaguarda	87
• <i>Tabla 12.</i> Requerimientos administrativos según uso y/o destino del suelo.	111



# PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE MÉRIDA

## NIVEL NORMATIVO

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

### 1

## OBJETIVOS

A partir de las aportaciones recabadas en los Talleres de Participación Ciudadana y Planeación Estratégica en el marco de la elaboración de este Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida (PMDUM), se construyó la Visión del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano al 2040 (Visión 2040); que se presenta a continuación estructurada en siete principios:

- Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano sostenible. Un municipio con un Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano estructurado a partir de un enfoque de capacidades: funcionales, físicas, ambientales y administrativas; con límites urbanos definidos y una oferta de suelo urbano congruente con las proyecciones demográficas a largo plazo, el cual, se aproveche racional y sustentablemente, permitiendo así, revertir, mitigar y corregir los impactos negativos de la urbanización desmedida y propiciar la adecuada interrelación entre la sociedad, los recursos naturales y el medio físico-construido.
- Bienestar en el desarrollo urbano. Un municipio con un desarrollo urbano proactivo de las necesidades sociales y económicas, que contribuya a aumentar los niveles de prosperidad, competitividad y productividad urbana; respondiendo oportunamente a los cambios de las dinámicas poblacionales y promoviendo la distribución equitativa de los beneficios de la urbanización en el territorio, cuyos escenarios al corto, mediano y largo plazo, permitan la protección y mejoramiento en las condiciones de vida de la población.
- Nuevo paradigma para la vivienda. Un municipio con áreas urbanas compactas, favoreciendo la concentración de vivienda dentro de límites urbanos, priorizando acciones para la densificación, mejoramiento, consolidación y adquisición de vivienda intraurbana, mediante transformaciones sociales, técnicas, normativas y fiscales innovadoras al modelo urbano-habitacional que predomina en la actualidad.
- Equidad en la infraestructura, equipamiento y servicios. Un municipio con equidad en la distribución de las cargas y beneficios del desarrollo urbano, para una justa dotación de infraestructura, equipamiento y servicios, a partir de una estructura territorial, urbana y vial articulada estratégicamente, que conduzca a un modelo de organización espacial y funcional con alto grado de habitabilidad,



donde se propicie la autosuficiencia urbana, la mejora progresiva de las condiciones socioeconómicas a distintas escalas y la atención de las áreas con rezago urbano y zonas traslape por conurbación.

- Identidad y patrimonio. Un municipio donde la población 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, ejemplo de una ciudad cultural, sustentable y con identidad propia.
- Sustentabilidad ambiental, resiliencia urbana y capacidad de respuesta. Un municipio con una cultura ambiental donde las autoridades y ciudadanos, construyen mediante procesos de gobernanza, un ambiente sano y resiliente en el corto, mediano y largo plazo, caracterizado por la calidad de los entornos urbanos, rurales y naturales, que sean reflejo de un desarrollo urbano y manejo de recursos naturales sustentable.
- Certeza jurídica para el desarrollo urbano. Un municipio con un marco legal, administrativo y operativo congruente y fortalecido, que sea soporte para la consolidación de una Política Urbana inclusiva, próspera y resiliente al largo plazo; promoviendo la innovación en la práctica del desarrollo urbano para una administración urbana eficiente y sostenida a través del tiempo.

Con fundamento en dichos planteamientos se definieron los Objetivos para el Ordenamiento Territorial y el Desarrollo Urbano del Municipio de Mérida, estructurados a partir de las cuatro Políticas establecidas en congruencia con las disposiciones de la *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano* (LGAHOTDU: DOF Número 21, 26 de noviembre del 2016) y la *Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán* (LAHEY: DOEY, 30 de junio de 1995 [Última Reforma en Número 33,259, 28 de diciembre del 2016]).

Para este Programa se retoman las definiciones señaladas en las leyes enunciadas, siendo las Políticas las que a continuación se describen; a cada una se les asignó claves para su codificación, que indican su relación directa con los principios generales que integran la Visión 2040, como se establece en la Tabla 1:

- Crecimiento (CRE): Referida a ordenar y regular las zonas para la expansión física de los Centros de Población y promover la densificación, a través de la ocupación de un mayor número de habitantes por unidad de superficie, en congruencia con la capacidad de soporte del territorio.
- Mejoramiento (BDU): Referida a la acción tendente a reordenar, renovar, consolidar y dotar de infraestructura, equipamientos y servicios, las zonas de un Centro de Población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente.
- Conservación (PAT/SAH): Referida a la acción tendente a conservar las zonas y los elementos con valores históricos y culturales, preservar y/o fortalecer las condiciones naturales, ambientales y urbanas que disminuyan los factores de riesgo ante desastres, así como proteger los ecosistemas que proporcionan servicios ambientales, para el mantenimiento del equilibrio ecológico y climático en la región.
- Gestión (GES): La acción transversal referida a la Gestión Urbana de los Asentamientos Humanos y Centros de Población a través de procesos de



planeación, ordenación, regulación, financiamiento y ejecución de las acciones urbanísticas para el beneficio colectivo.

Tabla 1

Definición de Políticas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

Elaboración: IMPLAN Mérida, 2017.

Con la definición de las Políticas, se establecieron los objetivos generales y específicos para encausar el Ordenamiento Territorial y el Desarrollo Urbano de los Asentamientos Humanos y Centros de Población, a través del establecimiento de las directrices que conducirán la Gestión Urbana y las acciones específicas de crecimiento, mejoramiento y conservación.

### Objetivo General 1: Crecimiento.

Crecimiento urbano en los Asentamientos Humanos y Centros de Población del Municipio de Mérida en función de un Modelo de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano equilibrado, armónico, racional y congruente, con: (a) las vocaciones naturales y funcionales del territorio y (b) la capacidad instalada y proyectada de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos de las Áreas Urbanizadas<sup>1</sup> y Áreas Urbanizables,<sup>2</sup> que permita inhibir los procesos de expansión urbana y contribuir a la compactación de los distintos Centros de Población del municipio.

### Objetivos específicos:

- CRE-01. Definir los límites urbanos de la Ciudad de Mérida y el establecimiento de las Áreas Urbanizadas y Urbanizables sujetas a las acciones de crecimiento urbano.
- CRE-02. Promover la compactación, densificación y ocupación ordenada de las Áreas Urbanizadas y Urbanizables de la Ciudad de Mérida.

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

<sup>2</sup> Área Urbanizable: Territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del Área Urbanizada en los Centros de Población, señalada en los planes o programas de desarrollo urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión (LGAHOTDU: DOF No. 21, 2016, Artículo 3, fracción II).

- CRE-03. Fortalecer la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos en las Áreas Urbanizadas y Urbanizables de la Ciudad de Mérida, como soporte de procesos de densificación.
- CRE-04. Garantizar la congruencia de las acciones urbanísticas fuera de los límites urbanos con los criterios de conservación, regeneración y desarrollo sustentable adoptados.
- CRE-05. Reconocer y definir los límites urbanos de los Centros de Población, localizados en las áreas con menor influencia urbanística por expansión física de la Ciudad de Mérida, que permitan el establecimiento de un Sistema Urbano-Rural<sup>3</sup> al interior de la jurisdicción territorial del municipio, con la definición de sus propias Áreas Urbanizadas y Urbanizables.
- CRE-06. Establecer acciones para el crecimiento de los Centros de Población fuera de los límites de la Ciudad de Mérida, de forma equilibrada, armónica, racional y congruente con el patrón de asentamiento que las ha caracterizado históricamente.

### *Objetivo General 2: Mejoramiento.*

Asentamientos Humanos y Centros de Población que garanticen el bienestar de la población actual y futura, mejorando las condiciones urbanas y ambientales que permitan alcanzar de forma equitativa e inclusiva, niveles óptimos de calidad de vida.

#### *Objetivos Específicos:*

- BDU-01. Renovar las condiciones urbanas en las áreas con conflictos socioespaciales.
- BDU-02. Garantizar el acceso de la población a viviendas de calidad arquitectónica y urbanística.
- BDU-03. Contribuir a la consolidación de las viviendas en proceso de consolidación al interior de las Áreas Urbanizadas.
- BDU-04. Consolidar el Sistema de Conectividad y Movilidad, bajo los principios de innovación tecnológica, equidad, eficiencia, seguridad y respeto de todos los modos y formas de transporte.
- BDU-05. Definir esquemas y mecanismos que fomenten la equidad, inclusión y accesibilidad universal en los Asentamientos Humanos y Centros de Población.
- BDU-06. Alcanzar la equidad en la dotación de la infraestructura y servicios urbanos en los Asentamientos Humanos y Centros de Población, forjando una red compleja, sustentable y representativa en el municipio.
- BDU-07. Garantizar la prestación de servicios públicos municipales de calidad en los Asentamientos Humanos y Centros de Población, localizados al interior de la jurisdicción territorial del municipio.
- BDU-08. Promover la participación del sector privado y social en la prestación de servicios públicos municipales.
- BDU-09. Consolidar un Sistema de Equipamiento Urbano Municipal bajo principios de distribución equitativa.

---

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



- BDU-10. Incrementar las áreas verdes públicas y la cobertura forestal urbana en las Áreas Urbanizadas del Municipio de Mérida.
- BDU-11. Promover mediante el desarrollo urbano una mayor productividad y competitividad; equilibrando, aprovechando y potencializando los recursos existentes y la localización de las áreas potenciales para el desarrollo económico, en beneficio de los sectores más desfavorecidos.

### *Objetivo General 3: Conservación.*

Modelo de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano que garantice la conservación de los valores culturales y ecológicos del Municipio de Mérida; a través de la armonización de las acciones urbanísticas públicas y privadas con los objetivos de conservación ambiental y patrimonial, garantizando que los Asentamientos Humanos y Centros de Población sean reconocidos por su identidad cultural y sus avances en materia de sustentabilidad ambiental y resiliencia urbana.

#### *Objetivos específicos:*

- PAT-01. Garantizar la armonía entre el desarrollo urbano de los Asentamientos Humanos y Centros de Población con la conservación de los elementos del patrimonio natural, cultural y mixto.
- PAT-02. Valorar los elementos del patrimonio natural, cultural y mixto por medio de la convivencia de toda la sociedad con éstos.
- PAT-03. Potenciar y consolidar los valores patrimoniales del municipio para el beneficio colectivo.
- SAH-01. Alcanzar una eficiente gestión del agua en el municipio, basada en la instrumentación de políticas y acciones de alto impacto, garantizando la mitigación de las prácticas contaminantes y la conservación del recurso hídrico.
- SAH-02. Alcanzar una gestión adecuada de los residuos sólidos urbanos, donde autoridades, sector privado y ciudadanos participen activamente en su manejo.
- SAH-03. Conservar y aumentar la cobertura forestal y las áreas con vegetación de alto valor ecológico en el municipio.
- SAH-04. Adoptar esquemas para una gestión integral de los riegos urbano-ambientales en el municipio, fortaleciendo las capacidades de resiliencia de la sociedad y la seguridad urbana.

### *Objetivo General 4: Gestión.*

Gestión Urbana de los Asentamientos Humanos y Centros de Población en congruencia con la Política Urbana y Ambiental a nivel nacional, estatal y municipal; promoviendo procesos de planeación, ordenación, regulación, financiamiento y ejecución de las acciones urbanísticas en apego al Modelo de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano propuesto para el municipio.



*Objetivos específicos:*

- GES-01. Establecer mecanismos para inhibir la ocupación irregular del suelo y regular las áreas con mayor presencia de Asentamientos Humanos irregulares.
- GES-02. Garantizar la oportuna constitución de Reservas de Crecimiento<sup>4</sup> de tipo municipal para el desarrollo urbano y la vivienda.
- GES-03. Promover una Gestión de los Usos y Destinos del Suelo que disminuya los conflictos urbano-ambientales derivados de su localización inadecuada y propicie la mixtura de usos, en beneficio de la población que habita las Áreas Urbanizadas.
- GES-04. Participar con otras administraciones municipales y el Gobierno del Estado de Yucatán en la planeación y regulación de la Zona Metropolitana de Mérida y las conurbaciones reconocidas entre jurisdicciones territoriales.
- GES-05. Transformar legal, administrativa y operativamente la Gestión Urbana en el Municipio de Mérida bajo los principios de: (a) derecho a la ciudad, (b) equidad e inclusión, (c) derecho a la propiedad urbana, (d) coherencia y racionalidad, (e) participación democrática y transparencia, (f) productividad y eficiencia, (g) protección y progresividad del espacio público, (h) resiliencia, seguridad urbana y atención a riegos, (i) sustentabilidad ambiental, y (j) accesibilidad universal y movilidad urbana sustentable.

---

<sup>4</sup> Reserva de Crecimiento: Áreas de un Centro de Población que serán utilizadas para su Crecimiento (LGAHOTDU: DOF No. 21, 2016, Artículo 3, fracción II, Artículo 3, fracción XXX).



## 2

### DEFINICIÓN DEL ALCANCE DEL PROGRAMA Y LOS ELEMENTOS QUE INTEGRAN SU ZONIFICACIÓN

En la legislación estatal se establece que un Programa Municipal de Desarrollo Urbano es el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas y disposiciones encaminadas a planificar, ordenar y regular los Asentamientos Humanos, y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los Centros de Población en la jurisdicción territorial de un municipio, en congruencia con el Programa Nacional, los Programas Regionales y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, cuyo alcance es la Zonificación Primaria (LAHEY: DOEY, 30 de junio de 1995 [U.R en No. 33,259, 2016], Artículos 22 y 23).

Conforme a la LGAHOTDU, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano señalarán las acciones específicas para el crecimiento, mejoramiento y conservación en su área de aplicación, constituyéndose como instrumentos estratégicos para la planeación de las acciones urbanísticas en un municipio; pero también como instrumentos normativos, al contener un conjunto de disposiciones jurídicas para la regulación del desarrollo urbano en los Asentamientos Humanos y Centros de Población, siendo que el cumplimiento de las disposiciones contenidas en dichos Programas, es obligatoria y no eximen la responsabilidad ciudadana de observar y cumplir con la normatividad aplicable no contenida en el mismo; asimismo, la Ley señala que el Programa, deberá establecer una Zonificación Primaria con visión a mediano y largo plazo (LGAHOTDU: DOF No. 21, 2016, Artículos 3, fracción XXXIX, 11, fracción I y XIX, 51 y 59).

En ese contexto, se establece que una zonificación es la determinación de las áreas que integran y delimitan la superficie al interior de una jurisdicción territorial; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos de suelo y destinos, así como la delimitación de las áreas de crecimiento, conservación, consolidación y mejoramiento (LGAHOTDU: DOF No. 21, 2016, Artículo 3, fracción XXXVIII).

En cuanto a la Zonificación Primaria, es definida como: ***“la determinación de las áreas que integran y delimitan un Centro de Población; comprendiendo las Áreas Urbanizadas y Áreas Urbanizables, incluyendo las Reservas de Crecimiento, las Áreas no Urbanizables,<sup>5</sup> y las Áreas Naturales Protegidas, así como la red de vialidades primarias”*** (LGAHOTDU: DOF No. 21, 2016, Artículo 3, fracción XXXIX).

A partir de los conceptos señalados con anterioridad, este Programa establece los elementos que integran la Zonificación Primaria del Municipio de Mérida al interior del *Límite Convencional Municipal* utilizado por la Dirección de Catastro Municipal de Mérida, en tanto no se realiza la rectificación de límites jurisdiccionales con los municipios colindantes y su consecuente registro ante las instancias del Gobierno del Estado de Yucatán que corresponda; el conjunto de dichos elementos establecen el área de aplicación de este instrumento de Planeación Urbana; siendo clasificados en: (a) ANP, (b)

---

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



Asentamientos Humanos y Centros de Población, (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, como se describe en los apartados siguientes.

## 2.1. Áreas Naturales Protegidas (ANPs)

Áreas sujetas a conservación ecológica establecidas por el gobierno federal, estatal y/o municipal, en donde las acciones urbanísticas quedan sujetas a las disposiciones establecidas en sus respectivos Decretos, Declaratorias, Programas de Manejo y la normatividad aplicable en la materia vigente al momento de llevar a cabo dichas acciones (*Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente [LGEEPA]*: DOF Número 19, 28 de enero de 1988 [Última Reforma en Número 18, 24 de enero del 2017], Artículo 44).

Las ANPs al interior de la jurisdicción territorial del municipio son: el Parque Nacional Dzibilchaltún (*Decreto por el que se declara el Parque Nacional, con el nombre de Dzibilchaltún*: DOF Número 10, 14 de abril de 1987) y la ZSCE Reserva Cuxtal (*Declaratoria de la Zona Sujeta a Conservación Ecológica "Reserva Cuxtal"*: DOEY, 14 de julio de 1993), bajo jurisdicción estatal y municipal respectivamente.

Las poligonales georeferenciadas de ambas ANPs fueron proporcionadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Estado de Yucatán (SEDUMA) y la Unidad de Desarrollo Sustentable del Ayuntamiento de Mérida.

## 2.2. Asentamientos Humanos y Centros de Población

Para fines de este Programa se homologan los términos Localidad,<sup>6</sup> Núcleo de Población<sup>7</sup> y Centro de Población,<sup>8</sup> este último definido como las zonas constituidas por las Áreas Urbanizadas y las que se reserven para su crecimiento (LGAHOTDU: DOF No. 21, 2016, Artículo 3, fracción VI).

El PMDUM reconoce a la Ciudad de Mérida como Centro de Población estructurador de los Sistemas de Centros de Población y Funcionamiento Urbano Territorial propuestos, que integra espacialmente a las localidades categorizadas como intraurbanas y periurbanas según se señala en la Tabla 2, denominadas por la administración municipal como Comisarías y Subcomisarías según el Artículo 12 del *Bando de Gobierno y Policía del Municipio de Mérida* (BGPMM: DOEY Número 30,737, 9 de noviembre del 2006 [Última Reforma en Gaceta Municipal Número 447, 11 de marzo del 2015]); las cuales se establecen como Centros de Población en transición, siendo que se encuentran en un proceso urbanístico de integración física a la Ciudad de Mérida.

<sup>6</sup> Véase Marco Geoestadístico Nacional Versión 5.0A (MGN V 5.0A: INEGI, 2010b).

<sup>7</sup> Véase el Artículo 12 de la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán (LGMEY: DOEY Número 30,545, 25 de enero del 2006 [Última Reforma en Número 33,259, 28 de diciembre del 2016]).

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



Tabla 2

Clasificación de Centros de Población.

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

Elaboración: IMPLAN Mérida, 2017.

Asimismo, para los fines de este Programa son Centros de Población independientes a la Ciudad de Mérida, las localidades categorizadas como dispersas y aquellas ubicadas en la ZSCE Reserva Cuxtal, también denominadas por la administración municipal como Comisarías y Subcomisarías, aunque las disposiciones en las localizadas en el ANP quedan sujetas a lo establecido en su respectivo Programa de Manejo o instrumento de Política Ambiental aplicable.

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

A partir de dicha delimitación, se identifican localidades con secciones fuera y dentro de la ZSCE Reserva Cuxtal; denominadas en este Programa como Centros de Población desintegrados, siendo que en tanto no se rectifican los límites del ANP, las acciones públicas y privadas en las superficies al interior de la misma deberán realizarse en congruencia con el Plan de Manejo o instrumento de Política Ambiental que corresponda, mientras que para las secciones fuera de la Reserva, aplicarán las disposiciones de este Programa.

Finalmente, el PMDUM reconoce los siguientes límites y superficies urbanizadas y urbanizables como base de la propuesta normativa para la práctica del Ordenamiento



Territorial y Desarrollo Urbano en los Asentamientos Humanos y Centros de Población del municipio:

- *Área Urbanizada por Asentamientos Humanos:* Territorio ocupado por los Asentamientos Humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios, que forman un conglomerado demográfico con el conjunto de sus sistemas de convivencia, considerando los elementos naturales y obras materiales que lo integran.
- *Límite Urbano 2040:* Perímetro que establece un polígono de actuación a su interior que permite focalizar las acciones específicas para el crecimiento, mejoramiento y conservación de la Ciudad de Mérida como Centro de Población; determinado a partir de las condiciones socioeconómicas, ambientales y urbanas actuales, así como las proyectadas a largo plazo (2040).
- *Delimitación Temporal de Centros Población:* Delimitación cartográfica de los Centros de Población dispersos, 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 dichos límites. La superficie a su interior conforma un polígono de actuación que permite focalizar las acciones específicas para el crecimiento, mejoramiento y conservación de los mismos.
- *Delimitación Temporal de Centros Población en transición:* Delimitación cartográfica de los Centros de Población periurbanos, 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 dichos límites. La superficie a su interior conforma un polígono de actuación que permite focalizar las acciones específicas para el mejoramiento y conservación de los mismos. Dicha delimitación, excluye a Opichén, Santa Gertrudis Copó, Sodzil Norte y Xcumpich, por la difusión total de sus límites, ante el encapsulamiento urbanístico que presentan con respecto a la mancha urbana de la Ciudad de Mérida (intraurbanos).
- *Reservas de Crecimiento 2040:* Áreas no urbanizadas al interior del Límite Urbano 2040 y de las Delimitaciones Temporales de Centros de Población, señaladas en el Programa como Áreas con Densidad Programada (ADP) y Áreas Urbanizables, las cuales serán utilizadas para el Crecimiento de los Centros de Población al año 2040.
- *Reservas territoriales:* Áreas no urbanizadas fuera del Límite Urbano 2040 y de las Delimitaciones Temporales de Centros de Población, las cuales:
  - Deberán aprovecharse, restauradas, protegidas y conservadas de acuerdo a sus vocaciones ecológicas, ambientales y patrimoniales.
  - La autorización de usos y destinos del suelo queda restringida a las vialidades del Sistema de Conectividad y Movilidad y aquellas señaladas en la Jerarquización Vial para la Gestión de Usos y Destinos del Suelo (Vialidades Jerarquizadas) según la cartografía representada en los anexos E-04, E-07 y E-10), siempre en cumplimiento de los términos establecidos por este Programa; exceptuando las obras de infraestructura de interés público, que podrán localizarse en las áreas de mayor factibilidad que determine el Ayuntamiento o las dependencias sectoriales a cargo de la obra, con el fin de maximizar sus beneficios.
  - En la Zona 3. Regeneración y Desarrollo Sustentable, la localización de desarrollos inmobiliarios queda restringida a la contigüidad del Área Urbanizada por Asentamientos Humanos, criterio que incluye a las



propiedades sobre las vialidades del Sistema de Conectividad y Movilidad (Anexo E-04), debiendo cumplir en todo momento las disposiciones señaladas en este Programa y la normatividad sectorial aplicable; en la Zona 4. Conservación de los Recursos Naturales no serán factibles los desarrollos inmobiliarios, a excepción de aquellos localizados en propiedades sobre las Vialidades Jerarquizadas que se señalen según las disposiciones del Programa (Anexo E-07).

- Posterior al año 2040 y/o en la elaboración de la Zonificación Secundaria de los Centros de Población, serán susceptibles a la liberación e incorporación gradual como Reservas de Crecimiento de los Centros de Población del Municipio, en congruencia con los requerimientos de suelo urbano calculados a partir de las proyecciones demográficas y cuya ocupación, deberá realizarse en contigüidad a las Áreas Urbanizadas por Asentamientos Humanos.

### 2.3. Zonas Primarias

Son aquellas que establecen criterios generales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, diferenciando las aptitudes del territorio para su aprovechamiento, protección, restauración y conservación. Las Zona Primarias del Municipio de Mérida son:

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

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

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

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

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

- Equidad en la dotación de infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos;
- Espacio público de calidad;
- Movilidad urbana integral; y



- Adecuada articulación de las áreas habitacionales con aquellas concentradoras de la dinámica económica.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Zona es sujeta a la conservación de las áreas que brindan servicios ambientales, las condiciones ecológicas para la supervivencia y el patrimonio natural, cultural y mixto;



concentrando las acciones urbanísticas y la inversión pública en materia de desarrollo urbano, al interior de los Centros de Población que ahí se ubican.

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.

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

Aquellas que presentan compatibilidad diferenciada con respecto a las Zonas Primarias, contando con registro específico en la *Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo* (Anexo N-03). Las disposiciones específicas establecidas para estas Áreas y Zonas, predominan sobre aquellas señaladas para las Zonas Primarias, debiendo observarse y cumplirse según el orden señalado en este ordenamiento. Cabe destacar, que la compatibilidad de un uso o destino del suelo queda sujeta al cumplimiento de todas las disposiciones que establezca el PMDUM y la normatividad aplicable vigente al momento de la gestión.

Para el caso de las propiedades ubicadas en zonas, áreas y vialidades no referidas en la *Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo*, se dictaminará a partir de su localización en la cartografía del PMDUM y según lo establecido para la Zona Primaria, o en su caso, para el *Área o Zona de compatibilidad específica con usos y destinos del suelo* que corresponda, siempre en cumplimiento de las disposiciones establecidas en este Programa, las cuales deberán observarse de acuerdo al orden jerárquico establecido en para las Áreas y Zonas que integran la Zonificación Primaria (ver Tabla 6).

Las Áreas y Zonas de compatibilidad específica con usos y destinos del suelo, se definen a continuación:

##### 2.4.1. Centros de Población en transición.

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

##### 2.4.2. Centros de Población.

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



#### 2.4.3. Áreas Industriales (AI).

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

#### 2.4.4. Áreas de Amortiguamiento Industrial.

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

#### 2.4.5. Zona de Monumentos Históricos.

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

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

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

- ATC en la Zona 1. Consolidación Urbana
- ATC en la Zona 2. Crecimiento Urbano.

#### 2.4.7. Áreas de Recuperación (AR).

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

### 2.5. Áreas y Zonas con condicionantes específicas

Aquellas con condicionantes específicas de tipo ambiental, urbano o patrimonial, que establecen diferenciación y/o complementariedad a las disposiciones establecidas para las Zonas Primarias y *las Áreas y Zonas de compatibilidad específica con usos y destinos*



del suelo; dichas condicionantes deberán observarse, siendo que las acciones urbanísticas que se pretendan realizar en áreas, predios y tablares a su interior, estarán condicionadas al cumplimiento de las disposiciones establecidas en este Programa y a la normatividad sectorial aplicable. Las Áreas y Zonas con condicionantes específicas, se definen a continuación:

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

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

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

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

#### 2.5.3. Áreas de Cactáceas.

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

#### 2.5.4. Zonas de Patrimonio Cultural.

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

- *Zona de Monumentos Históricos*: Área que corresponde a la poligonal decretada como Zona de Monumentos Históricos en la Ciudad de Mérida, Yucatán (DOF No. 32, 1982).
- *Zonas de Patrimonio Cultural del Municipio de Mérida (ZPCM)*: Aquellos perímetros de la Ciudad de Mérida o de los Centros de Población, incluidos en la *Declaratoria de Zonas de Patrimonio Cultural del Municipio de Mérida* (DOEY No.



30,227, 2004 [U.A en Gaceta Municipal No. 317, 2013]), que, por aprobación del H. Cabildo y publicación en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán y/o Gaceta Municipal, están bajo protección de la autoridad municipal, para garantizar la conservación de su patrimonio edificado, sus monumentos históricos, la calidad de vida que ofrecen a sus habitantes, así como sus elementos naturales.

- *Zonas de Patrimonio Arqueológico*: Áreas donde se ubican bienes muebles e inmuebles arqueológicos, monumentos y vestigios, producto de épocas históricas únicas de la cultura maya, previa al establecimiento de la época hispánica, así como los restos humanos, los de flora y fauna o en los que se presume su existencia; dichas zonas se clasifican como a continuación se enuncia:
  - *Zonas de Protección Arqueológica (ZPA)*: Áreas donde se localizan monumentos arqueológicos o se presume su existencia; dicha presunción se basa en la existencia de elementos arquitectónicos, topografía del terreno, características del subsuelo y la documentación histórica o de temática arqueológica;
  - *Parques Arqueológicos*: Espacios públicos delimitados, que se distinguen por contener en su interior monumentos arqueológicos y poseer infraestructura urbana que permita a los ciudadanos su disfrute; y
  - *Reservas Arqueológicas*: Áreas determinadas por el INAH, que, por la riqueza, diversidad, singularidad y/o unidad arquitectónica de los elementos arqueológicos que albergan, han sido destinadas a su conservación, investigación o posible incorporación al contexto urbano, a manera de Parques Arqueológicos, con predominancia de áreas verdes y conservación de la vegetación autóctona.

## 2.6. Red de vialidades

Para definir la Red de Vialidades del Municipio de Mérida, se distinguen dos clasificaciones: (a) las Vialidades del Sistema de Conectividad y Movilidad, y (b) la Jerarquización Vial para la Gestión de Usos y Destinos del Suelo. El conjunto de Vialidades del Sistema de Conectividad y Movilidad (Anexo E-04), conforman una estructura urbana-vial que establece la conectividad estratégica en el municipio, permitiendo la organización y jerarquización de las acciones de Movilidad Urbana, sin embargo, no generan una compatibilidad de usos y destinos del suelo. En ese sentido, se establece una clasificación determinada por los patrones de la movilidad actual y la considerada estratégica.

Por su lado, la Jerarquización Vial para la Gestión de Usos y Destinos del Suelo (Anexo E-07), es la jerarquización de las vialidades incluidas en el *Sistema de Conectividad y Movilidad* propuesto, a partir de los usos y destinos del suelo permitidos y no permitidos, así como la escala constructiva máxima permitida para los predios ubicados sobre dichas vialidades, las cuales generan una compatibilidad de usos y destinos del suelo.

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



En ese sentido, la propuesta de este Programa, incluye en su *Jerarquización para la Gestión de Usos y Destinos del Suelo*, la evaluación de dicha función, de tal forma que una vialidad determinada en la estructura urbana-vial del municipio, puede tener diferentes jerarquías a lo largo de la misma, que permitan o no, la localización de determinados usos y destinos del suelo; dicha diferenciación es producto de un análisis de las condiciones de las vialidades, que permitió establecer la aptitud de éstas con respecto a la localización de usos y destinos del suelo.

#### 2.6.1. Vialidades del Sistema de Conectividad y Movilidad.

##### *Vialidad Regional (VR).*

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

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

##### *Vialidad Intercomisaría (VIN).*

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



### *Vialidad de Ciudad.*

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

### *Vialidades Locales (VLC).*

Vía cuya función principal es de acceso a las propiedades con uso predominantemente habitacional. Este tipo de vialidades representa un alto porcentaje de la red vial municipal; su tránsito es principalmente local, por tanto, la circulación debe ser forzosamente lenta y poco intensa. La vialidad local puede presentarse abierta o cerrada. A diferencia de las demás vialidades, este tipo no se encuentra identificado en el Anexo E-04, por la escala del mismo.

#### *2.6.1.1. Criterios aplicables a las vialidades del Sistema de Conectividad y Movilidad.*

- En las vialidades del Sistema de Conectividad y Movilidad dada su función estratégica, se deberán adoptar acciones para:
  - Consolidación de las vialidades existentes en los términos de accesibilidad universal y movilidad integral;
  - Gestión interinstitucional de nuevas rutas transporte público lineales y radiales;
  - Gestión urbana para la obtención de los derechos de vía necesarios, que permitan la construcción de las vialidades proyectadas y la adaptación física de las existentes. En este sentido en la Tabla 4 se señalan las secciones viales aplicables a las vialidades; y
  - Elaboración de estudios técnicos que permitan ir adaptando con base a las necesidades, la estructura urbano-vial del Sistema.
- Toda acción y cambio en la estructura urbana actual que esté relacionada con la conectividad, accesibilidad y continuidad de la estructura urbano-vial, deberá ser sustentada en Estudios de Impacto Urbano y en Estudios de Impacto Vial,



validados y autorizados, según sea el caso, por las dependencias correspondientes.

Tabla 3

Esquema de conexiones viales para el diseño y construcción de nuevas vialidades.

Clasificación	Claves	VRF VRE VRM	VCE	VCI	VIN	VCO	VIT	VLC
Vialidad Regional	VRF VRE VRM	P	P	P	P	NP	NP	NP
Vialidad de Ciudad Exterior	VCE	P	P	P	P	P	NP	NP
Vialidad de Ciudad Interior	VCI	P	P	P	P	P	NP	NP
Vialidad Intercomisaría	VIN	P	P	P	P	P	P	NP
Vialidad de Ciudad Conectora	VCO	NP	P	P	P	P	P	P
Vialidad de Ciudad Intracomisaría	VIT	NP	NP	P	P	P	P	P
Vialidad local	VLC	NP	NP	NP	NP	P	P	P

Elaboración: IMPLAN Mérida, 2017.

Notas:

P = Permitido, NP = No Permitido.

El Sistema de Conectividad y Movilidad se entenderá mediante la pertinencia de la continuidad, clasificación y capacidad de servicio de las vialidades. Para tales fines, las secciones de las nuevas vialidades se plantearán a partir de los valores establecidos en la Tabla 4 y será obligatorio respetar las dimensiones que garantizan la continuidad y enlace de las trayectorias viales establecidas como Sistema (Ver Anexo E-04); por tanto, se establece el esquema de conexiones viales en la Tabla 3.

Tabla 4

Clasificación de vialidades del Sistema de Conectividad y Movilidad según secciones viales.

Vialidad según Sistema de Conectividad y Movilidad <sup>1</sup>	Homologación de términos con la clasificación de la reglamentación estatal <sup>2</sup>	Sección vial (m) <sup>3</sup>	Características
Vialidades Regionales Federales (Carreteras) (VRF)	No aplica	60	Ley de Caminos, Puentes y Autotransporte Federal
Vialidades Regionales Estatales (Carreteras) (VRE)	No aplica	40	Ley de Vías Terrestres del Estado de Yucatán
Vialidades Regionales Federales y Estatales (otras) (VRF y VRE)	Las establecidas por las instancias en la materia		
Vialidad Regional Municipal (VRM) <sup>4</sup>	No aplica	82	Considerando los derechos de vía que establece la CFE, ciclovia, camellón y carriles de circulación

Continúa en la siguiente página.



Tabla 4 (continuación)

Vialidad según Sistema de Conectividad y Movilidad <sup>1</sup>		Homologación de términos con la clasificación de la reglamentación estatal <sup>2</sup>	Sección vial (m) <sup>3</sup>	Características
Vialidades de Ciudad	Vialidad Intercomisaría (VIN) <sup>5</sup>	No aplica	26	Sentido doble
	Ciudad Intracomisaría (VIT) <sup>5</sup>	No aplica	14.50	Adaptación de sentidos y flujos de circulación según funcionamiento interno
	Ciudad Interior (VCI) <sup>6</sup>	Avenida	30.50	Sentido doble con camellón
		Primaria	26	Sentido doble
	Ciudad Exterior (VCE) <sup>6</sup>	Avenida	30.50	Sentido doble con camellón
		Primaria	26	Sentido doble
	Ciudad Conectora (VCO)	Secundaria o colectora	14.50	Sentido doble
	Vialidades Locales (VLC)	Terciaria o local	12	Un solo sentido o sentido doble restringido
		Cerrada	14.50	Sentido doble
		Andador	6.50	Peatonal

Elaboración: IMPLAN Mérida, 2017.

Fuente: Adaptación a partir del *Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán* (DOEY Número 31,745, 7 de diciembre del 2010 (Última Reforma en Número 32,719, 21 de octubre del 2014).

Notas:

<sup>1</sup> Las vialidades consolidadas y semiconsolidadas que superen la sección vial propuesta no serán susceptibles a disminución de la misma.

<sup>2</sup> La homologación de terminología y secciones viales buscan elevar la eficiencia de la gestión urbana en el municipio, la cual involucra procesos administrativos y tramitología en dependencias del Gobierno Estatal y Federal.

<sup>3</sup> La especificación de dimensiones al interior de la sección vial y los requerimientos para nuevos desarrollos inmobiliarios se definirá en los reglamentos municipales correspondientes; o en su defecto, por la normatividad estatal y federal en la materia.

<sup>4</sup> La Vialidad Regional Municipal (VRM) es propuesta en el derecho de vía del Anillo 230 de la CFE, por lo que la sección vial es congruente a lo establecido por las normas federales en la materia.

<sup>5</sup> Las Vialidades Intercomisarias (VIN) y de Ciudad Intracomisarias (VIT), al ser articuladoras del sistema vial rural municipal, es el Ayuntamiento quien establece sus dimensiones, tomando como referencia lo establecido por la SCT, que para el sistema carretero rural determina dos tipos de vialidades: (a) camino rural con una sección vial mínima de 4 metros y capacidad para un tránsito diario promedio anual (TDPA) de 100 vehículos y; (b) camino alimentador con una sección vial mínima de 6 a 7 metros, para un TDPA de 100 a 1,500 vehículos.

<sup>6</sup> En las vialidades de Ciudad Interior (VCI) y Exterior (VCE) la sección vial podrá ser de 26 o 30.50 metros según la diferenciación que establezca la reglamentación municipal en la materia.

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

La *Jerarquización Vial para la Gestión de Usos y Destinos del Suelo*, es la clasificación de las vialidades referidas en la *Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo* (Anexo N-03) y el Plano Síntesis (Anexo E-10), siendo que, la compatibilidad establecida para una propiedad sobre una Vialidad Jerarquizada predomina sobre la Compatibilidad en una Zona o Área.

En las Vialidades Jerarquizadas, para la localización de un uso o destino del suelo, se deberán cumplir las disposiciones que a continuación se enuncian, además de las disposiciones señaladas según la Zona o Área que corresponda, aquellas establecidas



según el uso o destino de suelo específico y las disposiciones normativas aplicables no contenidas en este Programa.

### *Vialidad Regional.*

- En las vialidades consideradas como Regionales Federales:<sup>9</sup>
  - Se deberán respetar las restricciones, circulaciones y derechos de vía establecidos por la SCT y el INCAY, así como las normas sectoriales aplicables.
  - La compatibilidad con usos y destinos estará especificada en la *Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo* (Anexo N-03).
  - En este tipo de vialidades no se establecen mínimos y máximos de m<sup>2</sup> construidos, siempre que exista apego a las disposiciones establecidas por el Programa y la normatividad aplicable vigente.
- En la Vialidad Regional Estatal: Anillo Periférico se podrán consolidar usos y destinos del suelo en las manzanas que se encuentran ubicadas entre la Vialidad Jerarquizada y la vialidad paralela posterior más cercana, tanto al interior como al exterior del Anillo Periférico, abarcando todo el perímetro de la manzana. Por sus características de uso de suelo, las zonas con las que colinda y su capacidad vial, se divide en dos:
  - Periférico Norte: Se considera al segmento norte delimitado desde el cruce con la Vialidad Regional: Caucel-Hunucmá hasta el cruce con la Vialidad Regional: Mérida-Motul; tiene una longitud de 15.61 kilómetros (km). Esta vialidad tiene un área de influencia tanto al interior como al exterior de la misma.
    - Sobre esta vialidad podrán permitirse usos y destinos del suelo con categorización de hasta de *Alto Impacto* en la *Tabla de Clasificación de Usos, Destinos y Giros según Nivel de Impacto* (Anexo N-02) y deberán sujetarse a los requerimientos de estudios y normatividad establecidos por las diferentes instancias en materia de desarrollo urbano.
    - En este tipo de vialidades no se establecen mínimos y máximos de m<sup>2</sup> construidos, siempre que exista apego a las disposiciones establecidas por el Programa y la normatividad aplicable vigente.
    - Se deberán respetar las restricciones, circulaciones y derechos de vía establecidos por el INCAY, así como las normas sectoriales aplicables en la materia.
    - No se permite el Uso Industrial de ningún tipo o escala.
    - La Compatibilidad con usos y destinos estará especificada en la *Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo* (Anexo N-03).
  - Periférico Sur: Se considera el segmento sur del Anillo Periférico delimitado desde el cruce con la Vialidad Regional: Caucel-Hunucmá hasta el cruce con la Vialidad Regional: Mérida-Motul; tiene una longitud de 33.83 km. Esta vialidad tiene un área de influencia tanto al interior como al exterior de la misma.

---

<sup>9</sup> Por su localización fuera de la jurisdicción territorial del Municipio de Mérida, las Vialidades Regionales Estatales NO generan compatibilidad con usos y destinos del suelo.



- En la parte que colinda con la ZSCE Reserva Cuxtal, aplica lo establecido en su respectivo Programa de Manejo.
- Sobre esta vialidad se permiten usos y destinos con categorización de *Alto Impacto* en la *Tabla de Clasificación de Usos, Destinos y Giros según Nivel de Impacto* (Anexo N-02) y deberán sujetarse a los requerimientos de estudios y normatividad establecidos por las diferentes instancias en materia de desarrollo urbano.
- En este tipo de vialidades no se establecen mínimos y máximos de m<sup>2</sup> construidos, siempre que exista apego a las disposiciones establecidas por el Programa y la normatividad aplicable vigente.
- Se deberán respetar las restricciones, circulaciones y derechos de vía establecidos por el INCAY, así como las normas aplicables en la materia.
- La Compatibilidad de Usos y Destinos estará especificada en la *Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo* (Anexo N-03).
  - En ambos casos, la compatibilidad es aplicable a las secciones comprendidas por los carriles de desaceleración que forman parte de la vialidad, siendo que cuando se hace referencia a la compatibilidad de un uso o destino del suelo en la Vialidad Regional Estatal: Anillo Periférico, se hace en realidad referencia a la factibilidad de ubicación del uso o destino en dichos carriles.
- La Vialidad Regional Municipal tiene un área de influencia hacia el interior de la misma y su sección comprende un arco en torno a la sección norte del derecho de vía correspondiente al Anillo 230 de la CFE, que abarca desde su intersección con la Vialidad Regional: Mérida-Umán, hasta la intersección con la Vialidad Regional: Mérida Tixkokob.
  - Sobre esta vialidad podrán permitirse usos y destinos con categorización de hasta *Alto Impacto* en la *Tabla de Clasificación de Usos, Destinos y Giros según Nivel de Impacto* (Anexo N-02) y deberán sujetarse a los requerimientos de estudios y normatividad establecidos por las diferentes instancias en materia de desarrollo urbano.
  - En este tipo de vialidades no se establecen mínimos y máximos de m<sup>2</sup> construidos, siempre que exista apego a las disposiciones establecidas por el Programa y la normatividad aplicable vigente.
  - Se deberán respetar las restricciones, circulaciones y derechos de vía establecidos por la SSP y la CFE, así como las normas aplicables municipales en materia de construcción y cuidado ambiental.
  - Solo se autorizarán usos y destinos del suelo en predios o tablajes que se ubiquen dentro de la Zona 2. Crecimiento Urbano (ZCR).

#### *Vialidad Intercomisaría.*

- Las Vialidades Intercomisarias en la Zona 3. Regeneración y Desarrollo Sustentable (ZRS) y la Zona 4. Conservación de los Recursos Naturales (ZRN), no generan compatibilidad, por lo cual, lo indicado en la *Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo* (Anexo N-03) sólo es aplicable a los predios y tablajes sobre dichas vialidades en la Zona 2. Crecimiento Urbano (ZCR).



- Sobre las *Vialidades Intercomisarias Jerarquizadas* se permitirán usos y destinos acordes al crecimiento natural de los Centros de Población y los especificados en la *Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo*, de hasta 500 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de construcción (Anexo N-03).

#### *Vialidades de Ciudad.*

- Sobre esta vialidad podrán permitirse usos y destinos de acuerdo a la *Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo* (Anexo N-03), los cuales deberán sujetarse a los requerimientos de estudios y normatividad establecidos por las diferentes instancias en materia de desarrollo urbano.
- Para la Gestión de Usos y Destinos del Suelo, las Vialidades de Ciudad se clasifican de la siguiente forma:
  - Tipo A: Vialidad con gran flujo vehicular cuya compatibilidad con usos y destinos se encuentra establecida en la *Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo* (Anexo N-03). Los usos y destinos factibles en estas vialidades no estarán limitados en m<sup>2</sup>, siempre y cuando cumplan con todos los estudios y normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano.
  - Tipo B: Vialidad con gran flujo vehicular cuya compatibilidad con usos y destinos se encuentra establecida en la *Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo* (Anexo N-03). Los usos y destinos permitidos en esta vialidad podrán tener una superficie construida de hasta 5,000 m<sup>2</sup>.
  - Tipo C: Vialidad con gran flujo vehicular cuya compatibilidad de usos y destinos se encuentra establecida en la *Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo* (Anexo N-03). Los usos y destinos permitidos en esta vialidad podrán tener una superficie construida de hasta 500 m<sup>2</sup>.
  - Tipo D: Vialidad de menor intensidad en el flujo vehicular que las vialidades anteriores, cuya compatibilidad con usos y destinos se encuentra establecida en la *Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo* (Anexo N-03). Los usos y destinos permitidos en esta vialidad podrán tener una superficie construida de hasta 100 m<sup>2</sup>.

#### *Vialidades no jerarquizadas.*

Las vialidades del Sistema de Conectividad y Movilidad no jerarquizadas según lo establecido en este apartado, serán denominadas para fines de la Gestión de Usos y Destinos del Suelo, como Vialidades del Sistema de Conectividad y Movilidad sin jerarquización (Anexos E-07 y E-10), en donde sólo serán factibles Usos Habitacionales y aquellos diferentes al habitacional clasificados como de Bajo Impacto en la *Tabla de Clasificación de Usos, Destinos y Giros según Nivel de Impacto* (Anexo N-02), siendo que en estos casos, la superficie construida no podrá ser mayor a 100 m<sup>2</sup>; lo anterior en tanto, se realizan ejercicios de Planeación Urbana con mayor nivel de precisión, que permitan establecer las funciones urbanas específicas de dichas vialidades en materia de usos y destinos del suelo.



### 3

## CRITERIOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO POR ZONAS Y ÁREAS

### 3.1. Densidades y Coeficientes de Ocupación del Suelo

- Las densidades 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).
- Ambas densidades deberán ser cuantificadas mediante la relación entre un espacio determinado y el número de personas que lo habitan, para los términos de este Programa se mide en habitantes por hectárea, siendo que las propuestas de urbanización tomarán como base: el valor vigente de habitantes por vivienda determinado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), de acuerdo al último Censo de Población y Vivienda con información para el municipio.
- Todo proyecto habitacional que pretenda incrementar la densidad poblacional en por encima de la densidad actual de una zona, deberá realizar un *Estudio para la Identificación de Escenarios de Densificación*, que integre el análisis de: (a) Identificación de la demanda de vivienda, (b) Identificación del suelo con potencial para el reaprovechamiento, (c) Capacidad física de desarrollo del suelo y (d) Análisis Costo-Beneficio de la alternativas de solución, según Metodología de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) incluida en su *Guía para la Redensificación Habitacional en la Ciudad Interior*; lo anterior, en tanto el municipio no realice ejercicios de planeación urbana con mayor nivel de precisión, que permitan establecer las zonas con aptitud para la densificación a través de una Zonificación Secundaria. En ese sentido, las zonas indicadas en el Anexo E-09, corresponden sólo a *Zonas con Susceptibilidad a Estudios de Densificación*, establecidas por presentar baja densidad habitacional y poblacional, sin considerar otro tipo de variables.
- La altura máxima permitida de las construcciones será aquella que derive del ancho de la vialidad con mayor dimensión, que colinde con la construcción en cuestión, más el 50% de la longitud o lo que establezca en el *Reglamento de Construcciones o Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población aplicable*. Para las construcciones que se encuentren en las Zonas de Patrimonio Cultural, las alturas serán determinadas de acuerdo a los lineamientos establecidos en el *Reglamento para la Preservación de las Zonas de Patrimonio Cultural del Municipio de Mérida*, así como los lineamientos emitidos por el INAH o la normatividad sectorial aplicable, según corresponda.
- A fin de determinar el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y el Área Permeable Mínima por predio, así como su frente y superficie mínima; se aplicará lo establecido en la Tabla 5.



Tabla 5  
Densidades y COS.

Zonas, Áreas y Vialidades <sup>1</sup>		Densidad máxima permitida	COS (%) <sup>2</sup>	Área verde mínima (%)	Área permeable mínima (%) <sup>3</sup>	Área ajardinada mínima (%)	Área arbolada mínima (%)	Frente mínimo (m)	Superficie mínima (m <sup>2</sup> )
Zona 1. Consolidación Urbana (ZCO) <sup>4</sup>		Alta	80	20	20	10	10	7	133
Zona 2. Crecimiento Urbano (ZCR) <sup>4</sup>		Alta	80	20	20	10	10	7	133
Zona 3. Regeneración y Desarrollo Sustentable (ZRS)		Baja	70	30	30	10	10	80	10,000
Zona 4. Conservación de los Recursos Naturales (ZRN)		Baja	50	50	50	10	20	80	10,000
Centros de Población transición <sup>5</sup>		Baja	75	25	25	10	10	15	525
Centros de Población <sup>5</sup>		Baja	75	25	25	10	10	15	525
Área de Transición Mérida- Cuxtal (ATC) Sección 1 <sup>6</sup>		Mediana	75	25	25	10	10	10	250
Área de Transición Mérida- Cuxtal (ATC) Sección 2 <sup>7</sup>		Baja	70	30	30	10	10	15	525
Áreas Industriales (AI)		*	*	*	*	*	*	25	1,250
Áreas de Amortiguamiento Industrial		*	*	*	*	*	*	15	525
Sistema de Conectividad y Movilidad	Vialidad Regional Federal y Estatal <sup>8</sup>	*	*	*	*	*	*	20	1,000
	Vialidad Regional Municipal	*	*	*	*	*	*	20	1,000
	Vialidad Intercomisaría	*	*	*	*	*	*	20	800
	Vialidades de Ciudad	*	*	*	*	*	*	7	133

Elaboración: IMPLAN Mérida, 2017.

Notas:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### 3.2. Criterios generales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

- Es prioritaria la ocupación dentro del Área Urbanizada por Asentamientos Humanos al interior del Límite Urbano 2040, que es el área ocupada y servida de infraestructura, equipamiento, servicios públicos municipales y rutas de transporte colectivo; así como aquellas señaladas como Áreas con Densidad Programada (ADP) y Áreas Urbanizables en la Ciudad de Mérida y al interior de la Delimitación Temporal de Centros de Población.
- El Uso Habitacional constituye la principal forma de ocupación en el territorio; reconociendo tres principales tipos de ocupación bajo este Uso: vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar y desarrollo inmobiliario de tipo habitacional.
- La ocupación del territorio estará determinada por las características de las Zonas, Áreas y delimitaciones que integran la Zonificación Primaria, siendo los usos y destinos del suelo, medios para ocupar el territorio.

A continuación, se establecen criterios generales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, con el objeto de reconocer la diferenciación de las aptitudes propuestas al interior de la jurisdicción territorial, determinada a partir de las modalidades de aprovechamiento permitidas en cada una de las Zonas y Áreas que conforman la Zonificación Primaria del Municipio de Mérida.

#### 3.2.1. Criterios aplicables a la Zona 1. Consolidación Urbana (ZCO).

##### *Generales.*

- Desarrollar actividades económicas y urbanas de cualquier naturaleza bajo criterios ambientales, tales como: (a) gestión y manejo integral de residuos generados; (b) control y reducción de las fuentes de emisión a la atmósfera; (c) fomento de tasas racionales de aprovechamiento de los recursos naturales; y (d) gestión integral de los riesgos urbano-ambientales.
- Respetar los valores históricos y culturales, garantizando la armónica integración de los elementos patrimoniales tangibles e intangibles al desarrollo urbano, potencializando su uso y disfrute (Anexo E-08).
- Promover la combinación armónica de los usos urbanos, áreas industriales existentes y aquellas unidades espaciales articuladoras de la dinámica económica y urbana, que por su naturaleza concentran equipamiento, servicios y fuentes de trabajo.
- Fortalecer la infraestructura, el equipamiento urbano, los servicios públicos y el Sistema de Conectividad y Movilidad, a través de la focalización de la inversión pública.
- Promover un aumento progresivo de la densidad poblacional y habitacional, por lo cual, la Zona será sujeta a incentivos fiscales y financieros, para fomentar la densificación, a través de facilidades administrativas y la introducción de nuevos modelos de vivienda vertical; siendo que en todo momento se deberá incrementar la escala urbana en armonía y congruencia con la existente, no siendo factibles proyectos de densificación que rompan la armonía del entorno urbano donde se pretenda localizar.
- Promover la mixtura de actividades en áreas con predominancia de uso habitacional, por lo cual, en colindancia con la vivienda se permitirán usos y



destinos del suelo con categoría de *Bajo Impacto*, siempre y cuando su construcción no exceda los 100 m<sup>2</sup>. Los usos de bajo impacto se determinarán de acuerdo a lo establecido en la *Tabla de Clasificación de Usos, Destinos y Giros según Nivel de Impacto* (Anexo N-02).

### *Criterios ecológicos.*

- Garantizar la adecuada aplicación de los instrumentos de Política Ambiental aprobados por el Municipio, Estado y/o la Federación; haciendo compatible el aprovechamiento urbano y económico con los requerimientos y disposiciones planteados en los mismos.
- Respetar la integridad funcional, la capacidad de carga, regeneración y funcionamiento de los geosistemas.
- Mantener la diversidad biológica y geográfica del territorio, así como el hábitat de especies vegetales y animales, a través de controlar y/o restringir el uso de especies exóticas o invasoras.
- Promover el establecimiento de programas de monitoreo ambiental, incrementar los estudios que permitan aumentar el conocimiento de los recursos y valores naturales, y fomentar el uso de instrumentos económicos para la protección del ambiente.
- Promover actividades de restauración ecológica con especial énfasis en el restablecimiento y protección de las poblaciones afectadas de fauna y flora, vinculadas a las áreas verdes urbanas.
- En el ámbito de sus competencias, el municipio debe establecer zonas prioritarias para la restauración y conservación ecológica dentro de las áreas urbanas, que integren el Sistema de Infraestructura Verde del Municipio de Mérida y coadyuven con el Sistema de Áreas Naturales Protegidas.
- Prevenir la erosión inducida por las actividades socioeconómicas y recuperar el suelo y la cobertura vegetal degradados por aprovechamiento económico, en áreas que actualmente ya no son productivas, principalmente aquellas en proceso de erosión; promoviendo la restauración de las condiciones ecológicas y la recuperación de las poblaciones silvestres.

### *Criterios socioeconómicos.*

- Crear condiciones a través de las acciones de crecimiento, mejoramiento, conservación y gestión, que propicien un desarrollo socioeconómico equitativo y sustentable.
- Incentivar la producción de bienes y servicios que respondan a las necesidades económicas, sociales y culturales de la población, priorizando la atención de aquellas áreas deterioradas física o funcionalmente.
- Desarrollar actividades socioeconómicas bajo criterios ambientales, asegurando el uso sustentable de los recursos naturales y evitando su degradación, así como los procesos ecológicos vinculados.
- Promover bajo criterios ecológicos, la reconversión y diversificación productiva de las actividades económicas que no se estén desarrollando conforme a los requerimientos de protección ambiental y territorial.
- Sólo podrán localizarse Usos Agropecuarios cuya categorización sea *comercialización* en la *Tabla de Usos, Destinos y Giros Según Nivel de Impacto*



(Anexo N-02), siendo factible su localización sólo sobre las Vialidades Jerarquizadas (Anexo E-07) que indique la *Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo* (Anexo N-03). Para el desarrollo de estas actividades aplicarán los siguientes criterios:

- Integrar sistemas agroecológicos a los sistemas de producción.
  - Aplicar prácticas y técnicas para la prevención de incendios.
  - Reducir la utilización de agroquímicos.
  - Impulsar el control integrado para el manejo de plagas y enfermedades.
  - No permitir la quema de vegetación, ni la aplicación de herbicidas y defoliantes.
  - Garantizar la armonía de los usos de suelo agrícolas con respecto a las áreas de concentración habitacional y otras actividades económicas.
  - Regular las fuentes de contaminación hídrica, atmosférica, olfativa, visual y en general, aquella que degrade los recursos naturales, el ambiente urbano y el bienestar humano, de acuerdo a lo estipulado por la normatividad sectorial.
- Las actividades turísticas no consideradas en la *Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo* (Anexo N-03), así como en la *Tabla de Usos, Destinos y Giros según Nivel de Impacto* (Anexo N-02), serán permitidas bajo los siguientes criterios:
    - Permitir el turismo de baja densidad en modalidades que involucren el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y patrimoniales.
    - Realizar estudios de capacidad de carga en términos ambientales y urbanos para el desarrollo de infraestructura turística, considerando las posibilidades reales de abastecimiento de agua potable, tratamiento de aguas residuales, manejo de residuos sólidos y ahorro de energía.
    - Utilizar materiales naturales de la región en la construcción de instalaciones turísticas.
    - Establecer programas de manejo y de disposición de residuos sólidos y líquidos en las áreas destinadas AL aprovechamiento turístico.

### *Criterios urbanos.*

Las prioridades de ocupación son: (a) baldíos, (b) viviendas deshabitadas, (c) predios con construcciones subutilizadas y (d) desarrollos inmobiliarios autorizados dentro del Área Urbanizada, siendo criterios urbanos aplicables a esta Zona los siguientes:

- Desarrollar acciones urbanísticas bajo criterios ambientales, asegurando el uso sustentable de los recursos naturales y evitando su degradación, así como los procesos ecológicos vinculados.
- No permitir que las acciones urbanísticas contribuyan a la afectación de poblaciones de flora y fauna nativas, endémicas, amenazadas o en peligro de extinción.
- Prevenir la erosión inducida por las acciones urbanísticas y recuperar el suelo y la cobertura vegetal degradados por aprovechamiento urbano y/o económico, en áreas en proceso de erosión.
- Promover áreas de vegetación natural dentro de las Áreas Urbanizadas y garantizar que los proyectos urbanísticos consideren técnicas que disminuyan la pérdida de la cobertura vegetal y de la biodiversidad.



- Garantizar que los proyectos urbanísticos consideren la separación de la superficie construida entre los predios, tablajes y/o áreas colindantes, permitiendo el paso del aire y la movilidad de la fauna silvestre.
- No permitir Asentamientos Humanos, Centros de Población y acciones urbanísticas dentro de las áreas catalogadas de alto riesgo, establecidas por el Ayuntamiento de Mérida, el Gobierno del Estado de Yucatán y/o el Gobierno Federal, a través de sus instrumentos de Política Urbana y Ambiental, en términos de salud pública, bienestar material y calidad de vida de la población.

### 3.2.2. Criterios aplicables a la Zona 2. Crecimiento Urbano (ZCR).

#### Generales.

- Desarrollar actividades económicas y urbanas de cualquier naturaleza bajo criterios ambientales, tales como: (a) gestión y manejo integral de residuos generados; (b) control y reducción de las fuentes de emisión a la atmósfera; (c) fomento de tasas racionales de aprovechamiento de los recursos naturales; y (d) gestión integral de los riesgos urbano-ambientales.
- Respetar los valores históricos y culturales, garantizando la armónica integración de los elementos patrimoniales tangibles e intangibles al desarrollo urbano, potencializando su uso y disfrute (Anexo E-08).
- 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 y privada.
- 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; siendo que en todo momento se deberá incrementar la escala urbana en armonía y congruencia con la existente, no siendo factibles proyectos de densificación que rompan la armonía del entorno urbano donde se pretenda localizar.
- Promover la mixtura de actividades en áreas con predominancia de uso habitacional, por lo cual, en colindancia con la vivienda se permitirán usos y destinos del suelo con categoría de *Bajo Impacto*, siempre y cuando su construcción no exceda los 100 m<sup>2</sup>. Los usos de bajo impacto se determinarán de acuerdo a lo establecido en la *Tabla de Clasificación de Usos, Destinos y Giros según Nivel de Impacto* (Anexo N-02).
- Realizar la ocupación de las Reservas de Crecimiento 2040 (Áreas Urbanizables y Áreas con Densidad Programada [ADP]), 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; por tanto, los usos, destinos o cualquier proyecto urbanístico no podrá localizarse de forma dispersa y desconectada.

### *Criterios ecológicos.*

- Garantizar la adecuada aplicación de los instrumentos de Política Ambiental expedidos por el Municipio, Estado y/o la Federación; haciendo compatibles el aprovechamiento urbano y económico con los requerimientos y disposiciones planteados en los mismos.
- Respetar la integridad funcional, la capacidad de carga, regeneración y funcionamiento de los geosistemas.
- Mantener la diversidad biológica y geográfica del territorio, así como el hábitat de especies vegetales y animales, a través del control y/o restricción en el uso de especies exóticas o invasoras.
- Promover el establecimiento de programas de monitoreo ambiental, incrementar los estudios que permitan aumentar el conocimiento de los recursos y valores naturales, y fomentar el uso de instrumentos económicos para la protección del ambiente.
- Promover actividades de restauración ecológica con especial énfasis en el restablecimiento y protección de las poblaciones afectadas de fauna y flora, vinculadas a las áreas verdes urbanas.
- En el ámbito de sus competencias, el municipio debe establecer zonas prioritarias para la restauración y conservación ecológica dentro y fuera de las áreas urbanas, que integren el Sistema de Infraestructura Verde del Municipio de Mérida y coadyuven con el Sistema de Áreas Naturales Protegidas.
- Prevenir la erosión inducida por las actividades socioeconómicas y recuperar el suelo y la cobertura vegetal degradados por aprovechamiento económico, en áreas que actualmente ya no son productivas, principalmente aquellas en proceso de erosión, promoviendo la restauración de las condiciones ecológicas y la recuperación de las poblaciones silvestres.

### *Criterios socioeconómicos.*

- Crear condiciones a través de las acciones de crecimiento, mejoramiento, conservación y gestión, que propicien un desarrollo socioeconómico equitativo y sustentable.
- Incentivar la producción de bienes y servicios que respondan a las necesidades económicas, sociales y culturales de la población, priorizando la atención de aquellas áreas deterioradas física o funcionalmente.
- Desarrollar actividades socioeconómicas bajo criterios ambientales, asegurando el uso sustentable de los recursos naturales y evitando su degradación, así como los procesos ecológicos vinculados.
- No permitir acciones que degraden los ecosistemas de alto valor ecológico, hábitats de poblaciones de flora y fauna endémicas, amenazadas o en peligro de extinción y zonas que brinden servicios ambientales, con reconocimiento por el Ayuntamiento de Mérida, el Gobierno del Estado de Yucatán y/o el Gobierno Federal, a través de sus instrumentos de Política Ambiental; en su caso, se establecerán medidas de mitigación o compensación de acuerdo a la normatividad ambiental vigente.



- Promover bajo criterios ecológicos, la reconversión y diversificación productiva de las actividades económicas, que no se estén desarrollando conforme a los requerimientos de protección ambiental.
- Las Actividades Agropecuarias se permitirán solo en Vialidades Jerarquizadas indicadas en la *Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo* (Anexo N-03); siempre y cuando por su naturaleza, sean compatibles con el espacio donde se pretenda localizar y se cumpla en todo momento, con las disposiciones establecidas en este Programa y la normatividad sectorial aplicable. Para el desarrollo de estas actividades aplicarán los siguientes criterios:
- Para el desarrollo de estas actividades aplicarán los siguientes criterios:
  - Restringir el crecimiento de la frontera agropecuaria hacia las Áreas no Urbanizables, Áreas Naturales Protegidas, terrenos forestales y aquellas sujetas a conservación o regeneración ecológica.
  - Integrar sistemas agroecológicos, agroforestales, agrosilvícolas y/o técnicas de conservación para el mantenimiento de las fertilidades del suelo y la diversificación de especies arbóreas, arbustivas y herbáceas.
  - Promover el uso de especies productivas nativas que sean adecuadas para los suelos, considerando su potencial.
  - Aplicar prácticas y técnicas para la prevención de incendios forestales.
  - Reducir la utilización de agroquímicos en los sistemas de producción.
  - Impulsar el control integrado para el manejo de plagas y enfermedades.
  - Promover la rotación de cultivos.
  - No permitir la quema de vegetación, ni la aplicación de herbicidas y defoliantes.
  - Fomentar la rotación de potreros y el uso de cerco vivos con plantas nativas.
  - Transformar a ganadería estabulada o intensiva, las unidades de producción que practiquen ganadería extensiva o semiextensiva.
  - Establecer vegetación forrajera en una densidad mayor a los pastos introducidos.
  - Garantizar la armonía de los Usos Agrícolas con respecto a las áreas de concentración habitacional y otras actividades económicas.
  - Regular las fuentes de contaminación hídrica, atmosférica, olfativa, visual y en general, aquella que degrade los recursos naturales, el ambiente urbano y el bienestar humano, de acuerdo a lo estipulado por la normatividad sectorial.
- Las actividades turísticas no consideradas en la *Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo* (Anexo N-03), así como en la *Tabla de Usos, Destinos y Giros según Nivel de Impacto* (Anexo N-02), serán permitidas bajo los siguientes criterios:
  - Permitir el turismo de baja densidad en las modalidades que involucren el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y patrimoniales.
  - Realizar estudios de capacidad de carga en términos ambientales y urbanos para el desarrollo de infraestructura turística, considerando las posibilidades reales de abastecimiento de agua potable, tratamiento de aguas residuales, manejo de residuos sólidos y ahorro de energía.
  - Utilizar materiales naturales de la región en la construcción de instalaciones turísticas.



- Establecer programas de manejo y de disposición de residuos sólidos y líquidos en las áreas destinadas al aprovechamiento turístico.

#### *Criterios urbanos.*

- Priorizar la ocupación de: (a) baldíos, (b) viviendas deshabitadas, (c) predios con construcciones subutilizadas y (d) desarrollos inmobiliarios autorizados en proceso de construcción.
- Las Reservas de Crecimiento son conformadas por las Áreas con Densidad Programada (ADP) y las Áreas Urbanizables, las cuales deberán incorporarse al desarrollo urbano de forma progresiva, ordenada y compacta, con el objeto de contrarrestar la expansión de la mancha urbana de la Ciudad de Mérida; la temporalidad de su desarrollo queda 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; por tanto, los usos, destinos o cualquier proyecto urbanístico no podrá localizarse de forma dispersa y desconectada.
- Será factible el desarrollo de predios o tablajes no contiguos al Área Urbanizada, siempre y cuando, el propietario y/o gestor: (a) cumpla todas las disposiciones señaladas en el Programa y la normatividad sectorial aplicable; (b) construya con recursos propios la infraestructura urbana dentro y fuera de la propiedad, que se requiera para la conectividad vial y prestación de servicios públicos municipales; y (c) construya con recursos propios, obras de beneficio público, según requerimientos señalados por la Dirección de Desarrollo Urbano, al momento de realizar la gestiones correspondientes.
- En todo proyecto urbanístico desarrollado en las Reservas de Crecimiento 2040, correrá por cuenta del propietario y/o gestor, la construcción de infraestructura urbana dentro y fuera de la propiedad, que se requiera para la conectividad vial y prestación de servicios públicos municipales, previo requerimiento emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano en las gestiones del mismo; en el caso de desarrollos inmobiliarios, la vialidad de liga o acceso principal deberá contar como mínimo con una sección de 26 metros, debiendo conectar necesariamente con una vialidad reconocida en el Sistema de Conectividad y Movilidad (Anexo E-04).
- Desarrollar acciones urbanísticas bajo criterios ambientales; siendo que el desarrollo urbano deberá limitarse a las Áreas Urbanizadas, Urbanizables y Reservas de Crecimiento, incluidas las propiedades sobre las vialidades reconocidas en el Sistema de Conectividad y Movilidad, en los términos establecidos por este Programa.
- No permitir acciones urbanísticas que degraden los recursos naturales y los procesos ecológicos vinculados, en las zonas de alto valor ecológico, que constituyan ecosistemas de poblaciones de flora y fauna nativas, endémicas, amenazadas o en peligro de extinción y aquellas que brinden servicios ambientales, reconocidas por el Ayuntamiento de Mérida, el Gobierno del Estado de Yucatán y/o el Gobierno Federal, a través de sus instrumentos de Política Ambiental; en su caso, se establecerán medidas de mitigación o compensación de acuerdo a la normatividad ambiental vigente.



- Evitar la fragmentación de hábitats de alto valor ecológico reconocidos por el Ayuntamiento de Mérida, el Gobierno del Estado de Yucatán y/o el Gobierno Federal, a través de sus instrumentos de Política Ambiental, en la planeación y construcción de nuevas vialidades.
- Prevenir la erosión inducida por las acciones urbanísticas y recuperar el suelo y la cobertura vegetal degradados por aprovechamiento urbano y/o económico, en áreas en proceso de erosión.
- Promover zonas de vegetación natural dentro de las Áreas Urbanizadas y garantizar que los proyectos urbanísticos consideren técnicas que disminuyan la pérdida de la cobertura vegetal y de la biodiversidad.
- Crear corredores de vegetación para la separación de colindancias entre las Áreas Urbanizadas y las no urbanizadas, sobre todo en la transición hacia las Áreas no Urbanizables, Áreas Naturales Protegidas, terrenos forestales y aquellas sujetas a conservación o regeneración ecológica, así como aquellas colindantes con las actividades económicas de alto impacto, como la industria y la extracción de materiales.
- Garantizar que los proyectos urbanísticos consideren la separación de la superficie construida entre los predios, tablares y/o áreas colindantes que permitan el paso del aire y la movilidad de la fauna silvestre.
- No permitir Asentamientos Humanos, Centros de Población y acciones urbanísticas dentro de las áreas catalogadas de alto riesgo, establecidas por el Ayuntamiento de Mérida, el Gobierno del Estado de Yucatán y/o el Gobierno Federal, a través de sus instrumentos de Política Urbana y Ambiental, en términos de salud pública, bienestar material y calidad de vida de la población.

### 3.2.3. Criterios aplicables a la Zona 3. Regeneración y Desarrollo Sustentable (ZRS).

#### *Generales.*

- Desarrollar actividades económicas y urbanas de cualquier naturaleza bajo criterios ambientales; siendo prioritaria: (a) la gestión y el manejo integral de los residuos generados, de acuerdo a la normatividad aplicable, (b) controlar y minimizar las fuentes de emisión a la atmósfera, (c) fomentar el uso y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales mediante tasas que no excedan su capacidad de renovación y (d) la gestión integral de riesgos urbanos-ambientales.
- Respetar los valores históricos y culturales de las zonas con carácter patrimonial, establecidas municipalmente, o por la Federación a través del INAH, garantizando la armónica integración de los elementos patrimoniales tangibles e intangibles al desarrollo urbano y potencializando su uso y disfrute (Anexo E-08).
- Fortalecer la infraestructura, el equipamiento, los servicios públicos y el Sistema de Conectividad y Movilidad, a través de la focalización de la inversión pública y privada en acciones urbanísticas de gran impacto dentro de los Centros de Población y la estructura vial que los conecta.
- Promover condiciones que generen un desarrollo urbano equitativo entre los Centros de Población, garantizando la armónica integración funcional de éstos entre sí y con la Ciudad de Mérida.



- Las acciones urbanísticas deberán limitarse a las Áreas Urbanizadas y Urbanizables al interior de la Delimitación Temporal de los Centros de Población, a las áreas contiguas al Área Urbanizada por Asentamientos Humanos y a las propiedades sobre las Vialidades reconocidas en el Sistema de Conectividad y Movilidad; exceptuando obras de infraestructura de interés público, que podrán localizarse en las áreas de mayor factibilidad que determine el Ayuntamiento o las dependencias sectoriales a cargo de la obra, con el fin de maximizar sus beneficio. En el caso de los desarrollos inmobiliarios habitacionales, éstos podrán localizarse estableciendo una conexión directa con respecto a una vialidad del Sistema de Conectividad y Movilidad.
- Sólo se permitirá la construcción de desarrollos inmobiliarios habitacionales de tipo privado y baja densidad en los términos establecidos en este Nivel Normativo; siendo que la propuesta deberá ser autosuficiente en la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios respectivos. En caso de tratarse de Uso Habitacional no podrá ser municipalizado y estará en régimen de condominio.
- Las acciones urbanísticas deberán limitarse a los Centros de Población, las Áreas con Densidad Programada (ADP) y a las propiedades colindantes con las Vialidades del Sistema de Conectividad y Movilidad, contiguas a las Áreas Urbanizadas, que cuenten con cobertura del 100% en materia de pavimentos, guarniciones, banquetas, drenaje pluvial, nomenclatura y alumbrado público; por lo que se establece una separación máxima de 100 metros lineales con respecto a dichas áreas servidas, medidos a partir de los límites catastrales de la propiedad donde se pretenda localizar cualquier proyecto urbanístico; siendo que éstos no podrán localizarse de forma dispersa y desconectada.
- Alrededor de los Centros de Población, se deberá promover y desarrollar acciones de aprovechamiento, restauración, protección y conservación, de acuerdo con las vocaciones territoriales, ecológicas y patrimoniales.

### *Criterios ecológicos.*

- Garantizar la adecuada aplicación de los instrumentos de Política Ambiental aprobados por el Municipio, Estado y/o la Federación; haciendo compatible el aprovechamiento urbano y económico con los requerimientos y disposiciones planteados en los mismos.
- Respetar la integridad funcional, la capacidad de carga, regeneración y funcionamiento de los geosistemas.
- Mantener la diversidad biológica y geográfica del territorio, así como el hábitat de especies vegetales y animales, a través del controlar y/o restringir el uso de especies exóticas o invasoras.
- Promover el establecimiento de programas de monitoreo ambiental, incrementar los estudios que permitan aumentar el conocimiento de los recursos y valores naturales, y fomentar el uso de instrumentos económicos para la protección del ambiente.
- Promover actividades de restauración ecológica con especial énfasis en el restablecimiento y protección de las poblaciones afectadas de fauna y flora silvestre de importancia para los ecosistemas presentes.
- En el ámbito de sus competencias, el municipio debe establecer áreas prioritarias para la restauración y conservación ecológica, que coadyuven con el Sistema de Áreas Naturales Protegidas.



### *Criterios socioeconómicos.*

- Crear condiciones a través de las acciones de crecimiento, mejoramiento, conservación y gestión, que propicien un desarrollo socioeconómico equitativo y sustentable.
- Incentivar la producción de bienes y servicios que respondan a las necesidades económicas, sociales y culturales de la población, priorizando la atención de aquellas áreas deterioradas física o funcionalmente.
- Desarrollar actividades socioeconómicas bajo criterios ambientales, asegurando el uso sustentable de los recursos naturales y evitando su degradación, así como los procesos ecológicos vinculados; siendo que alrededor de los Centros de Población, se deberán promover preferentemente actividades agropecuarias bajo técnicas agroecológicas, turismo de baja densidad vinculado al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y patrimoniales, así como actividades que involucren el aprovechamiento sustentable de los recursos forestales y la conservación ecológica.
- No permitir acciones que degraden los ecosistemas de alto valor ecológico, hábitats de poblaciones de flora y fauna nativas, endémicas, amenazadas o en peligro de extinción y zonas que brinden servicios ambientales, con reconocimiento por el Ayuntamiento de Mérida, el Gobierno del Estado de Yucatán y/o el Gobierno Federal, a través de sus instrumentos de Política Ambiental; en su caso, se establecerán medidas de mitigación o compensación de acuerdo a la normatividad ambiental vigente.
- Prevenir la erosión inducida por las actividades socioeconómicas y recuperar el suelo y la cobertura vegetal degradados por aprovechamiento económico, en áreas que actualmente ya no son productivas, principalmente aquellas en proceso de erosión, promoviendo la restauración de las condiciones ecológicas y la recuperación de las poblaciones silvestres.
- Promover la reconversión y diversificación productiva bajo criterios ecológicos de las actividades económicas, que no se estén desarrollando conforme a los requerimientos de protección del territorio.
- Los Usos Agropecuarios serán factibles sólo en propiedades sobre vialidades del Sistema de Conectividad y Movilidad, siempre y cuando por su naturaleza, sean compatibles con el espacio donde se pretenda localizar, siendo que en todo momento se deberán cumplir las disposiciones establecidas en este Programa y la normatividad sectorial aplicable. Para el desarrollo de estas actividades aplicarán los siguientes criterios:
  - Restringir el crecimiento de la frontera agropecuaria hacia las Áreas no Urbanizables, Áreas Naturales Protegidas, terrenos forestales y aquellas sujetas a conservación o regeneración ecológica.
  - Integrar sistemas agroecológicos, agroforestales, agrosilvícolas y/o técnicas de conservación para el mantenimiento de las fertilidades del suelo y la diversificación de especies arbóreas, arbustivas y herbácea.
  - Promover el uso de especies productivas nativas que sean adecuadas para los suelos, considerando su potencial.
  - Aplicar prácticas y técnicas para la prevención de incendios forestales.
  - Reducir la utilización de agroquímicos en los sistemas de producción.
  - Impulsar el control integrado para el manejo de plagas y enfermedades.



- Promover la rotación de cultivos.
- No permitir la quema de vegetación, ni la aplicación de herbicidas y defoliantes.
- Fomentar la rotación de potreros y el uso de cerco vivos con plantas nativas.
- Transformar a ganadería estabulada o intensiva, las unidades de producción que practiquen ganadería extensiva o semiextensiva.
- Establecer vegetación forrajera en una densidad mayor a los pastos introducidos.
- Garantizar la armonía de los Usos Agrícolas con respecto a las áreas de concentración habitacional y otras actividades económicas.
- Regular las fuentes de contaminación hídrica, atmosférica, olfativa, visual y en general, aquella que degrade los recursos naturales y/o el bienestar humano, de acuerdo a lo estipulado por la normatividad sectorial.
- Las actividades turísticas no consideradas en la *Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo* (Anexo N-03), así como en la *Tabla de Usos, Destinos y Giros según Nivel de Impacto* (Anexo N-02), serán permitidas solo en aquellos casos, catalogados como de baja densidad en las modalidades que involucren el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y patrimoniales, bajo los siguientes criterios:
  - Realizar estudios de capacidad de carga en términos ambientales y urbanos para el desarrollo de infraestructura turística, considerando las posibilidades reales de abastecimiento de agua potable, tratamiento de aguas residuales, manejo de residuos sólidos y ahorro de energía.
  - Utilizar materiales naturales de la región en la construcción de instalaciones turísticas.
  - Establecer programas de manejo y de disposición de residuos sólidos y líquidos en las áreas destinadas al aprovechamiento turístico.
- Los terrenos forestales establecidos por los instrumentos de Política Ambiental municipales, estatales y/o federales serán sujetos a acciones de conservación, restauración y producción, en los términos que establece el *Inventario Forestal y de Suelos de Yucatán 2013* (SEMARNAT y CONAFOR, 2014) o su similar. Los terrenos forestales que de acuerdo a la estructura de la vegetación que los conforman, presentan condiciones para el aprovechamiento de sus recursos maderables y otros productos no maderables de forma sostenida, podrán ser aprovechando bajo los siguientes criterios:
  - Establecer viveros e invernaderos para producción de plantas nativas con fines comerciales y de restauración.
  - Toda acción vinculada al aprovechamiento forestal deberá contar con los programas de manejo forestal para la protección y uso de las selvas y recursos forestales, que señale la normatividad sectorial en la materia.
  - Hacer compatibles los proyectos de aprovechamiento forestal con los requerimientos y disposiciones de los Programas de Ordenamiento del territorio, así como lo señalado por la normatividad sectorial en la materia.

#### *Criterios urbanos.*

- Desarrollar acciones urbanísticas bajo criterios ambientales; siendo que éstas deberán limitarse a las Áreas Urbanizadas y Urbanizables al interior de la



Delimitación Temporal de los Centros de Población, a las áreas contiguas al Área Urbanizada por Asentamientos Humanos y a las propiedades sobre las Vialidades reconocidas en el Sistema de Conectividad y Movilidad, en los términos establecidos por este Programa; exceptuando obras de infraestructura de interés público, que podrán localizarse en las áreas de mayor factibilidad que determine el Ayuntamiento o las dependencias sectoriales a cargo de la obra, con el fin de maximizar sus beneficio social. En el caso de los desarrollos inmobiliarios habitacionales, éstos podrán localizarse estableciendo una conexión directa con respecto a una vialidad del Sistema de Conectividad y Movilidad.

- No permitir el cambio de uso del suelo en las depresiones, montículos kársticos y pendientes que presentan un estado alto de conservación, reconocidos por el Ayuntamiento de Mérida, el Gobierno del Estado de Yucatán y/o el Gobierno Federal, a través de sus instrumentos de Política Ambiental.
- Las acciones urbanísticas deberán limitarse a los Centros de Población, las Áreas con Densidad Programada (ADP) y a las propiedades colindantes con las Vialidades del Sistema de Conectividad y Movilidad, contiguas a las Áreas Urbanizadas, que cuenten con cobertura del 100% en materia de pavimentos, guarniciones, banquetas, drenaje pluvial, nomenclatura y alumbrado público; por lo que se establece una separación máxima de 100 metros lineales con respecto a dichas áreas servidas, medidos a partir de los límites catastrales de la propiedad donde se pretenda localizar el proyecto; por tanto, no podrán localizarse de forma dispersa y desconectada.
- Correrá a cuenta del propietario y/o gestor del proyecto, la construcción de infraestructura urbana fuera y dentro de la propiedad, que se requiera para la conectividad y prestación de servicios al interior del área que involucre el proyecto, previo requerimiento emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano en las gestiones del mismo.
- En la definición de Reservas de Crecimiento para los Centros de Población, se evaluará las condiciones físicas, biológicas y socioeconómicas dentro de la jurisdicción territorial del municipio, así como la congruencia con las propuestas de ordenamiento ecológico aplicables.
- La Zona estará sujeta a proyectos que mitiguen los efectos ambientales y contribuyan al sostenimiento del medio ambiente mediante la generación de recursos, por lo que están sujetos a todos los estudios y trámites señalados en la normatividad de los diferentes órdenes de gobierno.
- Concentrar la inversión pública en los Centros de Población y fortalecer sus condiciones urbanas, por lo cual, fuera de éstos el Ayuntamiento no establece compromiso de proveer servicios públicos. Al exterior de las Delimitaciones Temporales de Centros de Población, la dotación de servicios, así como la construcción, operación y mantenimiento de la infraestructura asociada, correrá a cargo del propietario y/o gestor del proyecto urbanístico.
- No permitir acciones urbanísticas que degraden los recursos naturales y los procesos ecológicos vinculados, en las zonas de alto valor ecológico, que constituyan ecosistemas de poblaciones de flora y fauna nativas, endémicas, amenazadas o en peligro de extinción y aquellas que brinden servicios ambientales, reconocidas por el Ayuntamiento de Mérida, el Gobierno del Estado de Yucatán y/o el Gobierno Federal, a través de sus instrumentos de Política Ambiental; en su caso, se establecerán medidas de mitigación o compensación de acuerdo a la normatividad ambiental vigente.



- En la planeación y construcción de nuevas vialidades, evitar la fragmentación de hábitats de alto valor ecológico reconocidos por el Ayuntamiento de Mérida, el Gobierno del Estado de Yucatán y/o el Gobierno Federal.
- Prevenir la erosión inducida por las acciones urbanísticas y recuperar el suelo y la cobertura vegetal degradados por aprovechamiento urbano y/o económico, en áreas con procesos de erosión.
- Promover zonas de vegetación natural dentro de las Áreas Urbanizadas y garantizar que los proyectos urbanísticos consideren técnicas que disminuyan la pérdida de la cobertura vegetal y de la biodiversidad.
- Crear corredores de vegetación para la separación de colindancias entre las Áreas Urbanizadas y las no urbanizadas, sobre todo en la transición hacia las Áreas no Urbanizables, Áreas Naturales Protegidas, terrenos forestales y aquellas sujetas a conservación o regeneración ecológica, así como aquellas colindantes con las actividades económicas de alto impacto, como la industria y la extracción de materiales.
- Garantizar que los proyectos urbanísticos consideren la separación de la superficie construida entre los predios, tablares y/o áreas colindantes que permitan el paso del aire y la movilidad de la fauna silvestre.
- No permitir Asentamientos Humanos, Centros de Población y acciones urbanísticas dentro de las áreas catalogadas de alto riesgo, establecidas por el Ayuntamiento de Mérida, el Gobierno del Estado de Yucatán y/o el Gobierno Federal, a través de sus instrumentos de Política Urbana y Ambiental, en términos de salud pública, bienestar material y calidad de vida de la población.

### *Desarrollos Inmobiliarios.*

Además de los criterios urbanos de orden general, las disposiciones aplicables para los desarrollos inmobiliarios en la Zona 3 (ZRS) son las siguientes:

- Los desarrollos inmobiliarios habitacionales podrán ser factibles, siempre y cuando cumplan con las disposiciones establecidas en el Nivel Normativo y la normatividad sectorial aplicable de los tres niveles de gobierno; siendo sólo autorizables aquellos de baja densidad, tipo privado y constituidos en régimen de condominio, por lo que no son sujetos a municipalización.
- La propuesta deberá ser autosuficiente en la dotación de infraestructura, los servicios y el equipamiento respectivo. Los desarrollos inmobiliarios de tipo habitacional no podrán ser municipalizados y se constituirán en régimen de condominio. Asimismo, deberá contar con las siguientes condicionantes urbanas y ambientales:
  - Asegurar que las vialidades y circulaciones estén diseñadas y construidas en condiciones de accesibilidad, conectividad y de movilidad. La vialidad de acceso principal deberá contar como mínimo con una sección de 26 metros, debiendo ser autorizada por la instancia correspondiente y cuya conexión sea directa a no más de 100 metros de una de las vialidades del Sistema de Conectividad y Movilidad.
  - Presentar el proyecto y las especificaciones que correspondan a las tecnologías alternativas o para edificaciones sustentables.



- Incluir y respetar en materia de terrenos forestales o las áreas de preservación ecológica, las disposiciones, políticas y acciones determinadas por la SEMARNAT o su similar.
- Incluir y respetar en materia de Impacto Ambiental, las disposiciones, políticas y acciones que determina la SEDUMA o su similar dentro de sus competencias.
- Contar con proyecto autorizado para el abastecimiento de agua por sistemas independientes con la concesión de explotación y aprovechamiento que expide la Comisión Nacional de Agua (CONAGUA), para perforación de pozos, utilización y aprovechamiento del agua, así como con la autorización del proyecto por la entidad correspondiente.
- El proyecto deberá considerar áreas comunes, jardines y áreas verdes, con una superficie ajardinada y/o arbolada a razón de 9 m<sup>2</sup> por habitante proyectado; las superficies sólo catalogadas como permeables no serán consideradas en la contabilidad de los metros mínimos de áreas verde por habitante.
- Urbanizar las vialidades que sirvan de acceso al desarrollo, considerando la permeabilidad del suelo.

#### 3.2.4. Criterios aplicables a la Zona 4. Conservación de los Recursos Naturales (ZCO).

##### *Generales.*

- Desarrollar actividades económicas y urbanas de cualquier naturaleza bajo criterios ambientales; siendo prioritaria: (a) la gestión y el manejo integral de los residuos generados, de acuerdo a la normatividad aplicable, (b) controlar y minimizar las fuentes de emisión a la atmósfera, (c) fomentar el uso y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales mediante tasas que no excedan su capacidad de renovación y (d) la gestión integral de riesgos urbanos-ambientales.
- Respetar los valores históricos y culturales de las Zonas con carácter patrimonial, establecidas municipalmente, o por la Federación a través del INAH, garantizando la armónica integración de los elementos patrimoniales tangibles e intangibles al desarrollo urbano y potencializando su uso y disfrute (Anexo E-08).
- Fortalecer la infraestructura, el equipamiento, los servicios públicos y el Sistema de Conectividad y Movilidad, a través de la focalización de la inversión pública y privada, en acciones urbanísticas de gran impacto dentro de los Centros de Población y la estructura vial que los conecta.
- Promover condiciones que generen un desarrollo urbano equitativo entre los Centros de Población, garantizando la armónica integración funcional de éstos entre sí y con la Ciudad de Mérida.
- Las acciones urbanísticas deberán limitarse a los Centros de Población, las Áreas con Densidad Programada (ADP) y a las propiedades colindantes con las Vialidades Jerarquizadas (Anexo E-07), contiguas a las Áreas Urbanizadas, que cuenten con cobertura del 100% en materia de pavimentos, guarniciones, banquetas, drenaje pluvial, nomenclatura y alumbrado público; por lo que se establece una separación máxima de 100 metros lineales con respecto a dichas áreas servidas, medidos a partir de los límites catastrales de la propiedad donde



se pretenda localizar el proyecto; por tanto, no podrán localizarse de forma dispersa y desconectada.

- Alrededor de los Centros de Población, 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; asimismo 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.

### *Criterios ecológicos.*

- Garantizar la adecuada aplicación de los instrumentos de Política Ambiental expedidos por los Municipios, Estados y/o la Federación; haciendo compatibles el aprovechamiento urbano y económico con los requerimientos y disposiciones planteados en los mismos.
- Respetar la integridad funcional, la capacidad de carga, regeneración y funcionamiento de los geosistemas.
- Mantener la diversidad biológica y geográfica del territorio, así como el hábitat de especies vegetales y animales, a través del control y/o restricción en el uso de especies exóticas o invasoras.
- Promover el establecimiento de programas de monitoreo ambiental, incrementar los estudios que permitan aumentar el conocimiento de los recursos y valores naturales, y fomentar el uso de instrumentos económicos para la protección del ambiente.
- Promover actividades de restauración ecológica con especial énfasis en el restablecimiento y protección de las poblaciones afectadas de fauna y flora silvestre de importancia para los ecosistemas presentes.
- En el ámbito de sus competencias, el municipio debe establecer áreas prioritarias para la restauración y conservación ecológica, que coadyuven con el Sistema de Áreas Naturales Protegidas.
- No permitir acciones que degraden los ecosistemas de alto valor ecológico, hábitats de poblaciones de flora y fauna endémicas, amenazadas o en peligro de extinción y zonas que brinden servicios ambientales, con reconocimiento por el Ayuntamiento de Mérida, el Gobierno del Estado de Yucatán y/o el Gobierno Federal, a través de sus instrumentos de Política Ambiental; en su caso, se establecerán medidas de mitigación o compensación de acuerdo a la normatividad ambiental vigente.

### *Criterios socioeconómicos.*

- Crear condiciones a través de las acciones de crecimiento, mejoramiento, conservación y gestión urbana, que propicien un desarrollo socioeconómico equitativo y sustentable.
- Incentivar la producción de bienes y servicios que respondan a las necesidades económicas, sociales y culturales de la población, priorizando la atención de aquellas áreas deterioradas física o funcionalmente.
- Desarrollar actividades socioeconómicas bajo criterios ambientales, asegurando el uso sustentable de los recursos naturales y evitando su degradación, así como



los procesos ecológicos vinculados; siendo que 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.

- Prevenir la erosión inducida por las actividades socioeconómicas y recuperar el suelo y la cobertura vegetal degradados por aprovechamiento económico, en áreas que actualmente ya no son productivas, principalmente aquellas en proceso de erosión, promoviendo la restauración de las condiciones ecológicas y la recuperación de las poblaciones silvestres.
- Promover la reconversión y diversificación productiva bajo criterios ecológicos de las actividades económicas, que no se estén desarrollando conforme a los requerimientos de protección ambiental y territorial.
- Los Usos Agropecuarios serán factibles sólo en propiedades sobre vialidades del Sistema de Conectividad y Movilidad, siempre y cuando por su naturaleza, sean compatibles con el espacio donde se pretenda localizar, siendo que en todo momento se deberán cumplir las disposiciones establecidas en este Programa y la normatividad sectorial aplicable. Para el desarrollo de estas actividades aplicarán los siguientes criterios:
  - Restringir el crecimiento de la frontera agropecuaria hacia las Áreas no Urbanizables, Áreas Naturales Protegidas, terrenos forestales y aquellas sujetas a conservación o regeneración ecológica.
  - Integrar sistemas agroecológicos, agroforestales, agrosilvícolas y/o técnicas de conservación para el mantenimiento de las fertilidades del suelo y la diversificación de especies arbóreas, arbustivas y herbáceas.
  - Promover el uso de especies productivas nativas que sean adecuadas para los suelos, considerando su potencial.
  - Aplicar prácticas y técnicas para la prevención de incendios forestales.
  - Reducir la utilización de agroquímicos en los sistemas de producción.
  - Impulsar el control integrado para el manejo de plagas y enfermedades.
  - Promover la rotación de cultivos.
  - No permitir la quema de vegetación, ni la aplicación de herbicidas y defoliantes.
  - Fomentar la rotación de potreros y el uso de cerco vivos con plantas nativas.
  - Transformar a ganadería estabulada o intensiva, las unidades de producción que practiquen ganadería extensiva o semiextensiva.
  - Garantizar la armonía de los usos de suelo agrícolas con respecto a las áreas de concentración habitacional y otras actividades económicas.
  - Regular las fuentes de contaminación hídrica, atmosférica, olfativa, visual y en general, aquella que degrade los recursos naturales y el bienestar humano, de acuerdo a lo estipulado por la normatividad sectorial.
- Las actividades turísticas no consideradas en la *Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo* (Anexo N-03), así como en la *Tabla de Usos, Destinos y Giros según Nivel de Impacto* (Anexo N-02), serán permitidas solo en aquellos casos, catalogados como de baja densidad en las modalidades que involucren el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y patrimoniales, bajo los siguientes criterios:



- Realizar estudios de capacidad de carga en términos ambientales y urbanos para el desarrollo de infraestructura turística, considerando las posibilidades reales de abastecimiento de agua potable, tratamiento de aguas residuales, manejo de residuos sólidos y ahorro de energía.
- Utilizar materiales naturales de la región en la construcción de instalaciones turísticas.
- Establecer programas de manejo y de disposición de residuos sólidos y líquidos en las áreas destinadas a aprovechamiento turístico.
- Los terrenos forestales establecidos por los instrumentos de Política Ambiental municipal, estatal y/o federal serán sujetos a acciones de conservación, restauración y producción, en los términos que establece el Inventario Forestal y de Suelos de Yucatán 2013 (SEMARNAT y CONAFOR, 2014) o su similar. Los terrenos forestales que de acuerdo a la estructura de la vegetación que los conforman, presentan condiciones para el aprovechamiento de sus recursos maderables y otros productos no maderables de forma sostenida; podrán ser aprovechados bajo los siguientes criterios:
  - Establecer viveros e invernaderos para producción de plantas nativas con fines comerciales y de restauración.
  - Toda acción vinculada al aprovechamiento forestal deberá contar con los programas de manejo forestal para la protección y uso de las selvas y recursos forestales, que señale la normatividad sectorial en la materia.
  - Hacer compatibles los proyectos de aprovechamiento forestal con los requerimientos y disposiciones de los Programas de Ordenamiento del territorio, así como lo señalado por la normatividad sectorial en la materia.

#### *Criterios urbanos.*

- Desarrollar acciones urbanísticas bajo criterios ambientales, siendo que deberán limitarse a las Áreas Urbanizadas y Urbanizables al interior de la Delimitación Temporal de los Centros de Población, las Áreas con Densidad Programada (ADP) y a las propiedades colindantes con las Vialidades Jerarquizadas (Anexo E-07); exceptuando obras de infraestructura de interés público, que podrán localizarse en las áreas de mayor factibilidad que determine el Ayuntamiento o las dependencias sectoriales a cargo de la obra, con el fin de maximizar sus beneficios sociales.
- No permitir el cambio de uso de suelo en las depresiones, montículos kársticos y pendientes que presentan un estado alto de conservación, reconocidos por el Ayuntamiento de Mérida, el Gobierno del Estado de Yucatán y/o el Gobierno Federal, a través de sus instrumentos de Política Ambiental.
- Las acciones urbanísticas deberán limitarse a los Centros de Población, las Áreas con Densidad Programada (ADP) y a las propiedades colindantes con las Vialidades Jerarquizadas (Anexo E-07), contiguas a las Áreas Urbanizadas, que cuenten con cobertura del 100% en materia de pavimentos, guarniciones, banquetas, drenaje pluvial, nomenclatura y alumbrado público; por lo que se establece una separación máxima de 100 metros lineales con respecto a dichas áreas servidas, medidos a partir de los límites catastrales de la propiedad donde se pretenda localizar el proyecto; por tanto, no podrán localizarse de forma dispersa y desconectada.



- Con respecto al punto anterior: Correrá a cuenta del propietario y/o gestor del proyecto, la construcción de infraestructura urbana dentro y fuera de su propiedad, que se requiera para la conectividad y prestación de servicios urbanos al interior del área que involucre el proyecto, previo requerimiento emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano en las gestiones del mismo.
- En la definición de Reservas de Crecimiento para los Centros de Población, evaluar las condiciones físicas, biológicas y socioeconómicas dentro de la jurisdicción territorial del municipio, así como la congruencia con las propuestas de ordenamiento ecológico aplicables.
- La Zona estará sujeta a proyectos que mitiguen los efectos ambientales y contribuyan al sostenimiento del medio ambiente mediante la generación de recursos, por lo que estarán sujetos a todos los estudios y trámites señalados en la normatividad municipal, estatal y federal.
- Se requerirá la inversión privada en cuanto a la dotación de espacios para servicios e infraestructura urbana; en esta Zona el municipio no establece el compromiso de proveer servicios públicos, exceptuando a las áreas que integran los Centros de Población.
- No permitir acciones urbanísticas que degraden los recursos naturales y los procesos ecológicos vinculados, en las zonas de alto valor ecológico, que constituyan ecosistemas de poblaciones de flora y fauna endémicas, amenazadas o en peligro de extinción y aquellas que brinden servicios ambientales, reconocidas por el Ayuntamiento de Mérida, el Gobierno del Estado de Yucatán y/o el Gobierno Federal, a través de sus instrumentos de Política Ambiental; en su caso, se establecerán medidas de mitigación o compensación de acuerdo a la normatividad ambiental vigente.
- Evitar la fragmentación de hábitats de alto valor ecológico reconocidos por el Ayuntamiento de Mérida, el Gobierno del Estado de Yucatán y/o el Gobierno Federal, a través de sus instrumentos de Política Ambiental, en la planeación y construcción de nuevas vialidades.
- Prevenir la erosión inducida por las acciones urbanísticas y recuperar el suelo y la cobertura vegetal degradados por aprovechamiento urbano y/o económico, en áreas con procesos de erosión.
- Promover zonas de vegetación natural dentro de las Áreas Urbanizadas y garantizar que los proyectos urbanísticos consideren técnicas que disminuyan la pérdida de la cobertura vegetal y de la biodiversidad.
- Crear corredores de vegetación para la separación de colindancias entre las Áreas Urbanizadas y las No Urbanizadas, sobre todo en la transición hacia las Áreas no Urbanizables, Áreas Naturales Protegidas, terrenos forestales y aquellas superficies sujetas a conservación o regeneración ecológica, así como aquellas colindantes con las actividades económicas de alto impacto, como la industria y la extracción de materiales.
- Garantizar que los proyectos urbanísticos consideren la separación de la superficie construida entre los predios, tablares y/o áreas colindantes que permitan el paso del aire y la movilidad de la fauna silvestre.
- No permitir Asentamientos Humanos, Centros de Población y acciones urbanísticas dentro de las áreas catalogadas de alto riesgo, establecidas por el Ayuntamiento de Mérida, el Gobierno del Estado de Yucatán y/o el Gobierno Federal, a través de sus instrumentos de Política Urbana y Ambiental, en términos de salud pública, bienestar material y calidad de vida de la población.



### 3.2.5. Criterios aplicables a Áreas y Zonas de compatibilidad específica con usos y destinos del suelo.

En este apartado se señalan los criterios establecidos en las Zonas y Áreas que complementan a las Zonas Primarias; las cuales pueden presentar una diferenciación en los criterios generales de desarrollo urbano, las compatibilidades y los costos aplicables; en caso de superposición en un predio o tablaje de Zonas y Áreas con respecto a las Zonas Primarias, los criterios establecidos en las primeras, predominan sobre las Zona 1 (ZCO), Zona 2 (ZCR), Zona 3 (ZRS) y Zona 4 (ZRN); en caso de superposición de dos o más Zonas y Áreas de las que a continuación se enuncian, en la Tabla 6 se sintetiza el orden jerárquico para la aplicación de los Criterios de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano establecidos.

Asimismo, en el caso de que un predio o tablaje se encuentre sobre una Vialidad Jerarquizada en la Jerarquización Vial para la Gestión de Usos y Destinos del Suelo (Anexo E-07 y E-10), la compatibilidad de la vialidad predomina sobre las compatibilidades establecidas para Zonas y Áreas, debiendo observarse las disposiciones de dichas vialidades en el apartado anterior; los demás criterios serán lo que se indique para la Zona y/o Área que corresponda, según este apartado.

En el caso de que no exista superposición, pero un predio o tablaje presente secciones en dos o más Zonas y Áreas, aplicarán los criterios de las Zona y Área donde se ubique al menos el 50% del predio, o en su defecto, la mayoría de éste.

#### *Centros de Población en transición.*

La orientación estratégica para los Centros de Población en transición es la protección al patrón de asentamiento urbano-rural (tradicional), la conservación de los valores patrimoniales y ambientales, apoyo a la vivienda autoconstruida, progresiva y social, el fortalecimiento del equipamiento e infraestructura y la integración al Subsistema Urbano dentro del Sistema de Funcionamiento Urbano Territorial del Municipio de Mérida. Los criterios aplicables para los Centros de Población en transición son:

- Para determinar la compatibilidad y los criterios específicos según uso, aplicará lo establecido para los Centros de Población en transición, en este Nivel Normativo y sus respectivos Anexos, incluyendo la *Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo* (Anexo N-03).
- Para determinar los costos aplicables, se tomará como referencia lo indicado para los Centros de Población en transición, o en su defecto, para la Zona 1. Consolidación Urbana, según la legislación fiscal del ejercicio que aplique y las disposiciones administrativas vinculadas.
- Para determinar las densidades y COS, aplicará lo establecido en la Tabla 5 de este Nivel Normativo, en lo referente a los Centros de Población en transición.
- Para determinar los Criterios de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aplicables, se tomará como referencia lo indicado en este Nivel Normativo para la Zona Primaria donde se ubique la propiedad según la cartografía del PMDUM; además de los criterios específicos que a continuación se enuncian:



- Desarrollar actividades económicas y urbanas de cualquier naturaleza bajo criterios ambientales; siendo prioritaria: (a) la gestión y el manejo integral de los residuos generados de acuerdo a la normatividad sectorial; (b) controlar y minimizar las fuentes de emisión a la atmósfera; (c) fomentar el uso y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales mediante tasas que no excedan su capacidad de renovación; y (d) la gestión integral de riesgos urbano-ambientales.
- Fortalecer la imagen urbana homogénea, por lo que las acciones urbanísticas se sujetarán a la normatividad y restricciones aplicables en materia de patrimonio cultural.
- Respetar los valores históricos y culturales de las áreas y zonas con carácter patrimonial, establecidas por la administración municipal o por la federación a través del INAH, garantizando la armónica integración de los elementos patrimoniales tangibles e intangibles al desarrollo urbano y potencializando su uso y disfrute.
- Promover condiciones que generen un desarrollo urbano equitativo al interior de los Centros de Población y en su relación funcional con la Ciudad de Mérida, garantizando la armónica integración de las unidades espaciales de funcionamiento urbano.
- Las prioridades de ocupación y crecimiento urbano son baldíos y construcciones subutilizadas.
- Los usos y destinos del suelo factibles serán aquellos vinculados a las necesidades urbanas de los Centros de Población.
- Garantizar la prevalencia de baja densidad (hasta 59 hab/ha).
- Permitir una densidad mayor a 59 hab/ha sólo en el caso de proyectos de vivienda social gestionados por instancias públicas, cuyos beneficiarios sean en más de un 75% población originaria del Centro de Población.
- Al interior de los Centros de Población sólo podrán ser construidos desarrollos inmobiliarios públicos de tipo habitacional, gestionados por organismos gubernamentales ante el Ayuntamiento de Mérida, como parte de su Política Social en materia de vivienda.
- Realizar la ocupación progresiva, ordenada, compacta y contigua a un Área Urbanizada por Asentamientos Humanos con cobertura del 100% en materia de pavimentos, banquetas y alumbrado público; por lo que se establece una separación máxima de 100 metros lineales con respecto a dichas áreas servidas, medidos a partir de los límites catastrales de la propiedad donde se pretenda localizar un uso, destino o proyecto urbanístico, siendo que éstos no podrán localizarse de forma dispersa y desconectada.
- El criterio anterior será omisible sólo para el caso de usos, destinos o proyectos urbanísticos gestionados por la población local o aquellos que generen beneficio público para el conglomerado que habita los Centros de Población, debiendo en todo momento ubicarse al interior de las Delimitaciones Temporales de Centros de Población.

### *Centros de Población.*

La orientación estratégica para los Centros de Población es la protección al patrón de asentamiento urbano-rural(tradicional), la conservación de los valores patrimoniales y



ambientales, apoyo a la vivienda autoconstruida, progresiva y social, el fortalecimiento del equipamiento e infraestructura, el fomento a actividades productivas de escala local y, el impulso para su autonomía urbana; siendo los criterios aplicables:

- Para determinar la compatibilidad y los criterios específicos según uso, aplicará lo establecido para los Centros de Población, en este Nivel Normativo y sus respectivos Anexos, incluyendo la *Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo* (Anexo N-03).
- Para determinar los costos aplicables, se tomará como referencia lo indicado para los Centros de Población en transición, o en su defecto, para la Zona 1. Consolidación Urbana, según la legislación fiscal del ejercicio que aplique y las disposiciones administrativas vinculadas.
- Para determinar las densidades y COS, aplicará lo establecido en la Tabla 5 de este Nivel Normativo, en lo referente a los Centros de Población.
- Para determinar los Criterios de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aplicables, se tomará como referencia lo indicado en este Nivel Normativo para la Zona Primaria donde se ubique la propiedad según la cartografía del PMDUM; además de los criterios específicos que a continuación se enuncian:
  - Desarrollar actividades económicas y urbanas de cualquier naturaleza bajo criterios ambientales; siendo prioritaria: (a) la gestión y el manejo integral de los residuos generados de acuerdo a la normatividad aplicable; (b) controlar y minimizar las fuentes de emisión a la atmósfera; (c) fomentar el uso y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales mediante tasas que no excedan su capacidad de renovación; y (d) la gestión integral de riesgos urbano-ambientales.
  - Fortalecer la imagen urbana homogénea, por lo que las acciones urbanísticas se sujetarán a la normatividad y restricciones aplicables en materia de patrimonio cultural.
  - Respetar los valores históricos y culturales de las áreas y zonas con carácter patrimonial, establecidas por la administración municipal o por la federación a través del INAH, garantizando la armónica integración de los elementos patrimoniales tangibles e intangibles al desarrollo urbano y potencializando su uso y disfrute.
  - Fortalecer la infraestructura, el equipamiento, los servicios públicos y el Sistema de Conectividad y Movilidad, a través de la focalización de la inversión pública y privada en acciones urbanísticas de gran impacto social.
  - Promover condiciones que generen un desarrollo urbano equitativo al interior de los Centros de Población y en su relación funcional con la Ciudad de Mérida y demás Centros de Población, garantizando la armónica integración de las unidades espaciales de funcionamiento urbano.
  - Las prioridades de ocupación y crecimiento urbano son baldíos, construcciones subutilizadas y aquellas superficies indicadas como Área Urbanizable al interior de las Delimitaciones Temporales de Centros de Población.
  - Localizar las acciones urbanísticas al interior de los Centros de Población, con excepción de las obras de infraestructura de interés público, que podrán localizarse en las áreas de mayor factibilidad que determine el Ayuntamiento o las dependencias a cargo de la misma, con el fin de maximizar sus beneficios sociales.



- Promover la combinación armónica de los usos urbanos vinculados a los Asentamientos Humanos, con el impulso de actividades económicas que potencialicen las vocaciones productivas y territoriales de los Centros de Población.
- Los usos y destinos del suelo factibles serán aquellos vinculados a las necesidades urbanas de los Centros de Población.
- Garantizar la prevalencia de una baja densidad (hasta 59 hab/ha).
- Permitir una densidad mayor a 59 hab/ha sólo en el caso de proyectos de vivienda social gestionados por instancias públicas, cuyos beneficiarios sean en más de un 75% población originaria del Centro de Población.
- Al interior de los Centros de Población sólo podrán ser construidos desarrollos inmobiliarios públicos de tipo habitacional, gestionados por organismos gubernamentales ante el Ayuntamiento de Mérida, como parte de su Política Social en materia de vivienda.
- Gestionar reservas de crecimiento de tipo municipal para la población originaria, al interior de los Centros de Población o en las áreas contiguas a su Delimitación Temporal.
- Promover la ocupación progresiva, ordenada, compacta y contigua a las Áreas Urbanizadas por Asentamientos Humanos, siendo los criterios para la ocupación de las Áreas Urbanizables, señalados en los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población respectivos. Sin embargo, en tanto no se realizan, los criterios generales son los siguientes:
  - Incorporar suelo al desarrollo urbano evitando la afectación de selvas y recursos naturales; así como la afectación de las poblaciones de flora y fauna nativas y endémicas, amenazadas o en peligro de extinción. En su caso, se deberán establecer medidas de mitigación o compensación de acuerdo a la normatividad ambiental vigente.
  - Garantizar la conectividad de la vegetación con las áreas circundantes que permitan la movilidad de la fauna silvestre hacia las áreas no urbanizadas, haciendo uso de técnicas y acciones que disminuyan la pérdida de cobertura vegetal y de la biodiversidad.
  - No permitir la construcción de nuevas vialidades que generen fragmentación del hábitat, en áreas tendientes a la conservación de los recursos naturales y la fauna nativa o endémica de la región.
  - Realizar la ocupación progresiva, ordenada, compacta y contigua a un Área Urbanizada por Asentamientos Humanos con cobertura del 100% en materia de pavimentos, banquetas y alumbrado público; por lo que se establece una separación máxima de 100 metros lineales con respecto a dichas áreas servidas, medidos a partir de los límites catastrales de la propiedad donde se pretenda localizar un uso, destino o proyecto urbanístico, siendo que éstos no podrán localizarse de forma dispersa y desconectada.
  - El criterio será omisible sólo para el caso de usos y destinos gestionados por la población local o aquellos que generen beneficio público para la población asentada en los Centros de Población, debiendo en todo momento ubicarse al interior de las Delimitaciones Temporales de Centros de Población.



En complemento a las disposiciones establecidas para los Centros de Población, el concepto de *necesidades urbanas*, estará condicionado partir de los siguientes aspectos enunciativos no limitativos que deberán refrendarse y/o ampliarse en los Programas de Centro de Población que deriven del presente Programa:

- La definición y sustento legal de límites para estos Centros de Población que permitan focalizar las acciones en beneficio de la protección del patrón de asentamiento rural, según lo establecido por el Artículo 2 de la *Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán* (LAHEY: DOEY, 1995 [U.R. en No. 33,259, 2016]).
- El requerimiento de suelo para su crecimiento natural, se determinará a partir del requerimiento de suelo urbano, calculado con base a las proyecciones demográficas que se sustenten en la información censal oficial y actualizada de INEGI o Consejo Nacional de Población (CONAPO); en su defecto el requerimiento de suelo podrá ser señalado de forma puntual por la autoridad auxiliar que representa al Centro de Población ante el Municipio, lo anterior como resultado de demandas ciudadanas, previo análisis de la situación que se experimenta.
- En el análisis del requerimiento de suelo urbano, se dará prioridad a los habitantes originarios de dichos Centros de Población, definidos como aquellos cuya línea familiar ha habitado históricamente dicho territorio; para fines del Programa y a fin de evitar los debates teóricos en torno a la concepción de los pueblos originarios, éstos consideran al conglomerado demográfico nacido en el Centro de Población antes de 1980 o con al menos un familiar consanguíneo, perteneciente a una generación nacida antes de ese año, por considerar que urbanísticamente dicho periodo es un parteaguas en la historia urbana de los Centros de Población, pues a partir de esa fecha, cobran fuerza los impactos que en éstos, ha ejercido el modelo neoliberal de desarrollo urbano, asociado a la mercantilización y pulverización de la tierra ejidal, a favor de la expansión de las áreas urbanas, propiciando la absorción de los Centros de Población rurales localizados en el municipio históricamente, así como diversos impactos de índole sociocultural, económico y ambiental a su población.
- La demanda de equipamiento, infraestructura y servicios según estudios que profundicen en los déficits y superávits.
- La identificación y consolidación de las vialidades estratégicas necesarias para su conectividad, con otros Centros de Población y Áreas que conforman el Sistema Urbano-Rural.
- La conservación del contexto e inmuebles declarados patrimonio por el municipio y el Gobierno Federal; así como su armónica relación con las funciones urbanas.
- La generación de actividades económicas en beneficio de la economía a nivel local.

#### *Áreas Industriales (AI).*

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



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

- Para la determinación de densidades y COS, aplicará lo establecido en la Tabla 5 de este Nivel Normativo, en lo referente a las Áreas Industriales (AI).
- Para determinar los Criterios de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aplicables, se tomará como referencia lo indicado en este Nivel Normativo para la Zona Primaria donde se ubique la propiedad según la cartografía del PMDUM.

### *Áreas de Amortiguamiento Industrial.*

- El dimensionamiento de las Áreas de Amortiguamiento Industrial, establecidas en el histórico urbano hasta antes de la aprobación de este Programa, será respetado.
- En caso de las Áreas Industriales (AI) establecidas anterior al año 2017, que en antiguos Programas de Desarrollo Urbano no tuvieran la delimitación de las Áreas de Amortiguamiento Industrial, este Programa las establece en la medida de lo posible, a partir de los siguientes dimensionamientos:
  - 200 metros desde el límite hacia el interior del Área Industrial (AI), cuando existan o se proyecten giros señalados de *Alto Impacto* en la *Tabla de Usos, Destino y Giros según Nivel de Impacto* (Anexo N-02);
  - 100 metros desde el límite hacia el interior del Área Industrial (AI), cuando existan o se proyecten giros señalados de *Mediano Impacto* en la Tabla referida (Anexo N-02); o
  - 50 metros desde el límite hacia el interior del Área Industrial (ZI), cuando existan o se proyecten solamente giros señalados de *Bajo Impacto* en la Tabla referida (Anexo N-02).
- En caso de las Áreas Industriales (AI) proyectadas en este Programa y aquellas establecidas a partir del año 2017, se deberán establecer obligatoriamente las Áreas de Amortiguamiento Industrial de forma perimetral al interior de la propiedad o conjunto de propiedades, a partir de los dimensionamientos mencionados en el punto anterior.
- Para determinar la compatibilidad y los criterios específicos según uso, aplicará lo establecido para las Áreas de Amortiguamiento Industrial, en este Nivel Normativo y sus respectivos Anexos, incluyendo la *Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo* (Anexo N-03).
- Para determinar los costos aplicables, se tomará como referencia lo indicado para la Zona Primaria donde se ubique la propiedad de acuerdo a la cartografía del Programa y según las disposiciones establecidas en la legislación fiscal del ejercicio que aplique.
- Para la determinación de densidades y COS, aplicará lo establecido en la Tabla 5 de este Nivel Normativo, en lo referente a las Áreas de Amortiguamiento Industrial.
- Para determinar los Criterios de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aplicables, se tomará como referencia lo indicado en este Nivel Normativo para la Zona Primaria donde se ubique la propiedad según la cartografía del PMDUM.



### *Zona de Monumentos Históricos.*

- Para determinar la compatibilidad y los criterios específicos según uso, aplicará lo establecido para la Zona de Monumentos Históricos, en este Nivel Normativo y sus respectivos Anexos, incluyendo la *Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo* (Anexo N-03).
- Para determinar los costos aplicables, se tomará como referencia lo indicado para la Zona 1. Consolidación Urbana, según la legislación fiscal del ejercicio que aplique y las disposiciones administrativas vinculadas.
- Para la determinación de densidades y COS, aplicará lo establecido en la Tabla 5 de este Nivel Normativo, en lo referente a la Zona 1. Consolidación Urbana.
- Para determinar los Criterios de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aplicables, se tomará como referencia lo indicado en este Nivel Normativo para la Zona Primaria donde se ubique la propiedad según la cartografía del PMDUM.
- Cualquier acción urbanística y arquitectónica deberá contar con una autorización emitida por el INAH y cualquier otra instancia correspondiente en materia de protección patrimonial, sujetándose toda propuesta de intervención, a las recomendaciones, señalamientos y procedimientos que las instancias y la normatividad sectorial estipulen.

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

- Para determinar la compatibilidad y los criterios específicos según uso, aplicará lo establecido para el Área de Transición Mérida-Cuxtal (ATC), en este Nivel Normativo y sus respectivos Anexos, incluyendo la *Tabla de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo* (Anexo N-03).
- Para determinar los costos aplicables, se tomará como referencia lo indicado para la Zona Primaria donde se ubique la propiedad de acuerdo a la cartografía del Programa y según la legislación fiscal del ejercicio que aplique.
- Para la determinación de densidades y COS, aplicará lo establecido diferenciadamente en la Tabla 5 de este Nivel Normativo, para cada una de las secciones del Área de Transición Mérida-Cuxtal (ATC).
- Para determinar los Criterios de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aplicables, se tomará como referencia lo indicado en este Nivel Normativo para la Zona Primaria donde se ubique la propiedad según la cartografía del PMDUM.

### *Áreas de Recuperación (AR).*

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

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



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

- Para la determinación de densidades y COS, aplicará lo establecido en la Tabla 5 de este Nivel Normativo, en lo referente a la Zona Primaria donde se ubique la propiedad.
- Para determinar los Criterios de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aplicables, se tomará como referencia lo indicado en este Nivel Normativo para la Zona Primaria donde se ubique la propiedad según la cartografía del PMDUM.
- Para los Proyectos Urbanísticos en actuales y futuras Áreas de Recuperación (AR):
  - Es obligatoria la reforestación con una densidad mínima de 1000 árboles por hectárea, debiendo incorporar ejemplares obtenidos del rescate de vegetación, proveniente de áreas desplantadas para el desarrollo de proyectos turísticos, industriales o urbanos, así como vegetación de la región o según indique la autoridad competente.
  - El gestor del proyecto debe asegurar la supervivencia de la vegetación plantada, siendo que deberán reponer los ejemplares que no sobrevivan.
  - El proyecto debe contemplar la restitución de la capa vegetal que se retiró en principio, para promover los procesos de infiltración y regulación de escurrimientos, siendo que, en el área destinada a la extracción de materiales pétreos, el piso debe estar cubierto en su totalidad por una capa de suelo fértil de un espesor igual al que originalmente tenía.

### 3.2.6. Criterios aplicables a Áreas y Zonas con condicionantes específicas.

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

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

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



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

#### *Zonas de Patrimonio Cultural.*

- En estas Zonas las acciones urbanísticas quedan sujetas a lo establecido en Leyes, Reglamentos, Decretos, Declaratorias, Programas de Manejo y toda normatividad sectorial vigente y aprobada por la instancia que corresponda, en relación a su manejo.
- Previo cumplimiento de las disposiciones señaladas con anterioridad, las autorizaciones vinculadas a acciones urbanísticas y la gestión de usos y destinos del suelo, se gestionarán de acuerdo a los criterios indicados para la Zona Primaria o específica que corresponda, según la localización de la propiedad en la cartografía del PMDUM y a partir de lo dispuesto es este Nivel Normativo.

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

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

#### *Áreas de Cactáceas.*

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

Finalmente, en la Tabla 6 se sintetiza la Jerarquización de Zonas y Áreas por prioridad, que establece el orden en el que deben ser observadas las disposiciones en cada uno de los grupos de criterios establecidos en este apartado, para el caso de predios o tablares que presenten superposición o traslape de dos o más Zonas y/o Áreas.



Tabla 6

*Jerarquización de Zonas y Áreas por prioridad para observación de Criterios de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.<sup>1</sup>*

Prioridad <sup>2</sup>	Compatibilidad	Densidad y COS	Costos	Criterios Generales de OT y DU
Primera	Áreas con Densidad Programada (ADP): con Licencias de Usos de Suelo <sup>3</sup>	Áreas con Densidad Programada (ADP): Autorizados <sup>4</sup>	Áreas con Densidad Programada (ADP)	Áreas con Densidad Programada (ADP): Autorizados <sup>4</sup>
Segunda	Zona de Preservación Ecológica (ZPE) y Áreas de Cactáceas: No aplica	Zona de Preservación Ecológica (ZPE) y Áreas de Cactáceas: No aplica	Zona de Preservación Ecológica (ZPE) y Áreas de Cactáceas: No Aplica	Zona de Preservación Ecológica (ZPE) y Áreas de Cactáceas: No Aplica
Tercera	Áreas de Recuperación (AR)	Centros de Población y Centros de Población en transición	Centros de Población y Centros de Población en transición	Centros de Población y Centros de Población en transición
Cuarta	Centros de Población y Centros de Población en transición	Área de Transición Mérida-Cuxtal (ATC)	Zona Primaria	Zonas Primarias
Quinta	Zona de Monumentos Históricos	Áreas Industriales (AI), Áreas de Amortiguamiento Industrial	Otras Áreas y Zonas	Criterios complementarios por Zona y Área
Sexta	Áreas Industriales (AI), Áreas de Amortiguamiento Industrial	Zonas Primarias		
Séptima	Área de Transición Mérida-Cuxtal (ATC)	Otras Áreas y Zonas		
Octava	Zonas Primarias			
Novena	Otras Áreas y Zonas			

*Elaboración: IMPLAN Mérida, 2017.*

<sup>1</sup> Para cualquier otra Zona o Área referida en planos y documento del PMDU no presentadas en la Tabla, aplicarán los criterios de la Zona o Área donde se ubique el predio o tablaje, referida en este apartado y con base a la jerarquía establecida.

<sup>2</sup> La Tabla indica el orden en el que deben ser observados cada uno de los grupos de criterios señalados, estableciendo un orden jerárquico de mayor o menor prioridad.

<sup>3</sup> Las Áreas con Densidad Programada (ADP) no se encuentran en la Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo, para quienes tienen Licencias de Uso de Suelo vigentes o vencidas se les respetará el uso, pero para aquellos que no cuentan con dicho permiso o desean cambiar el uso de suelo, aplicarán las compatibilidades la Zona o Área donde se ubique la propiedad, según corresponda.

<sup>4</sup> Con autorización vigente, aplicando sólo los criterios señalados en su documento de autorización; los criterios no considerados en el mismo, serán determinados según la Zona o Área donde se ubique la propiedad.

### 3.2.7. Disposiciones del POETY y POETCY.

Las disposiciones del *Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán* (POETY: DOEY No. 30,904, 2007), vigente a la fecha de aprobación de este Programa, están contenidas en los Criterios de Ordenamiento Territorial y Desarrollo



Urbano, a los que se hace referencia en este apartado, dado su carácter de instrumento de ordenamiento estatal aplicable a secciones al interior de la jurisdicción territorial del municipio.

Sin embargo, los criterios de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aplicables al Municipio de Mérida, derivados del *Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán* (POETCY: DOEY No. 30,907, 31 de julio del 2017 [Última Actualización en Número 32,958, 14 de octubre del 2015]), vigente al momento de aprobación de este Programa, se establecen y reconocen de forma diferenciada en este Nivel Normativo del PMDUM en atención a las recomendaciones de la SEDUMA, realizadas durante el proceso legal de elaboración de este Programa; dichos criterios se establecen a continuación:

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

Tabla 7  
*Criterios de Regulación Ecológica del POETCY.*

UGAs	Criterios
MER01-SEL	<p>Actividades y Usos de Suelo no compatibles:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>No son compatibles las siguientes Actividades Económicas y Usos de Suelo: campos de golf, ganadería extensiva y actividad industrial en general, principalmente, la extracción de arena y la extracción industrial de piedra o sascab.</li></ul> <p>Actividades restringidas o no permitidas por criterio de regulación ecológica:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Se restringe la ganadería extensiva en potreros con pastizales inducidos, la agricultura y la acuicultura.</li><li>El suelo no es apto para el desarrollo de ganadería bovina extensiva.</li><li>No se permite la extracción industrial de material pétreo.</li><li>No se permite la actividad porcícola.</li></ul>
MER02-MIX	<p>Actividades y Usos de Suelo no compatibles:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>No son compatibles las siguientes Actividades Económicas y Usos de Suelo: aprovechamiento doméstico de flora y fauna, apicultura, agricultura tradicional (milpa), ganadería de ramoneo, ganadería extensiva en potreros, ganadería estabulada tipo granja, extracción de arena, extracción artesanal de piedra o sascab sin uso de maquinaria o explosivos, industrias no contaminantes del manto freático y de bajo consumo de agua, turismo alternativo, vivienda unifamiliar, turismo tradicional de mediano impacto, campos de golf, desarrollos inmobiliarios y sitios de disposición final de residuos sólidos.</li></ul> <p>Actividades restringidas o no permitidas por criterio de regulación ecológica:</p>

*Continúa en la siguiente página.*



Tabla 7 (continuación)

UGAs	Criterios
MER02-MIX	<ul style="list-style-type: none"> <li>No se permite la extracción industrial de material pétreo.</li> <li>La acuacultura industrial o intensiva con excepción de la artemia salina y los laboratorios de post larva de especies acuícolas no son actividades identificadas en el Municipio de Mérida, sin embargo, por principio de precautoriedad se restringen y requerirán de evaluación en materia de impacto ambiental en los términos de lo establecido en la Ley General de Pesca y Acuacultura Sustentables.</li> </ul>
MER03-SEL	<p>Actividades y Usos de Suelo no compatibles:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>No son compatibles las siguientes Actividades Económicas y Usos de Suelo: los campos de golf, la ganadería extensiva y la actividad industrial en general, principalmente, la extracción de arena y la extracción industrial de piedra o sascab.</li> </ul> <p>Actividades restringidas o no permitidas por criterio de regulación ecológica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Se restringe la ganadería extensiva en potreros con pastizales inducidos, la agricultura y la acuacultura.</li> <li>El suelo no es apto para el desarrollo de ganadería bovina extensiva.</li> <li>No se permite la extracción industrial de material pétreo.</li> <li>No se permite la actividad porcícola.</li> </ul>
MER04-SEL	<p>Actividades y Usos de Suelo no compatibles:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>No son compatibles las siguientes Actividades Económicas y Usos de Suelo: la extracción de arena.</li> </ul> <p>Actividades restringidas o no permitidas por criterio de regulación ecológica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Se restringe la ganadería extensiva en potreros con pastizales inducidos, la agricultura y la acuacultura.</li> <li>El suelo no es apto para el desarrollo de ganadería bovina extensiva.</li> <li>No se permite la extracción industrial de material pétreo</li> <li>No se permite la actividad porcícola.</li> <li>No se permiten campos de golf.</li> </ul>
MER01-SEL MER02-MIX MER03-SEL MER04-SEL	Con base en el principio de precautoriedad, la extracción de agua para abastecer la infraestructura habitacional, turística, comercial, industrial o de servicios se deberá limitar al criterio de extracción máxima de agua que establece el POETCY de forma diferenciada para cada UGA; debiendo cumplir con los estudios, trámites y disposiciones que se señalan.
MER01-SEL MER03-SEL MER04-SEL	El uso recreativo de cavernas, cenotes y manantiales requerirá para su funcionamiento de una Manifestación de Impacto Ambiental (M.I.A).
MER02-MIX	Se considera compatible con esta zona la instalación de infraestructura de apoyo para actividades de bajo impacto, tales como senderos sobre pilotes, miradores, torres para observación, acceso a manantiales y atracaderos de madera sobre pilotes.
MER02-MIX	La construcción e instalación de infraestructura turística o residencial de baja intensidad es compatible y deberá contar con sistemas de tratamiento de aguas residuales y manejo de residuos sólidos, y con sistemas de energía alternativa. La construcción de esta infraestructura estará sujeta al proceso de Evaluación de Impacto Ambiental.
MER01-SEL MER02-MIX MER03-SEL MER04-SEL	Esta zona se considera apta para el desarrollo de actividades recreativas, tales como prácticas de campismo, ciclismo, rutas interpretativas, observación de fauna y paseos fotográficos, lo cual puede implicar la necesidad de instalación de infraestructura de apoyo tales como senderos de interpretación de la naturaleza, miradores y torres para observación de aves.

Continúa en la siguiente página.



Tabla 7 (continuación)

UGAs	Criterios
MER01-SEL MER02-MIX MER03-SEL MER04-SEL	La construcción de nuevos caminos así como el ensanche, cambio de trazo y pavimentación de los caminos existentes requerirán de una Evaluación en materia de Impacto Ambiental en los términos que establece la normatividad sectorial en la materia, excepto en el caso que conlleve acciones de restauración de flujos hidráulicos o en el caso de zonas inundables extendidas en sabanas, lagunas y manglares. A reserva de que los estudios hidráulicos en el trazo vial determinen especificaciones precisas, en carreteras existentes o futuras, se deberá procurar que exista al menos un 30% del área libre de flujo.
MER01-SEL MER02-MIX MER03-SEL MER04-SEL	Para las actividades que involucren aprovechamiento de especies silvestres se sujetarán a las disposiciones del POETCY.
MER01-SEL MER03-SEL MER04-SEL	Se podrán desarrollar actividades relacionadas con el pastoreo abierto de bovinos y ovinos sobre la vegetación natural; actividades turísticas de bajo impacto y la extracción artesanal de piedra superficial, sin introducir maquinaria de perforación para evitar afectación al acuitardo ( <b>capa impermeable que confina y somete a presión al acuífero</b> ); [...] <b>en cuanto a la actividad agrícola no se permite el cultivo de organismos genéticamente modificados (transgénicos).</b>
MER01-SEL MER03-SEL MER04-SEL	Para el caso de las Unidades de Producción que al momento de la aprobación de este Programa, ya desarrollen ganadería bovina extensiva, dado que estos terrenos no son aptos para tal actividad, se recomienda que se realice en parcelas rotativas con desmontes temporales y manteniendo franjas de vegetación nativa, o mediante el establecimiento de sistemas agroforestales con especies forrajeras. Asimismo, se recomienda la adopción de prácticas de <b>ganadería diversificada</b> . [...]
MER01-SEL MER02-MIX MER03-SEL MER04-SEL	Aptitud para la extracción artesanal de piedra sin uso de maquinaria de excavación ni explosivos; sin embargo, no se permite la extracción industrial de material pétreo, reconociendo solo aquellos bancos de extracción en funcionamiento al momento de expedición de este Programa, debiendo ser sometidos a confinamiento en términos de la superficie proyectada de aprovechamiento de acuerdo a las disposiciones que establece el POETCY para evaluar y monitorear su impacto en el acuífero y acuitardo por el tiempo proyectado de aprovechamiento.
MER01-SEL MER02-MIX MER03-SEL MER04-SEL	El aprovechamiento cinegético estará supeditado a las autorizaciones y permisos de la autoridad competente, respetando los calendarios, las vedas y las unidades de manejo ambientales definidas por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) <b>y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente (SEDUMA)</b> [...]
MER01-SEL MER02-MIX MER03-SEL MER04-SEL	Los proyectos de construcción de viviendas, desarrollos turísticos de hospedaje y servicios, los desarrollos urbanos y, en general, cualquier edificación sometida a la evaluación de la autoridad competente deben incluir la implementación de sistemas ahorradores de agua y sistemas integrales de tratamiento y disposición de aguas residuales previendo la separación de aguas grises de las negras. En ese sentido, todos los desarrollos y cualquier edificación en estas UGA's deberán contar con una planta de tratamiento de aguas residuales; en el caso de vivienda unifamiliar este criterio hará referencia a tratamiento primario de aguas residuales como lo son fosas sépticas y/o biodigestores, en los términos establecidos por la normatividad sectorial en la materia.
MER02-MIX	Se restringe la disposición final de Residuos Sólidos Urbanos, de manejo especial, tóxicos peligrosos y biológico-infecciosos.
MER01-SEL MER02-MIX MER03-SEL MER04-SEL	Para el desarrollo de la industria eléctrica fotovoltaica y eólica se deberá cumplir con los estudios, trámites y disposiciones que indique el POETCY y la normatividad sectorial en la materia.
MER01-SEL MER02-MIX MER03-SEL MER04-SEL	Todo cambio de uso de suelo forestal deberá justificarse plenamente.

Elaboración: IMPLAN Mérida, 2017.

Fuente: Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán (POETCY: DOEY, Número 30,907, 31 de julio del 2007 [Última Actualización en Número 32,958, 14 de octubre del 2015]).



## 4

### CRITERIOS Y NORMAS SECTORIALES

El desarrollo urbano deberá ser regido por el marco legal y normativo establecido en el ámbito federal, estatal y municipal en la materia que corresponda, por lo cual, los contenidos expresos en leyes, reglamentos y todo aquel instrumento que la autoridad designe en cumplimiento de los términos de la ley, deberán ser respetados aun cuando no sean mencionados en este instrumento de planeación urbana.

Se reconoce la inclusión de criterios normativos en el PMDUM que no forman parte del marco legal y normativo actual, pero constituyen normas esenciales para alcanzar los objetivos planteados en materia de desarrollo urbano, dando soporte a la estrategias, acciones y proyectos específicos que se deriven de este Programa; por tanto, el municipio deberá promover la adecuación y formulación de iniciativas para adecuar las disposiciones legales y reglamentarias relacionadas con los contenidos de este instrumento.

#### 4.1. Criterios y normas para las acciones municipales en materia de Vivienda

- Las acciones de Vivienda deben considerar de manera equitativa las siguientes soluciones habitacionales: (a) Autoproducción asistida, (b) Adquisición de lotes con servicios, (c) Adquisición de vivienda nueva, (d) Adquisición de vivienda usada y (e) Ampliación y mejoramiento de vivienda, y (f) Mejoramiento de vivienda, con énfasis en la sustitución de fosas sépticas, letrinas o sumideros por biodigestores.
- Las soluciones habitacionales deben considerar las siguientes características en la vivienda: (a) Durabilidad y calidad constructiva, (b) Acceso a saneamiento mejorado de aguas residuales de origen sanitario, (c) Acceso a conexiones domiciliarias vinculadas a los servicios públicos y las telecomunicaciones, (d) Relación óptima espacio/habitantes y (e) seguridad patrimonial.
- Con respecto a la durabilidad y calidad constructiva: (a) en la vivienda deben predominar los materiales durables, resistentes y con capacidad de proporcionar seguridad física ante condiciones ambientales permanentes o extraordinarias características del medio local, (b) se debe garantizar un adecuado diseño estructural que permita una vida útil de la vivienda de al menos 50 años y (c) se debe garantizar el uso de materiales que puedan ser sujetos a mantenimiento a través de medios locales.
- Con respecto al saneamiento de aguas residuales de origen sanitario en la vivienda, ésta debe contar con disponibilidad de: (a) Baño con excusado y (b) Sistema primario de tratamiento de aguas residuales, siendo aquel que comprende un proceso de sedimentación para eliminar residuos gruesos; cuyas características deben cumplir con lo dispuesto en la normatividad sectorial en la materia.
- Con respecto al acceso a conexiones domiciliarias vinculada a los servicios públicos y las telecomunicaciones, la vivienda debe garantizar la infraestructura doméstica que permita acceder óptimamente a servicios públicos como: el agua potable, la energía eléctrica y los sistemas de drenaje sanitario con tipo de tratamiento secundario y terciario, que involucra el destino de aguas servidas en



Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR); con respecto a las telecomunicaciones, se debe prever el acceso a los servicios vinculados a éste tipo de infraestructura (televisión de paga, telefonía, internet) sin daño estructural o funcional a la vivienda.

- Con respecto a la relación óptima espacio/habitantes, la vivienda no debe propiciar el hacinamiento, por lo que el máximo ideal de habitantes por cuarto es de 2.5 personas, sin considerar el baño, la cocina, la sala y el comedor.
- Con respecto a la seguridad patrimonial, se debe garantizar la tenencia segura en la vivienda, que implica una condición legal que propicia protección a la ciudadanía por parte del Estado contra desalojos.
- Con respecto a la ubicación por tipo de vialidad, todas las vialidades cerradas tendrán exclusivamente Usos Habitacionales.

#### 4.2. Criterios y normas para la dotación de Infraestructura y Servicios Públicos Municipales

- Para alcanzar un nivel de cobertura óptimo de los servicios públicos municipales y la infraestructura vinculada a éstos, se deberá evaluar regularmente con base a su cobertura, continuidad y calidad, a partir del cumplimiento de las normas técnicas en la materia, establecidas por la federación (por ejemplo: a través de las NOM y NMX) y, aquellas establecidas por los organismos operadores.
- La cobertura de servicios públicos municipales será evaluada a partir del balance de la población urbana y rural sin acceso a éstos, mientras que la continuidad se refiere al número de horas o días sin/con acceso a servicios.
- La cobertura de infraestructura vinculada a los servicios públicos municipales, será evaluada a partir del balance de la superficie urbana o rural habitada sin acceso a redes, mientras que la continuidad física de las redes de infraestructura se analizará con respecto a las Áreas Urbanizadas.
- El avance municipal en materia de ampliación de la cobertura de los servicios públicos e infraestructura vinculados a éstos, será medido a partir del incremento porcentual de los valores de análisis, considerando escenarios ideales de cobertura del 100% o en su defecto, incremento del 50% de cobertura al 2040, tomando como referencia el valor que corresponde a la situación diagnosticada en el Nivel Antecedentes.
- Los criterios mínimos de infraestructura para la selección de un predio a ocupar son: (a) vialidad de acceso al predio existente o proyectada reconocida por la SCT y/o por el municipio a través de este Programa, o bien, de los registros catastrales correspondientes; (b) infraestructura de agua potable del operador que corresponda en la vialidad de acceso al predio, y (c) infraestructura de la CFE en la vialidad de acceso al predio.
- En el servicio público de limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos sólidos, es obligación ciudadana la separación de desechos sólidos e inorgánicos; idealmente la Gestión Municipal de Residuos Sólidos debe involucrar una subclasificación, que permita identificar los residuos peligrosos según tipo de impacto: C de corrosividad; R de reactividad; E de explosividad; T de toxicidad; I de inflamabilidad y B de biológico-infecciosos; con especial énfasis en la recolección en secciones con usos del suelo diferentes a la vivienda y categorizado como de *Alto Impacto*.



Tabla 8

Principales normas técnicas para la dotación de infraestructura y servicios públicos municipales.

Agua potable	<ul style="list-style-type: none"><li>• Todos los materiales y productos que se empleen en las instalaciones hidráulicas, deben estar certificados con base en las Normas Oficiales Mexicanas.</li><li>• Los pozos de extracción deberán estar contruidos conforme a los requisitos y especificaciones enmarcadas en la NOM-003-CNA-1996. Requisitos durante la construcción de pozos de extracción de agua para prevenir la contaminación de acuíferos.</li><li>• La NOM-007-CONAGUA-1997 establece los requisitos de seguridad para la construcción y operación de tanques para agua.</li><li>• La red deberá ser probada hidrostáticamente conforme establece la NOM-013-CNA-2000. Redes de distribución de agua potable-especificaciones de hermeticidad y métodos de prueba y aprobada por un organismo de certificación acreditado.</li><li>• Para el caso de un tanque con capacidad mayor a 3,000 m<sup>3</sup>, deberá cumplir con la NOM-007-CONAGUA-1997. Requisitos de seguridad para la construcción y operación de tanques para agua.</li><li>• Las NMX-AA-148-SCFI-2008, NMX-AA-149-2-SCFI-2008 y NMX-AA-149/1-SCFI-2008 sobre Agua potable, drenaje y saneamiento-eficiencia-metodología para evaluar la calidad de los servicio.</li></ul>
Aguas residuales sanitarias y pluviales	<ul style="list-style-type: none"><li>• En las descargas domiciliarias se probará tanto su hermeticidad como su estanqueidad de acuerdo con lo indicado en la NOM-001-CONAGUA-2011. Sistema de alcantarillado sanitario.</li><li>• La red será probada y aprobada conforme a las especificaciones que se marcan en la NOM-001-CONAGUA-2011 Sistema de alcantarillado sanitario.</li><li>• Los pozos de visita deberán ser probados conforme a la NOM-001-CONAGUA-2011.</li><li>• El agua residual obtenida a la descarga de la planta de tratamiento, deberá cumplir con las especificaciones de calidad fijadas en las normas NOM-001-SEMARNAT-1996. Establece límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales y, en su caso, la NOM-002-SEMARNAT-1996. Establece límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal; en función del uso del agua residual tratada y del punto de descarga.</li><li>• La planta de tratamiento deberá disponer de un sistema de tratamiento de lodos producidos y cumplir con lo establecido en la NOM-004-SEMARNAT-2002. Protección ambiental. Lodos y bio-sólidos, especificaciones y límites máximos permisibles de contaminantes para su aprovechamiento y disposición final.</li><li>• Las NMX-AA-148-SCFI-2008, NMX-AA-149-2-SCFI-2008 y NMX-AA-149/1-SCFI-2008 sobre agua potable, drenaje y saneamiento-eficiencia-metodología para evaluar la calidad de los servicio.</li><li>• El proyecto de la PROY-NMX-AA-168-SCFI-2012 sobre el drenaje pluvial urbano-especificaciones para el manejo del agua pluvial en zonas urbanas.</li></ul>
Energía eléctrica y alumbrado público	<ul style="list-style-type: none"><li>• Son aplicables las Normas de Distribución de la CFE, las Normas de Referencia y Especificaciones de CFE, las Especificaciones Técnicas para Contratos de Interconexión a Pequeña y Mediana Escala en el rubro de Energías Renovables.</li><li>• La NOM-001-SEDE-2012 sobre las características de las instalaciones eléctricas y su utilización.</li><li>• La NOM-063-SCFI-2001 sobre las características sobre los productos eléctricos, conductores y requisitos de seguridad.</li><li>• La NMX-J-098-ANCE-1999 sobre los sistemas eléctricos de potencia, suministro y tensiones eléctricas normalizadas.</li></ul>

Continúa en la siguiente página.



Tabla 8 (continuación)

Energía eléctrica y alumbrado público	<ul style="list-style-type: none"><li>la NMX-J-657-1-ANCE-2011 y sus normas subsecuentes sobre sistemas híbridos y energía renovable para la electrificación rural, así como la normatividad aplicable a la Industria Eléctrica.</li><li>La NOM-013-ENER-2004 sobre la eficiencia energética para sistemas de alumbrado en vialidades y áreas exteriores públicas.</li></ul>
Residuos sólidos	<ul style="list-style-type: none"><li>La NOM-083-SEMARNAT-2003 sobre las especificaciones de protección ambiental para la selección del sitio, diseño, construcción, operación, monitoreo, clausura y obras complementarias de un sitio de disposición final de residuos sólidos urbanos y de manejo especial.</li><li>Los Residuos Peligrosos estarán normados por la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (LGPGIR)</li></ul>

Elaboración: IMPLAN Mérida, 2017.

- La gestión de los residuos sólidos urbanos debe involucrar la participación de la sociedad desde el ámbito doméstico, siendo que en las zonas habitacionales o aquellas de difícil acceso, sin cobertura interna del servicio, pero con cobertura en la vialidad de acceso al conjunto habitacional o zona, se deberán depositar los residuos sólidos urbanos en contenedores, que deberán estar divididos para los diferentes tipos de residuos, contar con la señalización correspondiente y estar ubicados en los lugares que determine la autoridad municipal.
- Las vías de comunicación deben contar con drenajes suficientes que permitan el libre flujo de agua, evitando su represamiento.
- El sistema de drenaje de las vías de comunicación debe sujetarse a mantenimiento periódico para evitar su obstrucción y mal funcionamiento.
- Con base a estudios específicos de geohidrología, impacto ambiental y análisis de riesgo, se debe crear un sistema de acopio y confinamiento adecuado de los desechos industriales, tóxicos y biológicos infecciosos generados a nivel municipal.
- Se deberá promover la implementación de sistemas o dispositivos de alta eficiencia energética en las obras públicas de infraestructura urbana.
- La infraestructura urbana actual, se deberá adecuar para garantizar la seguridad, el libre tránsito y accesibilidad universal requeridos por las personas con discapacidad y aquellas en condición de vulnerabilidad social.
- La dotación de nueva infraestructura urbana deberá garantizar el acceso universal a espacios públicos seguros e inclusivos, en especial para mujeres, niños, niñas, adultos mayores y personas con discapacidad.
- Se deben satisfacer los requerimientos de agua, drenaje, energía eléctrica y los estándares en la dotación de servicios públicos municipales, en cumplimiento con la normatividad vigente de los tres órdenes de gobierno, organismos operadores y, regulaciones establecidas en el Programa. En ese sentido las normas técnicas de referencia se anuncian en la Tabla 8, siendo un listado no limitativo.

#### 4.3. Criterios y normas para la dotación de Equipamiento Urbano

- La dotación de equipamiento deberá fundamentarse en la caracterización de la población, utilizando los datos del último censo o conteo de población del INEGI y las últimas proyecciones disponibles de la CONAPO, para lo cual, se deberá considerar la desagregación proporcional de la población proyectada, según la distribución de los grupos etarios a partir de dichas estadísticas oficiales; para así,



determinar los requerimientos específicos de las diferentes unidades espaciales de funcionamiento urbano por tipo de equipamiento.

- En la dotación de equipamiento se deberá tomar como referencia el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), siendo su contenido, bases para determinar el requerimiento de equipamiento por unidad espacial de funcionamiento urbano, expresado en superficie de suelo existente y necesario, a partir del análisis de los déficits y superávits en la cobertura de los diferentes subsistemas; tomando como referencia las superficies señalizadas por módulo tipo en dicho documento técnico.
- Se deberá definir la mejor localización y dimensiones de los equipamientos urbanos con relación a la función que tendrán y a la ubicación de los beneficiarios.
- Las áreas baldías de propiedad municipal que formen parte del patrimonio inmobiliario del Ayuntamiento de Mérida conforme a los procedimientos jurídicos y administrativos correspondientes, serán destinadas prioritariamente a equipamiento urbano.
- Se deberá promover la implementación de sistemas o dispositivos de alta eficiencia energética en las obras públicas de equipamiento urbano.
- El equipamiento urbano actual, se deberá adecuar para garantizar la seguridad, el libre tránsito y accesibilidad universal requeridos por las personas con discapacidad y aquellas en condición de vulnerabilidad social.
- La dotación de nuevo equipamiento urbano deberá garantizar el acceso universal a espacios públicos y privados seguros, inclusivos y accesibles, en especial para mujeres, niños, niñas, adultos mayores y personas con discapacidad.
- Los predios que, con base en la normatividad local, los fraccionadores y desarrolladores estén obligados a ceder al Ayuntamiento de Mérida para ser destinados a equipamiento urbano, no serán espacios residuales y no podrán estar ubicados en zonas inundables, de riesgo o en aquellas secciones del terreno con condiciones topográficas más complicadas que las existentes en el promedio de la superficie total del desarrollo inmobiliario o conjunto urbano en cuestión.

#### 4.4. Criterios y normas para la Conectividad y Movilidad Urbana

Las acciones urbanísticas en materia de conectividad y movilidad urbana deberán regirse por los principios de Disponibilidad, Accesibilidad, Calidad, Aceptabilidad y Reconocimiento explícito del Derecho a la Movilidad, contenidos en diversos instrumentos internacionales sobre el Derecho a la Ciudad. Las directrices reconocidas en este Programa para el desarrollo de estas acciones son:

- Cumplimiento de las Normas Oficiales Mexicanas (NOMs), las cuales cubren aspectos básicos de infraestructura urbana, como lo son: NOM-034-SCT2-2011 sobre "Señalamiento horizontal y vertical de carreteras y vialidades urbanas"; NOM-086-SCT2-2004 sobre "Señalamiento y dispositivos para protección en zonas de obras viales"; NOM-037-SCT2-2012 sobre "Barreras de protección en carreteras y vialidades urbanas" y NOM-008-SCT2-2013 sobre "Amortiguadores de impacto en carreteras y vialidades urbanas".
- Garantizar la eficiencia en el uso de los recursos públicos y las inversiones, para alcanzar mayores niveles de bienestar, sustentabilidad e innovación urbana asociados a la conectividad y movilidad urbana.



- Fomentar una planificación inteligente de la infraestructura vial urbana, el espacio público y los sistemas de transporte en el municipio.
- Priorizar la circulación de los medios de transporte colectivos, alternativos y no motorizados, sobre los individuales-motorizados, con trato preferencial a la movilidad peatonal, ciclista y colectiva.
- Desincentivar el uso del transporte privado y motorizado, reduciendo las acciones públicas y regulando las privadas en dicho rubro, que permitan la disminución del uso de vialidades como estacionamientos, de los predios usados exclusivamente para estacionamiento como actividad económica y el descongestionamiento del sistema vial en horas pico.
- Se deberá promover a través de la normatividad municipal la obligatoriedad de realizar los ajustes necesarios para que en el espacio público y privado se cuenten con estacionamientos seguros y adecuados para bicicletas y motocicletas.
- Inducir medidas para la pacificación del tránsito en vialidades y/o intersecciones estratégicas del sistema vial, a través de: la reducción de distancias, los cruces peatonales y ciclistas, la reducción de la velocidad y de volúmenes vehiculares, el mejoramiento de las condiciones de visibilidad y del entorno, la creación de trayectorias de circulación predecibles, y el fomento de esquemas de ordenación para la moderación del tránsito motorizado.
- Fomentar la creación y/o transformación de un entramado urbano con distancias razonables entre las áreas de vivienda, trabajo y servicios, a través de la construcción física y social de *calles completas*<sup>10</sup> donde predomine la mixtura de usos.
- Ampliar la calidad y accesibilidad del espacio público para la población en general, priorizando la atención de la demanda de los grupos sociales con limitadas posibilidades de conectividad y movilidad urbana.
- Garantizar que el espacio público y los sistemas de transporte colectivos permitan desplazamientos rápidos, seguros, confortables y accesibles en términos físicos y económicos.
- Fomentar el equilibrio de la oferta de transporte colectivo en términos cuantitativos y cualitativos con respecto a la demanda real en materia de conectividad y movilidad urbana, logrando la adecuada articulación las áreas de vivienda, trabajo y servicios.
- Promover esquemas de intermodalidad<sup>11</sup> que incrementen la eficiencia del Sistema de Conectividad y Movilidad del Municipio de Mérida.

---

<sup>10</sup> Son vías diseñadas para que las personas de todas las edades y habilidades puedan convivir y transitar de una forma segura, accesible y eficiente [Smart Growth América, 2016]. Las Calles Completas se logran mediante la redistribución del espacio vial y la correcta operación de la vía. Para proteger y promover la circulación de todos los usuarios de la vía, el diseño y la implementación de un Calle Completa incluye: diseño o rediseño de intersecciones con criterios de diseño universal, ampliación de áreas de circulación e infraestructura para peatones o ciclistas o su circulación compartida, redimensionamiento para promover velocidades seguras, optimización de los tiempos semafóricos, reconfiguración del espacios público, entre otros (Leal, Viramontes y Aguirre [CECI-ITDP], 2016, p. 10)

<sup>11</sup> Se refiere a la combinación de dos o más medios y/o formas de transporte para completar una cadena de desplazamiento. La forma más común de intermodalidad es caminar para llegar los puntos de concentración de transporte público; sin embargo, la cadena de desplazamiento puede estar conformada por diferentes medios y formas de transporte, para lo cual, es indispensable generar condiciones óptimas de Conectividad y Movilidad Urbana es necesario contar con vialidades seguras y atractivas.



- Facilitar la accesibilidad y circulación de bienes y servicios a nivel local, municipal y metropolitano, garantizando un balance positivo entre las actividades económicas y sus impactos en la vida cotidiana.
- Favorecer una adecuada integración logística de los usos del suelo y actividades económicas, que aumenten la competitividad urbana, garantizando un balance positivo entre la economía, sociedad y ambiente.
- Promover tecnologías de bajo impacto ambiental, que garanticen la disminución de contaminantes por el sector transporte (público y privado) e incrementar la sustentabilidad de la conectividad y movilidad urbana en el municipio.
- Promover acciones para crear una cultura de participación ciudadana, corresponsabilidad social y coordinación intergubernamental con el objeto de alcanzar una conectividad y movilidad urbana sustentable en el municipio.
- Contemplar en el diseño urbano de vialidades la función, forma y uso actual o proyectado de la vía para determinar la mejor estrategia de diseño. En la Tabla 9 se presenta un marco general de diseño con variables a tomar en consideración al momento de desarrollar acciones para diseñar, construir o transformar una vialidad según el tipo y la movilidad que se pretenda fomentar.

Tabla 9

*Principios de Diseño Urbano para Proyectos Viales.<sup>1</sup>*

Tipo de Vialidad/ Movilidad	Movilidad Peatonal	Movilidad ciclista	Movilidad colectiva	Movilidad vehicular
Intersecciones	Diseño/Rediseño de Intersecciones: Reductores de Velocidad Recuperación de Espacio Público (espacios residuales) Cruceros seguros y con distancias diseñadas en función del peatón	Diseño/Rediseño de Intersecciones: Cruceros seguros y con distancias diseñadas en función del ciclista	Diseño/ Rediseño de Intersecciones Reductores de Velocidad	Diseño/ Rediseño de Intersecciones
Vialidades Regionales	Calle Completa: Banquetas	Calle Completa: Ciclovías/ Ciclocarriles	Calle Completa: Estaciones de Transporte Colectivo (Paraderos) Calles Compartidas con automóviles	Calle Completa: Re/Distribución de la circulación: Vías rápidas Calles Compartidas con transporte colectivo
	Mixticidad: Permitidos usos diferentes al habitacional categorizados hasta de Alto Impacto <sup>2</sup>			
Intercomisarias	Calle Completa: Banquetas	Calle Completa: Ciclovías/ Ciclocarriles	Calle Completa: Estaciones de Transporte Colectivo (Paraderos) Calles Compartidas con automóviles	Calle Completa: Re/Distribución de la circulación: Vías rápidas Calles Compartidas con transporte colectivo
	Mixticidad: Permitidos usos diferentes al habitacional categorizados hasta de Mediano Impacto <sup>2</sup>			

*Continúa en la siguiente página.*



Tabla 9 (continuación)

Tipo de Vialidad/ Movilidad	Movilidad Peatonal	Movilidad ciclista	Movilidad colectiva	Movilidad vehicular
Vialidades de Ciudad Interior y Exterior con jerarquización A y B	Calle Completa: Banquetas	Calle Completa: Ciclovías/ Ciclocarriles	Calle Completa: Estaciones de Transporte Colectivo (Paraderos) Calles Compartidas con automóviles	Calle Completa: Re/Distribución de la circulación: Vías rápidas Calles Compartidas con transporte colectivo
	Mixticidad: Permitidos usos diferentes al habitacional categorizados hasta de Alto Impacto <sup>2</sup>			
Vialidades de Ciudad Interior y Exterior con jerarquización C	Calle Completa: Banquetas Pacificación	Calle Completa: Pacificación Calles Compartidas con transporte colectivo y automóviles	Calle Completa: Frecuencia y/o Distancia razonable de la Estaciones de Transporte Calles Compartidas con automóviles y ciclistas	Calle Completa: Re/Distribución de la circulación: Pacificación Disminución de ancho de carriles para automóviles Calles Compartidas con transporte colectivo y ciclistas
	Mixticidad: Permitidos usos diferentes al habitacional categorizados hasta de Mediano Impacto <sup>2</sup>			
Vialidades de Ciudad Interior y Exterior con jerarquización D	Calle Completa: Banquetas Pacificación	Calle Completa: Pacificación Calles Compartidas con transporte colectivo y automóviles	Calle Completa: Frecuencia y/o Distancia razonable de la Estaciones de Transporte Calles Compartidas con automóviles y ciclistas	Calle Completa: Re/Distribución de la circulación: Pacificación Disminución de ancho de carriles para automóviles Calles Compartidas con transporte colectivo y ciclistas
	Mixticidad: Permitidos usos diferentes al habitacional categorizados hasta de Bajo Impacto <sup>2</sup>			
Vialidades de Ciudad Conectoras e Intracomisarias	Calle Completa: Banquetas Pacificación	Calle Completa: Pacificación Calles Compartidas con transporte colectivo y automóviles	Calle Completa: Frecuencia y/o Distancia razonable de la Estaciones de Transporte Velocidades máximas de 30 km/hora Calles Compartidas con automóviles y ciclistas	Calle Completa: Re/Distribución de la circulación: Pacificación Disminución de ancho de carriles para automóviles Velocidades máximas de 30 km/hora Calles Compartidas con transporte colectivo y ciclistas
	Mixticidad: Permitidos usos diferentes al habitacional categorizados hasta de Bajo Impacto <sup>2</sup>			

Continúa en la siguiente página.



Tabla 9 (continuación)

Tipo de Vialidad/ Movilidad	Movilidad Peatonal	Movilidad ciclista	Movilidad colectiva	Movilidad vehicular
Vialidades Locales	Calle Completa: Circulación Compartida Pacificación Zonas 230	Calle Completa: Circulación Compartida Pacificación	Calle Completa: Circulación Compartida Frecuencia y/o Distancia razonable de la Estaciones de Transporte	Calle Completa: Circulación Compartida Re/Distribución de la circulación: Pacificación Disminución de ancho de carriles para automóviles
	Predominancia del Uso Habitacional Mixtidad: Permitidos usos diferentes al habitacional categorizados hasta de Bajo Impacto <sup>2</sup>			
Áreas de transferencia modal	Intermodalidad: Accesibilidad	Intermodalidad: Estacionamientos para bicicletas Sistema de bicicleta pública	Intermodalidad: Estaciones de Transporte Infraestructura de Ascenso y Descenso Sistema de Circulación	Intermodalidad: Infraestructura de Ascenso y Descenso

Elaboración: IMPLAN Mérida, 2017.

Fuente: Adaptación de propuesta en Calles Completas (2016). Plataforma Ciudad Equitativa, Ciudad Inclusiva [CESI]: SEDATU, ITDP, Embajada Británica (Fondo de para la Prosperidad) e Iniciativa Climática Regional de América Latina (LARCI).

Notas:

<sup>1</sup> Los criterios presentados son generales, por lo que todo proyecto urbano-vial debe establecer los condicionantes particulares del área de influencia, que deriven en intervenciones con justificación técnica y pertinencia; sobre todo en el caso de rediseño de vialidades.

<sup>2</sup> En todas las vialidades se permiten Usos Habitacionales con diferenciación de tipos según clasificación según Nivel de Impacto; asimismo, lo referido a la mixtidad, esta expresado en términos generales, por lo que para establecer la categorización del Nivel de Impacto y las compatibilidades específicas de un Uso y Destino del Suelo, se deberá observar lo referido en el apartado de Criterios y Normas para la Gestión de Usos de Suelo y sus anexos correspondientes.

## 4.5. Criterios y normas para la Conservación del Patrimonio

### 4.5.1. Sobre las Zonas de Patrimonio Cultural.

- La regulación de la imagen urbana, usos y destinos del suelo, construcciones, intervenciones a edificaciones consideradas monumentos históricos y demás acciones urbanísticas y arquitectónicas en las Zonas de Patrimonio Cultural, se realizará con base a la normatividad establecida para tales fines, con lo ordenado en la *Declaratoria de Zonas de Patrimonio Cultural del Municipio de Mérida* (DOEY Número 30,227, 4 de octubre del 2004 [Última Actualización en Gaceta Municipal Número 317, 20 de agosto del 2013]), el *Reglamento para la Preservación de las Zonas de Patrimonio Cultural del Municipio de Mérida* (Gaceta Municipal Número 9, 4 de julio del 2008) y la normatividad federal en torno a la *Zona de Monumentos Históricos de la Ciudad de Mérida, Yucatán* ((DOF Número 32, 18 de octubre de 1982), como lo es la *Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas* (DOF Número 4, 6 de mayo de 1972 [Última Reforma en



Número 20, 28 de enero del 2015]) y su reglamento, así como la normatividad que aplique a la materia.

- Para las acciones urbanísticas en Zonas de Patrimonio Cultural se deberá determinar la ubicación y características de las áreas para obras públicas o privadas, cuyo proyecto deberá realizarse según lo indica la normatividad señala en el punto anterior.
- Toda acción urbanística o arquitectónica en Zonas de Patrimonio Cultural, requerirá un dictamen municipal que elaborará la Dirección de Desarrollo Urbano, previo a cualquier solicitud de Licencia de Uso del Suelo, Publicidad o Construcción, así como previo a cualquier intervención física que implique trabajo de albañilería o de instalaciones en predios ubicados en dichas zonas. El propietario, posesionario o responsable de dichos trabajos, deberá de solicitar el dictamen.
- Sólo podrán ser autorizadas demoliciones de inmuebles en Zonas de Patrimonio Cultural, cuando la construcción carezca de valor para el patrimonio cultural edificado y el proyecto nuevo a desarrollar permita mejorar la imagen del contexto urbano y calidad de vida de su población.
- En el caso de los inmuebles en Zonas de Patrimonio Cultural cuyas condiciones físicas representen un peligro, se realizará por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano un dictamen técnico y estructural para determinar su valor patrimonial y si el predio amerita una demolición parcial o total.
- Los propietarios o habitantes al interior de las Zonas de Patrimonio Cultural, tendrán la obligación de conservar las características por la cual se declara Zona Patrimonial; siendo que las edificaciones y el contexto urbano, deberá siempre conservarse en buen estado, aspecto e higiene, evitando su utilización en actividades incompatibles con su valor patrimonial.
- Toda acción urbanística o arquitectónica en las Zonas de Patrimonio Cultural, que contravenga lo contenido en las respectivas declaratorias o que se realice sin las respectivas autorizaciones, será suspendido provisional o permanentemente, según sea el caso.
- Toda acción urbanística o arquitectónica en las Zonas de Patrimonio Cultural, deberá estar armónicamente compuesta con el sitio urbano y el marco arquitectónico histórico, con base en el estudio de las relaciones entre proporciones, escalas, ritmos, volúmenes, disposición y relación entre vanos, macizos, relieves, claroscuros, remates, colores, texturas y materiales del entorno arquitectónico y urbano.
- Al interior de las Zonas de Patrimonio Cultural y en inmuebles considerados monumentos históricos, se deberá privilegiar el Uso Habitacional y los Usos relacionados con la producción y el consumo cultural, para asegurar durante el día y parte de la noche su concurrencia y animación.
- Como instrumento para la protección patrimonial, el municipio podrá coordinar esfuerzos con particulares, para proceder a la rehabilitación de espacios privados y públicos, y desarrollar convenios mediante los cuales, el propietario dará en comodato predios estratégicos por tiempo determinado, de tal modo que se cubra el monto de la inversión pública o de los patrocinadores.
- Todas las acciones urbanísticas y arquitectónicas que se pretendan realizar en las áreas decretadas como Zona de Monumentos Históricos, deberán de gestionarse y autorizarse en una primera instancia ante el INAH, así como cumplir con las disposiciones complementarios que establezca la Dirección de Desarrollo Urbano.



#### 4.5.2. Sobre las Zonas de Patrimonio Arqueológico.

- Las acciones urbanísticas y arquitectónicas en las Zonas de Patrimonio Arqueológico y al Patrimonio Arqueológico en lo general, deberán gestionar los permisos correspondientes ante el INAH y/o la institución competente; incluye los proyectos para la puesta en valor de las Reservas Arqueológicas, así como los proyectos de mejoramiento, rehabilitación y acondicionamiento en los Parques Arqueológicos, en Vestigios Arqueológicos y en toda obra que se realice en colindancia con monumentos considerados Patrimonio Arqueológico.
- Para las acciones urbanísticas en Zonas de Patrimonio Arqueológico será necesario inspeccionar las áreas de obras públicas o privadas, a fin de determinar su ubicación y características, lo cual deberá reflejarse en los proyectos sujetos a permiso.
- Para cualquier acción urbanística en las Zonas de Protección Arqueológica, los proyectos deberán contar con el dictamen o carta de liberación emitido por el INAH.
- Toda acción urbanística o arquitectónica en las Zonas de Patrimonio Arqueológico, que contravenga lo contenido en las respectivas declaratorias o que se realice sin las respectivas autorizaciones, será suspendido provisional o permanentemente, según sea el caso.
- Los usos y destinos del suelo en las Reservas Arqueológicas, deberá limitarse a la consolidación de áreas verdes y la dotación de infraestructura, que permitan funciones recreativas, didácticas y lúdicas, garantizando la conservación del patrimonio arqueológico y natural.
- Se prohíbe emplear los monumentos arqueológicos de las Zonas de Patrimonio Arqueológico como soportes de cualquier tipo de infraestructura sean permanentes o temporales.
- Las actividades que se realicen en los Parques Arqueológicos deberán ser acordes a la promoción y conservación del patrimonio intangible que encierra los monumentos arqueológicos, los valores, las tradiciones y costumbres.

#### 4.5.3. Sobre el Patrimonio Natural.

- Las acciones urbanísticas en Áreas Naturales Protegidas dentro de la jurisdicción territorial del municipio, estarán sujetas a las declaratorias correspondientes y los programas de manejo vigentes.
- En toda acción que implique autorización o urbanización de un predio para desarrollos Inmobiliarios donde se localice algún cenote, cueva o pozo comunitario, el Ayuntamiento deberá recibir como donación a título gratuito, las superficies circundantes donde se localizan éstos, que deberán ser integradas al desarrollo urbano a través de espacios públicos recreativos.
- Con respecto al punto anterior, en caso de que el propietario o gestor de la obra, no respete la determinación de mantener como área de donación la sección del predio dentro de cuyo perímetro se ubique algún cenote, cueva o pozo comunitario, el permiso otorgado para las acciones correspondientes serán cancelados y la obra será clausurada.
- En toda acción que implique ocupación o urbanización, donde como parte de la realización de obras públicas, nuevas construcciones o remodelaciones, emergiera un cenote del cual previamente no se sabía de su existencia, la obra



deberá ser suspendida temporalmente y se deberá realizar las modificaciones pertinentes al proyecto original para integrarlos, aplicando y observando las leyes y reglamentos correspondientes.

#### 4.6. Criterios y normas para la Sustentabilidad de los Asentamientos Humanos

A fin de contribuir en la mitigación de impactos ambientales y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, sin descuidar los aspectos socioeconómicos que aseguran su viabilidad, habitabilidad e integración al entorno urbano y natural, el marco normativo en materia urbanística deberá adoptar los criterios y requerimientos ambientales para una edificación sustentable, que establece la NMX-AA-164-SCFI-2013, siempre y cuando se adapten al contexto local.

Los criterios y normas presentados a continuación en este ámbito, se adaptan y/o retoman algunos planteamientos de dicha NMX, enfatizando que no todo lo presentando corresponde a tal norma técnica y las acciones en materia de sustentabilidad son enunciativas más no limitativos.

##### 4.6.1. Sobre las Áreas Verdes.

- El espacio urbano debe contar con área verde ajardinada pública suficiente que resulte ambiental y socialmente saludable; bajo ese entendido diversos organismos establecen su media, la más reconocida y adoptada en este Programa es la de la Organización Mundial de la Salud (OMS) con un promedio de 9 metros cuadrados por habitante integradas en un sistema de espacios públicos de alto impacto urbano-ambiental; por tanto el Ayuntamiento deberá establecer mecanismos para conservar o aumentar dicha cobertura en las secciones del municipio por encima de dicho promedio, mientras que para las secciones que estén por debajo del mismo, se deberá contribuir al alcance de dicho parámetro.
- Será factible la introducción y aplicación de tecnologías ambientalmente adecuadas que contribuyan a incrementar el área verde urbana, como lo son las de azoteas o techos verdes y jardines verticales.
- Los predios que con base en la normatividad local, los fraccionadores y desarrolladores estén obligados a ceder al Municipio para ser destinados a áreas verdes urbanas, no podrán ser residuales, ni estar ubicados en zonas inundables, de riesgo o en aquellas con condiciones topográficas más complicadas que el promedio de la superficie correspondiente al desarrollo inmobiliario o conjunto urbano en cuestión; asimismo no se considerará como parte de esta superficie, áreas ajardinadas que formen parte de la vialidad y aquellas con dimensiones por debajo del módulo tipo de menor superficie en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL.
- Las áreas baldías de propiedad municipal que formen parte del patrimonio inmobiliario del Ayuntamiento de Mérida, conforme a los procedimientos jurídicos y administrativos correspondientes, serán destinados prioritariamente a espacios públicos que se integren al Sistema de Infraestructura Verde Municipal.
- Las áreas verdes bajo las categorías de parques, jardines, alamedas y arboledas o áreas análogas, deberán conservar su extensión y en caso de modificarse para la realización de alguna obra pública, deberán ser compensadas en el lugar más cercano posible con superficies iguales o mayores a la extensión modificada.



- El mantenimiento, mejoramiento, restauración, rehabilitación, fomento, forestación, reforestación y conservación de las áreas verdes urbanas, deberá realizarse con las técnicas y especies apropiadas al contexto local.
- Toda acción urbanística debe garantizar la conservación de todos los árboles sanos cuyo tronco sea de más de 20 cm de diámetro y las especies protegidas, además de conservar o restituir al menos el 50 % de la vegetación nativa.
- Se prohíbe cortar o derribar árboles que se encuentren en vías o áreas públicas, así como las diferentes acciones que dañen o amenacen su existencia.
- Es responsabilidad de quien posea cualquier título de propiedad en referencia a un inmueble determinado, el conservar y mantener en buen estado los árboles ubicados al interior de los mismos y evitar que estos ocasionen molestias con sus ramas o frutos.
- El derribo o poda de árboles cuyas ramas sean de un diámetro mayor a 7.5 cm solamente podrá ser realizado por el Ayuntamiento o el área que éste designe. El Ayuntamiento podrá autorizar a los particulares la realización del derribo o poda de acuerdo al permiso expedido.
- La elección de las plantas y árboles a colocar en zonas urbanas y su localización en las áreas verdes debe contemplar: especies vegetales nativas y/o adaptadas a las condiciones climáticas, las cuales deberán cumplir las siguientes características: (a) ser naturalmente resistentes a plagas y enfermedades, (b) requerir de poco mantenimiento y bajo consumo de agua, (c) tener posibilidad de crecimiento y supervivencia bajo las condiciones de asoleamiento de lugar específico, en consideración de las sombras producidas por la edificación, (d) ser adecuadas para la calidad y tipo de suelo, (e) tener suficiente espacio para su crecimiento, considerando las dimensiones de su tronco/tallo (ancho y altura), fronda y raíz, las cuales no interfieran con la iluminación, el alcantarillado, el flujo y la seguridad de peatones y automóviles; para tales fines en el Anexo N-01, se establece un listado de especies cuyo uso se debe priorizar; siendo que debe evitar la introducción de especies invasoras o exóticas.

#### 4.6.2. Sobre los recursos hídricos y la prevención de la contaminación del agua.

- Restablecer y proteger los flujos naturales de agua, así como la recarga de los acuíferos en las áreas de captación del municipio.
- Mantener y proteger las áreas de vegetación en Áreas Urbanizadas y no urbanizadas que permitan la recarga del acuífero.
- Restaurar zonas cercanas a los actuales bancos de materiales para la protección del acuífero.
- En las Acciones Urbanísticas se debe evitar la erosión por agua y/o viento y la contaminación del suelo y los acuíferos.
- A nivel urbano y doméstico, el diseño de un sistema hidráulico debe contribuir a la sustentabilidad, logrando la reducción en el consumo de agua en al menos un 20%, con respecto al consumo convencional, bajo parámetros que se encuentran establecidos en el Apéndice informativo 8 de la NMX-AA-164-SCFI-2013.
- Todas las edificaciones deben contar con un medidor de agua por cada unidad de edificación, con el fin de cuantificar su consumo y aprovechamiento.
- A nivel urbano, un 30 % de las aguas residuales deben ser dispuestas a través de alcantarillado público, debiendo cumplir con los límites permisibles de contaminantes que establece la normatividad vigente. El resto debe sanearse en

una planta de tratamiento para su uso posterior en riego, uso en excusados y otros fines. Los límites máximos permisibles en cuanto a niveles de contaminantes en las aguas residuales tratadas y para reuso deben cumplir con la norma NOM-003-SEMARNAT; en todo momento la materia flotante debe estar ausente en el agua residual tratada de acuerdo a la norma mexicana NMX-AA-006-SCFI.

- Cualquier edificación mayor a 2,500 m<sup>2</sup> debe contar con una planta de tratamiento de aguas residuales y un sistema de tratamiento de lodos y/o contar con una empresa certificada que se encargue de su recolección y tratamiento.
- No se permite el depósito de desechos sólidos y descargas de aguas residuales generadas por cualquier actividad en los Asentamientos Humanos, Centros de Población y las áreas fuera de éstos, directamente a cuerpos de agua superficiales y subterráneos, sin el tratamiento adecuado que establezca la normatividad sectorial en la materia.
- Realizar la gestión y el manejo integral de los residuos, en estricto apego a la normatividad sectorial.
- Todo sitio para la ubicación de rellenos sanitarios locales o regionales deberá contar con un estudio específico que establezca criterios ecológicos para la selección del sitio, la construcción, la operación y la etapa de abandono del mismo, así como las medidas de mitigación del impacto al manto freático y la alteración de la vegetación presente.
- No permitir la quema de desechos sólidos.
- No permitir el confinamiento de desechos industriales, tóxicos y biológico-infecciosos sin las medidas que establece la normatividad sectorial, por el riesgo ambiental que representa, en especial en el tema de contaminación hídrica.

#### 4.6.3. Sobre la Sustentabilidad de los Procesos de Construcción.

- En las edificaciones se deben usar materiales, diseño y emplazamientos que contribuyan a brindar un nivel de confort para el ser humano; en ese sentido en términos bioclimático se define el nivel de confort entre 21 y 25 grados.
- En todo proyecto urbanístico se deben proteger los elementos naturales del entorno como la flora, fauna, cuerpos de agua, etc.; para que, durante la obra, el acarreo y almacenaje del material, los trabajos que se realicen y los servicios sanitarios de los trabajadores, no los deteriore o contamine.
- El manejo de los residuos generados durante acciones urbanísticas debe sujetarse a la normatividad local y federal en materia de manejo integral (reducción, separación, reutilización, reciclaje, tratamiento, acopio, almacenamiento, transporte y disposición final). No se debe quemar ningún residuo ni se permitirá la disposición en sitios no autorizados, para lo cual el Ayuntamiento podrá solicitar al propietario o gestor de la obra, el comprobante que acredite la cantidad de material recibido, la fecha y el lugar de depósito. Se debe acondicionar un sitio en el que se puedan almacenar los residuos de la construcción de forma temporal, que debe estar aislado para controlar los impactos de los residuos en el suelo, agua y aire, sobre todo los residuos peligrosos y de manejo especial.
- Con respecto al punto anterior, se debe hacer una selección de los residuos generados durante la obra, separando los residuos en aquellos que pueden ser reutilizados, los reciclables, los no reutilizables no reciclables y los residuos tóxicos o peligrosos.



- No se permite la disposición de materiales derivados de obras, excavaciones o rellenos sobre la vegetación endémica, zonas inundables y áreas con alto valor para la conservación, reconocidos por el Ayuntamiento de Mérida, el Gobierno del Estado de Yucatán y/o el Gobierno Federal, a través de sus instrumentos de Política Ambiental.

#### 4.7. Criterios de Imagen Urbana

Se debe garantizar un ambiente urbano armónico entre el pasado, el presente y el futuro, proporcionando una imagen limpia, organizada, con identidad y progresista; estableciendo equilibrio entre la vanguardia y la tradición. Para ello, se pretende:

- Preservar la integridad física de los habitantes y sus bienes.
- Salvaguardar la calidad del espacio público.
- Proteger el patrimonio arqueológico, histórico, artístico y natural.
- Coadyuvar con la conservación de las áreas patrimoniales.
- Procurar que los nuevos medios de publicidad no afecten negativamente los servicios y espacios públicos ni ningún aspecto medioambiental.
- Reintegrar espacios públicos buscando la minimización de saturación visual publicitaria.

Para alcanzar lo anterior, han de considerarse las siguientes restricciones generales:

- La ubicación y utilización de un anuncio publicitario deberá realizarse a partir de lo establecido en las normativas municipales, federales y estatales aplicables a la imagen urbana, el patrimonio construido y en general, a las normas que tengan injerencia en dicho ámbito.
- No se permitirá incrementar el número de anuncios publicitarios en zonas donde existe una saturación visual; evitando continuar impactando zonas saturadas visualmente.
- Los anuncios que por sus características puedan representar riesgo ante fenómenos naturales, deberán contar con una póliza de seguro que cubra la responsabilidad civil a terceros por daños en sus bienes o persona, ocasionados como consecuencia de fenómenos hidrometeorológicos (caso fortuito); ello con la premisa de la identificación de la vulnerabilidad que suponen este tipo de anuncios.
- Los anuncios ubicados en mobiliario urbano destinado para tal fin, deberán observar todas las regulaciones dispuestas para los espacios públicos en los que se instalarán.
- No se permitirá la colocación o uso de anuncios que guarden semejanza con señalamientos restrictivos, preventivos, directivos o informativos, que regulen el tránsito o bien, sean similares a anuncios utilizados por dependencias oficiales.
- En ningún caso se permitirá la instalación de anuncios en árboles y flora del municipio, o que requieran para su colocación o visibilidad, podar, cortar, derribar, maltratar o en cualquier forma, dañar árboles o vegetación.
- No se permiten anuncios que obstruyan las entradas y circulaciones en aceras, banquetas, rampas, pórticos, pasajes y portales; como tampoco anuncios que obstruyan la visual necesaria para permitir la salida de estacionamientos,



cocheras y accesos o salidas de vehículos de cualquier tipo de predios adyacentes al anuncio.

- Los anuncios y sus elementos no podrán invadir ni proyectarse sobre las propiedades colindantes, ni interferir con la visibilidad o funcionamiento de la nomenclatura de las calles o cualquier señalización oficial; de igual manera no se permitirán los anuncios que utilicen como base de su fijación o soporte algún tipo de figura recortada.
- Los anuncios de publicidad de alto impacto (20 m<sup>2</sup> o 3 metros de altura), no se permitirán en predios que se encuentren en vialidades consideradas como Vialidad de Ciudad D según Anexo 03: E-07, aquellos con Uso Habitacional, los colindantes a predios con Uso Habitacional y/o en zonas destinadas al Uso Habitacional.
- La distancia mínima entre dos anuncios de publicidad de alto impacto, cualquiera que sea su forma de instalación será de 100 metros, medidos sobre el mismo paramento, considerados a partir de sus elementos más cercanos, instalados en predios que colinden con vialidades susceptibles a autorización y, 300 metros, considerados a partir de sus elementos más cercanos, instalados en predios que colinden con la Vialidad Regional Estatal: Anillo Periférico y con Vialidades Regionales de jurisdicción Federal.
- No se permiten los anuncios de publicidad de alto impacto, cualquiera sea su tipo, instalados en vehículos menores motorizados, vehículos menores no motorizados, de tracción animal (excepto calesas), vehículos destinados al servicio público especializado de transporte de carga, remolques y semirremolques, según las definiciones establecidas en el Reglamento de la Ley de Tránsito y Vialidad del Estado de Yucatán vigente.
- En la autorización de los anuncios de publicidad, se considerará su ubicación conforme a la clasificación de vialidades establecida en este Programa, lo establecido en el Reglamento de Anuncios e Imagen Publicitaria del Municipio de Mérida y el Reglamento para la Preservación de Zonas de Patrimonio Cultural del Municipio de Mérida vigentes, así como los factores de riesgo, vulnerabilidad, seguridad estructural y conservación de la imagen urbana, de acuerdo a las zonas de valor patrimonial y aquellas categorizadas como habitacionales.
- En las zonas y construcciones declaradas del Patrimonio Cultural o Arqueológico, la colocación de anuncios estará condicionada de conformidad con lo que establezcan las disposiciones legales aplicables.
- Los criterios referidos a imagen urbana son aplicables a las vialidades mencionadas y a los predios que colindan con ellas y tienen acceso de forma directa desde el frente del mismo.



## 5

### CRITERIOS Y NORMAS PARA LA GESTIÓN DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

En este PMDUM se entenderá por destino a los fines públicos a los que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un Centro de Población o Asentamiento Humano y por uso del suelo a los fines particulares a los que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un Centro de Población o Asentamiento Humano; para una diferenciación entre estos dos últimos conceptos, se establece la clasificación de usos y destinos del suelo, sin antes mencionar que a nivel nacional existe una intención de que los Ayuntamientos homologuen sus clasificaciones de usos y destinos del suelo, ligados a las actividades económicas del sector primario, secundario y terciario, según giro, con base a la terminología empleada por el Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte 2013 (SCIAN), por lo que a fin de contribuir a este proceso, se han adoptado en lo general, criterios de dicho documento para la definición de la siguiente clasificación.

#### 5.1. Clasificación de usos y destinos del suelo

Al día de hoy, la Comisión Federal de Mejora Regulatoria (COFEMER), ha promocionado cambios administrativos en los municipios para la creación de Sistemas de Apertura Rápida de Empresas (SARE), simplificando los trámites de aquellos usos con actividades económicas categorizados como de Bajo Impacto.

En ese contexto, el SCIAN 2013 se ha establecido como el clasificador de actividades económicas del INEGI, permitiendo interpretar todas las categorías, de la misma forma evitando decisiones arbitrarias, controversias y errores de interpretación en la clasificación de las actividades económicas, así como mayor compatibilidad de la información entre las instituciones.

Este Programa plantea iniciar procesos de revisión, depuración y actualización con base a la clasificación del SCIAN 2013, para la generación de un listado de giros o actividades empresariales susceptibles de utilizarse en los SARE municipales, con base a dos criterios principales: impacto generado y sector al cual pertenece el giro o la actividad, clasificándolos en Bajo, Mediano o Alto Impacto, como a continuación se define:

- Usos, destinos y giros de Bajo Impacto: Aquellos que, en materia de salud, protección civil, ecología y protección ambiental, planeación y ordenamiento territorial no implican riesgo para la población o conflicto urbano, ambiental o social. Son por naturaleza compatibles con el Uso Habitacional.
- Usos, destinos y giros de Mediano Impacto: Aquellos que, en materia de salud, protección civil, ecología y protección ambiental, planeación y ordenamiento territorial, implican un riesgo o conflicto; sin embargo, su ubicación podría ser compatible con determinadas zonas, a través del cumplimiento de medidas específicas para minimizar su impacto.
- Usos, destinos y giros de Alto Impacto: Aquellos que, en materia de salud, protección civil, ecología y protección ambiental, planeación y ordenamiento territorial, implican un riesgo o conflicto que por su naturaleza no podrán colindar



de manera directa con casa habitación y deben ser ubicados en zonas determinadas de los Centros de Población, además de cumplir con medidas específicas para minimizar su impacto. Por lo general, su localización requiere de una vialidad clasificada, ya que, por su naturaleza el uso, destino y/o giro, implica aglomeración de población y/o altos niveles de circulación peatonal y vehicular.

Para los fines de este Programa, se incluye un primer listado, denominado *Tabla de Usos, Destinos y Giros según Nivel de Impacto* (Ver Anexo N-02), herramienta que será útil en la Gestión de los Usos y Destinos del Suelo como práctica de la administración pública; así como punto de partida para la alineación municipal al esquema que la federación está promoviendo. A continuación, se establece la clasificación de destinos y usos del suelo:

### *Infraestructura.*

Se consideran los sistemas y redes de conducción y distribución de servicios públicos y privados en el municipio, los inmuebles y predios que permiten suministrar dichos servicios, en áreas como energía eléctrica, agua potable, drenaje colectivo, alcantarillado, voz y datos, antenas de comunicación y transmisión, transporte, entre otros. Estos usos y destinos son clasificados según las siguientes categorías:

- Bajo Impacto: Corresponde a elementos de los servicios generales básicos para los predios de la zona tales como: instalaciones de agua potable o cárcamo, energía eléctrica, plantas de tratamiento aguas negras o de drenaje sanitario, que por su nivel de atención no constituyen un riesgo para la zona.
- Mediano Impacto: Corresponde a elementos que prestan servicio a una zona o su zona contigua inmediata como: subestaciones de energía, centrales telefónicas y plantas de tratamiento negras o de drenaje sanitario. Son construcciones que por su nivel de atención deben considerar medidas de seguridad y mitigación para su funcionamiento.
- Alto Impacto: Corresponde a elementos que prestan servicios a la ciudad y a otros municipios del Estado; se refiere a las instalaciones generadoras de energía eléctrica, plantas potabilizadoras entre otras, que por su nivel de atención deben considerar medidas de seguridad y mitigación de daños en los predios contiguos.

### *Equipamiento.*

Es el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos destinados a desarrollar funciones originadas por necesidades de la comunidad pudiendo ser de: Educación, Cultura, Salud, Asistencia Social, Comercio, Abasto, Recreación, Deporte, Comunicaciones, Transporte, Administración Pública y Servicios Urbanos, definidas en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL); los cuales se clasifican según las siguientes categorías:

- Bajo Impacto: Instalaciones o inmuebles destinados a prestar servicios públicos de carácter comunitario no creando conflictos por ruido o tránsito vehicular, siendo generalmente de acceso local; por tanto, no requieren cajones de estacionamiento; estas edificaciones no requieren estudios especiales para su autorización y funcionamiento ya que puede coexistir sin conflicto con las zonas



habitacionales, sin embargo, pueden requerir el visto bueno de la instancia reguladora en caso de salud, educación, deporte y comunicaciones.

- Mediano Impacto: Instalaciones o inmuebles destinados a prestar servicios públicos básicos para bienestar social de la población de una zona habitacional, centro de barrio, colonia o fraccionamiento. A este tipo de equipamiento asiste un mayor número de usuarios, por lo que el impacto generado es mayor, se deberán considerar medidas de mitigación establecidas en los estudios especiales que requieren.
- Alto Impacto: Instalaciones a nivel distrito, ciudad y regional para satisfacer las necesidades para el buen funcionamiento a nivel urbano, municipal o metropolitano; poseen infraestructura especial y su ubicación estará sujeta a su accesibilidad en vialidades principales; por sus dimensiones y nivel de atención son instalaciones de gran tamaño que deben cumplir con las especificaciones de seguridad y normatividad necesarias, ya que, pueden impactar un lugar de forma importante si no se toman en cuenta medidas de mitigación y cuidado de imagen urbana.

### *Habitacionales.*

Aquel referido a la vivienda, siendo su clasificación determinada por el número de unidades de vivienda en un predio.

- Bajo Impacto: La vivienda unifamiliar, entendida como aquella con una sola unidad de vivienda en un lote individual, con acceso independiente desde la vía pública, para Uso Habitacional de una persona o familia.
- Mediano Impacto: La vivienda multifamiliar, entendida como aquella con más de una unidad de vivienda en un lote individual o subdivisión hasta de 100 viviendas, con acceso directo a la vía pública y que contempla circulaciones interiores, por lo general se caracteriza por estar constituido en un régimen de propiedad en condominio.
- Alto Impacto: Corresponde a más de 100 unidades de vivienda, que comparten un solo predio bajo un régimen específico, que puede ser condominio, por lo que comparten circulaciones y accesos vehiculares.

En lo que respecta a los desarrollos inmobiliarios de tipo habitacional, éstos tendrán una categoría independiente en este Programa.

### *Comerciales.*

Uso que involucra una actividad económica vinculada a la comercialización de productos tangibles, establecidos en el SCIAN 2013 como comercio al por menor con código 43 y comercio al por mayor con código 46.

También se considera Uso Comercial, a los denominados locales comerciales, plazas comerciales y sus similares, que corresponden a los inmuebles de tipo privado compuestos de dos o más espacios individuales destinados a actividades comerciales, a los cuales se accede desde espacios públicos o circulaciones abiertas; en este mismo grupo, se encuentran los centros o plazas comerciales, definidos como espacios privados que conjuntan locales donde se desarrollan predominantemente actividades



comerciales, siendo que por su naturaleza implican aglomeración de población, y consecuentemente, altos niveles de circulación peatonal y vehicular.

Los Usos Comerciales son clasificados de la siguiente forma:

- **Bajo Impacto:** Son los establecimientos que expenden productos cotidianos de primera necesidad en zona habitacional, que fortalecen la economía familiar; el área construida no será mayor a 100 m<sup>2</sup> y son compatibles con los Usos Habitacionales; por lo que excluye la venta de bebidas alcohólicas, explosivos o productos riesgosos para la salud y seguridad. Su área de almacenamiento no podrá ser mayor al área de ventas y para estos usos no se requerirán contar con cajones de estacionamiento.
- **Mediano Impacto:** Son establecimientos con superficie mayor a 100 m<sup>2</sup> los cuales expenden productos que pudieran requerir estudios específicos para su establecimiento, o bien, generan un mayor impacto en la zona por su tamaño o por el número de afluencia de personas y vehículos (incluye de carga para su abastecimiento no mayores a 3 toneladas); por su naturaleza, constituyen un complemento del área habitacional, siendo principalmente de tipo privado, compuestos de dos o más espacios individuales destinados a actividades comerciales, a los cuales se accede desde espacios públicos o circulaciones clasificadas. En este rango se permite la venta de bebidas alcohólicas de acuerdo a la normatividad aplicable, pero no se permite el consumo de estas bebidas en el establecimiento y su área de almacenamiento no podrá ser mayor al área de ventas.
- **Alto Impacto:** Son establecimientos de escala mayor, que generan un mayor impacto en la zona, ya que por su escala propician un mayor tránsito vehicular, por tanto, requieren de estudios específicos para su autorización. Se permite el manejo de carga y descarga con vehículos de hasta 10 toneladas. En este mismo grupo, se encuentran los centros o plazas comerciales, definidos como espacios privados que conjuntan locales donde se desarrollan predominantemente actividades comerciales. En este rango se permite la venta de bebidas alcohólicas de acuerdo a la normatividad aplicable pero no se permite el consumo de estas bebidas en el establecimiento; asimismo, su área de almacenamiento no podrá ser mayor al área de ventas.

### *Servicios.*

Uso que involucra una actividad económica vinculada a la prestación de servicios, es decir, aquella que no involucra la comercialización de productos tangibles. Este uso del suelo involucra los siguientes giros y claves del SCIAN 2013:

- Giros con **código 23 "Construcción"**, que no impliquen transformación de materia primas vinculadas a este sector.
- Giros con código 48-49: Transportes, correos y almacenamiento, exceptuando a aquellos con código 493 (servicios de almacenamiento).
- Giros con código 51: Información de medios masivos.
- Giros con código 52: Servicios financieros y de seguros.
- Giros con código 53: Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles tangibles e intangibles.



- Giros con código 54: Servicios profesionales, científicos y técnicos.
- Giros con código 56: Servicios de apoyo a los negocios de manejo de residuos y desechos y, servicios de remediación.
- Giros con código 61: Servicios educativos.
- Giros con código 62: Servicios de salud y asistencia social.
- Giros con código 71: Servicios de esparcimiento, culturales y deportivos y, otros servicios recreativos, exceptuando aquellos del código 7132 (casinos, loterías y otros juegos de azar).
- Giros con código 72: Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos, exceptuando aquellos con código 7224 (centros nocturnos, bares, cantinas y similares) y los moteles/hoteles incluidos en el código 721.
- Giros con código 115: Servicios relacionados con las actividades agropecuarias y forestales.
- Giros con código 213: Servicios relacionados con la minería.
- Otros giros: los incluidos en el código 81, exceptuando aquellos del código 811 (servicios de reparación y mantenimiento) y el código 93 (actividades gubernamentales).

Estos usos son clasificados según su nivel de impacto en:

- Bajo Impacto: Comprende instalaciones destinadas al consumo cotidiano de una zona habitacional con una superficie no mayor a los 100 m<sup>2</sup> de construcción total en el predio y que no representan riesgo para la salud ni generan afectación al entorno; no se permiten giros que pudieran generar riesgo para los habitantes de la zona o que impacten el medio ambiente por medio de olores, residuos sólidos, ruidos, polvos y gases; para este nivel de servicios, no se permite la venta y consumo de bebidas alcohólicas y no requerirá contar con cajones de estacionamiento.
- Mediano Impacto: Comprende instalaciones de servicios especializados que pueden requerir estudios específicos para su autorización, tienen una superficie mayor a 100 m<sup>2</sup> y son generadores de mayor afluencia de usuarios y mayor circulación vehicular, siendo permitida la localización de áreas de carga y descarga para vehículos de hasta 3 toneladas.
- Alto Impacto: Comprende instalaciones con superficies mayores a 100 m<sup>2</sup> que requieren estudios específicos para su operación; son los establecimientos generadores de mayor afluencia de usuarios y mayor impacto vehicular; por su naturaleza se permiten áreas de carga y descarga para vehículos mayores a 3 toneladas. Su carácter es principalmente privado, cuya área de influencia abarca una mayor parte de la población.

### *Industriales.*

Uso vinculado tradicionalmente al establecimiento de fábricas o industrias destinadas a la producción, extracción, explotación, transformación y distribución de bienes y servicios; en el SCIAN 2013 son señalados con código 31-33, cuyos giros son principalmente la transformación mecánica, física o química de materiales o sustancias con el fin de obtener productos nuevos; el ensamble en serie de partes y componentes fabricados; la reconstrucción en serie de maquinaria y equipo industrial, comercial, de oficina y otros; y el acabado de productos manufacturados mediante el teñido,



tratamiento calorífico, enchapado y procesos similares. Asimismo, se incluye aquí la mezcla de productos para obtener otros diferentes, como aceites, lubricantes, resinas plásticas y fertilizantes. El trabajo de transformación se puede realizar en sitios como plantas, fábricas, talleres, maquiladoras u hogares. Los Usos Industriales, por lo general requieren de máquinas accionadas por energía y equipo manual. También se consideran Usos Industriales, los relacionados con el suministro de gas natural por ductos al consumidor final con clave 2222 en el SCIAN 2013, que realizan actividades de transformación del gas natural a sus productos derivados. Estos Usos son clasificados según las siguientes categorías:

- Mediano Impacto Son inmuebles con ocupaciones de manufactura o transformación que utilizan materiales procesados que no requieren maquinaria o equipos pesados.
- Alto Impacto: son los inmuebles con ocupaciones de manufactura o transformación que utiliza materiales procesados con maquinaria o equipo pesado y requieren de infraestructura que resista el uso intenso y un servicio de transporte pesado.
- Parque Industrial: Es la superficie geográficamente delimitada y diseñada especialmente para el asentamiento de usos industriales en condiciones adecuadas de ubicación, infraestructura, equipamiento y de servicios, con una administración permanente para su operación, siendo normadas por La Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán vigente y la norma mexicana NMX-R-046-SCFI-2005 que enuncia las especificaciones para la construcción y operación de parques industriales.

### *Agropecuarios.*

Uso vinculado a actividades económicas dedicadas principalmente a la siembra, cultivo y cosecha de especies vegetales; a la cría y explotación de animales en ambientes controlados; al cuidado, aprovechamiento y recolección de recursos forestales; a la acuicultura, así como a la realización de actividades de apoyo relacionadas con sector primario.

Este sector, que se caracteriza por el aprovechamiento de especies vegetales y animales, difiere de los otros sectores por el carácter biológico de su producción y su dependencia directa de las condiciones del clima, suelo y agua en gran parte de sus actividades, y por las condiciones particulares de su estructura productiva; los procesos productivos varían de acuerdo con el tipo de especie vegetal o animal de que se trate; abarcan una o más de las siguientes etapas: cultivo, cría y explotación, o corte y recolección de la especie, hasta el momento en que se realiza la venta del producto a terceros.

Los usos del suelo clasificados como agropecuarios, serán aquellos especificados en el SCIAN 2013, excluyendo a aquellos donde se transforme materia prima animal o vegetal en productos derivados, que se consideran Usos Industriales, pudiendo ser desarrollados en traspacios, espacios controlados (granjas, viveros, invernaderos y similares), y espacios abiertos, según las disposiciones de aprovechamiento sustentable y de impacto urbano establecidas; a continuación de enlistan los grandes grupos:

- Código 111: Agricultura



- Código 112: Cría y explotación de animales
- Código 113: Aprovechamiento forestal
- Código 114: Pesca (acuacultura)

Estos Usos son clasificados según las siguientes categorías:

- Aquellos que involucran producción: Son las actividades que abarcan desde la puesta en producción de la tierra para realizar cultivos o la cría de animales y que implican la utilización de recursos renovables, hasta la explotación de recursos no renovables, como los minerales y los combustibles fósiles, posible mediante la implementación de sistemas de riego, utilización de la biotecnología y otros elementos que garanticen el uso racional de los recursos.
- Aquellos que involucra comercialización: Se vincula más directamente con el consumo final de los productos, como frutas, verduras, hortalizas, y flores en otros o bien el intercambio de productos de origen animal para el consumo final. Es decir, lo que los productores primarios destinan al mercado interno o los que son producidos con vistas a la comercialización en el mercado mundial.

### *Desarrollos inmobiliarios.*

Unidad, fraccionamiento o agrupamiento de un uso del suelo o un conjunto de usos compatibles, en cualquiera de sus modalidades y regímenes de tenencia, así como la división de un terreno en manzanas y lotes para su urbanización. Como Uso de Suelo, los desarrollos inmobiliarios serán:

- Fraccionamiento: Desarrollo inmobiliario que divide un terreno en manzanas o lotes, que requieren el trazo de una o más vías públicas y la realización de obras de urbanización, dotación de infraestructura, servicios y equipamiento; mismo que se sujetó a proceso de municipalización para dotación de servicios públicos municipales, en el cumplimiento de lo establecido por este Programa y la normatividad vigente. Pueden ser habitacionales, no habitacionales y mixtos.
- Privado. Desarrollo inmobiliario que divide un terreno, en manzanas o lotes, que requieren el trazo de una o más vías de circulación y la realización de obras de urbanización, dotación de infraestructura, servicios; estando a cargo de los propietarios o poseedores legales de la propiedad, en apego siempre a lo establecido por la ley en materia. Pueden ser habitacionales, no habitacionales y mixtos.

Los habitacionales son aquellos con Uso predominante Habitacional; los no habitacionales son aquellos cuyo Uso es diferente al Habitacional; y los mixtos son aquellos que conjuntan usos habitacionales y no habitacionales en proporciones similares, por lo general, este último se mezcla con actividades relativas al comercio, los servicios y oficinas, así como con instalaciones de equipamiento urbano, compatibles entre sí, de escala e impacto que no generen afectaciones al Uso Habitacional.

Los desarrollos inmobiliarios de tipo fraccionamiento o privados con Uso Habitacional pueden generar, según el número de unidades habitacionales que contengan, diferentes impactos:



- Bajo Impacto: Hasta 20 unidades de vivienda
- Mediano Impacto: 21 a 100 unidades de vivienda
- Alto Impacto: Más de 100 unidades de vivienda

### *Oficinas.*

Establecimientos destinados para la realización de un trabajo o las actividades propias de una empresa como procesos administrativos, operativos y de organización que no se comprende dentro de la definición de otros usos; según su tipo y escala, son necesarias superficies para estacionamiento y áreas de carga y descarga; establecidas diferenciadamente según su jerarquía. Estos usos son clasificados según su nivel de impacto en:

- Bajo Impacto: Comprende una construcción total con superficies de hasta 100 m<sup>2</sup>, no generadores de tránsito vehicular o de personas que afecten de manera importante a la zona de ubicación, pudiendo coexistir con usos habitacionales; para estos usos no requerirán contar con cajones de estacionamiento.
- Mediano Impacto: Construcciones mayores a 100 m<sup>2</sup> que comprende oficinas de diferentes empresas o negocios pudiendo ser agrupadas, por tanto, generan tránsito vehicular medio y requieren de área de estacionamiento; en ese sentido, pueden requerir estudios específicos para su autorización.
- Alto impacto: Construcciones que requieren estudios especiales por el número de usuarios que reciben y la forma en que impactan una zona. Son construcciones mayores a 100 m<sup>2</sup> y comprende oficinas de diferentes empresas o negocios pudiendo ser agrupadas, por tanto, generan tránsito vehicular mayor y requieren de área de estacionamiento; en ese sentido, requieren de estudios específicos para su autorización.

### *Almacenamiento.*

Aquellos usos vinculados a la reserva, almacenaje, acopio y concentración de productos perecederos o no perecederos, riesgosos o no riesgosos, materia prima, materiales y mercancía en general, utilizada en cualquiera de los otros usos; siendo clasificados en:

- Mediano Impacto: Son establecimientos mayores a 100 m<sup>2</sup> donde se permite la utilización de vehículos de carga de hasta 3 toneladas, por lo que requieren de área de estacionamiento y de maniobras; asimismo podrán requerir de estudios complementarios de acuerdo al tipo de productos que en este establecimiento se almacene, siendo que no se permite el almacenamiento de productos peligrosos o explosivos.
- Alto Impacto: Son establecimientos mayores a 100 m<sup>2</sup> donde se permite la utilización de vehículos de carga mayores a tres toneladas, por lo que requieren de área de estacionamiento y de maniobras; asimismo requieren de estudios complementarios para su autorización de acuerdo al tipo de productos que en este establecimiento se almacene; siendo que se permite el almacenamiento de productos peligrosos o explosivos.



*Estaciones de servicio, gasolineras o estaciones de autoconsumo.*

Aquellos usos donde se distribuya gasolina, gas natural y sus productos derivados al consumidor final bajo el esquema de comercialización, considerados siempre de Alto Impacto, según lo señalado anteriormente.

*Extractivos.*

Los usos extractivos son referidos a aquellos giros con código 21 en el SCIAN vinculados a la actividad minera, que abarca principalmente la extracción de petróleo, gas, sal, piedra, minerales metálicos y no metálicos y, todo aquel recurso de la naturaleza que sirva como materia prima para los procesos de construcción e industriales, a los que hacen referencia las actividades con código 22, 23 y 31-33 del SCIAN 2013, a excepción de los de origen animal o vegetal. Son considerados siempre de Alto Impacto, según lo señalado anteriormente.

*Crematorios.*

Uso destinado al manejo y destino de restos humano de acuerdo a la normatividad de Secretaría de Salud (SSa) clasificado siempre como Uso de Alto Impacto.

*Torres de comunicaciones.*

Proporciona a la población acceso a los servicios de voz y datos de telefonía celular por medio de antenas y torres; de igual forma, se incluye en este rubro las radiobases con bandas de uso civil. Son considerados siempre de Alto Impacto, según lo señalado anteriormente.

## 5.2. Restricciones al uso de la propiedad por derechos de vía y áreas de salvaguarda

Para los fines de este Programa los derechos de vía se referirán como la anchura de terreno, de superficie variable, que corresponde a infraestructuras públicas o usos concesionados. Se establece como una franja reservada para desarrollar programas de mantenimiento y ampliación de infraestructura pública; por su lado, las áreas de salvaguarda, comprenden las zonas donde no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pudieran tener riesgos para la población; tomando como referencia el tipo de riesgo que generen las actividades a regular; por tanto estas zonas se consideran de utilidad pública, por lo que están sujetas a la definición de restricciones y lineamientos para la prevención de riesgos establecidas en la normatividad sectorial vigente.



Tabla 10  
Derechos de vía.

Restricción	Valores y descripción	Fuente de referencia
Infraestructura eléctrica: Líneas aéreas con estructura tipo rural	<ul style="list-style-type: none"> <li>En zona rural sección de 26 metros a partir del eje de simetría para un total de 52 metros.</li> <li>En zona urbana sección de 11 metros a partir del eje de simetría para un total de 22 metros.</li> </ul>	Norma de referencia de la Comisión Federal de Electricidad RF-014-CFE-2001
Infraestructura eléctrica: Líneas aéreas normalizadas (con estructuras tipo urbano)	<ul style="list-style-type: none"> <li>A partir del eje de simetría 13.25 metros para un total de 26.50 metros.</li> </ul>	Norma de referencia de la Comisión Federal de Electricidad RF-014-CFE-2001
Otras Instalaciones eléctricas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Línea de transmisión eléctrica de alta tensión de 115 Kv: A partir del eje de simetría 10.00 metros para un total de 10.00 metros, no se permite vivienda.</li> <li>Línea de transmisión eléctrica de alta tensión de 230 Kv: A partir del eje de simetría 15.00 metros para un total de 30.00 metros, no se permite vivienda.</li> </ul>	NRF-014-CFE-2001 y NOM-001-SEDE-2005.
Vialidades regionales federales (VRF) (Carreteras)	<ul style="list-style-type: none"> <li>A partir del eje de simetría 20.00 metros para un total de 40.00 metros.</li> </ul>	Ley de Caminos, Puentes y Autotransporte Federal
Vialidades regionales estatales (VRE) (Carreteras)	<ul style="list-style-type: none"> <li>A partir del eje de simetría 20.00 metros para un total de 40.00 metros.</li> <li>En libramientos y periféricos no será menor de 50 metros a cada lado del eje;</li> </ul>	Ley de Vías Terrestres del Estado de Yucatán
Vialidades regionales municipales (VRM) (Carreteras)	<ul style="list-style-type: none"> <li>A partir del eje de simetría 41.00 metros para un total de 82.00 metros.</li> </ul>	Por Conectividad y Funcionalidad
Vías férreas	<ul style="list-style-type: none"> <li>A partir del eje de simetría 15.00 metros para un total de 30.00 metros.</li> </ul>	Reglamento del Servicio Ferroviario
<i>Infraestructura</i>		
Gasoductos	<ul style="list-style-type: none"> <li>10.00 metros a 25.00 metros, distribuidos según las normas referidas.</li> </ul>	NRF-030-PEMEX-2009 y NORMA PEMEX 03.0.02 CAP.3
Subestaciones de energía eléctrica, considerando una tensión de 400 kv	<ul style="list-style-type: none"> <li>7 metros alrededor desde el borde del predio</li> </ul>	NOM-113-ECOL-1998

Elaboración: IMPLAN Mérida, 2017, a partir de fuentes señaladas.



Tabla 11  
Áreas de salvaguarda.

Restricción	Valores y descripción	Fuente de referencia
Cenotes, grutas y/o cuevas	<ul style="list-style-type: none"> <li>100 metros alrededor para ubicar espacios para realizar necesidades fisiológicas en el caso de no contar con servicio sanitario, partiendo de la boca de un cenote.</li> </ul>	Reglamento de Cenotes, Cuevas y Pozos Comunitarios del Municipio de Mérida
	<p>Partiendo de la boca del cenote, gruta o cueva:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>75 metros alrededor para ubicar bebederos y corrales en Usos Agropecuarios.</li> <li>75 metros alrededor para ubicar biodigestores especiales en Usos Agropecuarios.</li> <li>75 metros alrededor para aplicar y almacenar pesticidas, herbicidas o cualquier otro químico no biodegradable en Usos Agropecuarios.</li> <li>50 metros alrededor para ubicación de construcciones.</li> <li>75 metros alrededor para localizar servicios sanitarios.</li> <li>1000 m Granjas o empresas</li> </ul>	Reglamento de la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán
Cuerpo de Agua	<ul style="list-style-type: none"> <li>No se permiten construcciones a 20 metros</li> </ul>	POETY, 2007
Sitios arqueológicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>5,000 metros alrededor para ubicar bancos de materiales desde el borde del predio</li> </ul>	Propuesta SEDUMA
Zona de captación de agua	<ul style="list-style-type: none"> <li>10,000 metros alrededor para ubicar bancos de materiales desde el borde del predio</li> </ul>	
Aeropuertos	<p>Las instalaciones de los aeropuertos generan dos tipos de áreas de restricción; una referente a la limitación de alturas y otra de protección contra ruidos.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>4,000 metros de radio alrededor para la construcción de escuela y hospitales</li> <li>45 metros de altura máxima en radio de 4,000 metros.</li> <li>En cono de aproximación (se tiene como base el límite de la pista con una medida de 50 m de ancho, formando un trapecio de 1,800 m de longitud hasta alcanzar 410 m de la base mayo) no se permiten escuelas y hospitales.</li> <li>Para cualquier acción urbanística dentro del cono de aproximación se deberá dar aviso a la administración local del aeropuerto, quien deberá determinar la viabilidad.</li> </ul>	<p>la Ley de Vías Generales de Comunicación y el Reglamento de Aeródromos y Aeropuertos Civiles</p> <p>Ley de Aeropuertos y su Reglamento.</p>
Disposición de residuos sólidos (Relleno Sanitario)	<ul style="list-style-type: none"> <li>500 metros alrededor desde el borde del predio</li> </ul>	<p>NOM-CRP-007-ECOL/1993, NOM-02-ECOL-1996 y NOM-083-SEMARNAT-2003.</p> <p>Ley de General de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán.</p>

Continúa en la siguiente página.



Tabla 11 (continuación)

Restricción	Valores y descripción	Fuente de referencia
Planta de tratamiento de basura o de aguas residuales	<ul style="list-style-type: none"> <li>500 metros alrededor desde el borde del predio con Uso Habitacional.</li> </ul>	CONAVI. Criterios e indicadores para desarrollos habitacionales sustentables. 2008
Depósitos de combustible, estaciones de servicio y gasolineras	<ul style="list-style-type: none"> <li>Depósitos de combustible: 1,000 metros desde el borde del predio con Uso Habitacional.</li> <li>Estaciones de servicio y gasolineras: 50 metros desde el borde del predio con Uso Habitacional.</li> <li>15 mts a partir dl eje vertical del dispensario con respecto a los lugares de reunión pública.</li> <li>100 mts con respecto a plantas de almacenamiento y distribución de gas L.P.</li> <li>30 mts con respecto a antenas de radiodifusión o radiocomunicación.</li> <li>30 mts con respecto a estaciones de servicio de carburación de gas L.P.</li> </ul>	CONAVI. Criterios e indicadores para desarrollos habitacionales sustentables. 2008  NOM-EM-001-ASEA-2015
Instalaciones de readaptación social	<ul style="list-style-type: none"> <li>Las referidas a cárceles, tutelares y edificios penitenciarios, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale la secretaria de Gobernación de la federación y la Secretaria de Gobierno de Yucatán.</li> </ul>	Reglamento de los Centros Federales de Readaptación Social.
Instalaciones militares	<ul style="list-style-type: none"> <li>Las referidas a cuarteles y edificios del ejército mexicano. (faltan medidas)</li> </ul>	Ley Orgánica de la Fuerza Aérea Mexicana.
Áreas Naturales Protegidas (ANP)	<ul style="list-style-type: none"> <li>20 metros alrededor</li> </ul>	Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente
Zona de Protección y Pastizales naturales	<ul style="list-style-type: none"> <li>No se permiten áreas de cultivo a menos de 100 metros.</li> </ul>	POETY, 2007

Elaboración: IMPLAN Mérida, 2017, a partir de fuentes señaladas.

### 5.3. Método para dictaminar Usos y Destinos del Suelo permitidos y no permitidos

La Compatibilidad de los usos y destinos del suelo, se sintetiza en la *Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo de este Programa*, que forma parte del cuerpo del presente ordenamiento (Ver Anexo N-03). Al respecto, en términos generales se señala lo siguiente:

- Todo uso y/o destino dentro de la jurisdicción territorial del municipio deberá ser autorizado solo por la Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Mérida.
- Todo uso y/o destino deberá apegarse a las disposiciones aplicables por el presente Programa y a la normatividad federal, estatal y municipal aplicable.
- La autorización de usos y destinos del suelo queda sujeta a la compatibilidad con respecto a los siguientes criterios: su clasificación, su impacto, la zona donde se ubique el predio, las restricciones específicas y la jerarquía vial.



Para su evaluación, los usos y destinos del suelo se determinarán como: Permitidos o no Permitidos, según los criterios que establezca el Programa:

- Uso Permitido: Son aquellos que pueden coexistir y complementan al uso predominante; favorecen la calidad ambiental del lugar, la seguridad urbana y la imagen del contexto, y por consiguiente, producen beneficios para la zona donde se pretenden; su categorización como *compatible* no exime de la responsabilidad de mitigar las posibles afectaciones al contexto donde se ubiquen.
- Uso no Permitido: Son aquellos Usos que pueden causar afectaciones de manera directa o indirecta; asimismo pueden ser de efecto nocivo para la seguridad y la salud de la población, así como causar conflictos viales, problemas por contaminación, ruido, polvo y ocasionar impactos negativos en el contexto donde se pretenden, entre otros impactos; por tanto, no se autorizará su ubicación en áreas, zonas o vialidades donde se establece su incompatibilidad.

Para la calificación de usos y destinos del suelo, se aplicará el siguiente procedimiento:

- UNO. Determinar el tipo de Uso, Destino y Giro del que se trate: Mediante la localización y clasificación de usos y destinos del suelo, según lo establecido en este Nivel Normativo y en la *Tabla de Clasificación de Usos, Destinos y Giros según Nivel de Impacto* (Anexo N-02); los Usos y/o Destinos cuyo giro no se encuentre en el listado antes mencionado, se deberán ubicar en el que por definición sea el más parecido, dependiendo sus características generales.
- DOS: Ubicar el predio o tablaje en la cartografía temática del Programa (Ver Anexo E-10): Identificando alguna de las siguientes opciones: (a) su ubicación con respecto a una vialidad jerarquizada según lo establecido en el apartado *Red de Vialidades-Jerarquización Vial para la Gestión de Usos y Destinos del Suelo*, y (b) su ubicación con respecto a una de las zonas señaladas en el apartado *Áreas y Zonas de compatibilidad específica con Usos y Destinos del Suelo* de este Nivel Normativo; en dado caso, que el predio tenga ambas referencias, predominará la ubicación con respecto a la vialidad jerarquizada.
- TRES: Identificar en la Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo (Anexo N-03), la intersección generada entre: (a) el tipo de uso o destino con su respectiva clasificación o nivel de impacto, referido en el punto 1 y, (b) la zona o vialidad jerarquizada de la que se hace referencia en el punto 2; pudiendo dar dos resultados: Permitido (P) o No Permitido (N).

El resolutivo de Permitido, indica que es factible ubicar el uso o destino en la propiedad en cuestión, siempre y cuando, se cumpla satisfactoriamente con los criterios y restricciones aplicables, establecidos en este Nivel Normativo y demás normatividad aplicable.

Para los usos consolidados diferentes a casa-habitación (uso habitacional), que cuenten con funcionamiento por más de cinco años continuos comprobables y que por situaciones del crecimiento urbano, han sido rodeados por vivienda, con las que son incompatibles, se determina, que la continuidad de su funcionamiento estará condicionado, a mitigar los impactos negativos que genere para las personas y los seres vivos, presentando los



estudios especializados que el giro en particular requiera, siendo que no podrán ampliar sus instalaciones ni sus actividades.

#### 5.4. Disposiciones aplicables por Uso y Destino del Suelo específico

La Gestión de Usos y Destino del Suelo debe ser siempre regido por el marco legal y normativo establecido en el ámbito federal, estatal y municipal en la materia que corresponda, por lo cual, los contenidos expresos en leyes, reglamentos y todo aquel instrumento que la autoridad designe en cumplimiento de los términos de la ley, deberán ser respetado aun cuando no sean mencionados en este instrumento. En ese sentido, a continuación, se señalan las disposiciones mínimas a cumplir, para la autorización de un Uso o Destino del Suelo.

##### 5.4.1. Con respecto al Uso Habitacional.

Además de las disposiciones señaladas, la selección del predio para Uso Habitacional debe restringirse bajo las siguientes especificaciones, a excepción de los Desarrollos Inmobiliarios:

- El Uso Habitacional será permitido en las zonas predominantemente habitacionales, las Reservas de Crecimiento y las Áreas Urbanizables, según lo establecido en este Programa.
- El predio deberá contar con una superficie adecuada y suficiente de modo que el ruido, polvo, humos y gases de los vehículos automotores pueda ser amortiguado con elementos de vegetación.
- Un predio con Uso Habitacional no puede localizar otro Uso o Destino diferente a la vivienda, sin la autorización correspondiente; para lo cual es obligación que el propietario o poseedor del inmueble, realice las gestiones correspondientes ante la autoridad municipal, debiendo obtener la licencia o permiso expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano correspondiente al Uso, Destino y/o Giro del que se trate.
- Para los Usos Habitacionales diferente al unifamiliar, se deberá implementar el tratamiento de aguas residuales que indique la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Estado (SEDUMA) o la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT).
- En las zonas predominantemente habitacionales se vigilará y se promoverá el establecimiento de otros Usos, siempre y cuando estos no se contrapongan o afecten de manera directa o indirecta las características de la zona.
- Cualquier Uso Habitacional deberá estar alejado desde el límite del predio como mínimo a:
  - 30 metros de cualquier ducto de petróleo o sus derivados, o la distancia que resulte de las normas aplicables, la que resulte mayor;
  - 15 m del eje de una vía férrea. En caso de existir varias vías, la que resulte más cercana;
  - 20 metros de una línea de transmisión eléctrica de alta tensión de 115 Kv, es decir, 10 metros por cada lado a partir de eje de la línea;
  - 30 metros de una línea de transmisión eléctrica de alta tensión de 230 Kv, es decir 15 metros por cada lado a partir del eje de la línea;



- 100 metros del límite de Áreas y/o Usos Industriales de Bajo Impacto, medidos desde el punto más cercano entre predios;
- 200 metros del límite de Áreas y/o Usos Industriales y de Almacenamiento de Mediano Impacto, medidos desde el punto más cercano entre predios;
- 250 metros del límite de Áreas Industriales, Parques Industriales y Usos Industriales y de Almacenamiento de Alto Impacto, medidos desde el punto más cercano del predio;
- 50 metros de Estaciones de Servicio, Gasolineras y Estaciones de Autoconsumo.
- 500 metros de los límites de rellenos sanitarios con vientos a sotavento y 1000 metros con vientos a barlovento. Según la Ley General de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán.
- No se permite este Uso en vialidades en las que existan Usos Industriales a una distancia menor de 200 metros, cuando éstos generen tránsito pesado.
- No se permite este Uso en colindancia de Uso Industrial y Almacenamiento categorizado como de Mediano y Alto Impacto.
- No se permite este Uso en colindancia a Estaciones de Servicio, Gasolineras y Estaciones de Autoconsumo, así como todo aquel que almacene y/o comercialice derivados del petróleo como principal actividad.
- No se permite este Uso en colindancia con Torres de Comunicación.
- No se permite este Uso en colindancia con establecimientos que comercialicen bebidas alcohólicas.
- No se permite este Uso en colindancia con establecimientos que comercialicen artificios pirotécnicos y explosivos.
- No se permite este Uso en colindancia de cualquier uso categorizado como de Alto Impacto en la Tabla de Usos, Destinos y Giros según Nivel de Impacto (Anexo N-02).

#### 5.4.2. Con respecto al Uso Comercial.

- Todo Comercio deberá apegarse a las siguientes disposiciones:
  - Las instalaciones de equipos o accesorios no deberán estar pegadas hacia las colindancias;
  - Habilitar instalaciones especiales que mitiguen la propagación de ruido, gases, polvos y olores hacia otros predios;
  - Habilitar las instalaciones sanitarias necesarias y propias de la actividad, tanto para los empleados como para los usuarios;
  - Contar con estacionamientos según norma aplicable;
  - Contar con áreas específicas para la circulación de peatones;
  - Contar con facilidades arquitectónicas para accesibilidad de personas con discapacidad;
  - Disponer de medidas para almacenaje y disposición temporal de residuos sólidos no contaminantes; en caso de estos últimos, se deberá cumplir con las normas aplicables;
  - Cumplir con las leyes y reglamentos aplicables a los giros que incluyan la venta de bebidas alcohólicas;
  - No podrá hacer uso de las áreas públicas contiguas al área comercial;
  - En caso de colocar publicidad esta deberá sujetarse al Reglamento de Imagen Publicitaria y Anuncios del municipio de Mérida;



- Para los predios que ocupen cantidades de Gas L.P mayores a las de consumo habitacional requerirán la certificación por parte de una unidad de verificación avalada por la Secretaría de Energía y Minas.
- Cuando el comercio tenga un almacén mayor a 500m<sup>2</sup> de construcción, no podrán ubicarse a una distancia menor de 100 m<sup>2</sup> de una Estación de Servicio, Gasolineras y Estaciones de Autoservicio o expendio de combustibles, medida entre los límites más cercanos de los predios.
- El Comercio de Bajo Impacto se permitirá en las vialidades no jerarquizadas de la Zona 1. Consolidación Urbana y en la Zona 2. Crecimiento Urbano, siempre y cuando, la superficie construida total en el predio, sea de hasta 100 m<sup>2</sup>; debiendo cumplir con las especificaciones del Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida.
- El Comercio de Mediano y Alto impacto sólo se permitirá en Vialidades Jerarquizadas en la Jerarquización Vial para la Gestión de Usos y Destinos del Suelo.
- No se permite el Comercio de bebidas alcohólicas en zonas predominantemente habitacionales.
- No se permite el Comercio de artificios pirotécnicos, explosivos, combustibles y/o derivados del petróleo de ningún tipo, en zonas predominantemente habitacionales.

#### 5.4.2.1. Centros y plazas comerciales.

Los Centros y plazas comerciales deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

- Implementar pavimentos ecológicos que sean permeables.
- Incluir mecanismos de reciclaje y aprovechamiento del agua, mediante un sistema eficiente de disposición de aguas del drenaje pluvial.
- Hacer uso de luminarias eficientes y con sistemas alternativos de alimentación de energía solar u otro tipo de energía alternativa sostenible en estacionamientos y áreas exteriores.
- Contar con áreas de maniobra, de carga y descarga de productos, así como área de estacionamiento de los vehículos de carga, según lo establecido por la normatividad competente.
- Implementar por iniciativa y costo propios, acciones de reforestación y limpieza en sus estacionamientos.
- Disponer de facilidades de accesibilidad para emergencia y cuerpos de seguridad.
- Incluir mecanismos de fácil acceso para personas de capacidades diferentes.
- Cumplir con las disposiciones del Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida.
- Habilitar acciones que mitiguen la propagación de ruido, gases, polvos, y olores hacia otros predios.
- Contar con áreas específicas para la circulación de peatones.
- Disponer de medidas para almacenaje y disposición temporal de residuos sólidos no contaminantes, en caso de estos últimos, se deberá cumplir con las normas aplicables.
- Cuando el Centro o Plaza Comercial tenga un almacén mayor a 500m<sup>2</sup> de construcción, no podrán ubicarse a una distancia menor de 100 m<sup>2</sup> de una Estación



de Servicio, Gasolineras y Estaciones de Autoservicio o expendio de combustibles, medida entre los límites más cercanos de los predios.

#### 5.4.3. Con respecto a los Servicios.

Los Usos de Suelo categorizados como Servicios deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

- Contar con instalaciones especiales que mitiguen la propagación de ruido, gases, polvos y olores hacia otros predios.
- Contar con las instalaciones sanitarias necesarias y propias de la actividad, tanto para los empleados como para los usuarios.
- Tener estacionamiento según el Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida y las normas aplicables.
- Contar con áreas específicas para la circulación de peatones.
- Contar con facilidades arquitectónicas para accesibilidad de personas con discapacidad.
- Disponer de medidas para almacenaje y disposición temporal de residuos sólidos no contaminantes; en caso de estos últimos, se deberá cumplir con las normas aplicables.
- Tramitar permiso de anuncio según lo dispuesto en el Reglamento de Imagen Publicitaria y Anuncios del municipio de Mérida.
- Las instalaciones de equipos o accesorios no deberán estar pegadas hacia las colindancias.
- Considerar los requerimientos de protección civil, según sea el caso.
- Cumplir con las especificaciones del Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida.
- Cuando el Servicio tenga un almacén mayor a 500m<sup>2</sup> de construcción, no podrán ubicarse a una distancia menor de 100 m<sup>2</sup> de una Estación de Servicio, Gasolineras y Estaciones de Autoservicio o expendio de combustibles, medida entre los límites más cercanos de los predios.
- El servicio educativo, artístico, de salud y culto público no podrá ubicarse en predios que colinden de manera directa con una Estación de Servicio, Gasolinera o Estación de Autoconsumo.
- En cuanto a los Servicios que incluyen elaboración, venta y consumo en sitio de alimentos y/o bebidas alcohólicas, además de lo anterior, deberán:
  - Contar con los permisos correspondientes de la Secretaría de Salud;
  - Cumplir con las disposiciones indicadas en el Reglamento de Protección al Ambiente y del Equilibrio Ecológico del Municipio de Mérida, capítulo II, Prevención y Control de la Contaminación por Ruido, Vibraciones, Olores y Energía Térmica y Lumínica de SEDUMA;
  - Contar con el número de cajones mínimos necesarios para la demanda del Uso, de acuerdo al Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida y las normas aplicables, evitando la ocupación de la vía pública; siendo que un local destinado a Comercio no podrá ser ocupado para Elaboración y Consumo de Alimentos o Bebidas Alcohólicas en el sitio, en tanto no cuente con el número de cajones de estacionamiento necesarios para la demanda del Uso;



- Contar con las instalaciones sanitarias necesarias y propias de la actividad, tanto para los empleados como para los usuarios de acuerdo a norma aplicable; siendo que un local destinado a Comercio no podrá ser ocupado para Elaboración y Consumo de Alimentos o Bebidas Alcohólicas en el sitio, en tanto no cuente con las instalaciones sanitarias necesarias y propias de la actividad, tanto para los empleados como para los usuarios de acuerdo a norma aplicable;
- Cumplir con las leyes y reglamentos aplicables.

#### 5.4.4. Con respecto a la Infraestructura Urbana.

La Infraestructura Urbana deberá cumplir con las siguientes disposiciones:

- Contar con la autorización de la dependencia responsable de su operatividad.
- Contar con facilidades de acceso para los cuerpos de seguridad.
- Estar debidamente señalizada, con el tipo de Infraestructura, el derecho de vía correspondiente (en su caso) y el tipo de riesgo.
- No producir afectaciones de ninguna índole en perjuicio de las redes de distribución generales.
- No obstruir vialidades, banquetas, rampas o accesos a predios. La remoción de aquella que no cumpla con dicho criterio, será a costo y cargo de la entidad responsable o propietaria.
- No obstruir las visuales para el tránsito vehicular.
- contar con características de seguridad para los peatones.
- No ubicar en las colindancias o en zonas cercanas a la vía pública, las áreas que contengan materiales o residuos que puedan causar afectación.
- No pasar por zonas de protección ambiental, arqueológica o alguna otra que deba ser protegida.
- Las instalaciones que generen ruido, vibraciones o malos olores deberán contar con los equipos para mitigar el efecto de estos.
- En áreas de restricción de Redes de Infraestructura no se permite la localización de Usos vinculados a la extracción (bancos de materiales).
- Presentar Resolutivo en materia de Impacto Ambiental de SEDUMA.
- Presentar Dictamen de no existencia de Monumentos Arqueológicos o Históricos, o en su caso, Carta de Liberación extendidos por el INAH, según sea el caso.
- Presentar Dictamen favorable de Estudio de Riesgo autorizado por Protección Civil Municipal.
- Se deberán observar y cumplir los Criterios establecidos en el Apartado 4.2: Criterios y Normas para la dotación de Infraestructura y Servicios Públicos, de este Nivel Normativo.

#### 5.4.5. Con respecto al Equipamiento Urbano.

- El Equipamiento Urbano deberá cumplir con las siguientes disposiciones:
  - Todos los inmuebles y edificaciones destinadas a Equipamiento Urbano público, se deberán apegar al Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL);



- Las instalaciones que generen ruido, vibraciones o malos olores deberán contar con los equipos para mitigar el efecto de éstos;
- Contar con facilidades de acceso para los cuerpos de seguridad;
- Cumplir con facilidades arquitectónicas para accesibilidad de personas con discapacidad;
- Cumplir con los requerimientos de estacionamiento indicados en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida;
- Cumplir con la normatividad aplicable de la entidad ejecutora;
- Presentar oficio de visto bueno de la entidad ejecutora;
- Presentar Dictamen favorable de Estudio de Riesgo autorizado por Protección Civil Municipal;
- Presentar Resolutivo en materia de Impacto Ambiental de SEDUMA;
- Presentar Dictamen de no existencia de Monumentos Arqueológicos o Históricos, o en su caso, Carta de Liberación extendidos por el INAH, según sea el caso;
- El equipamiento educativo, artístico, de salud y culto público no podrá ubicarse en predios que colinden de manera directa con una Estación de Servicio, Gasolinera o Estación de Autoconsumo.
- Los Equipamientos de Mediano y Alto impacto se localizarán en zonas que sean susceptibles para ello de acuerdo a la vocación del suelo, ubicación geográfica e infraestructura existente o prevista.
- No se permiten este Uso cuando involucre servicios educativos, artísticos, de salud de tipo público y privado, en colindancia con Estaciones de Servicio, Gasolineras o Estaciones de Autoconsumo.
- Se deberán observar y cumplir los Criterios establecidos en el Apartado 4.3: Criterios y Normas para la dotación de Equipamiento Urbano, de este Nivel Normativo.

#### 5.4.6. Con respecto al Uso Industrial.

- Los Usos Industriales deberán cumplir con las siguientes disposiciones:
  - Cumplir con las disposiciones indicadas en el Reglamento de Protección al Ambiente y del Equilibrio Ecológico del Municipio de Mérida, Capítulo II Prevención y Control de la Contaminación por Ruido, Vibraciones, Olores y Energía Térmica y Lumínica de SEDUMA;
  - Contar con las instalaciones especiales que mitiguen la propagación de ruido, gases, polvos y olores hacia otros predios;
  - Contar con las instalaciones sanitarias necesarias tanto para empleados como para usuarios de acuerdo al Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida;
  - Contar con sistemas que favorezcan el ahorro de energía y sean sustentables;
  - Contar con los sistemas de tratamiento de desechos sólidos y tratamiento de aguas negras y en su caso tratamiento de sustancias especiales;
  - Contar con facilidades arquitectónicas para accesibilidad de personas con discapacidad;
  - Contar con las responsivas requeridas de acuerdo al Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida.



- Tener estacionamiento y área de maniobras de acuerdo a la norma aplicable;
- Disponer de medidas para almacenaje y disposición temporal de residuos sólidos, cumpliendo con las normas de tratamiento aplicables;
- Las instalaciones deberán contar con facilidades de acceso para los cuerpos de seguridad, con señalizaciones de protección civil y programa de seguridad;
- No depositar desechos sólidos y descargas de aguas residuales generadas, directamente a cuerpos de agua superficiales y subterráneos, sin el tratamiento adecuado que establezca la normatividad sectorial en la materia;
- El confinamiento de desechos industriales, tóxicos y biológicos infecciosos se hará conforme a la normatividad aplicable;
- La exploración y explotación de recursos no renovables por parte de la industria debe garantizar el control de la calidad del agua utilizada, la protección del suelo y de la flora y fauna silvestres;
- Presentar Dictamen favorable de Estudio de Riesgo autorizado por Protección Civil Municipal.
- No se permiten Usos Industriales en la Zona 1. Consolidación Urbana.
- No se permiten Usos Industriales que generen tránsito pesado a una distancia de menor a 200 metros con respecto a Usos Habitacionales (incluye Desarrollos Inmobiliarios Tipo Habitacional).
- No se permiten Áreas y/o Usos Industriales de Mediano Impacto a menos de 200 metros de cualquier Uso Habitacional (incluye Desarrollos Inmobiliarios Tipo Habitacional), medidos desde el límite más cercano entre predios.
- No permiten Áreas y/o Usos Industriales de Alto Impacto a menos de 250 metros de cualquier Uso Habitacional (incluye Desarrollos Inmobiliarios Tipo Habitacional), medidos desde el límite más cercano entre predios.
- No se permite Uso Industrial categorizado como de Mediano y Alto Impacto en colindancia con Uso Habitacional (incluye Desarrollos Inmobiliarios Tipo Habitacional).

#### 5.4.6.1. Parque Industrial.

- Los Parques Industriales deberán cumplir con las siguientes disposiciones:
  - Cumplir con las disposiciones indicadas en el Reglamento de Protección al Ambiente y del Equilibrio Ecológico del Municipio de Mérida, Capítulo II Prevención y Control de la Contaminación por Ruido, Vibraciones, Olores y Energía Térmica y Lumínica de SEDUMA;
  - Contar con instalaciones especiales que mitiguen la propagación de ruido, gases, polvos y olores hacia otros predios;
  - Contar con facilidades arquitectónicas para accesibilidad de personas con discapacidad;
  - Contar con áreas de maniobras de vehículos de carga, y estacionamiento de acuerdo al Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida;
  - Contar con facilidades de acceso para los cuerpos de seguridad, con señalizaciones de protección civil y programa de seguridad;
  - Contar con las responsivas requeridas de acuerdo al Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida;



- Contar con servicios sanitarios para empleados y visitantes de acuerdo al Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida;
- Separarse de las zonas predominantemente habitacionales por vialidades o franjas verdes de amortiguamiento, según lo establecido para las Áreas de Amortiguamiento Industrial en el apartado 2.4.4 de este Programa;
- En caso de manejo industrial que implique Alto Riesgo, el Parque deberá situarse fuera del Área Urbanizada por Asentamientos Humanos, que establece el Programa;
- Disponer de medidas para almacenaje y disposición temporal de residuos sólidos, cumpliendo con las normas de tratamiento aplicables;
- Incorporar sistemas sustentables para ahorro de energía y tratamiento de desechos;
- Presentar Dictamen favorable de Estudio de Riesgo autorizado por Protección Civil Municipal;
- Presentar Estudio de Impacto Ambiental autorizado por la dependencia correspondiente;
- Presentar Estudio de Impacto Urbano cuando la superficie construida sea mayor a 5,000 m<sup>2</sup>.
- Los Parques Industriales deberán ubicarse a 250 metros del límite de la última vivienda a su alrededor.

#### 5.4.7. Con respecto a los Usos Agropecuarios.

Los Usos Agropecuarios deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

- Los Usos Agropecuarios podrán ser permitidos o no permitidos, según los Ordenamientos Ecológicos vigentes y los criterios de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano dispuestos para las Zonas Primarias, siendo que:
  - Con base a los Ordenamientos Ecológicos estatales y según las características ecológicas del suelo, las Actividades Agropecuarias incompatibles en el Municipio son las granjas avícolas, porcícolas y la ganadería extensiva y semiextensiva.
  - En la Zona 1. Consolidación Urbana solo podrán localizarse Usos Agropecuarios categorizados como Comercialización en la Tabla de Usos, Destinos y Giros según Nivel de Impacto (Anexo N-02), que se localicen en Vialidades de Ciudad A y B.
  - En la Zona 2. Crecimiento Urbano los Usos Agropecuarios sólo podrán localizarse en Vialidades Jerarquizadas en la Jerarquización Vial para la Gestión de Usos y Destinos del Suelo.
  - En la Zona 3. Regeneración y Desarrollo Sustentable y Zona 4. Conservación de los Recursos Naturales, los Usos Agropecuarios podrán localizarse en Vialidades del Sistema de Conectividad y Movilidad, en apego a lo establecido para cada una de las Zonas.
- Los Usos Agropecuarios categorizados como Producción en la Tabla de Usos, Destinos y Giros según Nivel de Impacto (Anexo N-02), serán ubicados fuera del Área Urbanizada por Asentamientos Humanos, en áreas, predios o tablajes, con conectividad directa mediante una vialidad reconocida en el Sistema de Conectividad y Movilidad.



- Los Usos Agropecuarios de gran escala deberán garantizar el adecuado manejo de residuos sólidos y líquidos, según lo establecido por la SEDUMA y la SEMARNAT.
- El impulso del desarrollo agropecuario, de la acuicultura, apicultura y el agave tendrá presente en todo momento el desarrollo sustentable de la producción primaria bajo criterios de conservación, recuperación, rehabilitación y uso óptimo de los suelos, el agua y demás recursos naturales, así como de prevención y mitigación del impacto ambiental y de las emisiones de gases de efecto invernadero de las actividades productivas en los ecosistemas y la biodiversidad.
- No se permite el sistema de rosa, tumba y quema y de incendios inducidos para fines de explotación agropecuarias.
- En el aprovechamiento agropecuario y forestal, se aplicarán métodos, técnicas y prácticas que aseguren la conservación del suelo, el agua y los recursos naturales utilizados en los procesos productivos, así como la reducción de la pérdida de estos recursos, y que hagan posible el mejor aprovechamiento de los mismos.
- Se deberá presentar Dictamen de no existencia de Monumentos Arqueológicos o Históricos, o en su caso, Carta de Liberación extendidos por el INAH.
- Se deberán observar y cumplir los Criterios establecidos en el Apartado 3.2: Criterios Generales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de este Nivel Normativo, en lo referente a lo dispuesto para el desarrollo de la Actividad Agropecuaria según la Zona Primaria que aplique.

#### 5.4.8. Con respecto a los Desarrollos Inmobiliarios.

Para determinar la tipología de Desarrollos Inmobiliarios, regirá la normatividad estatal en la materia y la normatividad municipal que se derive de este Programa, siendo que, un Desarrollo Inmobiliario puede constituirse como: Tipo Fraccionamiento y Tipo Privado, pudiendo ser clasificados en Habitacionales, No Habitacionales y Mixtos.

Asimismo a fin de garantizar la congruencia con los objetivos de este Ordenamiento, se establece diferenciación los criterios aplicables a los desarrollos inmobiliarios según diferenciación resultante de la Zonificación Primaria; para tales fines, se deberá observar y cumplir los Criterios establecidos en el Apartado 3.2: Criterios Generales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de este Nivel Normativo, en lo referente a lo dispuesto y aplicable según la Zona Primaria que corresponda.

##### 5.4.8.1. Desarrollo Inmobiliario Habitacional.

Los Desarrollos Inmobiliarios de tipo habitacional, sólo podrá autorizarse mediante la adecuada ubicación del mismo, en concordancia con las siguientes condicionantes y restricciones de distancias mínimas de separación:

- 30 metros de cualquier ducto de petróleo o sus derivados, o la distancia que resulte de las normas aplicables, la que resulte mayor, medida desde el límite más cercano del predio.
- 15 metros del eje de una vía férrea. En caso de existir varias vías, la que resulte más cercana al límite del predio.
- 20 metros de una línea de transmisión eléctrica de alta tensión de 115 Kv, es decir, 10 metros por cada lado a partir de eje de la línea.



- 30 metros de una línea de transmisión eléctrica de alta tensión de 230 Kv, es decir 15 metros por cada lado a partir del eje de la línea.
- 100 metros del límite de Áreas Industriales y Usos Industriales y de Almacenamiento de Bajo Impacto; medidos desde el límite más cercano del predio.
- 200 metros del límite de Áreas Industriales y Usos Industriales y de Almacenamiento de Mediano Impacto; medidos desde el límite más cercano del predio.
- 250 metros del límite de Áreas Industriales y Usos Industriales y de Almacenamiento de Alto Impacto; medidos desde el límite más cercano del predio.
- 500 metros de los límites de rellenos sanitarios con vientos a sotavento y 1000 metros con vientos a barlovento. Según la Ley de General de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán.
- No se permite en colindancia directa con una Estación de Servicio, Gasolineras y Estación de Autoconsumo, ni con cualquier establecimiento que almacene y distribuya derivados del petróleo.
- No se permite en áreas que fueron cementerios.

Para la Zona 1. Consolidación Urbana y Zona 2. Crecimiento Urbano propuestas en este Programa, se tomará en consideración que para establecer un Desarrollo Inmobiliario de Tipo Habitacional, aplican las siguientes condicionantes específicas:

- Un Desarrollo Inmobiliario habitacional de Alto Impacto deberá de tener una vialidad de 26 metros de ancho, como mínimo, para poder ser autorizado.
- Se deberá implementar el tratamiento de aguas residuales que indique la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Estado (SEDUMA) o la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT).
- Un predio con Uso Habitacional al interior del Desarrollo Inmobiliario, no puede ubicar o adosar un Uso o Destino del Suelo diferente a la vivienda sin el permiso correspondiente; para lo cual es obligación que el propietario o poseedor del inmueble, realice las gestiones correspondientes ante la autoridad municipal, debiendo obtener la licencia o permiso expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano.

Para la Zona 3. Regeneración y Desarrollo Sustentable, se tomará en consideración que, para establecer el Uso Habitacional en un Desarrollo Inmobiliario, únicamente podrá ser de Tipo Privado y sólo podrá autorizarse mediante la adecuada ubicación del mismo bajo las siguientes condicionantes:

#### *Urbanas.*

- Deberá ser autónomo y sostenible, en cuanto a Infraestructura, Equipamiento y Servicios.
- Asegurar que las vialidades y circulaciones estén diseñadas de tal manera que incluyan diferentes opciones de movilidad.
- Solo podrán ser de tipo privado con una densidad máxima permitida de 59 hab/ha, con un lote unifamiliar mínimo de 525 m<sup>2</sup> de superficie y un frente mínimo de 15 metros.
- Respetar las zonas de derecho de vía de Comisión Federal de Electricidad (CFE), de Petróleos Mexicanos (PEMEX) y de Ferrocarriles Nacionales (FFCC), ya que son



restricciones de seguridad y por tanto no podrán considerarse como áreas de cesión para destinos.

- Deberá tener una Vialidad de 26 metros de largo y a una distancia mínima de 100 metros desde una vialidad del Sistema de Conectividad y Movilidad o Área Urbanizada por Asentamientos Humanos, según los términos que indican los Criterios de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aplicables, con base al apartado correspondiente de este Programa.

#### *Ambientales.*

- Incluir y respetar en materia de terrenos forestales o las Áreas de Preservación Ecológica, con las disposiciones, políticas y acciones que determina SEMARNAT.
- Incluir y respetar en materia de Impacto Ambiental con las disposiciones, políticas y acciones que determina SEDUMA dentro de sus competencias.
- Contar para el caso de sistemas de agua independientes, con la concesión de explotación y aprovechamiento que expide la Comisión Nacional del Agua (CNA), para perforación de pozos, utilización y aprovechamiento de agua, según sea el caso y con la autorización del proyecto por parte de la entidad correspondiente.
- Cumplir con la Norma de la Organización Mundial de la Salud y disponer dentro de las áreas comunes, jardines y áreas verdes, sembradas con árboles como espacio de recreo y esparcimiento, a razón de 9 m<sup>2</sup> por habitante.
- Incluir un sistema de disposición temporal de residuos sólidos
- Implementar un proyecto de reciclaje de agua para riego.
- Disponer en las áreas comunes de luminarias eficientes y con sistemas de alimentación de energía solar u otro tipo de energía alternativa sostenible.
- Reciclaje y aprovechamiento del agua, a través de un sistema de disposición de aguas del drenaje pluvial.
- Las vialidades y circulaciones interiores deben ser permeables.

#### *Patrimoniales.*

- Contar con Dictamen de no existencia de Monumentos Arqueológicos o Históricos o la Carta de liberación extendida por el INAH, respetado en los proyectos de lotificación y construcción las consideraciones realizadas por dicho Instituto.

#### *5.4.8.2. Desarrollo Inmobiliario no Habitacional.*

- Aquellos cuyo Uso es diferente al Habitacional. Sólo podrá autorizarse cuando se apegue a las restricciones establecidas para cada Uso solicitado, las cuales se señalan en este Programa; estos Usos deberán respetar las zonas de derecho de vía de Comisión Federal de Electricidad (CFE), de Petróleos Mexicanos (PEMEX) y de Ferrocarriles Nacionales (FFCC), ya que son restricciones de seguridad y por tanto no podrán considerarse como áreas de cesión para Destinos.
- Deberá tener una Vialidad de 26 metros de largo y a una distancia mínima de 100 metros desde una vialidad del Sistema de Conectividad y Movilidad o Área Urbanizada por Asentamientos Humanos, según los términos que indican los Criterios de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aplicables, con base al apartado correspondiente de este Programa.



#### 5.4.8.3. Desarrollo Inmobiliario Mixto.

Los Desarrollos Inmobiliarios de tipo Mixto, sólo podrá autorizarse mediante la adecuada ubicación del mismo, en concordancia con las siguientes condicionantes y restricciones de distancias mínimas de separación:

- 30 metros de cualquier ducto de petróleo o sus derivados, o la distancia que resulte de las normas aplicables, la que resulte mayor, medida desde el límite más cercano del predio.
- 15 metros del eje de una vía férrea. En caso de existir varias vías, la que resulte más cercana al límite del predio.
- 20 metros de una línea de transmisión eléctrica de alta tensión de 115 Kv, es decir, 10 metros por cada lado a partir de eje de la línea.
- 30 metros de una línea de transmisión eléctrica de alta tensión de 230 Kv, es decir 15 metros por cada lado a partir del eje de la línea.
- 100 metros del límite de Áreas Industriales y Usos Industriales y de Almacenamiento de Bajo Impacto; medidos desde el límite más cercano del predio.
- 200 metros del límite de Áreas Industriales y Usos Industriales y de Almacenamiento de Mediano Impacto; medidos desde el límite más cercano del predio.
- 250 metros del límite de Áreas Industriales y Usos Industriales y de Almacenamiento de Alto Impacto; medidos desde el límite más cercano del predio.
- 500 metros de los límites de rellenos sanitarios con vientos a sotavento y 1000 metros con vientos a barlovento. Según la Ley de General de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán.
- No se permite en colindancia directa con una Estación de Servicio, Gasolineras y Estación de Autoconsumo, ni con cualquier establecimiento que almacene y distribuya derivados del petróleo.
- No se permite en áreas que fueron cementerios.

Los desarrollos inmobiliarios deberán:

- Considerar el diseño del entorno urbano mediante la adecuación de la red vial como el eje de conectividad, seguro y atractivo incluyendo las áreas de rodamiento, la creación de circuitos de ciclistas, andadores y banquetas con vegetación, iluminación y mobiliario urbano.
- Respetar las zonas de derecho de vía de Comisión Federal de Electricidad (CFE), de Petróleos Mexicanos (PEMEX) y de Ferrocarriles Nacionales (FFCC), ya que son restricciones de seguridad y por tanto no podrán considerarse como áreas de cesión para destinos.
- Implementar el tratamiento de aguas, que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Estado (SEDUMA) o de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT).
- Tener una Vialidad de 26 metros de largo y a una distancia mínima de 100 metros desde una vialidad del Sistema de Conectividad y Movilidad o Área Urbanizada por Asentamientos Humanos, según los términos que indican los Criterios de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aplicables, con base al apartado correspondiente de este Programa.



#### 5.4.9. Con respecto a las Oficinas.

Los Usos de Suelo categorizados como Oficinas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

- Tener estacionamiento de acuerdo a la norma aplicable.
- Contar con áreas para circulación de peatones.
- Contar con espacios accesible para personas de capacidades diferentes.
- Contar con sistemas que favorezcan el ahorro de energía y sean sustentables.
- Contar con los sistemas de tratamiento de desechos sólidos y tratamiento de aguas negras.
- Contar con las instalaciones sanitarias necesarias tanto para empleados, como para usuarios de acuerdo al Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida. Contar con reglamento interno.
- Presentar Estudio de Impacto Urbano, para aquellas con una superficie construida mayor a 5,000 m<sup>2</sup>.
- Presentar visto bueno de la instancia municipal de protección civil.
- Cuando la Oficina tenga un almacén mayor a 500 m<sup>2</sup> de construcción, no podrán ubicarse a una distancia menor de 100 m<sup>2</sup> de una Estación de Servicio, Gasolineras y Estaciones de Autoservicio o expendio de combustibles, medida entre los límites más cercanos de los predios.

#### 5.4.10. Con respecto a los Almacенamientos (bodegas o similar)

- No se permiten Almacенamientos categorizados como de Mediano y Alto Impacto en colindancia con Uso Habitacional.
- No se permiten Almacенamientos de Mediano Impacto a menos de 200 metros de cualquier Uso Habitacional (Incluye Desarrollos Inmobiliarios Tipo Habitacional), medidos desde el límite más cercano entre predios.
- No permiten Almacенamientos de Alto Impacto a menos de 250 metros de cualquier Uso Habitacional (Incluye Desarrollos Inmobiliarios Tipo Habitacional), medidos desde el límite más cercano entre predios.
- Todo Uso de Almacенamiento deberá ubicarse por lo menos a 300 metros de distancia de cualquier área verde, espacio público, lugar de concentración poblacional, equipamiento o zona patrimonial.
- Todo Uso de Almacенamiento deberá ubicarse por lo menos a 100 metros de distancia de cualquier Estación de Servicio, Gasolineras y Estaciones de Autoconsumo.
- No se autorizarán los usos relativos a almacenamiento (bodegas) que se pretendan instalar en las vialidades jerarquizadas como Tipo A y B al interior de los Límites decretados como Zona de Monumentos Históricos, regulados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia [INAH] (DOF, 1982) y en las Zonas declaradas como Zonas de Patrimonio Cultural del Municipio de Mérida.
- Los Usos de Suelo categorizados como Oficinas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:
  - Contar con instalaciones especiales que mitiguen la propagación de ruido, gases, polvos y olores hacia otros predios;



- Contar con instalaciones sanitarias necesarias y propias para la actividad y los productos almacenados;
- Contar con áreas de estacionamiento según la norma aplicable;
- Contar con áreas de maniobra de carga y descarga de productos y estacionamiento para vehículos de carga y descarga;
- Contar con los requerimientos de Protección Civil y dispositivos para servicios de emergencia y seguridad;
- Contar con facilidades arquitectónicas para accesibilidad de personas con capacidades diferentes;
- Disponer de accesibilidad para emergencias y cuerpos de seguridad;
- Disponer de medidas de almacenaje y disposición temporal de residuos sólidos no contaminantes, en caso de estos últimos se deberá cumplir con las normas aplicables;
- No permitir el confinamiento de desechos industriales, tóxicos y biológico-infecciosos;
- Los depósitos de combustible deben someterse a supervisión y control, incluyendo la transportación marítima y terrestre de estas sustancias, de acuerdo a las normas vigentes.

#### 5.4.11. Con respecto a los giros especiales

##### 5.4.11.1. Estaciones de servicio, Gasolineras y Estaciones de Autoconsumo.

Respecto a éste giro, éste Programa se sujeta bajo la observancia de la normatividad aplicable; con fecha 11 de enero del 2017, el Ayuntamiento de Mérida recibió Oficio PLENO OPN-012-2016, de fecha 13 de diciembre de 2016, 000097, de la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE), *en el que se establece la "SITUACIÓN DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO EN EL PAÍS", consignándose que en México existe una baja penetración de estaciones de servicio en comparación con referencias internacionales, lo que sugiere que existe un potencial crecimiento importante y que en la medida en que las autoridades estatales y municipales eliminen restricciones para la construcción y operación de estaciones de servicio, mayor será la oferta y la competencia en el expendio al público de gasolinas y diésel, lo cual beneficiará a los consumidores...de igual modo, en la mencionada OPINIÓN DEL PLENO de la mencionada COMISIÓN FEDERAL DE COMPETENCIA ECONÓMICA, se señala que el artículo 95 de la Ley de Hidrocarburos prevé que la industria de los hidrocarburos es de exclusiva jurisdicción federal, y bajo el nuevo régimen, el gobierno federal determina los requisitos y disposiciones técnicas aplicables a la industria, incluyendo la actividad de expendio de combustibles.*

Por lo anterior, este Programa, se sujeta al giro de estaciones de servicio a la Norma Oficial Mexicana NOM-005-ASEA-2016, **en atención a lo señalado en dicho Oficio: "las autoridades locales deben evitar imponer restricciones innecesarias y dar certidumbre en la apertura y la operación de nuevas estaciones de servicio a fin de favorecer el proceso de competencia y libre concurrencia en el mercado de expendio al público de gasolina y diésel".**

A nivel normativo de este Programa, el Uso de suelo para Estaciones de Servicio, Gasolineras y Estaciones de Autoconsumo serán clasificadas conforme al oficio y



recomendaciones de la COFECE y los siguientes criterios para los trámites de licencias de Usos de Suelo y de Construcción:

*Criterios para la expedición de la Licencia de Uso de Suelo.*

- Dictamen favorable del Estudio de Impacto Urbano.
- Cumplir con los requerimientos de la NOM-005 ASEA 2016 o vigente.
- Cumplir con los requerimientos de la NOM- 001 SEDE 2012 o vigente.
- Comprobar que el predio donde se pretenda localizar este Uso, se ubique fuera de sitios considerados vulnerables en función de fallas geológicas, cenotes, suelos señalados para la conservación patrimonial cultural y natural, terrenos de recarga de acuíferos, terrenos cavernosos o que hayan sido minas de extracción de materiales pétreos; dicho Uso deberá localizarse fuera de un zona perimetral de 500 metros en torno a los mencionados elementos, tomando como referencia el límite del predio en donde se ubicará la Estación de Servicio, Gasolinera o Estación de Autoconsumo.
- En las carreteras, las obras relativas a accesos al predio propuesto, se sujetará a lo dispuesto en el Reglamento de Aprovechamiento del Derecho de Vía de las Carreteras Federales y Zonas Aledañas, tomando como referencia del límite del predio donde se ubicará la Estación de Servicio, gasolinera o Estación de Autoconsumo.
- Las Estaciones de Servicio que se encuentren al margen de carreteras se ubicarán fuera del derecho de vía de las autopistas o carreteras. Los carriles de aceleración y desaceleración deben ser los únicos elementos que pueden estar dentro del derecho de vía, de acuerdo a lo establecido en la norma NOM-005 ASEA 2016 o vigente.
- Las Estaciones de Servicio que se sitúen al margen de las carreteras, requieren construir carriles para facilitar el acceso y la salida segura, de acuerdo a lo establecido en la norma NOM-005 ASEA 2016 o vigente.
- Situar el predio a una distancia de 100 metros, con respecto a Plantas de Almacenamiento y Distribución de Gas Licuado de Petróleo, tomando como referencia la tangente del tanque de almacenamiento más cercano, localizado dentro de la planta de gas, al límite del predio propuesto para el establecimiento de la estación de servicio, de acuerdo a lo establecido en la norma NOM-005 ASEA 2016 o vigente.
- La ubicación de los tanques de almacenamiento de las estación de servicio, no podrán estar a una distancia menor de 30.0 m con respecto a antenas de radiodifusión o radiocomunicación, antenas repetidoras, líneas de alta tensión, vías férreas y ductos que transportan productos derivados del Petróleo; dicha distancia se debe medir tomando como referencia la tangente de tanque de almacenamiento más cercano de la Estación de Servicio a las proyecciones verticales de los elementos de restricción señalados, de acuerdo a lo establecido en la norma NOM-005 ASEA 2016 o vigente.
- Si por algún motivo se requiere la construcción de accesos y salidas sobre ductos de transporte o distribución de Hidrocarburos, se adjuntará la descripción de los trabajos de protección para éstos, los cuales deben estar acordes con la Normativa aplicable y las mejores prácticas nacionales e internacionales, de acuerdo a lo establecido en la norma NOM-005 ASEA 2016 o vigente.



- No se autorizarán Estaciones de Servicio, Gasolineras o Estaciones de Autoconsumo en predios que colinden de manera directa con casa habitación o viviendas, espacios públicos y privados en los que brinden servicios educativos, artísticos, de salud y de culto público.
- No se autorizará el establecimiento de estaciones de servicio, gasolinera o estación de autoconsumo en una manzana cuyo porcentaje de uso habitacional, exceda el 40% de predios con viviendas existente.
- Los puntos más relevantes de riesgo de la Estación de Servicio, Gasolinera o Estación de Autoconsumo (centro del dispensario y límites de los tanques de combustible) deberán cumplir ubicarse una distancia mínima de 50 metros de Uso Habitacional o Vivienda, con respecto a los límites de predios.
- Las Estaciones de Servicio no podrán establecerse, independientemente de su clasificación, en vialidades con anchos menores a 30.50 metros
- No se autorizará el establecimiento de las Estaciones de Servicio, Gasolineras o Estación de Autoconsumo al interior de los Límites decretados como Zona de Monumentos Históricos, regulados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia [INAH] (DOF, 1982) y en las Zonas declaradas como Zonas de Patrimonio Cultural del Municipio de Mérida.
- Para el establecimiento de una Estación de Servicio, Gasolineras y Estaciones de Autoservicio o expendio de combustibles, no podrá existir al interior del predio donde se solicite este Uso y por lo menos a 100 metros de distancia entre los límites más cercanos de los predios, ningún uso y/o giro de mediano y alto impacto que posea un área de depósito o almacenaje con más de 500 m<sup>2</sup> de construcción o que su actividad principal esté relacionada con la reserva de insumos, así como ningún uso y/o giro de mediano o alto impacto clasificados como de almacenamiento que abarquen más de 500 m<sup>2</sup> de construcción. Para la determinación de las distancias se consideran todas las áreas que conforman el uso en cuestión, sin ser modificado, e independientemente de su conformación catastral.
- El área de despacho de combustibles se debe ubicar a una distancia de 15 metros medidos a partir del eje vertical del dispensario con respecto a los lugares de concentración pública.
- Con la finalidad de controlar la saturación de este tipo de uso y considerando los patrones de movilidad vial y urbana, en la Zona 1. Consolidación Urbana, exceptuando los predios sobre la Vialidad Regional Anillo Periférico, cada Estación de Servicio, Gasolinera o Estación de Autoconsumo, se establecerá con un área de protección y amortiguamiento de 500 metros de proyección perpendicular al perímetro del predio, que no se podrá intersectar en ningún punto con el área de protección y amortiguamiento de cualquier otra Estación de Servicio, Gasolinera y Estación de Autoconsumo que esté autorizada, construida y/o funcionando; esto será en tanto se elabora la planeación de cada zona a nivel Centro de Población o Parcial, lo cual, en su momento regirá los Usos y Destinos del Suelo.

#### *Criterios para Licencia de Construcción.*

- Dictamen favorable del Estudio de Impacto Vial.
- Firmas de responsables por especialidad (seguridad, estructura, UVIE, instalaciones o las que señale la normatividad federal aplicable.
- Dictamen favorable para las medidas de seguridad.



- Cumplir con los requerimientos de la norma NOM-005 ASEA 2016, la NOM- 001 SEDE 2012 y toda aquella normatividad federal en materia de diseño y construcción de Estaciones de Servicio, Gasolineras y Estaciones de Autoconsumo.

#### 5.4.11.2. Usos vinculados a la Extracción.

- No se permite la instalación de bancos de préstamo de material en unidades **localizadas en ANP's y en cercanía de cuerpos de agua.**
- Estos Usos serán No Permitidos dentro de áreas de restricción de las Redes de Infraestructura.
- Se deberá delimitar con tapiales de manera perimetral el polígono con algún elemento permanente que sirva para impedir el paso a personas y animales, garantizando la seguridad ciudadana.
- La superficie máxima a aprovechar será del 60% del predio que incluye las áreas de acceso, circulación y cualquier construcción permanente o temporal a realizar; el 40% restante será el área de amortiguamiento, que será definida desde los bordes del predio hacia el interior, debiendo tener un área de vegetación ajardinada con árboles endémicos equivalente al 20% del área total del predio concentrada en el acceso principal al predio.
- Deberán instalarse mojoneras y/o elementos de referencia para identificar y no rebasar el área de aprovechamiento autorizada.
- En el aprovechamiento se deberán evitar daños o afectaciones a personas, sus bienes y a los predios colindantes.
- Queda prohibido arrojar residuos de todo tipo generados como parte de la actividad extractiva, a la vía pública, parques, áreas verdes, predios de propiedad privada, federal, estatal, municipal, lotes, solares, pozos, cenotes, sacaberas, alcantarillas y cualquier otro espacio abierto o cerrado, que no haya sido destinado para el fin por el cual se autorizó.
- Es obligatoria, la adopción de medidas para la protección de acuíferos durante el aprovechamiento de las zonas de extracción, cuyos criterios deberán ser definidos por instancia responsable del Ayuntamiento del Municipio de Mérida en coordinación con la entidad estatal responsable.
- Es obligatoria, la adopción de medidas de control y mitigación de la emisión de polvos, gases, humos y ruidos, por parte de quien solicitó la autorización.
- Cuando el Uso esté relacionado con el sector hidrocarburos, se sujetará a la NOM-005-ASEA-2016.
- Para la autorización de este Uso, se deberá contar con la aprobación escrita de la instancia que El Ayuntamiento del Municipio de Mérida designe, en virtud del cumplimiento de la normatividad.
- Para el caso de excavaciones con explosivos, se requerirá un Certificado de Seguridad otorgado por la instancia responsable de protección civil del Ayuntamiento, un Permiso de uso de explosivos de la SEDENA y, acatar las disposiciones de la Ley Federal de Armas de Fuego y Explosivos con su respectivo reglamento. Cuando se lleve a cabo la explosión, quien solicitó la autorización del Uso del Suelo, deberá prevenir a los ocupantes de predios circundantes, así como tomar las precauciones necesarias para evitar que puedan ser dañadas las personas que circulen en vialidades próximas al sitio, siendo responsabilidad de éste, cualquier daño causado a terceros.



- En todo momento, el área de aprovechamiento deberá estar libre de desechos sólidos y líquidos que pudieran propiciar la infiltración de contaminantes al subsuelo y al acuífero, debiendo contar con un Plan de Manejo de Residuos, el cual para su validez deberá ser realizado por las instancias públicas o privadas que El Ayuntamiento del Municipio de Mérida designe con visto bueno por escrito de la instancia competente, cuyo costo deberá ser cubierto por quien solicita la autorización del Uso del Suelo, siendo también su responsabilidad la aplicación del mismo.
- Se podrán explotar banco de materiales y banco de préstamo previo análisis de la zona donde se ubique.
- Para el caso específico de estos los bancos de materiales y bancos de préstamo se establece que es necesario analizar la zona en que se ubique, la vialidad de acceso, la escala e intensidad, las políticas que apliquen en la zona, el contexto que lo rodea, así como la normatividad aplicable, ambiente local, bienestar de los habitantes, protección de flora y fauna y los estudios requeridos.
- Para el caso de bancos de materiales y bancos de préstamo se requerirá el resolutivo de Impacto Ambiental dictaminado por la instancia normativa.
- Previo a las detonaciones se deberá avisar a los usuarios de colindancias y considerar a los vehículos y peatones para evitar daños.
- Deberán contar con el dictamen de no existencia de monumentos arqueológicos o históricos o la Carta de liberación extendidos por el INAH, respetando las consideraciones realizadas por el Instituto expresas en dichos documentos.
- Los troncos, tocones, copas, ramas, raíces y matorrales removidos deben ser triturados e incorporados al suelo fértil, mediante su apilación en una zona específica al interior del Banco de Material, para ser utilizado en los programas de restauración del área.
- El suelo fértil debe retirarse en su totalidad, evitando que se mezcle con otro tipo de material. La tierra vegetal o capa edáfica producto del despalme debe almacenarse en la parte más alta del terreno para su posterior utilización en las terrazas conformadas del banco y ser usada en la etapa de reforestación.
- No se permite la disposición de materiales derivados de las excavaciones, rellenos y extracción vinculada a la actividad principal de los bancos, sobre la vegetación endémica, zonas inundables y áreas con alto valor para la conservación, reconocidos por el Ayuntamiento de Mérida, el Gobierno del Estado de Yucatán y/o el Gobierno Federal, a través de sus instrumentos de Política Ambiental.
- Una vez que se dé por finalizada la explotación del banco de materiales, éstas serán reconocidas por el Municipio como Áreas de Recuperación, las cuales deberán restaurarse y proceder a su reforestación de acuerdo a lo propuesto en el programa de recuperación y restauración del área impactada utilizando como base la vegetación de la región o según indique la autoridad competente.
- Restaurar zonas cercanas a los actuales bancos de materiales para la protección del acuífero.

#### 5.4.11.3. Crematorios.

Conforme a la normatividad municipal vigente, para el establecimiento de nuevos panteones, columbarios o crematorios se requiere:



- Estar contenido dentro de Política Pública o en su caso, reconocimiento oficial de parte de la instancia normativa local, la necesidad de este tipo de espacios.
- Compatibilidad urbanística.
- Cumplir con la factibilidad del Uso del Suelo y del Impacto Ambiental.
- Un Proyecto validado por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio conforme a la NOM-036-SCFI-2015 o la que esté vigente y conforme a la normatividad municipal para construcciones de este tipo.
- Contar con la concesión del Servicio Público de Panteones otorgada por el Ayuntamiento del Municipio de Mérida.
- Cumplir con la normatividad aplicable en materia de LEY GENERAL DE SALUD Diario Oficial de la Federación 7 de febrero de 1984 Últimas reformas publicadas DOF 1 de junio de 2016.
- Cumplir con lo establecido en la NOM-087-SEMARNAT-SSA1-2002 en relación al manejo de los residuos peligrosos biológico infecciosos, así como lo establecido al respecto en el Reglamento vigente de la Ley General para la Gestión Integral de Residuos Sólidos.
- Cumplir con los requerimientos de protección civil municipal
- Contar con las responsivas necesarias en el proyecto según la normatividad vigente.

#### 5.4.11.4. Torres de Comunicación.

- El interesado deberá presentar ante el Ayuntamiento del Municipio de Mérida un documento oficial expedido por la entidad reguladora de este tipo de infraestructura, equipo, instalación o servicio, que le faculte para dar servicio a la zona en donde se pretenda instalar señalando expresamente la vigencia del mismo.
- La localización de una torre de comunicaciones, deberá realizarse en apego a la normatividad federal emitida por la Secretaría de Telecomunicaciones y Transporte y el promovente deberá presentar la autorización correspondiente emitida por la instancia federal con fecha de vigencia explícita.
- No podrán ubicarse en predios colindantes a uso habitacional existente.
- No podrán ubicarse a 500 metros de cualquier otro Uso y/o Destino que utilice aparatos de radiodiagnóstico.
- No deberá generar afectaciones de alguna índole en perjuicio de las redes de distribución de infraestructura y servicios.
- Quien gestione el Uso del Suelo deberá contar con póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra daños a terceros en su persona, posesiones y propiedades, provocados por las antenas, torres o instalaciones de comunicaciones, incluso por consecuencia de fenómenos hidrometeorológicos y/o de la naturaleza, incluyendo la renuncia expresa a la exclusión caso fortuito.
- Cumplir con Dictamen favorable del Estudio de Riesgo autorizado por Protección Civil.
- Cumplir con la separación mínima con respecto a las líneas de Alta Tensión de la C.F.E.
- No deberá obstruir las visuales para el tránsito vehicular.
- Queda prohibido usar la vía pública para instalar cualquier elemento que dificulte, ponga en riesgo o impida el libre tránsito de peatones.



- Para el trámite de la Licencia de Construcción deberá anexar la memoria de cálculo estructural el cual deberá incluir el diseño por viento de un mínimo de 213 Km/hr, según el manual de Diseño de Obras Civiles de C.F.E; de modo que resista los embates de un huracán de categoría cinco.
- Para el trámite de Licencia de Construcción deberá presentar la anuencia de la Dirección General de Aeronáutica Civil expedida por la Secretaría de Comunicación y Transporte.
- Para el caso de las antenas que se pretendan instalar al interior de los Límites decretados como Zona de Monumentos Históricos, regulados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia [INAH] (DOF, 1982) aplicarán las restricciones que el mencionado instituto determine al respecto.
- Para el caso de las antenas que se pretendan instalar al interior de los Límites declarados como Zonas de Patrimonio Cultural del Municipio de Mérida, aplicarán las restricciones que los reglamentos correspondientes determinen al respecto.
- Deberá contar con Factibilidad Urbano Ambiental autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente (SEDUMA)
- Las antenas de radiodifusión o radiocomunicación, antenas repetidoras no podrán estar a una distancia menor de 30.0 m con respecto a la ubicación de los tanques de almacenamiento de la estación de servicio, gasolinera o estación de autoconsumo; dicha distancia se debe medir tomando como referencia la tangente de tanque de almacenamiento más cercano de la Estación de Servicio a las proyecciones verticales de los elementos de restricción señalados.

#### 5.4.11.5. Giros de utilidad temporal.

- Se incluyen los giros que por usos y costumbres constituyen parte de la cultura y tradición en los Centros de Población rurales y urbanos del Municipio. Estas actividades eventuales contribuyen a fomentar las actividades de ocio, recreo, cultura y esparcimiento comunitario.
- Estos Usos Temporales de acuerdo a los ciclos de la cultura y tradición yucateca, son: rodeos o vaquerías, tianguis populares de fin de semana, bailes populares de fiestas patronales, kermeses.
- Los Usos Temporales podrán ser señalados por el representante del Ayuntamiento en el Centro de Población, en su caso, por la instancia municipal correspondiente.
- Los giros como ferias, circos o similar, son sujetos a la factibilidad de giros de utilidad temporal, deberá tener la copia de la solicitud realizada ante el departamento de espectáculos del Ayuntamiento del Municipio de Mérida, con base al reglamento de espectáculos y diversiones Públicas del Municipio de Mérida, sellada y firmada por el departamento de espectáculos o su equivalente.
- Para dictaminar nuevos espacios para el establecimiento de estos giros, es necesario analizar la zona en que se ubique, la vialidad de acceso, la escala e intensidad del Uso que se pretende establecer, su compatibilidad, las políticas que le apliquen y el contexto que lo rodea, así como la normatividad aplicable.



#### 5.4.11.6. Usos para la Captación, Potabilización y Suministro de Agua por el Sector Privado y Social.

- Para Usos de Captación, Potabilización y Suministro de Agua por el Sector Privado y Social, el interesado deberá apegarse a las NOMs relativas a la captación, potabilización y suministro de agua, destacando la NOM-230-SSA1-2002 sobre los requisitos sanitarios que se deben cumplir en los sistemas de abastecimientos públicos y privados durante el manejo del agua, la NOM-127-SSA1-1994 sobre los límites permisibles de calidad y tratamientos a que debe someterse el agua para su potabilización, la NOM-003-CONAGUA-1996, que establece los requisitos mínimos de construcción que se deben cumplir durante la perforación de pozos para la extracción de aguas nacionales y trabajos asociados con objeto de evitar la contaminación de los acuíferos y la NOM-004-CONAGUA-1996, que establece los requisitos para la protección de acuíferos durante el mantenimiento y rehabilitación de pozos de extracción de agua y para el cierre de pozos en general, así como aquellas que apliquen para la actividad señalada.
- **Para el desarrollo de la actividad, el beneficiado deberá apegarse a las NOM's** relativas a la captación y tratamiento de aguas residuales, destacando la NOM-003-SEMARNAT-1997 que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en servicios al público, la NOM-002-SEMARNAT-1996 que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado, la NOM-001-SEMARNAT-1996, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales, así como aquellas que apliquen para la actividad señalada.
- El PMDUM sólo normará los criterios arquitectónicos básicos y su integración con el contexto urbano; por lo cual, el interesado deberá contar para la autorización según sea el caso, con la concesión de explotación y aprovechamiento de aguas subterráneas, el permiso de descarga de aguas residuales, y la demás documentación que la Comisión Nacional de Agua (CNA) le señale, para la captación de agua subterránea y el tratamiento de aguas residuales; asimismo, deberán contar con el visto bueno por escrito de la Junta de Agua Potable y Alcantarillado de Yucatán (JAPAY) o de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente (SEDUMA), cual sea el caso, apegándose al cumplimiento de los requisitos que dichas instancias le señalen.

#### 5.5. Requerimientos administrativos por Uso y/o Destino del Suelo

Con la finalidad de difundir este Programa, se hace énfasis de los trámites que corresponden a las principales Acciones Urbanísticas, el trámite requerido y la normatividad aplicable, en términos no limitativos, los siguientes son:



Tabla 12

Requerimientos administrativos según Uso y/o Destino del Suelo.

Uso o Destino	Trámite requerido	Normatividad aplicable
Habitacional Bajo Impacto	<p>Zona 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cumplir con Reglamento de Construcciones de Mérida.</li> </ul> <p>Zona 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cumplir con Reglamento de Construcciones de Mérida.</li> <li>Factibilidad de la CFE.</li> <li>Garantizar el suministro de agua potable.</li> <li>Tener infraestructura (banqueta, pavimento y alumbrado público).</li> </ul> <p>Zona 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cumplir con Reglamento de Construcciones de Mérida.</li> <li>Factibilidad de la CFE.</li> <li>Garantizar el suministro de agua potable.</li> <li>Tener infraestructura (banqueta, pavimento y alumbrado público).</li> <li>Se puede con polígonos donde ya hay servicios.</li> </ul> <p>Zona 4: No se autoriza este uso.</p>	-Dirección de Desarrollo Urbano.
Habitacional Mediano Impacto	<p>Zona 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cumplir con Reglamento de Construcciones de Mérida.</li> </ul> <p>Zona 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cumplir con Reglamento de Construcciones de Mérida.</li> <li>Autorización en materia vial (A.M.V.).</li> <li>Memoria descriptiva de la zona.</li> <li>Tener infraestructura (banqueta, pavimento y alumbrado público).</li> <li>Factibilidad de la CFE.</li> <li>Garantizar el suministro de agua potable.</li> </ul> <p><i>La A.M.V. deberá ser proporcionada para la Licencia de Construcción.</i></p> <p>Zona 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cumplir con Reglamento de Construcciones de Mérida.</li> <li>Autorización en materia vial (A.M.V.).</li> <li>Memoria descriptiva de la zona.</li> <li>Tener infraestructura (banqueta, pavimento y alumbrado público).</li> <li>Factibilidad de la CFE.</li> <li>Garantizar el suministro de agua potable.</li> <li>Se puede con polígonos donde ya hay servicios, mientras no rebase densidad.</li> </ul> <p>Zona 4: No se autoriza este uso.</p>	-Dirección de Desarrollo Urbano. -Secretaría de Seguridad Pública del Estado de Yucatán.
Habitacional Alto Impacto	<p>Zona 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Estudio de Impacto Urbano (a partir de que rebase la densidad).</li> <li>Estudio de Impacto Vial. *</li> <li>Factibilidad Urbano Ambiental.</li> </ul>	-Ley de Protección al Ambiente de Yucatán. -Términos de referencia de Estudio de Impacto Urbano del Municipio de Mérida.

Continúa en la siguiente página.



Tabla 12 (continuación)

Uso o Destino	Trámite requerido	Normatividad aplicable
Habitacional Alto Impacto	<p>Zona 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Factibilidad Urbana Ambiental (F.U.A.).<sup>1</sup></li> <li>Estudio de Impacto Urbano (a partir de que rebase la densidad).</li> <li>Estudio de Impacto Vial.*</li> <li>Tener infraestructura (banqueta, pavimento y alumbrado público).</li> <li>Factibilidad de la CFE.</li> <li>Garantizar el suministro de agua potable.</li> </ul> <p>El E.I.V. deberá ser proporcionado para la Licencia de Construcción.</p> <p>Zona 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Factibilidad Urbana Ambiental (F.U.A.).<sup>1</sup></li> <li>Estudio de Impacto Urbano (a partir de que rebase la densidad).</li> <li>Estudio de Impacto Vial.*</li> <li>Tener infraestructura (banqueta, pavimento y alumbrado público).</li> <li>Factibilidad de la CFE.</li> <li>Garantizar el suministro de agua potable.</li> </ul> <p>(Se puede con polígonos donde ya hay servicios, mientras no rebase densidad).</p> <p>Zona 4: No se autoriza este uso.</p>	<p>-Secretaría de Seguridad Pública del Estado de Yucatán.</p> <p>-Ley de Vías Terrestres del Estado de Yucatán.</p>
Comercial Bajo, Mediano y Alto Impacto	<p>Zona 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cumplir con Reglamento de Construcciones de Mérida.</li> <li>(F.U.A.)*(mayores a 5,000 m<sup>2</sup> de construcción).</li> <li>Estudio de Impacto Urbano (mayores a 5,000 m<sup>2</sup> de construcción).</li> <li>Estudio de Impacto Vial (mayores a 5,000 m<sup>2</sup> de construcción y/o vialidades con gran afluencia vehicular).<sup>2</sup></li> <li>Estudio de Riesgo para los comercios de Alto Impacto.</li> </ul> <p>Zona 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cumplir con Reglamento de Construcciones de Mérida.</li> <li>Factibilidad Urbana Ambiental (F.U.A.).<sup>1</sup></li> <li>Estudio de Impacto Urbano.</li> <li>Estudio de Impacto Vial.*</li> <li>Tener infraestructura (banqueta, pavimento y alumbrado público).</li> <li>Estudio de Riesgo para los comercios de Alto Impacto.</li> </ul> <p>El E.I.V. deberá ser proporcionada para la Licencia de Construcción.</p> <p>Zona 3 y 4: No se autoriza este uso.</p>	<p>-Ley de Protección al Ambiente de Yucatán.</p> <p>-Secretaría de Seguridad Pública del Estado de Yucatán.</p> <p>-Ley de Vías Terrestres del Estado de Yucatán.</p> <p>-Términos de referencia de Estudio de Impacto Urbano del Municipio de Mérida.</p> <p>-Reglamento de Imagen Publicitaria y Anuncios del Municipio de Mérida.</p>

Continúa en la siguiente página.



Tabla 12 (continuación)

Uso o Destino	Trámite requerido	Normatividad aplicable
Servicios Bajo, Mediano y Alto Impacto	<p>Zona 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cumplir con Reglamento de Construcciones de Mérida.</li> <li>(F.U.A.) (mayores a 5,000 m<sup>2</sup> de construcción).<sup>1</sup></li> <li>Estudio de Impacto Urbano (mayores a 5,000 m<sup>2</sup> de construcción).</li> <li>Estudio de Impacto Vial (mayores a 5,000 m<sup>2</sup> de construcción y/o vialidades con gran afluencia vehicular).<sup>2</sup></li> <li>Estudio de Riesgo en los servicios de Alto Impacto.</li> </ul> <p>Zona 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cumplir con Reglamento de Construcciones de Mérida.</li> <li>Factibilidad Urbana Ambiental.<sup>1</sup></li> <li>Estudio de Impacto Urbano.</li> <li>Estudio de Impacto Vial. *</li> <li>Tener infraestructura (banqueta, pavimento y alumbrado público).</li> <li>Estudio de Riesgo en los servicios de Alto Impacto.</li> </ul> <p>El E.I.V. deberá ser proporcionada para la Licencia de Construcción.</p> <p>Zona 3 y 4: No se autoriza este uso.</p>	<p>-Ley de Protección al Ambiente de Yucatán.</p> <p>-Secretaría de Seguridad Pública del Estado de Yucatán.</p> <p>-Ley de Vías Terrestres del Estado de Yucatán.</p> <p>-Términos de referencia de Estudio de Impacto Urbano del Municipio de Mérida.</p> <p>-Reglamento de Imagen Publicitaria y Anuncios del Municipio de Mérida.</p>
Infraestructura	<p>Zona 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Estudio de Impacto Urbano (mayores a 5,000 m<sup>2</sup> de construcción).</li> <li>Autorización de dependencia ejecutora.</li> <li>Dictamen de medidas de seguridad.</li> </ul> <p>Zona 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Factibilidad Urbana Ambiental.<sup>1</sup></li> <li>Estudio de Impacto Urbano</li> <li>Autorización de dependencia ejecutora.</li> <li>Dictamen de medidas de seguridad.</li> </ul> <p>Zona 3 y 4: No se autoriza este uso.</p>	<p>-Ley de Protección al Ambiente de Yucatán.</p> <p>-Secretaría de Seguridad Pública del Estado de Yucatán.</p> <p>-Ley de Vías Terrestres del Estado de Yucatán.</p> <p>-Términos de referencia de Estudio de Impacto Ambiental.</p> <p>-CFE, CONAGUA, JAPAY, SCT, AERONÁUTICA.</p> <p>-Reglamento de Construcciones de Mérida.</p>
Equipamiento	<p>Zona 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cumplir con Reglamento de Construcciones de Mérida.</li> <li>Estudio de Impacto Urbano (construcciones mayores a 5,000 m<sup>2</sup> o aplicables).</li> <li>Autorización dependencia Ejecutora.</li> <li>Visto bueno de protección civil.</li> </ul> <p>Zona 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cumplir con Reglamento de Construcciones de Mérida.</li> <li>Factibilidad Urbana Ambiental.<sup>1</sup></li> <li>Estudio de Impacto Urbano.</li> <li>Autorización dependencia ejecutora.</li> <li>Visto bueno de protección civil.</li> <li>Tener infraestructura (banqueta, pavimento y alumbrado público).</li> </ul> <p>Zona 3 y 4: No se autoriza este uso.</p>	<p>-La Ley de Protección al Ambiente de Yucatán.</p> <p>-Secretaría de Seguridad Pública del Estado de Yucatán.</p> <p>-Ley de Vías Terrestres del Estado de Yucatán.</p> <p>-Términos de referencia de Estudio de Impacto Ambiental.</p> <p>-Secretaría de Turismo, Secretaría de Salud, Secretaría de Educación Pública.</p> <p>-Protección Civil.</p>

Continúa en la siguiente página.



Tabla 12 (continuación)

Uso o Destino	Trámite requerido	Normatividad aplicable
Industrial	<p>Zona 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cumplir con Reglamento de Construcciones de Mérida.</li> <li>Factibilidad Urbana Ambiental (F.U.A.) (mayores a 5,000 m<sup>2</sup> de construcción).<sup>1</sup></li> <li>Estudio de Impacto Urbano (mayores a 5,000 m<sup>2</sup> de construcción).</li> <li>Dictamen de medidas de seguridad.</li> <li>Estudio de Impacto Vial (mayores a 5,000 m<sup>2</sup> de construcción y/o vialidades con gran afluencia vehicular).<sup>2</sup></li> <li>Estudio de Riesgo en la Industria de Alto Impacto.</li> </ul> <p>Zona 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cumplir con Reglamento de Construcciones de Mérida.</li> <li>Factibilidad Urbana Ambiental.<sup>1</sup></li> <li>Estudio de Impacto Urbano.</li> <li>Dictamen de medidas de seguridad.</li> <li>Estudio de Impacto Vial.<sup>2</sup></li> <li>Tener infraestructura (banqueta, pavimento y alumbrado público).</li> <li>Estudio de Riesgo en la Industria de Alto Impacto.</li> </ul> <p>El E.I.V. deberá ser proporcionada para la Licencia de Construcción.</p> <p>Zona 3 y 4: No se autoriza este uso.</p>	<p>-Ley de Protección al Ambiente de Yucatán.</p> <p>-Secretaría de Seguridad Pública del Estado de Yucatán.</p> <p>-Ley de Vías Terrestres del Estado de Yucatán.</p> <p>-Términos de referencia de Estudio de Impacto Urbano del Municipio de Mérida.</p> <p>-Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida.</p> <p>-Protección Civil.</p> <p>-Ley de Vías Terrestres del Estado de Yucatán.</p>
Agropecuario	<p>Zona 1,2,3 y 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Factibilidad Urbana Ambiental.<sup>1</sup></li> <li>Estudio de Impacto Urbano (A partir de 10,000 m<sup>2</sup>).</li> <li>Dictamen o carta de liberación INAH (en caso de ser necesario).</li> <li>Tener infraestructura (banqueta, pavimento y alumbrado público).</li> </ul>	<p>-Ley de Protección al Ambiente de Yucatán.</p> <p>-Términos de referencia de Estudio de Impacto Urbano del Municipio de Mérida.</p> <p>-INAH</p>
Desarrollo Inmobiliarios	<p>Zonas 1, 2 y 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Estudio de Impacto Vial. *</li> <li>Trámite para la verificación de alineamiento de predios aledaños al derecho de vía estatal. (colindante al Anillo Periférico).</li> <li>Factibilidad de dotación de Servicios Públicos Municipales. <sup>3</sup></li> <li>Factibilidad de dotación de Servicios Públicos y Obras Públicas.<sup>3</sup></li> <li>Factibilidad Urbana Ambiental emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente (SEDUMA).</li> <li>La resolución en materia de impacto ambiental, o el documento que determine la Factibilidad Urbana Ambiental emitida por la Secretaría o la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en el ámbito de sus competencias.</li> <li>Documento emitido por el INAH, o carta de liberación para los casos donde no se requiere salvamento. En caso de existir área de patrimonio arqueológico se deberá presentar el plano de ubicación de esta, acompañados del dictamen respectivo.</li> </ul>	<p>-Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.</p> <p>-Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.</p> <p>-Ley de Protección al Ambiente de Yucatán.</p> <p>-Secretaría de Seguridad Pública del Estado de Yucatán.</p> <p>-Ley de Vías Terrestres del Estado de Yucatán.</p> <p>-Términos de referencia de Estudio de Impacto Urbano del Municipio de Mérida.</p> <p>-INAH (normatividad sectorial).</p> <p>-JAPAY, CFE.</p> <p>-Ley de Vías Terrestres del Estado de Yucatán.</p> <p>-SSP.</p>

Continúa en la siguiente página.



Tabla 12 (continuación)

Uso o Destino	Trámite requerido	Normatividad aplicable
Desarrollo Inmobiliarios	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Información de situación registral del predio emitido por la Dirección del Registro Público de la Propiedad.</li> <li>• Factibilidad de Energía Eléctrica emitida por la Comisión Federal de Electricidad.</li> <li>• Factibilidad de dotación de agua potable emitida por el organismo prestador del servicio.</li> <li>• Factibilidad de transporte emitida por la autoridad competente.</li> <li>• Factibilidad de seguridad y tránsito emitida por la autoridad competente.</li> <li>• Plano de áreas verdes aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente (SEDUMA).</li> <li>• Los demás establecidos en la normatividad aplicable.</li> </ul>	
Oficinas	<p>Zona 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cumplir con Reglamento de Construcciones de Mérida.</li> <li>• Estudio de Impacto Urbano (mayores a 5,000 m<sup>2</sup> de construcción).</li> <li>• Estudio de Impacto Vial (mayores a 5,000 m<sup>2</sup> de construcción y/o vialidades con gran afluencia vehicular).<sup>2</sup></li> <li>• Estudio de Riesgo en las oficinas de Alto Impacto.</li> </ul> <p>Zona 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cumplir con Reglamento de Construcciones de Mérida.</li> <li>• Factibilidad Urbana Ambiental.<sup>1</sup></li> <li>• Estudio de Impacto Urbano</li> <li>• Estudio de Impacto Vial. *</li> <li>• Tener infraestructura (banqueta, pavimento y alumbrado público).</li> <li>• Estudio de Riesgo en las oficinas de Alto Impacto.</li> </ul> <p>El E.I.V. deberá ser proporcionada para la Licencia de Construcción.</p> <p>Zona 3 y 4: No se autoriza este uso.</p>	<p>-Requeridos según lo establecido en los Artículos 4, 31 y 32 de la Ley de Protección al Ambiente de Yucatán y, en los Artículos 28, 34, 35 y 46 del Reglamento de la Ley.</p> <p>-Secretaría de Seguridad Pública del Estado de Yucatán.</p> <p>-Ley de Vías Terrestres del Estado de Yucatán.</p> <p>-Términos de referencia de Estudio de Impacto Urbano del Municipio de Mérida.</p>
Almacenamiento	<p>Zona 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cumplir con Reglamento de Construcciones de Mérida.</li> <li>• Factibilidad Urbana Ambiental.<sup>1</sup></li> <li>• Estudio de Impacto Urbano (construcciones mayores a 5,000 m<sup>2</sup> o aplicables).</li> <li>• Estudio de Impacto Vial (mayores a 5,000 m<sup>2</sup> de construcción y/o vialidades con gran afluencia vehicular).<sup>2</sup></li> <li>• Estudio de Riesgo para áreas de Almacenamiento de Alto Impacto.</li> </ul>	<p>-Requeridos según lo establecido en los Artículos 4, 31 y 32 de la Ley de Protección al Ambiente de Yucatán y en los Artículos 28, 34, 35 y 46 del Reglamento de la Ley.</p> <p>-Secretaría de Seguridad Pública.</p> <p>-Ley de Vías Terrestres del Estado de Yucatán.</p> <p>-Términos de referencia de Estudio de Impacto Urbano.</p>

Continúa en la siguiente página.



Tabla 12 (continuación)

Uso o Destino	Trámite requerido	Normatividad aplicable
Almacenamiento	<p>Zona 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cumplir con Reglamento de Construcciones de Mérida.</li> <li>Factibilidad Urbana Ambiental.<sup>1</sup></li> <li>Estudio de Impacto Urbano.</li> <li>Estudio de Impacto Vial. *</li> <li>Tener infraestructura (banqueta, pavimento y alumbrado público).</li> <li>Estudio de Riesgo para áreas de Almacenamiento de Alto Impacto.</li> </ul> <p>El E.I.V. deberá ser proporcionada para la Licencia de Construcción.</p> <p>Zona 3 y 4: en estas zonas no se autoriza este uso.</p>	<p>-Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida.</p> <p>-NOM-052-SEMARNAT-1993.</p> <p>-NOM-005-SCT2-1994.</p>
Estación de servicio, gasolineras y estaciones de autoconsumo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estudio de Impacto Urbano.</li> <li>Estudio de Impacto Vial. *</li> <li>Firma de responsables por especialidad (seguridad estructural, UVIE, instalaciones.).</li> <li>Dictamen de medidas de seguridad.</li> <li>Cumplir con los requerimientos de la Secretaría de Energía, el Centro Nacional de Control de Gas Natural, la Comisión Nacional de Hidrocarburos, la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos (ASEA) con respecto al Diseño y Construcción, y la NOM-005-ASEA-2016 y norma NOM-001-SEDE-2012.</li> </ul>	<p>-Requeridos según lo establecido en los Artículos 4, 31 y 32 de la Ley de Protección al Ambiente de Yucatán y en los Artículos 28, 34, 35 y 46 del Reglamento de la Ley.</p> <p>-Secretaría de Seguridad Pública del Estado de Yucatán.</p> <p>-Ley de Vías Terrestres del Estado de Yucatán.</p> <p>-Términos de referencia de Estudio de Impacto Urbano del Municipio de Mérida.</p> <p>-PEMEX.</p> <p>-ASEA.</p>
Extractivos	<p>Zona 2, 3 y 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Factibilidad Urbana Ambiental.<sup>1</sup></li> <li>Estudio de Impacto Urbano (construcciones mayores a 5000 m<sup>2</sup> o aplicables).</li> <li>Dictamen de medidas de seguridad.</li> <li>Adopción de medidas para la protección de acuíferos.</li> <li>Trámite en materia de Impacto Ambiental, Riesgo, Emisiones a la Atmosfera y Residuos de Manejo Especial.</li> <li>Trámite relativo a la extracción de materiales en suelo nacional (CONAGUA).</li> <li>Para la explotación de pozos que penetren el acuífero criterios establecidos en la NOM-003-CONAGUA-1996, la NOM-004-CONAGUA-1996 con visto bueno de la SEDUMA.</li> <li>Permiso de uso de explosivos (en su caso).</li> <li>Presentar Plan de Manejo de Residuos.</li> <li>Plan de Manejo de Riesgos en caso de Hidrocarburos.</li> <li>Dictamen o carta de Liberación INAH.</li> </ul>	<p>-La Ley de Protección al Ambiente de Yucatán.</p> <p>-Secretaría de Seguridad Pública.</p> <p>-Ley de Vías Terrestres del Estado de Yucatán.</p> <p>-Términos de referencia de Estudio de Impacto Urbano del Municipio de Mérida.</p> <p>-Programas de Ordenamiento Ecológico.</p> <p>-Ayuntamiento del Municipio de Mérida en coordinación con la SEDUMA.</p> <p>-Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán.</p> <p>-CONAGUA</p> <p>-Protección Civil, SEDENA, Ley Federal de Armas de Fuego y Explosivos.</p> <p>-INAH.</p>

*Continúa en la siguiente página.*



Tabla 12 (continuación)

Uso o Destino	Trámite requerido	Normatividad aplicable
Crematorios	<p>Zona 1, 2, 3 y 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Factibilidad Urbana Ambiental.<sup>1</sup></li> <li>Estudio de Impacto Urbano.</li> <li>Cumplir con las especificaciones de la NOM-036-SCFI-2015, así como los demás requerimientos aplicables a las leyes federales, estatales y municipales que se requieran.</li> <li>La concesión del Servicio Público de Panteones otorgada por el Ayuntamiento.</li> <li>Visto bueno de ASEA en caso de Hidrocarburos.</li> <li>Cumplir con la normatividad aplicable.</li> <li>Estudio de Impacto Vial (mayores a 5,000 m<sup>2</sup> de construcción y/o vialidades con gran afluencia vehicular)<sup>2</sup></li> </ul> <p>El E.I.V. deberá ser proporcionada para la Licencia de Construcción.</p>	<p>-Ley de Protección al Ambiente de Yucatán.</p> <p>-Secretaría de Seguridad Pública del Estado de Yucatán.</p> <p>-Ley de Vías Terrestres del Estado de Yucatán.</p> <p>-Términos de referencia de Estudio de Impacto Urbano del Municipio de Mérida.</p> <p>-ASEA.</p> <p>-Ley General de Salud, Diario Oficial de la Federación, 7 de febrero de 1984. Últimas reformas publicadas DOF, 1 de junio de 2016.</p>
Torre de Comunicaciones	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zona 1 y 2 permitido.</li> <li>Factibilidad Urbana Ambiental. *</li> <li>Estudio de Impacto Urbano.</li> <li>Deberá presentar la autorización correspondiente emitida por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes vigente.</li> <li>Cumplir con dictamen favorable del estudio de riesgo autorizado por Protección Civil.</li> <li>Cumplir con la separación mínima con respecto a las líneas de Alta Tensión de la CFE.</li> <li>Memoria de cálculo estructural el cual deberá incluir el diseño por viento de un mínimo de 213 km/h, según el manual de Diseño de Obras Civiles de CFE; de modo que resista los embates de un huracán de categoría cinco.</li> <li>Anuencia de la Dirección General de Aeronáutica Civil expedida por la Secretaría de Comunicación y Transporte.</li> <li>Póliza de seguro</li> </ul>	<p>- SEDUMA</p> <p>- Desarrollo Urbano</p> <p>- SCT.</p> <p>- Unidad de Protección Civil estatal</p> <p>- CFE.</p> <p>- Reglamento de Construcciones de Mérida.</p> <p>- Aseguradora.</p>

Elaboración: DDU, 2017.

Notas:

<sup>1</sup> Se aplicarán las Políticas que indique la SEDUMA (Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de Yucatán).

<sup>2</sup> Se aplicarán las políticas que indique la SSP (Secretaría de Seguridad Pública).

<sup>3</sup> De acuerdo a normatividad vigente.

\* El EIV solo será solicitado dentro de Z1 y Z2 en vialidades marcadas como Ciudad Interior y Ciudad Conectora de acuerdo al Anexo E-03 Sistema de Conectividad y Movilidad o con construcción mayor a 5,000m<sup>2</sup>. En el Anexo N-04 se señalan vialidades donde se requerirá dicho Estudio.

\*\* La F.UA. será indispensable en Usos y Giros de más de 5,000 m<sup>2</sup> y/o aquellos categorizados como de Alto Impacto, en la Tabla de Usos, Destinos y Giros según Nivel de Impacto (Anexo N-02).

### 5.5.1. Memoria Descriptiva del Uso y/o Destino del Suelo.

La Memoria Descriptiva del Uso y/o Destino del Suelo tiene como propósito analizar los efectos del Uso y/o Destino en el ámbito urbano del proyecto. El análisis para la Memoria Descriptiva de la zona será de 250 m a partir del perímetro del predio. En este documento se presentará datos generales del predio y proyecto, determinación del área de estudio, diagnóstico de la zona, normatividad vigente, sistema vial urbano y las conclusiones donde se manifieste la viabilidad del Uso y/o Destino.



La Memoria Descriptiva del Uso y/o Destino del Suelo deberá ser formulada por especialistas con cédula profesional tales como: arquitectos, urbanistas, diseñadores del hábitat, ingenieros civiles y carreras afines, siendo dictaminados por la Dirección de Desarrollo Urbano y deberán contar con la copia de la cédula profesional, todo documento deberá contar con firma original del mismo y deberá coincidir con la copia de la cédula.

#### 5.5.2. Estudios de Impacto Urbano.

El Estudio de Impacto Urbano (EIU), es el instrumento a través del cual se evalúa la afectación del entorno urbano por la inserción de futuros proyectos de mediana y gran escala, analizando sus diferentes etapas. Garantizando, evitar y/ o minimizar los impactos generados a las características de estructura vial, hidráulica, sanitaria, social y económica, así como de imagen urbana existente, en beneficio de la población que habita la Ciudad de Mérida.

Estos se elaboran conforme a los lineamientos que determine la autoridad y para los casos en que se señale; los Términos de referencia son enunciativos mas no limitativos y su área de aplicación será en las obras públicas o privadas.

##### *5.5.2.1 Términos de referencia para el Estudio de Impacto Urbano.*

El Estudio de Impacto Urbano (EIU), es el instrumento a través del cual se evalúa la afectación del entorno urbano por la inserción de futuros proyectos de mediana y gran escala, analizando sus diferentes etapas. Garantizando, evitar y/ o minimizar los impactos generados a las características de estructura vial, hidráulica, sanitaria, social y económica, así como de imagen urbana existente, en beneficio de la población que habita la Ciudad de Mérida:

Estos se elaboran de acuerdo a:

- Concepto: realizar la descriptiva del Uso, Destino y su Nivel de Impacto.
- Objetivo: evaluar la afectación en el entorno urbano, la inserción de proyecto a futuro en la zona, así como analizar las etapas de construcción.
- Área de análisis: El análisis de la zona para el Estudio de Impacto Urbano será de 500 m a partir del perímetro del predio. Para los casos al interior de la Ciudad que impliquen intervenciones estratégicas de alto impacto urbano y social, el estudio en cuestión, deberá manifestar las ventajas que se pueden obtener al revitalizar, rehabilitar, mejorar áreas específicas conflictivas, degradadas e inseguras con acciones que puede y debe implementar junto con la autoridad para sanarlas, con el objeto de que mejore la Ciudad en general.
- Integración del estudio: se definirá el polígono, así como la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, aspectos socioeconómicos, estructura y funcionalidad urbana, imagen urbana y normativa aplicable.
- Memoria descriptiva: datos generales del predio y proyecto, determinación del área de estudio, diagnóstico de la zona, normatividad vigente, sistema vial urbano.
- Estudios Especializados: Marco Legal Normativo, Aspectos Físicos naturales, aspectos físicos artificiales, valoración del impacto



- Conclusión: aspectos por los cuales sería viable o no viable de establecer el Uso y/o Destino.

La integración del estudio y especificaciones particulares serán las indicadas en los Términos de referencia para la Memoria Descriptiva de Uso y/o Destino y los Estudios de Impacto Urbano o en la metodología **"Guía para la Re densificación Habitacional en la Ciudad Interior"** de CONAVI, **Proyectos de Re densificación Estratégica desde el concepto** de la Acupuntura Urbana, Desarrollos Orientados al Transporte Sustentable (DOTS), y el Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano (STPDU).

Los Estudios de Impacto Urbano deberán ser formulados por especialistas con cédula profesional de las áreas: arquitectos, urbanistas, diseñadores del hábitat, ingenieros civiles y carreras afines, siendo dictaminados por la Dirección de Desarrollo Urbano y deberán contar con la copia de la cedula profesional, todo documento deberá contar con firma original del mismo y deberá coincidir con la copia de la cédula.



## 6 ANEXOS

- ANEXO N-01: Listado Florístico del Municipio de Mérida
- ANEXO N-02: Tabla de Usos, Destinos y Giros según Nivel de Impacto
- ANEXO N-03: Tabla de Compatibilidades con Usos y Destinos del Suelo
- ANEXO N-04: Vialidades sujetas a Estudios de Impacto Vial