



# PERIÓDICO OFICIAL

## DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO

Fundado en 1867

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

Director: Lic. José Calderón González

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

SEGUNDA SECCIÓN

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

TOMO CLIII

Morelia, Mich., Martes 20 de Diciembre del 2011

NUM. 26

### CONTENIDO

#### H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE URUAPAN, MICHOACÁN

#### PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE URUAPAN 2011

#### ACTA DE SESIÓN DE AYUNTAMIENTO 33/2011/SO

En la ciudad de Uruapan del Progreso, Michoacán de Ocampo, siendo las 12:00 doce horas del día 15 quince de septiembre del 2011 dos mil once, se encuentran reunidos en el Salón de Sesiones de la Presidencia Municipal, los CC. ANTONIO GONZÁLEZ RODRÍGUEZ, Presidente Municipal, Ing. JOSÉ MORENO SALAS, Síndico Municipal, los CC. Regidores del H. Ayuntamiento Ing. GUILLERMO ZAMORA, Profra. JUDITH VIDALES VEGA, PROFRA. MARÍA DEL CARMEN ELVIRA QUEZADA, C.P. THELMA BERENICE GONZALEZ MONTOYA, Ing. ENRIQUE DAVID SÁNCHEZ PEÑA, Profra. MARÍA DE JESÚS GALLEGOS ESPINOSA, Profra. LUCIA CARRILLO TÉLLEZ, Lic. GENARO CAMPOS GARCÍA, M.V.Z. LIBERO MADRIGAL SÁNCHEZ, Profra. MA. TERESA GUTIÉRREZ BOJORQUEZ, C.P. JAIME HEREDIA PAZ, C. MOISÉS GONZÁLEZ ÁNDRES y el Lic. ESAU CAMARENA CHÁVEZ Secretario del Ayuntamiento, con el objeto de llevar a cabo Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento, los cuales fueron convocados de conformidad a lo estipulado en los artículos 26, 27, 28, 29, 30 y 54 fracción II de la Ley Orgánica Municipal, a fin de desahogar el siguiente:

#### Orden del día:

- 1.-.....
- 2.-.....
- 3.-.....
- 4.-.....
- 5.-.....
- 6.-.....
- 7.-.....
- 8.-SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE LOS SIGUIENTES PUNTOS DE ACUERDO:

1.-

Responsable de la Publicación  
Secretaría de Gobierno

#### DIRECTORIO

Gobernador Constitucional del Estado  
de Michoacán de Ocampo  
Mtro. Leonel Godoy Rangel

Secretario de Gobierno  
C. Rafael Melgoza Radillo

Director del Periódico Oficial  
Lic. José Calderón González

Aparece ordinariamente de lunes a viernes.

Tiraje: 250 ejemplares

Esta sección consta de 46 páginas

Precio por ejemplar:

\$ 15.00 del día

\$ 21.00 atrasado

Para consulta en Internet:

[www.michoacan.gob.mx/noticias/p-oficial](http://www.michoacan.gob.mx/noticias/p-oficial)

[www.congresomich.gob.mx](http://www.congresomich.gob.mx)

Correo electrónico

[periodicooficial@michoacan.gob.mx](mailto:periodicooficial@michoacan.gob.mx)

2.- APROBACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE URUAPAN 2011, EN TODOS SUS TERMINOS.

3.-.....

4.-.....

9.-.....

10.-....

11.-....

12.-....

13.-....

14.-....

15.-....

16.-....

17.-....

18.-....

OCTAVO PUNTO.- El Secretario del Ayuntamiento dió lectura al punto del orden del día, relacionado con la solicitud de autorización de los siguientes puntos de acuerdo:

2.- Aprobación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Uruapan 2011, en todos sus términos;

Al pasar a consideración de los miembros del H. Cabildo la solicitud de autorización de los siguientes puntos de acuerdo: 1.- Aprobación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Uruapan 2011, en todos sus términos; 2.- Aprobación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Uruapan 2011, en todos sus términos; 3.- Quedar firmes los derechos de los particulares que solicitaron y obtuvieron de la Autoridad Municipal de Uruapan, los dictámenes y/o licencias de uso de suelo derivados de los Programas de Desarrollo Urbano Vigentes a ésta fecha, los cuales tendrán una vigencia de hasta 180 días naturales posteriores a la entrada en vigor establecida en la publicación de los programas de referencia en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Michoacán; 4.- Autorizar a la Dirección de Desarrollo Urbano para que cumplimente y lleve a término la publicación y registro de los documentos conforme a lo

estipulado en los ordenamientos legales aplicables, la aprobaron por unanimidad, bajo el acuerdo número 175/2011/33SO.

No habiendo más asuntos que tratar y siendo las 14:50 catorce horas con cincuenta minutos del día de su fecha, se da por terminada la presente Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento, firmando para su debida constancia los que en la misma intervinieron. Doy fe. Lic. ESAU CAMARENA CHAVEZ, Secretario del Ayuntamiento.

C. ANTONIO GONZÁLEZ RODRÍGUEZ, PRESIDENTE MUNICIPAL; ING. JOSÉ MORENO SALAS, SÍNDICO MUNICIPAL; REGIDORES: ING. GUILLERMO ZAMORA, PROFRA. JUDITH VIDALES VEGA, LIC. LUCIA CARRILLO TÉLLEZ, C.P. THELMA BERENICE GONZÁLEZ MONTTOYA, ING. ENRIQUE DAVID SÁNCHEZ PEÑA, PROFRA. MARÍA DE JESÚS GALLEGOS ESPINOZA, PROFRA. MARÍA DEL CARMEN ELVIRA QUEZADA, (No Firma), LIC. GENARO CAMPOS GARCÍA, M.V.Z. LIBERO MADRIGAL SÁNCHEZ, PROFRA. MA. TERESA GUTIÉRREZ BOJORQUEZ, C.P. JAIME HEREDIA PAZ, C. MOISÉS GONZÁLEZ ÁNDRES. (Firmados).

El que suscribe, Lic. Esau Camarena Chávez, Secretario del Ayuntamiento de Uruapan, Michoacán, con fundamento en el artículo 53, fracción VIII, de la Ley Organica Municipal del Estado de Michoacán de Ocampo, hace constar y certifica: que las presentes copias fotostáticas corresponden a la acta de la Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento 2008-2011 de fecha 15 quince de septiembre del año 2011 dos mil once, las cuales concuerdan en todas y cada una de sus partes con la original que tuve a la vista y obra en los archivos de la Secretaría del Ayuntamiento.

Se Expide la presente para los usos legales correspondientes, en la ciudad de Uruapan, Michoacán, a los 17 diecisiete días del mes de octubre del año 2011 dos mil once.

Atentamente.- Sufragio Efectivo. No Reelección.- El Secretario del Ayuntamiento.- Lic. Esau Camarena Chávez. (Firmado).

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE URUAPAN

1. ANTECEDENTES

### Introducción

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

El primer antecedente de planeación en materia de desarrollo urbano del Centro de Población, fue el *Plan Director de Desarrollo Urbano de Uruapan*, que fue aprobado el 28 de junio de 1983, de ahí a la fecha se han elaborado cinco instrumentos de planeación urbana. Sin embargo, el conjunto de los ejercicios de planeación para la ciudad de Uruapan no han podido frenar la agudización de problemáticas tales como:

- Proliferación de asentamientos irregulares.
- Falta de capacidad técnica y administrativa para hacer frente a los fenómenos urbanos.
- Complejidad en los trámites para la inducción del desarrollo urbano formal.
- Crecimiento de la Ciudad hacia zonas no aptas.
- Cambios de uso del suelo forestales para las actividades frutícolas.
- Sistema vial discontinuo y complejo, limitado por la compleja topografía de la Ciudad.

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

### Objetivos

Acatar lo dispuesto en el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, en cuanto a que los Programas de Desarrollo Urbano se deben actualizar dentro de los primeros seis meses de la Administración Pública Municipal (Art. 93) y, por única vez durante los primeros

doce meses de gestión (Art. Décimo transitorio). Este mismo ordenamiento en su Artículo Décimo segundo transitorio menciona: «*Para el segundo año de ejercicio de los ayuntamientos que inician en funciones en el año dos mil ocho y subsecuentes, sustentarán y motivarán sus programas operativos anuales, de acuerdo al diagnóstico y estrategias contenidas en los programas de desarrollo urbano que para su municipio aprueben y el Gobierno del Estado podrá convenir la realización de obras, acciones y servicios con los ayuntamientos, siempre y cuando estén contenidas dentro de los programas de desarrollo urbano*».

Revisar y, en su caso, ampliar el ámbito de aplicación del Programa, a efecto de precisar una normatividad para la zona norte de la Ciudad (salida a Los Reyes), actualmente desprovisto de planeación urbana y ambiental, pero severamente afectada por la especulación y un sinnúmero de intereses socioeconómicos. Este ámbito de aplicación se debe articular con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Uruapan.

Estudiar y definir con precisión una estrategia territorial que permita regular e inducir el crecimiento de Uruapan sobre zonas integralmente planeadas y con concertación de acciones, actualmente coartadas por el Programa vigente 2007, articuladas con un sistema de vialidades factibles de ser construidas, ante la subdivisión y fraccionamiento irregular de lotes hacia todos los puntos cardinales de la Ciudad. Se busca promover la gestión de reservas territoriales patrimoniales y privadas para generar una oferta de suelo apto para vivienda y desarrollo urbano en general.

Estudiar y proponer, en su caso, un Programa de densificación habitacional, que permita un mejor aprovechamiento del suelo urbano, así como una mejor eficiencia en la prestación de servicios públicos municipales para los habitantes de la Ciudad de Uruapan. Este programa deberá sujetarse a una normatividad propia para tal efecto.

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

### Fundamentación jurídica

La fundamentación jurídica para la Actualización del

Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Uruapan, Mich., 2009, se basa en los preceptos establecidos en diferentes instrumentos tanto a nivel Federal como Estatal y Municipal para la planeación del territorio y desarrollo del país. A nivel Estatal, el Código de Desarrollo Urbano de Michoacán, establece que el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano tenderá a mejorar las condiciones de vida de la población urbana y rural, mediante la elaboración e implementación de programas de desarrollo urbano; por lo que para la elaboración de este Programa se tomaron las especificaciones de dicho código, de acuerdo con lo establecido en el Libro Segundo Capítulo II referente a los Programas de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

#### Nivel Federal

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Ley General de Asentamientos Humanos.
- Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.
- Ley de Planeación.
- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.
- Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.
- Ley General de Desarrollo Social.
- Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

#### Nivel Estatal

- Constitución Política del Estado de Michoacán.
- Ley Orgánica Municipal del Estado de Michoacán.
- Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.
- Ley de Desarrollo Integral Sustentable.
- Ley Ambiental y de Protección del Patrimonio Natural del Estado de Michoacán de Ocampo.
- Ley que cataloga y prevé la Conservación, Uso de Monumentos, Zonas Históricas, Turísticas y Arqueológicas del Estado de Michoacán de

Ocampo.

#### Nivel Municipal

- Bando de Gobierno Municipal.
- Reglamento Interior y de Administración del H. Ayuntamiento de Uruapan, Michoacán.
- Reglamento del Consejo de Desarrollo Municipal.
- Reglamento Ambiental para el Municipio de Uruapan.
- Reglamento del Comité de Planeación para el Desarrollo del Municipio de Uruapan.

#### II. NORMATIVO

- Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012(PND).
- Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001-2006 (PNDU-OT).
- Programa Nacional de Vivienda 2001-2006 (PNV).
- Programa Nacional de Cultura 2001-2006.
- Programa Estatal de Desarrollo Urbano 2008-2025 (PREDUR).
- Plan Municipal de Desarrollo 2008-2011 de Uruapan, Michoacán.
- Programa Sectorial de Vialidad y Transporte de la Ciudad de Uruapan, Michoacán.
- Programa Prcial de Desarrollo Urbano de Rescate y Reordenamiento del Centro Histórico de Uruapan, Michoacán

#### Dosificación del suelo

##### Dosificación de suelo habitacional

Según las estimaciones de población en el corto, mediano y largo plazos que se realizaron por parte de la empresa consultora se identificó que la población del Centro de Población de Uruapan tendrá un crecimiento paulatino. De acuerdo con el escenario alternativo 1 se espera que este Centro de Población tenga una población de 278,942 habitantes al año 2030 y 290,339 habitantes al año 2045, mientras que de acuerdo con el escenario alternativo 2 el crecimiento poblacional casi se duplicará al año 2030, puesto que se proyecta que la población alcance más de 465 mil

habitantes y en el año 2045 incluso rebase la cifra de 715 mil (ver Tabla II. 1.).

**Tabla II. 1. Proyección de la población en los tres horizontes de planeación en el Centro de Población de Uruapan**

	Horizontes de planeación				
	Actual	CP	MP	LP	2045
	2010	2015	2020	2030	
Centro de población	264,439				
Escenario básico (CONAPO)	251,295	257,531	262,928	269,959	272,800
Escenario alternativo 1		267,992	271,594	278,942	290,339
Escenario alternativo 2		304,965	351,702	467,761	717,461

La dosificación de vivienda se realizó tomando como base la proyección del escenario alternativo 2, debido a que esta proyección indica el máximo crecimiento para cada plazo de evaluación, lo que permitirá prever un escenario de crecimiento más amplio para el Centro de Población. Así, al considerar el déficit actual de vivienda que existe en el Centro de Población, se detectó que el número de viviendas requeridas aumenta de forma paulatina en los tres plazos considerados, dado que se proyecta que el incremento de población también aumentará de forma considerable (ver Tabla II. 2.).

**Tabla II. 2. Número total de viviendas por plazo en el Centro de Población de Uruapan**

Ámbito	Déficit actual de vivienda	Viviendas requeridas por plazo			Total
		Corto	Mediano	Largo	
		2010-2015	2015-2020	2020-2030	
CP Uruapan EA2	2,073	9,884	11,399	15,161	38,518

Posteriormente, a partir de la información que se obtuvo del total de vivienda requerida, se hizo el cálculo del suelo total requerido tanto para uso habitacional como para otros usos. Para el caso de la dosificación del suelo habitacional, se consideró una densidad de población máxima de 50 hab/viv que corresponde a la densidad media determinada para el Centro de Población en el Programa de Desarrollo Urbano de dicha localidad. El suelo para uso habitacional se calculó tomando como base que el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001 – 2006 define que el Sistema Urbano Nacional deberá crecer a razón de 44 ha/día, lo que para el periodo 2001 – 2006 equivale a 95 mil hectáreas. De esta cantidad, se indica que cerca del 60% deberá destinarse a uso habitacional, y el 40% para otros usos y servicios. El Programa Nacional presenta como objetivo específico en su Programa de Suelo – Reserva Territorial, integrar suelo apto para el desarrollo urbano como instrumento de soporte para la expansión urbana, satisfaciendo los requerimientos para la vivienda y el desarrollo urbano.

A partir de este cálculo y considerando nuevamente el escenario con el mayor crecimiento poblacional, se obtuvo que el uso de suelo para otros usos será para el que se requiera la mayor superficie en hectáreas (ver Tabla II. 3.).

**Tabla II. 3. Requerimientos de suelo urbano por etapas 2010-2030**

Ámbito	Suelo requerido para uso habitacional (ha) <sup>(1)</sup>					Suelo requerido para otros usos (ha) <sup>(2)</sup>				
	Déficit actual	Corto	Mediano	Largo	Total 2010-2030	Déficit actual	Corto	Mediano	Largo	Total 2010-2030
		2010-2015	2015-2020	2020-2030		2010-2015	2015-2020	2020-2030		
CP Uruapan EA2	41.46	197.69	227.98	303.22	770.35	62.19	296.53	341.98	454.83	1,155.53

<sup>(1)</sup> Se consideró una densidad habitacional máxima de 50 viv/ha, que corresponden a la densidad media determinada para esta zona en esta actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Uruapan.

<sup>(2)</sup> Se calculó tomando como base que el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001 – 2006 define que el Sistema Urbano Nacional deberá crecer a razón de 44 ha/día, lo que para el periodo 2001 – 2006 equivale a 95 mil hectáreas. De esta cantidad, se indica que cerca del 60% deberá destinarse a uso habitacional y el 40% para otros usos y servicios.

- El suelo urbano total que se requiere por período tendrá un incremento considerable en cada plazo; sin embargo para el cálculo final del suelo total requerido para el Centro de Población para el período 2010-2030 se le añadió un factor de 1.8, a fin de aumentar la cantidad de suelo requerido considerando además el incremento de población que existirá para ese mismo período lo que arrojó como cifra un total de 3,446 hectáreas (ver Tabla II. 4.).

**Tabla II. 4. Superficie total de suelo urbano requerido por plazos**

	Suelo urbano total requerido					Superficie de suelo urbano requerido 2010-
	Déficit actual	Corto	Mediano	Largo	Total 2010-2030	
		2010-2015	2015-2020	2020-2030		
CP Uruapan EA2	103.65	494.22	569.96	758.04	1,925.88	3,466.58

<sup>(3)</sup> Al total de suelo urbano requerido para el período 2010-2030 se le añadió un factor de 1.8

### III. NIVEL ESTRATÉGICO

#### Lineamientos estratégicos generales

La clasificación de áreas y zonas para el desarrollo urbano y gestión ambiental que a continuación se presenta, resultó de vincular a los resultados y desempeños previamente diagnosticados e identificados como temas críticos, tanto las oportunidades y amenazas previsibles del entorno, como las fortalezas y debilidades de la propia Ciudad.

La definición de esta clasificación de zonas primarias, se estableció con base en las siguientes 14 líneas estratégicas generales que atienden a los temas críticos que las suceden:

- Establecer un límite regulativo al Centro de Población que permita garantizar que la Ciudad se consolide y densifique, sin expandirse sobre las áreas aptas para usos diferentes al urbano.

- Dosificar de forma racional las reservas urbanas, facilitando al Ayuntamiento la administración y el control del uso del suelo a través de la aplicación de un modelo de Ciudad que progresivamente evolucione hacia la implementación de mayores densidades y reduzca la expansión sobre áreas no aptas para el desarrollo urbano o de valor ambiental.
- Generar y administrar reservas territoriales para inducir un crecimiento ordenado en el Centro de Población.
- Crear nueva infraestructura y equipamiento urbano, con el objeto de promover la densificación de áreas subutilizadas.
- Gestionar un sistema de parques urbanos para la porción Este de la Ciudad, en la cuenca del Arroyo La Cofradía, El Páramo y San Antonio.
- Generar un sistema urbano jerarquizado y un sistema de corredores de comercios, servicios y equipamientos, que permita la descentralización de las funciones urbanas.
- Establecer la estructura urbana en función de un sistema de centros vecinales y de barrio que concentren usos relacionados con educación, salud, seguridad, servicios y administración urbana.
- Establecer una estructura vial que privilegie el transporte colectivo y otras formas de movilidad urbana.
- Limitar el crecimiento urbano a las zonas con mejores oportunidades para proteger áreas agrícolas y de valor ambiental y/o ecológico.
- Impulsar la prestación de servicios ambientales y/o de conservación limita la urbanización en términos generales sobre todas las áreas de suelo con pendiente mayor a 18 grados.
- Recuperar áreas federales a través de la demarcación y aplicación de los procedimientos administrativos y/o judiciales que correspondan.
- Regularizar la tenencia de la tierra en los perímetros Este y Oeste del Centro de población; ampliando los recursos presupuestales de los programas aplicables.

#### Políticas de desarrollo urbano

Políticas de gestión del desarrollo urbano, son las políticas

y objetivos rectores para el ordenamiento territorial del Centro de Población. Se derivan de las problemáticas y condicionantes en cada zona de la Ciudad. Deben ser principios rectores al momento de elaborar los instrumentos de planeación:

Según el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo:

**Crecimiento:** Es la acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población, mediante la determinación de reservas urbanas.

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

**Mejoramiento:** Es la acción tendiente a reordenar o renovar las zonas de incipiente desarrollo o deterioradas física o funcionalmente, mediante:

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

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

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

Según la problemática de la ciudad de Uruapan y esta estrategia territorial:

**Reordenamiento:** Es la acción tendiente a concertar los instrumentos, mecanismos, acciones, obras de infraestructura de cabecera, obras de urbanización e introducción de servicios públicos, entre los sectores público, privado y social, según los instrumentos derivados que se elaboren.

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

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

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

los programas correspondientes.

### **Estrategias urbanas**

#### **Estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico**

Con la ampliación del ámbito de aplicación del Programa, se busca establecer las condiciones para que las áreas de protección que benefician a la Ciudad y le sirven de soporte, queden sujetas a normas de aprovechamiento y planes de manejo.

La promoción de zonas de protección que lleguen a consolidarse como parques urbanos, zonas de preservación para la agricultura, zonas de protección forestal que limiten la generación de asentamientos irregulares o de tipo formal y con ello se conserve la tierra no apta para el desarrollo urbano.

Aplicación en los asentamientos humanos que sean aptos de regularización de las normas mínimas en materia de áreas verdes señaladas en el CDUEMO. Establecer los instrumentos para la incorporación de nuevas áreas verdes en las zonas a consolidar.

#### **Estrategia urbana en función del desarrollo económico**

##### **Reserva territorial**

Aumentar la oferta de suelo, proveer de infraestructura e impulsar el uso de instrumentos que permitan su edificación temprana ayuda a desalentar la especulación y acumulación de suelo. La constitución de reservas territoriales para proyectos integrales en la ciudad de Uruapan, representa la oportunidad para que a través de la intervención inicial del Gobierno Estatal, se aplique parte de la plusvalía que se genera por el aprovechamiento del suelo hacia usos más rentables, en beneficio de los sectores de la población más desfavorecida.

##### **Reordenamiento y consolidación de la estructura urbana**

La conformación actual del tejido urbano del Centro de Población de Uruapan, se ha dado en su mayoría en tierras de propiedad ejidal en franca especulación, el emplazamiento segregado de asentamientos irregulares, y área urbanas no totalmente integradas y desarticuladas con respecto a la Ciudad, conllevan a plantear una estrategia en dos sentidos: uno hacia el reordenamiento, y otro hacia la consolidación de la estructura urbana.

El reordenamiento y consolidación pretenden ir más allá de una regularización que resulte en escrituras y pago de impuesto predial. Se busca la definición espacial de las

diferentes zonas del Centro de Población, lo que permitiría la estructuración de vialidades primarias y regionales, así como la dotación de donaciones y áreas verdes de acuerdo con el CDUEMO.

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

#### **Fortalecimiento de la estructura vial**

La implementación de esta estrategia pretende ser parte de los elementos de inducción para el desarrollo urbano. Conformar la estructura vial que conecte y articule la Ciudad. Esta estrategia está relacionada con la de reordenamiento y consolidación de la estructura urbana, cuyos resultados parciales es posible obtenerlos de manera paralela.

Con la identificación de los derechos de vía y en específico aquellos invadidos por asentamientos irregulares, se contará con una base factible a considerar para la conformación de la estructura vial. Los derechos de vía son parte de los elementos de la estrategia de fortalecimiento de la estructura vial, en virtud de su potencial aprovechamiento.

#### **Cauces de ríos, arroyos y barrancas (CONAGUA).**

Líneas de alta tensión (CFE).

Líneas de gasoductos de PEMEX.

Carreteras, para la ampliación de las mismas (SCT y SCOP).

Derechos de paso entre parcelas (Reglamento de la Ley Agraria).

Líneas y espuelas de ferrocarril en desuso (FFCC).

En general, donde se puede demostrar y ganar un derecho a través de una servidumbre de paso.

Instrumentar la adquisición de derechos de vía de futuras vialidades que permitan tener certeza jurídica sobre los terrenos destinados a proyectos de vialidades primarias y secundarias.

#### **Estrategia urbana en función del desarrollo social**

El mejoramiento urbano tiene como objetivo la renovación de áreas deterioradas física o funcionalmente, teniendo como

ámbito de aplicación cada subzona de la Ciudad, identificada a través de un diagnóstico de características similares en una zona homogénea, con la necesaria formulación de programas parciales.

Precisar las densidades habitacionales en áreas con densidad preexistente, esto permitirá prever la correspondencia idónea entre la oferta de infraestructura y equipamiento con los requerimientos de estos satisfactores en las distintas áreas de la Ciudad.

#### **Estrategia territorial**

Las tendencias territoriales del crecimiento del Centro de Población de Uruapan se han dado principalmente hacia las llanuras aluviales del Oriente de la Ciudad, favorecidas por la accesibilidad de la topografía sobre usos del suelo frutícolas. En menor medida, el sistema de topografías de sierra volcánica ha frenado el crecimiento al Poniente y al Norte, conjuntamente con la barrera que definen los Ríos Cupatitzio y los canales de los ríos La Presa-San Antonio y Los Conejos. En ese mismo sentido, las presiones especulativas inmobiliarias como los cambios de uso del suelo forestales desbordan sobre todos los puntos cardinales de la Ciudad, inclusive hacia el Norte por la carretera a Los Reyes y hacia el Poniente, hacia Nuevo San Juan, no obstante la completa ausencia de infraestructura para soportar un crecimiento de esa magnitud. Destaca la informalidad por la venta de lotes, subdivisión y fraccionamientos de parcelas a raya de cal y margen de las leyes en la materia, mismas que disminuyen considerablemente la posibilidad de gestionar alguna reserva territorial patrimonial o privada en una misma unidad territorial.

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

La estrategia territorial considera los siguientes elementos:

##### **1. Programas parciales de desarrollo urbano**

La definición de zonas homogéneas de planeación para una efectiva gestión al interior del Centro de Población, debido

a que el tamaño de la Ciudad no permite ya el estudio ni la determinación de políticas públicas urbano ambientales al detalle que lo amerita la problemática. La delimitación de estas zonas resulta del análisis de ciertas variables territoriales básicas como las siguientes: subcuencas y unidades de escurrimiento, vulnerabilidad y riesgos, tenencia de la tierra, vocaciones del suelo y otras características específicas de cada zona. Esta estrategia lleva a la definición de Programas Parciales de Desarrollo Urbano (PPDU, Programas Derivados<sup>1</sup>) (ver Tabla III. 1.). La elaboración de éstos permitirá la determinación de políticas públicas urbanas y ambientales, y la interacción de instrumentos para su ejecución, a través de una estrategia de gestión más que de imposición de normatividad, sin la ausencia de ésta última. En lo territorial y los usos del suelo, los PPDU podrán modificar la estrategia territorial de este instrumento de planeación, siempre y cuando sus diagnósticos se soporten en análisis y modelos territoriales más profundos, y en apego a la presente estrategia territorial.

**Tabla III. 1. Programas parciales de desarrollo urbano**

No.	Nombre	Icono en la zona	Sup aprox	
			ha	%
1	Zona Oriente	Aeropuerto	5,089	24.02
2	Zona Poniente	Río Cupatitzio	5,645	26.64
3	Centro Histórico	Centro Histórico	303	1.43
4	Zona Sur Oriente	Ejido San Francisco Uruapan	6,819	32.18
5	Zona Norte	La Basilia - Cheranguerán	3,332	15.73
<b>Total</b>			<b>21,188</b>	<b>100.00</b>

El Ayuntamiento podrá determinar la necesidad de establecer Programas parciales de desarrollo urbano adicionales a los establecidos en el presente ordenamiento, siempre y cuando los fines de los particulares no se sobrepongan sobre los intereses comunes de la Ciudad; asimismo, su justificación sea de objetivos múltiples y con políticas transversales, tanto sociales como ambientales y económicas, para los diferentes componentes del desarrollo urbano. En todo caso, el Ayuntamiento delimitará la zona correspondiente, más allá de un polígono específico de un particular, evitando encubrir un cambio de uso del suelo de un particular a través del instrumento que señala la legislación en la materia (Art. 109 del CDUEMO).

Los programas parciales de desarrollo urbano contendrán:

- Los fines u objetivos del Programa de Centro de Población que se pretenda cumplir o atender.
- La demarcación de las áreas o predios comprendidos y las características, condiciones y zonas circundantes del espacio urbano.

<sup>1</sup> Artículo 62 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.

- Los usos y destinos específicos de los predios comprendidos en el Programa.

- Las características de las obras, equipos, instalaciones y servicios que se propongan.

ejecuten, utilicen, modifiquen u organicen.

- Una memoria descriptiva y además, cuando se trate de obras, anteproyecto arquitectónico que considere los aspectos generales de las mismas.

- El costo del proyecto ejecutivo y las obras.

- El plazo para la ejecución del proyecto.

- Los estudios sobre la mejor utilización de los recursos humanos, materiales y técnicos disponibles en la zona o área para la realización del proyecto.

- Los resultados previsibles que se obtendrán con la ejecución del proyecto en beneficio del área y de sus habitantes.

- Los estudios socioeconómicos, financieros y fiscales preliminares, cuando por las características del proyecto se requieran.

- Los plazos para que los habitantes o propietarios de los predios, lotes y edificaciones del área de aplicación del Programa que se consideren afectados presenten sus inconformidades.

De forma práctica, los programas parciales de desarrollo urbano deben ser instrumentos que por tener un mayor grado de detalle que el PDU, puedan definir, precisar y modificar las determinaciones de éste último, siempre y cuando existan proyectos de inversión pública o privada de impacto estatal, regional o municipal (Art. 109 de CDUEMO). Sus alcances y los objetivos de la planeación se deben definir según las problemáticas a resolver, no obstante los requisitos del CDUEMO.

**2. Las vocaciones del suelo**

Representan el reconocimiento de las potencialidades, vocaciones urbano-económicas y ambientales, riesgos y peligrosidades, en cada una de las zonas de la Ciudad. Los estudios territoriales vigentes y disponibles para la Ciudad sugieren, en un primer momento y a este nivel de estudio, los elementos y características de cada zona. En ellas, es posible establecer las condicionantes y restricciones que, en su caso, se deben considerar para la elaboración de los programas derivados.

### 3. El fenómeno especulativo

Las tendencias de crecimiento, la especulación, el fraccionamiento y la subdivisión irregular del suelo sobre todos los puntos cardinales de la Ciudad, conllevan a una futura urbanización de la periferia, ante la falta de capacidad administrativa para hacer acto de autoridad. Asimismo, la sobrevaluación del suelo repercutirá en la urbanización futura, ante los altos precios que generan los mismos usos frutícolas, en la búsqueda de una rentabilidad y negocio. Por ello, se debe considerar en la estrategia, la posibilidad de que se desarrollen las zonas agrícolas – frutícolas en las que la pendiente topográfica es menor al 15%, y se desarrollen los mecanismos necesarios para que se mitiguen los impactos urbanos y ambientales, según la problemática de cada zona en particular, y se articulen espacial y funcionalmente los nuevos asentamientos en formación a la estructura urbana consolidada del Centro de Población.

### 4. Condiciones de desarrollo en la estrategia territorial

En ese sentido, no basta que se determinen usos urbanizables del suelo, sino la existencia de una serie de eventos, acuerdos y acciones de coordinación interinstitucional con los diferentes actores del desarrollo urbano (propietarios, desarrolladores e inversionistas), llamadas «Condiciones de Desarrollo», descritas a continuación:

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

Para efectos de las autorizaciones de desarrollos habitacionales y proyectos urbanos, el CUR representa el porcentaje máximo a urbanizar de la superficie total de un predio con respecto a su tamaño total, concentrada preferentemente en una sola zona, según las características territoriales del predio. De tal forma que permanezcan sin alterar las coberturas vegetales y los usos del suelo actuales del predio o zona de estudio, en donde aplicarán las políticas

públicas de manejo ambiental para el suelo no urbanizable, según las determinaciones del Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial local, en cuanto exista.

La autorización de los proyectos de vialidad y lotificación por parte de la dependencia municipal, indicará explícitamente que el porcentaje que no se urbaniza permanecerá como «No urbanizable», sin que implique que se considere como superficie de donación, no obstante una parte de ella sí podrá ser considerada y cuantificada como área verde. Asimismo, se entenderá que, para efecto de cálculo de las donaciones según el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, se establecerán considerando que el área total corresponde al área que se urbaniza producto del CUR. Las donaciones deberán constituirse en el área urbanizable del polígono de referencia, según los criterios generales del Municipio de Uruapan para los desarrollos habitacionales.

La determinación de las zonas a urbanizar, dependerá de los resultados de la manifestación de impacto ambiental (MIA), o de los estudios que contenga el presente ordenamiento, los Programas parciales de desarrollo urbano, o los que tenga disponibles el Ayuntamiento, considerando no urbanizar las zonas que tienen mayor valor ambiental<sup>2</sup>, de acuerdo al siguiente orden (según el mapa D-02 de uso actual del suelo y vegetación del presente instrumento):

- Las zonas con riesgo de inundación o deslizamiento de taludes (remoción de masas).
- Las coberturas vegetales de bosque de pino, encino o bosque mixto.
- Las coberturas vegetales de matorral, matorral pastizal o huizachal.
- Las zonas con pendiente topográfica mayor al 15%.
- Los pastizales.

Las zonas que resulten como no urbanizables podrán gozar de los usos del suelo establecidos en la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo (TCUS), para la zona que corresponda bajo la premisa de «no urbanizable». La instrumentación del coeficiente de urbanización conlleva a utilizar escalas mayores para el tamaño de los polígonos de gestión de no menos de 20 ha, de forma tal que mediante la planeación de proyectos se logren concertar las áreas no urbanizables, las vialidades y se acuerden las obras de infraestructura necesarias. Para el caso de polígonos menores a 20 ha, en zonas a urbanizar, los propietarios

<sup>2</sup>Las zonas a urbanizar y a no urbanizar se determinará según los estudios que existan, debiendo contar como mínimo con la Manifestación de Impacto Ambiental.

deberán buscar relaciones asociativas en la planeación de proyectos urbanos con predios que no se urbanicen dentro de las poligonales de gestión del Programa Parcial de Desarrollo Urbano (PPDU) o Plan Maestro de Infraestructura (PMI) que corresponda.

Se podrán desarrollar polígonos menores a 20 ha, siempre y cuando se encuentren colindantes a las zonas urbanas actuales, en las cuales se puedan conectar las infraestructuras, vialidades y servicios públicos municipales.

Debido a que el establecimiento de los CUR del presente Programa se han determinado con información a escala 1:50000, como curvas de nivel a cada 20 m, las escalas a cada 1 metro de los levantamientos topográficos de los proyectos ejecutivos podrán aumentar o disminuir sensiblemente el CUR, observando la presencia de las condicionantes territoriales que han motivado los coeficientes correspondientes (Vegetación, topografía, zonas inundables, etc.).

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

Un PMI contiene las siguientes obras de infraestructura:

- Vialidades: Accesos, vialidades regionales y primarias, pasos a desnivel, etc.
- Agua potable: Pozos de extracción, líneas de conducción, tanques de regulación, cárcamos de bombeo, plantas potabilizadoras, etc.
- Drenaje sanitario: Plantas de tratamiento de aguas residuales, colectores, etc.
- Drenaje pluvial: Drenes, colectores, drenajes profundos, etc.

- Electrificación: Subestaciones eléctricas, alimentadores, líneas de alta tensión, etc.
- Otras: Las que sean necesarias, según las condicionantes y problemáticas de cada zona de la Ciudad.
- La presupuestación paramétrica de las obras anteriores, la forma de construirlas por cooperación y la forma de financiarlas, en su caso.
- Las etapas de ejecución de las obras de infraestructura.

Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o el Ayuntamiento determinarán las áreas de aplicación y la necesidad de elaboración de los Planes Maestros de Infraestructura. Estos últimos no requieren de un proceso de aprobación como los PDUs, puesto que son anteproyectos vinculados con la ejecución de obra (pública o privada) que no modifican las determinaciones de uso del suelo de los PDUs. En el caso de que sí las modifiquen, será necesario repensar y estructurar la necesidad de modificar la estrategia de los planes de desarrollo urbano que correspondan. En el caso de la existencia de recursos presupuestales para planeación, los polígonos de los PPDU se deben utilizar como polígonos de PMI. Sin embargo, los PMI podrían definirse con otros criterios de ingeniería y diseño.

**La política de infraestructura.** Ante la especulación desmedida del suelo, la escasez de recursos públicos y la instrumentación del coeficiente de urbanización, los tres niveles de gobierno y los particulares interesados en el desarrollo urbano de sus predios, deberán adoptar una política de infraestructura que se vincule con una política de suelo para que se introduzcan obras de este tipo en las unidades de gestión donde se generen las condiciones de desarrollo, preferentemente donde las vocaciones económicas del suelo permitan el desarrollo de vivienda de bajo costo. Esta política privilegiará para que los tres niveles de Gobierno no apoyen el desarrollo de las zonas donde no exista el acuerdo entre los actores del desarrollo urbano o las zonas donde coexistan fenómenos de especulación del suelo.

A continuación se describen las principales características y condicionantes para que se desarrollen las diferentes zonas de crecimiento futuro de la ciudad de Uruapan, con excepción del Centro Histórico, que por su naturaleza requiere de políticas de conservación y mejoramiento, principalmente:

**Zona Oriente:** Esta zona abarca casi la mitad del Centro de Población, en donde las problemáticas giran en torno a la pulverización del suelo, mediante la subdivisión y fraccionamiento irregular del suelo, con todos los problemas asociados al fenómeno social. Limita la zona el Río Santa Bárbara al Oriente, que ha servido como freno al crecimiento de la mancha urbana. La infraestructura de esta zona debe incluir la de drenaje pluvial, para disminuir el riesgo de inundaciones, así como el rescate de los derechos de vía para garantizar el desarrollo de vialidades primarias.

**Zona Sur - Oriente:** Es la zona que presenta las mejores condiciones para su desarrollo, motivada por los recientes parcelamientos producto del Programa de Certificación y Titulación de Ejidos de la Secretaría de la Reforma Agraria, además de contar con la mejores características físicas y de disponer de suelo libre. El drenaje pluvial de esta zona favorece que las aguas servidas desemboquen al Río Cupatitzio aguas abajo del Centro de Población, evitando los posibles incrementos en la susceptibilidad de inundaciones de la zona Oriente (ver plano D-05); en cuanto a vialidad regional se refiere, esta zona presenta una de las pocas posibilidades de comunicar la salida a Morelia (cuota) con la salida a San Juan Nuevo al Poniente de la Ciudad, por lo que será prioritario concertar los derechos de paso en la administración del desarrollo urbano. Para el desarrollo de esta zona, se debe garantizar la infraestructura correspondiente, que incluye puentes de cruce sobre el Río Santa Bárbara, así como prevenir obras de control de avenidas.

**Zona Poniente:** Esta zona alberga el paso del Río Cupatitzio sobre la Ciudad, con múltiples problemáticas de contaminación. El crecimiento de esta zona se encuentra limitado al Poniente por las faldas de los cerros Jicalmi y Chino, así como la inaccesibilidad que obstaculiza el mismo Río Cupatitzio. Sin embargo, la posibilidad de desarrollo de los predios frutícolas más allá de los cerros de referencia, sobre la carretera a San Juan Nuevo, dependerá de la voluntad, acuerdo y concertación de sus propietarios para el cambio de uso, así como de la infraestructura vial y Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) que se construye, visualizada como de alto costo, con varios puentes sobre el Río. Socialmente, esta infraestructura podrá comunicar y beneficiar las colonias del Poniente de la Ciudad y favorecer la vialidad regional de San Juan Nuevo con la salida a Morelia (ver plano E-04 Estrategia vial).

**Tabla III. 2. Condiciones de planeación e infraestructura para el desarrollo urbano**

No.	Nombre	Icono en la zona	Principales problemáticas y condicionantes de planeación (2)											Políticas de gestión				Programación de acciones	
			Problemática Centro-Histórico (1)	Obras de Infraestructura	Abasto de agua	Protección de cuencas	Deforestación	Susceptibilidad de inundaciones	Drenaje pluvial	Asentamientos Irregulares	Áreas Naturales Protegidas (ANP)	Ordenamiento Ecológico Territorial	Presiones de desarrollo urbano	Ordenamiento urbano	Conservación	Deforestación	Certificación y Titulación del Suelo (CUR)	Coro Plano - 2011	Mapa Plano - 2015
1	Zona Oriente	Aeropuerto		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1.00	X		
2	Zona Poniente	Río Cupatitzio	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	0.80	X		
3	Centro Histórico (3)	Centro Histórico	X			X										1.00	X		
4	Zona Sur Oriente	Ejido San Francisco Uruapan		X	X			X	X	X	X	X	X	X	X	0.80		X	
5	Zona Norte	La Basilia - Cherasquerán	X	X	X			X	X	X	X	X	X	X	X	0.15	X		

**Notas**  
 (1) Según lo determinan las leyes en la materia, vinculado a los objetivos y condicionantes que motivan la planeación  
 (2) El detalle se determinará en los instrumentos derivados y complementarios (Programas Parciales de Desarrollo Urbano)  
 (3) La problemática de centro histórico incluye temas de vialidad, estacionamientos, ordenamiento del comercio e imagen urbana, entre otros  
 (4) El estudio de cada zona en particular determinará las problemáticas particulares a resolver  
 (5) En la administración del desarrollo urbano podría resultar algún otro Programa Parcial de Desarrollo Urbano, siempre y cuando sea motivado por el interés común sobre el particular, y promueva políticas integrales de desarrollo urbano

**Zona Norte:** Zona de la Ciudad sujeta a fuertes presiones de crecimiento, tanto formal (pequeñas propiedades) como informal en el núcleo agrario la Basilia, sobre la carretera a Los Reyes. El crecimiento formal ha sido frenado por las presiones de grupos ambientalistas al oponerse a varios megaproyectos urbanos; sin embargo, la pulverización y venta informal del suelo en el ejido la Basilia urge a que se elabore inmediatamente el Programa parcial de desarrollo urbano correspondiente. La normatividad del presente instrumento se limita a permitir los usos del suelo sobre el corredor carretero, con una serie de condicionamientos para la construcción, asumiendo la necesidad de permitir su urbanización. Las obras de infraestructura de esta zona, como condicionante para el desarrollo urbano, incluirán obras de protección de avenidas y de infiltración, con un coeficiente de urbanización (CUR) no mayor al 15%.

**Abasto de agua potable:** Implica que se garantice el abasto de agua a través de la adquisición de derechos de agua nacionales y el suministro de las fuentes de abastecimiento, mismas que se espera que ya no sea de aprovechamientos superficiales sino de pozos profundos.

**5. Otros instrumentos de planeación**

Son los instrumentos de planeación que se derivan de las leyes en la materia, con los que, por las características de cada zona de la Ciudad, su elaboración debe enmarcarse en los programas de desarrollo urbano, y entre ellos se encuentran los programas de ordenamiento ecológico territorial y las áreas naturales protegidas, en cuanto existan.

**6. Modificaciones parciales al Programa de desarrollo urbano**

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

Artículo 109.- Los programas de desarrollo urbano, solo podrán ser modificados fuera de los plazos establecidos

por el Código, cuando existan proyectos de inversión pública o privada de impacto estatal, regional o municipal mediante un estudio técnico justificativo. Estos proyectos deberán observar los siguientes aspectos:

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

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

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

De acuerdo con el artículo 109 del CDUEMO, los Programas

de Desarrollo Urbano, solo podrán ser modificados fuera de los plazos establecidos en el Código, cuando existan proyectos de inversión pública o privada de impacto estatal, regional o municipal mediante estudio técnico justificativo.

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

En todo caso, la formulación y elaboración de los Programas parciales de desarrollo urbano en donde se localicen los predios que solicitan el cambio de uso del suelo, será responsabilidad del H. Ayuntamiento de Uruapan, a cuenta y cargo de los particulares que soliciten la evaluación del o de los predios que motivan la revisión de los cambios de uso del suelo, según el arancel que determine el Ayuntamiento, sin que exista compromiso alguno que éste último resuelva positivamente, sino que estará sujeta a las determinaciones, condicionantes y conclusiones producto del estudio de referencia, que podrá ser elaborado por consultores externos especializados.

#### **Estrategia de densificación habitacional y de intensificación de los usos del suelo**

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

Una de las principales limitantes para instrumentar un Programa de densificación de la Ciudad es la disponibilidad de servicios y cobertura de la red de agua potable y drenaje sanitario; específicamente, el abasto de agua potable constituye la principal limitante.

Se buscan los siguientes objetivos:

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

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

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

Para el caso de Uruapan y en una primera etapa, el Programa de Densificación deberá estar soportado en las siguientes bases, requisitos y normatividad urbana:

#### **Casos de aplicación para incremento a la densidad habitacional:**

Se podrá incrementar la densidad habitacional de un lote urbanopor encima de la densidad preexistente que señala el Plano E-02 Zonificación secundaria, a través de las siguientes acciones:

- a) Edificación de un inmueble en condominio en un lote o predio unifamiliar, o sobre la fusión de varios lotes unifamiliares, en los que se podrá demoler o modificar la edificación existente, a efecto de lograr un proyecto arquitectónico funcional y acorde al Reglamento de Construcciones para el Municipio de Uruapan vigente.
- b) Remodelación de las edificaciones unifamiliares actuales, a efecto de que se puedan constituir regímenes de propiedad en condominio, con más de una vivienda u otro uso (comercio y servicios).

En cualquier caso, deberán cumplirse todas y cada una de las normas que establece el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Uruapan vigente, los demás instrumentos complementarios y el resto de las condiciones siguientes:

#### **1. Ámbito de aplicación**

En una primera etapa, el Programa de Densificación se aplicará en cualquier inmueble, siempre y cuando:

- a) Sean lotes unifamiliares de las manzanas que tengan una intensidad de ocupación del suelo mayor al 70%, según el Plano D-15 del presente documento; o
- b) Sean manzanas completas o secciones de la misma con ocupación cero con usos del suelo urbanizables habitacionales, en donde se contemple la elaboración de un proyecto específico, sujeto a la normatividad y al visto bueno de las autoridades correspondientes; y, o
- c) Sean lotes mayores de 3000 m<sup>2</sup>, en zonas urbanas o urbanizables en los que se pueda elaborar un

proyecto de densificación, de acuerdo con la normatividad aplicable.

Además, se deben presentar todas las siguientes condiciones:

- No sean fraccionamientos y conjuntos habitacionales edificados ya construidos en serie a través de los financiamientos institucionales.
- En el caso de inmuebles o fraccionamientos bajo el régimen de propiedad en condominio, se requerirá la aprobación explícita y tácita de la asamblea de condóminos.
- No se ubiquen dentro del perímetro del Centro Histórico, donde aplicará el Programa parcial de desarrollo urbano correspondiente.

Posteriormente y según los resultados que resulten de la primera etapa, se podrá instrumentar en la Ciudad una segunda etapa del Programa de densificación habitacional, o aplicarse a otras zonas de la Ciudad, con sus condicionantes correspondientes.

#### **2. Solicitud de incremento de densidad**

El interesado solicitará por escrito al titular de la dependencia municipal encargada del desarrollo urbano, cuando considere la necesidad de incrementar la densidad de población en la zona del predio en donde se pretenda realizar el proyecto habitacional requerido, acompañado de la siguiente documentación:

- Copia del título de propiedad debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y pago de impuesto predial vigente.
- Identificación del propietario.
- Croquis de localización del predio.
- Factibilidad de CAPASU para el número de viviendas pretendidas.
- Factibilidad de la CFE para el número de viviendas pretendidas.
- Plano topográfico y anteproyecto de lotificación y vialidad, anteproyecto de redes de drenaje sanitario, drenaje pluvial y red de agua potable, en caso de desarrollos habitacionales.
- Fotografías referenciadas en un plano topográfico,

para desarrollos habitacionales.

- Pago de derechos.

Una vez ingresada la documentación, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, evaluará la procedencia de la solicitud del incremento de densidad de vivienda pretendida, calculando el número de viviendas permitidas en la Zonificación Secundaria del PDU y el número de viviendas adicionales solicitadas del proyecto sobre el cual se emitirá el dictamen respectivo.

### 3. Factibilidad de servicios

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

### 4. Cajones de estacionamiento

Se deberán cumplir los requisitos de estacionamiento, indispensables para la eficiencia y operación urbana, según el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Uruapan vigente, de 1 cajón de estacionamiento como mínimo por cada vivienda.

### 5. Restricciones de construcción

Las restricciones frontales, laterales o posteriores, necesarias que se muestran en Tabla III. 10 y las restricciones en relación a las alturas que aplican tanto para zonas de densificación como para el resto de la Ciudad.

### 6. Intensidades de ocupación del suelo

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), dependerá de la relación entre las alturas permitidas y la superficie del predio. La normatividad correspondiente se encuentra en Tabla III. 10. Con ello, el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), resulta de la aplicación de las normas anteriormente señaladas.

### 7. Pago de derechos por incremento a la densidad habitacional

El incremento a la densidad habitacional, además de ser un instrumento que favorece la ocupación de la ciudad interior, incrementa la plusvalía de un inmueble, favoreciendo la posibilidad de usufructuar de una mejor forma el recurso

suelo. Dentro del Programa de Densificación, el Ayuntamiento instrumentará en su Ley de Ingresos el pago de derechos correspondiente, que se podrá cobrar por la diferencia entre el número de viviendas adicionales a las que determine el Plano de Zonificación secundaria (E-02) y las que resulten de la aplicación de las reglas anteriores para el Programa de densificación habitacional.

### Zonificación primaria

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

La zonificación primaria del Centro de Población comprende las áreas urbanizadas, las urbanizables y las no urbanizables por ser de conservación y preservación del medio ambiente urbano, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas.

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

La Tabla III. 3. Establece las superficies de las áreas urbanas, las urbanizables y las no urbanizables, en donde se puede apreciar los porcentajes que ocupan cada una de ellas, en donde sobresale que de las 23,435.45 ha. totales del Centro de Población el 63.50% son áreas no urbanizables, en donde gran parte de este porcentaje estará sujeto a proyectos de Áreas Naturales Protegidas. Como áreas urbanizables se tiene un 15.75% y finalmente el 20.75% como área urbana.

**Tabla III. 3. Zonificación Primaria del Centro de Población de Uruapan**

Tipo	Superficie	
	ha	%
Área Urbana	4,863.76	20.75
Área Urbanizable	3,691.14	15.75
Área no Urbanizable	14,880.54	63.50
<b>Área total en centro de población</b>	<b>23,435.43</b>	<b>100.00</b>

Áreas que integran y delimitan el Centro de Población

Áreas urbanizadas: Son los espacios constituidos por los

usos y destinos urbanos, áreas para vivienda, servicios, equipamiento e infraestructura urbana.

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

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

Áreas no urbanizables, Sujetas a Condiciones de Desarrollo (SACD): Son las áreas que por el momento, se deberá buscar su protección y que no cambien de uso, hasta en tanto no se generen las condiciones para ser desarrolladas, de conformidad con el apartado No. III.4.4 de la estrategia territorial.

**Zonificación secundaria**

Conforme a lo establecido por el artículo fracción XLVI la zonificación se refiere a la determinación de las áreas que integran a un asentamiento humano definido como Centro de Población, que contiene sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos del suelo, así como la determinación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo(Periódico Oficial, 2007). Con base en ello, se determina la zonificación secundaria que comprende la organización de las zonas definidas por usos predominantes y los usos, destinos y aprovechamientos específicos o la utilización particular del suelo que le son compatibles y condicionados en las distintas zonas del área objeto de ordenación y regulación acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de edificación (SEDESOL, 2000). Esta organización considera el equilibrio y relación entre todas las funciones urbanas y de éstas con la población. La zonificación secundaria permite administrar el ordenamiento urbano pero requiere complementarse con las precisiones al ordenamiento que en su oportunidad se establecerán en los programas parciales (ver Tabla III. 4.).

En la zonificación secundaria se establecen las zonas de uso predominantes de comercios servicios y equipamiento a nivel urbano, se reconocen como elementos de la estructura urbana y se complementan con los corredores comerciales y urbanos que corresponden a la vialidad

secundaria y primaria respectivamente (ver Tabla III. 4.).

En la Tabla III. 4. La superficie de la zonificación secundaria, tiene como base la zonificación primaria, en donde, en el área urbana de 4,863.76ha, el uso habitacional de densidad media corresponde al 43.09% y el habitacional mixto comercio, servicios y equipamiento con un 15.25%, mientras que el equipamiento urbano ocupa un 12.46% y como área verde de equipamiento solamente el 3.84%. Para el área urbanizable de 3,691.14ha, sobresale el área habitacional mixto densidad media con un 11.93%.

De las superficies de las áreas urbanizables y no urbanizables se desprenden un 86.68 % y 1.34 % respectivamente como área urbanizable sujeta a condiciones de desarrollo, sobre la cual aplica un CUR con diferentes porcentajes de aprovechamiento, así como, con diversas modalidades de uso del suelo que van de habitacional mixto a industrial mixto.

Estas áreas quedan sujetas para su administración y control a lo señalado en el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo y demás relativas; y a los Lineamientos técnicos aplicables de los organismos operadores de las mismas. La Tabla III. 4. Especifica su asignación de acuerdo a zona primaria:

**Tabla III. 4. Superficies de la Zonificación Secundaria**

Zonificación Primaria	Zonificación Secundaria	Superficie			
		Ha	%	Área Urbanizable	%
Área Urbana	Áreas Verdes, Equipamiento, Comercio y Servicios	186.25	3.83		
	Cursos de Agua	25.94	0.53		
	Equipamiento	42.23	0.87		
	Equipamiento	103.14	2.12		
	Habitacional Densidad Alta	20.47	0.42		
	Habitacional Densidad Baja	11.41	0.23		
	Habitacional Densidad Media	2104.15	43.09		
	Habitacional Mixto Comercio, Servicios y Equipamiento	737.94	15.19		
	Habitacional Mixto Densidad Alta	1140	23.43		
	Industria	104.40	2.14		
	Recreación	10.70	0.22		
	Reserva Agrícola Permanente	12.11	0.25		
	Vialidad y Campos de Fútbol	97.39	2.00		
<b>Total Área Urbana</b>	<b>4863.76</b>	<b>100.00</b>			
Área Urbanizable	Habitacional Mixto Densidad Alta	441.47	11.93		
	Habitacional Agrícola de Temporal	20.24	0.55		
	Habitacional Agrícola Permanente	2182.19	58.92	2182.19	58.92
	Habitacional Industrial	272.37	7.11	272.37	7.31
	<b>Total Área Urbanizable</b>	<b>3691.14</b>	<b>96.68</b>	<b>3200</b>	<b>86.68</b>
Área no Urbanizable	Áreas Verdes, Equipamiento, Comercio y Servicios	103.14	2.12		
	Cursos de Agua	10.07	0.21		
	Equipamiento	2.20	0.05		
	Habitacional Agrícola de Temporal	205.40	4.24		
	Habitacional Agrícola Permanente	1247.17	25.66	1247.17	32.23
	Habitacional Industrial	317.45	6.52		
Habitacional Mixto Comercio, Servicios y Equipamiento	1033.40	21.24	1033.40	27.97	
Habitacional Mixto Densidad Alta	245.31	5.04			
<b>Total Área no Urbanizable</b>	<b>3167.14</b>	<b>65.00</b>	<b>1981.57</b>	<b>53.00</b>	
<b>Total general</b>	<b>21431.43</b>	<b>100.00</b>	<b>3,299.22</b>	<b>15.35</b>	

1) Área Urbana y Área Urbanizable de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.

2) Área Urbanizable de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.

Para el caso de las áreas de protección agrícola de temporal, agrícola frutícola y forestal que aparecen como urbanizables en la zonificación Primaria, están sujetas al Coeficiente de Urbanización, por lo que, en tanto no se utilicen como áreas urbanizables, su uso será de protección.

Adicionalmente, para un control eficiente del uso del suelo dentro de las áreas urbanas consolidadas del Centro de

Población, y en particular del «Centro Histórico»; el Ayuntamiento a través de las direcciones correspondientes de control urbano, edificación, construcción, obras públicas y del padrón de giros y licencias; operarán la zonificación de acuerdo a lo señalado y especificado en el Programa parcial de desarrollo urbano de rescate y reordenamiento del Centro Histórico de Uruapan, en sus perímetros A y B indicados por tal documento.

### **Zonas de usos predominantes**

Como ya se mencionó las zonas de usos predominantes comprenden aquellas áreas que integran a un Centro de Población, por lo que la estructura de esta, se debe conformar para los fines estratégicos que requiere el presente Programa de Centro de población, pues de ésta se establece la correspondiente Tabla de Compatibilidad de Uso del Suelo (TCUS), agrupándose en áreas urbanizadas, urbanizables y no urbanizables.

### **Áreas urbanizadas y urbanizables**

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

### **Zona habitacional**

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

**Habitacional Baja Densidad (HB) (hasta 100 hab/ha).** Zona de la Ciudad que concentra predominantemente viviendas unifamiliares con una densidad hasta de 23 viv/ha, que por sus características de funcionamiento aloja el uso habitacional sobre la del comercio y servicios, que se presentan en un mínimo porcentaje, por lo que, se deberá conservar al uso habitacional como predominante sobre el comercio y servicios que podrán ser compatibles dentro de lo posible y permitido conforme a la Tabla de Compatibilidades de Uso del Suelo (TCUS).

**Habitacional Media Densidad (HM) (100 a 350 hab/ha).** Zona de la Ciudad que concentra predominantemente viviendas unifamiliares con una densidad hasta de 81viv/ha, que por sus características de funcionamiento aloja el uso habitacional sobre la del comercio y servicios, que se presentan en un mínimo porcentaje, por lo que, se deberá conservar al uso habitacional como predominante sobre el

comercio y servicios que podrán ser compatibles dentro de lo posible y permitido conforme a la Tabla de Compatibilidades de Uso del Suelo (TCUS).

**Habitacional Alta Densidad (HA) (351 a 500 hab/ha).** Zona de la Ciudad que concentra predominantemente viviendas plurifamiliares con una densidad hasta de 120 viv/ha, que por sus características de funcionamiento aloja el uso habitacional sobre la del comercio y servicios, que se presentan en un menor porcentaje, por lo que, se deberá conservar al uso habitacional como predominante sobre el comercio y servicios que podrán ser compatibles dentro de lo posible y permitido conforme a la Tabla de Compatibilidades de Uso del Suelo (TCUS).

### **Zona Habitacional Mixto**

**Habitacional mixto densidad alta (HMA) (Más de 350hab/ha).** Zona de la Ciudad que concentra predominantemente viviendas unifamiliares con una densidades mayores de 100viv/ha, que por sus características de funcionamiento aloja el uso habitacional compuesto con equipamiento y servicios que van de básicos a distritales y/o urbanos, que podrán ser compatibles dentro de lo posible y permitido conforme a la Tabla de Compatibilidades de Uso del Suelo (TCUS).

**Habitacional mixto densidad media (HMM) (100 a 350 hab/ha).** Zona de la Ciudad que concentra predominantemente viviendas unifamiliares con una densidad hasta de 81 viv/ha, que por sus características de funcionamiento alberga el uso habitacional, compuesto con equipamiento y servicios básicos de nivel barrial (baja intensidad) y distrital, que podrán ser compatibles dentro de lo posible y permitido conforme a la Tabla de Compatibilidades de Uso del Suelo (TCUS).

**Habitacional mixto comercio servicios y equipamiento (HMS).** Zonas que conforman los asentamientos urbanos, predominantemente habitacionales mezcladas con comercio, servicios y equipamiento de nivel básico de tipo barrial, distrital y hasta urbano en menor escala. Para nuevos desarrollos en esta zona se recomienda una densidad de población media de hasta 350 hab/ha.

### **Zona de Equipamiento e Infraestructura**

**Equipamiento (EQ).** Son las zonas de equipamiento existente, inmuebles que proporcionan a los habitantes del Centro de Población los servicios de educación, cultura, deporte, asistencia social, salud, entre otros, que podrán ser compatibles dentro de lo posible y permitido los usos habitacionales, comercio, servicios, así como el aprovechamiento para otros equipamientos afines, conforme

a la TCUS del Programa.

**Infraestructura (INF).** Son zonas comprendidas por las instalaciones de la infraestructura que permite proporcionar al centro de población el almacenamiento de energía, agua, combustibles, entre otros, así como los procesos de tratamiento de aguas residuales para su destino final, sobre las cuales, se podrá alojar ciertos aprovechamientos de uso del suelo, conforme a los establecido en la TCUS del Programa.

**Áreas Verdes (AV).** Son las zonas comprendidas por las áreas verdes y parques urbanos, que contiene el Centro de Población, en donde se podrán desarrollar actividades recreativas y de esparcimiento y deporte, conforme a la TCUS del Programa.

#### **Zona Mixta Comercial, Servicios y Equipamiento**

Estas zonas se establecen como áreas que integran la estructura urbana, en donde se establecen diversos aprovechamientos de uso del suelo que ofrecen servicio a la población mediante equipamiento y servicios de nivel barrial, distrital, urbanos y regionales, además, continúan de origen usos habitacionales.

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

Para ello, se establece las compatibilidades de aprovechamiento de uso del suelo en la zona delimitada como centro histórico, permitiéndose los usos mixtos, comerciales, equipamiento y habitacional, conforme a la Tabla de Compatibilidades de Usos del Suelo (TCUS).

Por la relevancia que significa el centro histórico de la ciudad de Uruapan, se tiene como estrategia la de formular un programa parcial de desarrollo urbano para el centro histórico, con el cual se especifique con mayor precisión las medidas de protección y conservación de esta zona, hasta entonces se aplicarán las determinaciones de este Programa.

#### **Corredores**

Los corredores tienen la función de enlazar los elementos urbanos estratégicos para el funcionamiento de la Ciudad y por su accesibilidad concentrar equipamientos servicios y comercio. Estos corredores se relacionan con la estructura vial conformada por las vías regionales, primarias, secundarias y enlaces suburbanos. Debido a que los corredores sobre vías secundarias que no presentan secciones homogéneas en su longitud, se deberán observar las condicionantes de ancho de vialidad para los diferentes usos, establecidos en la tabla de compatibilidad de uso del suelo. Así como las normas para el control de la intensidad de usos del suelo en relación a las alturas máximas permitidas.

**Corredor urbano (CU).** Son los que corresponden con las vialidades primarias establecidas en la estrategia vial. En estos, se permitirá mayor diversidad de aprovechamiento en ocupación e intensidad de uso del suelo, preferentemente para equipamiento y servicios urbanos, conforme a los usos posibles y permitidos de acuerdo con las normas complementarias establecidas en el Programa, para lo cual se determina que podrán alojarse sobre este corredor, en una franja de hasta de 150 m de fondo sobre la vialidad del frente, partiendo del alineamiento que la autoridad correspondiente otorgue hacia el interior del predio, para el aprovechamiento del uso pretendido.

**Corredor regional (CR).** Son aquellos enlaces regionales en donde se establecerán funciones de equipamiento y servicios a nivel regional y usos que por su modalidad e intensidad de uso del suelo son incompatibles con las áreas urbanas de uso habitacional y habitacional mixto, así como zonas mixtas y que por consecuencia requieran un lugar especial para su establecimiento fuera del área urbana. Estos corredores se relacionan con las cuatro salidas a carreteras federales y estatales, siendo éstas la carretera libre a la Ciudad de Morelia, así como la carretera de cuota a la misma Ciudad de Morelia, la carretera a la Ciudad de Zamora, la carretera a Lombardía y la carretera a San Juan Nuevo. Las compatibilidades de usos de suelo y restricciones viales y de construcción, se establecen en las tablas normativas complementarias del Programa, para lo cual se determina que podrán alojarse en este corredor, en una franja de hasta de 300 m. de fondo partiendo del alineamiento que la autoridad correspondiente otorgue hacia el interior del predio para el uso pretendido. Para los casos de tramos fuera del ámbito de aplicación del Programa, estarán sujetos al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Uruapan.

**Corredor Suburbano (CSU).** Son aquellos que enlazan las zonas suburbanas con el Centro de Población y en donde se permiten usos de equipamiento y servicios básicos para

las actividades de la zona. Para el caso de desarrollos urbanos de nueva creación solamente se permitirán los rústicos tipo granja y la vivienda de tipo rural, además se deberán respetar los derechos de vía, conforme a los usos posibles y permitidos, en las zonas vacantes no consolidadas de urbanización, de acuerdo con las normas complementarias establecidas en el Programa, para lo cual se determina que podrán alojarse en este corredor, en una franja de hasta de 70 m. de fondo partiendo del alineamiento que la autoridad correspondiente otorgue hacia el interior del predio para el uso pretendido. Los tramos localizados en cualquier tipo de zona de protección, los aprovechamientos permitidos estarán condicionados al cumplimiento de un coeficiente de urbanización (CUR) de 0.20, que solamente podrán ocupar un 20% de la superficie total del terreno, se restringe cualquier aprovechamiento para desarrollos urbanos (fraccionamientos y conjuntos habitacionales).

### **Zona Industrial**

La zona de industria se refiere a la determinación de las áreas que integran al polígono correspondiente para las actividades industriales de la zona, cuáles serán sus aprovechamientos predominantes, así como en momento dado la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento de la misma (Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo, 2007). Todo uso industrial deberá ajustarse a los lineamientos de la Norma NMX-R-046-SCFI-2005, la Ley Ambiental y de Protección del Patrimonio Natural del Estado de Michoacán de Ocampo, del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo y del Reglamento Ambiental para el Municipio de Uruapan, 2004 y demás aplicables.

**Corredor industrial (CI).** Se aloja sobre vías principales de tipo urbana y regional, con los aprovechamientos de uso de suelo previstos para el desarrollo de las actividades productivas de la industria y agroindustria. Las normas a observar establecen que para nuevos desarrollos se deberá restringir en el frente de los predios que dan a este corredor, que a partir del derecho de vía federal, estatal o municipal, se dejará una franja de 11.00 m, para alojar una vialidad lateral a partir del alineamiento con un camellón de 2.0 m, dos carriles de circulación de 3.30 m, cada uno y banqueta de 2.40 m. Además, adicionalmente deberá tener un remetimiento la construcción de 6.0 m, para alojar parte del estacionamiento y área de maniobras para carga y descarga. Las compatibilidades de usos de suelo y restricciones viales y de construcción, se establecen en las tablas normativas complementarias del Programa, para lo cual se determina que podrán alojarse en este corredor, en una franja de hasta de 200 m de fondo partiendo del

alineamiento que la autoridad correspondiente otorgue hacia el interior del predio para el uso pretendido.

Este corredor industrial podrá alojar además, equipamiento regional y servicios afines a las actividades productivas que ahí se establezcan, como restaurantes, hoteles, servicios mecánicos generales, estacionamientos, bodegas y almacenes, etc., que proporcionen los servicios a los trabajadores, transportistas camioneros de los productos y servicios que se generan en este corredor y zona industrial.

**Industria (I).** Zona industrial es en la cual se aloja la actividad productiva del sector industrial en sus diferentes niveles de impacto ambiental y de riesgo, por lo que, su clasificación estará sujeta a las determinaciones de compatibilidad, compatibilidad condicionada e incompatibilidad de los usos del suelo posibles y permitidos conforme a la Tabla de Compatibilidades (TCUS) y demás tablas normativas del Programa. Por otra parte, podrán tenerse aprovechamiento de suelo en esta zona, para albergar usos del suelo mixtos habitacional, de equipamiento y servicios, siempre y cuando dentro de lo posible y permitido sean compatibles o de compatibilidad condicionada por la TCUS y demás condicionantes o estudios establecidos.

### **Áreas no urbanizables**

#### **Zonas de protección**

**Protección agrícola frutícola (PAF).** Zonas dedicadas a la agricultura principalmente del aguacate, podrán ser compatibles todas las actividades de almacenes y venta de granos, aprovechamientos diversos agrícolas, agroindustria y empacadoras, conforme a la Tabla de compatibilidades (TCUS).

**Protección agrícola de temporal (PAT).** Zonas rústicas dedicadas a la agricultura de temporal que por sus características es deseable que conserven su uso actual, con compatibilidades según la Tabla de compatibilidades (TCUS).

**Protección especial (PE).** Zonas que por sus características medioambientales requieren de un estudio técnico y de un plan de manejo los cuales se realizarán de acuerdo con los términos que señale el área de medio ambiente del Ayuntamiento. Son zonas de flora y fauna consideradas para su conservación; áreas de recarga de acuíferos; y cuerpos de agua. En estas zonas se deberá observar una baja ocupación del suelo por ser áreas no urbanizables.

**Protección forestal (PF).** Zonas que contienen especies forestales que por sus características se considera que tengan un aprovechamiento forestal racional. En estas zonas

estarán permitidos los usos de comercio y servicios baja intensidad de uso del suelo que den servicio a las zonas rurales vecinas. Podrá desarrollarse la hotelería; el equipamiento barrial podrá desarrollarse de forma condicionada, así como la industria maderera de forma condicionada, instalaciones especiales de telecomunicaciones y el aprovechamiento de los recursos naturales, conforme a Tabla de compatibilidades (TCUS).

#### **Zona de Protección y Restauración Ambiental (ZPRA).**

Zona que contiene aún condiciones ambientales de vegetación y fauna que deben ser conservadas, según las características que especifica la Ley Ambiental y de Protección al Patrimonio Natural del Estado de Michoacán; sin embargo, también existen áreas que han sufrido modificaciones en su uso del suelo original y que deberán ser restauradas para su conservación, solamente serán compatibles actividades ecoturísticas, recreación y deporte al aire libre, campismo, viveros y plantas de ornato, conforme a la Tabla de Compatibilidades (TCUS).

**Coefficiente de urbanización (CUR).** Es el porcentaje del suelo que se puede urbanizar de un predio con respecto al tamaño total del mismo, en la transformación de suelo rústico a suelo urbano, antes de la incorporación de obras de infraestructura de cabecera, obras de urbanización y servicios públicos urbanos, como producto de las políticas y estrategias urbanas que se instrumentarán en los Programas parciales de desarrollo urbano o en las resoluciones de modificaciones al uso del suelo del presente documento (ver apartado III.3.).

La determinación de un CUR sobre una zona no Urbanizable, implica la posibilidad de urbanizar el porcentaje correspondiente, según las determinaciones del apartado III.3.

#### **Usos genéricos y específicos**

**Usos genéricos:** Son el conjunto de usos y destinos del suelo que tienen en común ser congruentes en intensidad y modalidad de uso, respecto de la estructura urbana propuesta, la zonificación de usos predominantes y usos y destinos del suelo de la Tabla de Compatibilidades de Uso del Suelo (TCUS).

- Habitacional: Densidad suburbana, baja, media y alta.
- Hotelería: En pequeña, gran escala y moteles.
- Comercio y servicios: De baja, media y alta intensidad de uso.
- Equipamiento: Básico, distrital, urbano y regional.

- Industria: Talleres familiares, pequeña y mediana.
- Instalaciones especiales.
- Aprovechamiento de los recursos naturales.
- Aprovechamiento agropecuario.

**Usos específicos:** Los usos específicos son el conjunto de usos y destinos del suelo que tienen en común ser congruentes con el uso genérico y que por lo tanto sus usos resultan compatibles, estos se desglosan más detalladamente en el listado adjunto. Para fines prácticos aparecen en la tabla de compatibilidad solamente los usos y aprovechamientos que presentan diferencias en intensidad o modalidad con respecto al uso genérico del que se derivan y que requieren de condicionantes especiales para su establecimiento, las cuales se señalan en la columna de condicionantes de la misma tabla de compatibilidades.

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

Para determinar la compatibilidad el uso habitacional, se establece una clasificación de uso habitacional sub-urbano y uso habitacional urbano, el primero se subdivide en vivienda rural y vivienda sub-urbana, como a continuación se describen:

- Vivienda rural.- Se caracteriza por ser una vivienda de muy baja densidad de población, congruente con las condiciones económicas y sociales del medio rural, preferentemente la vivienda unifamiliar de características rurales en predios en donde todavía se realiza la dualidad de las actividades agrícolas con la de habitación, se encuentran o localizan en las áreas rurales del territorio municipal, que por sus características de crecimiento real o potencial deben ser controladas. Por lo que, su densidad será de hasta 2 viv/ha. La vivienda rural, también se caracteriza por su escasa urbanización y deberá mantener estas condiciones, su compatibilidad del uso del suelo será de acuerdo a lo especificado en la Tabla de Compatibilidad de Uso del Suelo correspondiente.

- Vivienda suburbana.- Se caracteriza por ser una vivienda de muy baja densidad de población, preferentemente en desarrollos nuevos de tipo campestre y rústicos tipo granja, con lotes mínimos de 1,200 m<sup>2</sup> y 3,000 m<sup>2</sup> respectivamente, así mismo aquella vivienda unifamiliar de características rurales en predios suburbanos, en donde el fraccionamiento del suelo no implica la apertura de vialidades ni la introducción de redes de servicios públicos como agua, drenaje y electrificación en su lotificación, su compatibilidad del uso del suelo será de acuerdo a lo especificado en la Tabla de Compatibilidad de Uso del Suelo correspondiente.

Para los usos habitacionales urbanos, se consideran para la compatibilidad de uso del suelo como desarrollos urbanos habitacionales y desarrollos urbanos habitacionales en condominio, los cuales se considerarán como tales a partir de dos unidades habitacionales en las siguientes modalidades, en donde los productos urbanos pueden ser lotes o viviendas:

- Vivienda unifamiliar.- Es la vivienda predominante en las zonas urbanas, se asienta sobre un lote que forma parte de un desarrollo urbano planificado y dispuesto en forma integral, se aloja generalmente una sola familia, su régimen de propiedad es privado, pues toda la construcción que contenga el lote así como sus espacios abiertos son una sola propiedad, es compatible en casi todas las zonas de usos predominantes urbanizables.
- Vivienda plurifamiliar.- Es generalmente el grupo de lotes y/o viviendas planificado y dispuesto en forma integral, diseñada en forma horizontal, vertical o mixto, con la dotación e instalaciones necesarias y adecuadas de los servicios urbanos, vialidad, infraestructura, espacios verdes o abiertos, educación, comercio, servicios asistenciales y de salud, etc. Su compatibilidad dependerá de la zonificación establecida en la TCUS y la densidad máxima de población permitida. En este tipo de desarrollos se generan los regímenes de propiedad privada y en condominio. Se considerarán como desarrollos todos aquellos casos en donde se pretenda llevar a cabo vivienda a partir de dos unidades. En este caso se consideran los desarrollos habitacionales en condominio, donde pueden haber aperturas de calles internas privadas, que no serán públicas ni serán entregadas para su administración al Ayuntamiento.

**Hotelería y servicios de alojamiento.** Son los servicios turísticos de alojamiento, que ofrecen instalaciones que van

desde un cuarto sencillo con cama individual o matrimonial con baño hasta una suite de dos o tres recamaras, con baños, sala de estar, sala de T. V., cocineta, bar, etc. Ofrecen además dependiendo de la categoría, servicios e instalaciones complementarias como son restaurante, bar, alberca, gimnasio, salones de eventos, entre otros. Existen diferentes modalidades de alojamiento, que presentan características diversas de servicios que van desde cuartos para renta, los hostales, albergues, posadas, hoteles y moteles que a continuación se describen:

- Cuarto de renta.- Son inmuebles que generalmente se adaptan para brindar el servicio de renta de cuartos que pueden ser de una sola noche o de tiempo determinado (semana, mes o año) pueden ser desde un cuarto con baño común hasta un mini departamento con recámara, área de servicio y baño, será compatible en áreas habitacionales, zonas y corredores mixtos siempre y cuando sean posibles y permitidos conforme a la normatividad del Programa y TCUS.
- Hostal.- Son establecimientos de menor categoría que un hotel, en donde se proporciona alojamiento y comida a cambio de dinero a viajeros o mochileros, generalmente comparte las instalaciones de baños, cocina y salones comunes, por lo que su uso es compatible en áreas habitacionales, zonas y corredores de uso mixto, siempre y cuando sean posibles y permitidos conforme a la normatividad del Programa y TCUS.
- Albergues.- Son instalaciones que ofrecen preferentemente el servicio de alojamiento, se caracterizan por tener un reducido número de cuartos con los servicios básicos, pueden o no tener restaurante, por lo que su uso es compatible y de compatibilidad condicionada en áreas habitacionales, zonas y corredores mixtos, y en algunas zonas de protección, siempre y cuando sean posibles y permitidos conforme a la normatividad del Programa y TCUS.
- Posadas.- Son instalaciones que ofrecen preferentemente el servicio de alojamiento, se caracterizan por tener un reducido número de cuartos en condiciones óptimas de confort, con servicios adicionales básicos encabezados por el de restaurante, este tipo de instalaciones se localizan preferentemente en las zonas urbanas típicas de las ciudades, por lo que su uso es compatible y de compatibilidad condicionada en áreas habitacionales, zonas y corredores mixtos, y en algunas zonas de protección, siempre y cuando sean

posibles y permitidos conforme a la normatividad del Programa y TCUS.

Moteles.- Son instalaciones que ofrecen el servicio de alojamiento, se caracterizan por tener un número de cuartos con los servicios básicos, pueden o no tener restaurante, pueden tener el servicio más directo al alojar el vehículo a un lado o debajo del cuarto de alojamiento, este tipo de servicios se da a lo largo de carreteras, vialidades y corredores, por lo que su uso es compatible y de compatibilidad condicionada en corredores mixtos industriales, regionales y suburbanos, siempre y cuando sean posibles y permitidos conforme a la normatividad del Programa y la TCUS.

- Hoteles.- Son instalaciones que ofrecen el servicio de alojamiento, a base de habitaciones que van desde cuartos básicos hasta habitaciones tipo suite, su límite será la capacidad que el predio ofrezca conforme a su superficie, los cuartos estarán en condiciones óptimas de confort, con servicios e instalaciones adicionales dependiendo de su categoría, como son alberca, restaurante, bar, instalaciones deportivas, etc., este tipo de servicios de hospedaje se localizan en las zonas de los centros urbanos y periferias de las ciudades, por lo que su uso es compatible y de compatibilidad condicionada en áreas habitacionales con comercio y servicios, corredores mixtos, y en algunas zonas de protección, siempre y cuando sean posibles y permitidos conforme a la normatividad del Programa y TCUS.

**Comercio y servicio de intensidad baja.** Son los usos específicos que no rebasan una intensidad de uso del suelo para comercio y servicios mayor a 0.4 veces la superficie total del predio, independientemente de la capacidad máxima de utilización del predio definida en la Tabla de Niveles Máximos Permitidos del apartado III.11.2 *Niveles Máximos Permitidos*, por lo que su uso es permitido en zonas habitacionales, habitacionales mixtas, con comercio y servicios, centro histórico, corredores urbanos, regional y suburbano, siempre y cuando sean posibles y permitidos conforme a la normatividad del Programa y TCUS.

- Comprende los usos específicos de este nivel a todos aquellos establecimientos de compra venta de productos y servicios como son: lavado de vehículos, restaurantes, expendio de venta de abarrotes y alimentos, farmacias, panaderías, tortillerías, pastelerías, refaccionarias, tapicerías y reparación de muebles, venta de artículos no perecederos, video clubs, agencias de viaje, cafés, fondas, cocinas económicas, laboratorios médicos

y dentales, lavado de vehículos, lavanderías, tintorerías, taller de reparación de artículos del hogar, servicios de limpieza y mantenimiento, oficinas, servicios profesionales, además de todos aquellos que no aparecen en esta relación y que por sus características de funcionamiento y operación sean semejantes a los anteriormente mencionados.

**Comercio y servicio de intensidad media.** Son los usos específicos que no rebasan una intensidad de uso del suelo para comercio y servicios mayor a 1.8 veces la superficie total del predio, independientemente de la capacidad máxima de utilización del predio definida en la Tabla de Niveles Máximos Permitidos del apartado III.11.2 *Niveles Máximos Permitidos*, por lo que su uso es de compatibilidad condicionada en áreas habitacionales y permitidos en zonas habitacionales mixtas, así como compatibles en habitacional con comercio y servicios, centro histórico, corredores mixtos, siempre y cuando sean posibles y permitidos conforme a la normatividad del Programa y TCUS.

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

**Comercio y servicio de intensidad alta.** Son los usos específicos que rebasan una intensidad de uso del suelo para comercio y servicios mayor a 1.8 veces la superficie total del predio, dentro de la capacidad máxima de utilización del predio definida en la Tabla de Niveles Máximos Permitidos del apartado III.11.2 *Niveles Máximos Permitidos*, por lo que su uso es de compatibilidad condicionada en zonas habitacionales mixtas con comercio

y servicios, centro histórico e industria y compatibles en corredores mixtos, siempre y cuando sean posibles y permitidos conforme a la normatividad del Programa y TCUS.

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

**Equipamiento básico hasta 2,400 m<sup>2</sup>.** Establecimientos en donde se ofrecen los servicios básicos para el desarrollo humano en las áreas habitacionales y zonas mixtas, conforme a su jerarquía urbana y nivel de servicio, podrán establecerse los equipamientos de los siguientes subsistemas aplicables establecidos en el Sistema Normativo de Equipamiento de la SEDESOL:

- o Educación: Jardín de niños, centro de atención preventiva de educación preescolar y escuela primaria.
- o Cultura: Biblioteca, casa de la cultura, centro social popular y museo local.
- o Salud: Centro de salud urbano y unidad de medicina familiar.
- o Asistencia social: Centro de asistencia de desarrollo infantil y centro de desarrollo comunitario.
- o Comercio: Plaza de usos múltiples y mercado

público.

- o Comunicaciones: Agencia de correos, oficina telefónica o radiofónica y unidad remota de líneas.
- o Recreación: Plaza cívica, juegos infantiles y jardín vecinal.
- o Deporte: Salón deportivo y módulo deportivo.

**Equipamiento distrital hasta 5,000 m<sup>2</sup>.** Establecimientos en donde se ofrecen los servicios distritales para el desarrollo humano en las áreas habitacionales mixtas y zonas de usos mixtos, corredor urbano y en algunas zonas de protección, conforme a su jerarquía urbana y nivel de servicio, podrán establecerse los equipamientos de los siguientes subsistemas aplicables establecidos en el Sistema Normativo de Equipamiento de la SEDESOL:

- o Educación: Escuela primaria, centro de capacitación para el trabajo, secundaria general, secundaria técnica, preparatoria general y bachillerato.
- o Cultura: Biblioteca pública, museo de arte y auditorio.
- o Salud: Centro de salud con hospitalización, hospital general, unidad de medicina familiar, puesto de socorro, centro de urgencias y hospital de tercer nivel.
- o Asistencia social: Centro de rehabilitación, guarderías, estancia de bienestar y desarrollo infantil.
- o Comercio: Plaza de usos múltiples, mercado público y Centro comercial.
- o Comunicaciones: Administración de correos, administración telegráfica, oficina comercial y agencia de correos.
- o Recreación: Parque de barrio y salas de cine.
- o Deporte: Salón deportivo, gimnasio deportivo, alberca deportiva y módulo deportivo.
- o Administración pública: Oficinas de gobierno municipal y estatal.
- o Servicios urbanos: Comandancia de policía.

**Equipamiento urbano hasta 7,500 m<sup>2</sup>.** Establecimientos en donde se ofrecen los servicios de nivel urbano para el desarrollo humano en las áreas habitacionales mixtas y zonas de usos mixtos, corredor urbano, corredor suburbano y corredor metropolitano, conforme a su jerarquía urbana y

nivel de servicio, podrán establecerse los equipamientos de los siguientes subsistemas aplicables establecidos en el Sistema Normativo de Equipamiento de la SEDESOL:

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

**Equipamiento regional más de 7,500 m<sup>2</sup>.** Establecimientos en donde se ofrecen los servicios de nivel regional para el desarrollo humano en las zonas de usos mixtos, corredor urbano, corredor suburbano y corredor regional, conforme a su jerarquía urbana y nivel de servicio, podrán establecerse los equipamientos de los siguientes subsistemas aplicables establecidos en el Sistema Normativo de Equipamiento de la SEDESOL:

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

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

- Talleres.- Comprenden las actividades artesanales y establecimientos menores. Estarán situadas en zonas (HMS) habitacional mixto con comercio y servicios establecidas en el ordenamiento urbano. Pueden estar situados siempre y cuando se asegure la tranquilidad, seguridad y salud de los habitantes de

la zona, en particular de los lotes contiguos.

- o No desarrollarán maniobras de carga y descarga en calles en banquetas.
  - o No deberán exceder un nivel de ruido máximo de 60 decibeles.
  - o El área de trabajo la constituye un cuarto perteneciente a una casa habitación, en el cual laboran uno o varios miembros de la familia;
  - o La superficie el área de trabajo no debe exceder de 100 m<sup>2</sup> y el número de trabajadores de cinco.
  - o No deberán implicar riesgos de incendio, explosión, malos olores, vibraciones o similares, pues solo pueden conservar cantidades muy reducidas de combustible y se prohíbe el uso y el almacenamiento de sustancias explosivas.
- Industria pequeña.- Comprende manufacturas pequeñas que no crean economías de escala, ni requieren de movimiento de carga pesada y que pueden tener una localización central y en las zonas de negocios. Estarán localizadas en las zonas HMS (habitacional mixto con comercio y servicios), así como en corredor industrial. Dentro de los establecimientos de industria pequeña se encuentran los de fabricación de alimentos caseros, de venta al mayoreo con bodega de almacenamiento, imprentas, talleres de artesanía de piel y madera, talleres de costura y ropa, de cuaderación, de herrería artística, joyería y juguetes hasta 500 m<sup>2</sup>.
  - Industria ligera.- Es aquella de baja demanda al ambiente, que por sus instalaciones y materiales que transforman y almacenan, no representa riesgo o contaminación para el personal que ahí labore, para los vecinos e instalaciones perimetrales. Por otra parte, que los productos que se laboren tengan un peso de hasta 3 toneladas, que no causen vibraciones apreciables y que utilicen transporte carretero liviano. Estos aprovechamientos deberán de ubicarse en zonas industriales, en las zonas de protección de usos múltiples (corredores carreteros) y en áreas específicas determinadas por el Programa. En este tipo de industria ligera se encuentran la de acabados metálicos, adhesivos, alfombras y tapetes, telas y otros productos textiles, anuncios, armado de motores, arneses, artefactos eléctricos como lámparas, baterías y similares, bicicletas, carreolas o

similares, bolsas de aire, carrocerías, cerámica, cinturones de seguridad, colchones, computadoras, corchos, cosméticos, cristales, electrodomésticos, electrónica automotriz, empacadoras de jabón o detergentes, equipo para televisión por cable, equipos de aire acondicionado, estéreos, focos, gabinetes, puertas, mallas o similares, hielo seco o natural, implementos eléctricos, instrumentación y control, instrumentos de precisión, ópticos, relojes, instrumentos musicales, inyección de aluminio, juguetes, laboratorios de investigación, experimentales o de pruebas, maletas y equipajes, calculadoras, motocicletas y partes, muebles y puertas de madera, paraguas, partes de automóviles y camiones, partes para computadoras, películas fotográficas, perfumes, persianas, toldos o similares, planchas, productos aeroespaciales, productos de cera, hule, madera, muebles, cajas, lápices, productos de papel, plástico, productos tabacaleros, radiadores, refrigeradores, lavadoras, rolado y doblado de metales, ropa, artículos de piel, sensores, sistema de frenos, sistemas eléctricos, televisores, tintas, ventanas, ventiladores, vestiduras, vidrio o cristal.

- Industria mediana.- Es aquella que por sus instalaciones, materiales que maneja, transforma, almacena y que genera; humo, ruido, vibraciones, olores, polvo, cuya presencia es molesta para el personal que ahí labore para vecinos e instalaciones perimetrales. Que elabore productos con peso comprendido en más de 3 toneladas y hasta 25 toneladas, que utilicen transporte pesado. Sus actividades implican considerable peligro por fuego, explosión y otros riesgos para la seguridad y/o la salud de los habitantes y constituyen un riesgo para la conservación y preservación del medio ambiente, por contaminación del suelo, agua y/o aire. Se tienen dentro de esta industria de riesgo los siguientes establecimiento de almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos y vegetales, almacenamiento de explosivos, almacenamiento y distribución de gas L. P., petróleo o productos del petróleo, carbón y productos de grafito, cerillos, cerveza y otras bebidas alcohólicas, fundición, aleación y reducción de metales, gelatinas, cola y apresto, hule natural y sintético, incluyendo llantas, cámaras o similares, incineración de basura, insecticidas, fungicidas, desinfectantes y demás químicas relacionados, jabones y detergentes, maquinaria pesada, eléctrica, agrícola, para construcción o similares, incluyendo reparaciones, cemento portland, cerámica, ladrillo refractario, porcelanas, mármol, yeso, metal fundido, petróleo o productos del petróleo refinado, pinturas

y barnices, plantas frigoríficas, plantas termoeléctricas, porcelanizados, procesamiento de madera, metal, molienda de granos, refinado de azúcar, asfaltos o de asbesto, productos de piedra o cantera, productos estructurales de acero, químicos, radioactivos, tiradero de chatarra.

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

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

- Las áreas industriales en general y en particular las emisoras de altos índices de contaminación atmosféricas, deberán emplazarse a sotavento de las localidades, para facilitar la eliminación de contaminantes y riesgos.

- Todo tipo de usos industriales o almacenaje de gran escala con características de alto riesgo y/o contaminación, deberá contar con una franja perimetral de aislamiento para el conjunto, con un ancho determinado según los análisis y normas técnicas de vulnerabilidad y riesgo que no deberá ser menor de 50 metros.

- Todo tipo de planta aislada o agrupada, deberá estar bardeada. En la franja de aislamiento al interior del predio, no se permitirá ningún tipo de aprovechamiento distinto, pudiéndose utilizar para fines forestales, de cultivo, ecológicos o recreación pasiva informal, sin permitir estancias prolongadas o numerosas de personas.

- En el caso de productos altamente inflamables, explosivos y/o tóxicos, que son extraídos, transformados, almacenados, o distribuidos, se deberán prever reservas territoriales en las instalaciones de las plantas, para alojar su máximo crecimiento y capacidad de producción y/o almacenamiento, según sus proyectos iniciales e incluyendo las franjas de protección, de acuerdo con los análisis y normas técnicas ecológicas.

- En el caso de plantas de explosivos o

productos extremadamente letales al ser humano, prohibidas para instalarse en el interior del Centro de población, deberán distanciarse a un mínimo de 1,700 metros de cualquier uso urbano; 100 metros de una vía de ferrocarril de paso; 500 metros de una carretera con transporte continuo de paso.

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

- Los usos específicos de instalaciones especiales, podrán instalarse bodegas y almacenes, cementerios, compraventa de material para reciclar, crematorios, depósito de materiales inflamables o explosivos, depósito al aire libre de materiales, metales, vehículos, maquinaria, deshuesadero, encierro de autotransporte público, helipuertos, materiales para la construcción, reclusorios preventivos y reformatorios, refacciones y accesorios para la industria, talleres de reparación de maquinaria, terminal de autotransporte foráneo, terminal de carga, venta de granos, semillas y forrajes.

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

- En los usos específicos del aprovechamiento de los recursos naturales podrán instalarse aprovechamientos forestal, recreativo y deportivo, bancos de material, ecoturismo y viveros y plantas de ornato.

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

#### Compatibilidad e incompatibilidad del uso del suelo

##### Licencia de uso del suelo

La licencia de uso del suelo es el documento oficial que expide la autoridad municipal, para autorizar en su caso, con las condicionantes y restricciones que procedan, para un determinado aprovechamiento, para un predio urbano, suburbano o rural. La licencia se otorgará a solicitud de los interesados, de acuerdo al procedimiento establecido en la reglamentación del uso del suelo (Ediciones de Administración Urbana, 1994) para lo cual deberán presentar los siguientes requisitos:

- Solicitud por escrito dirigida al titular de la dependencia

municipal encargada del desarrollo urbano.

- Copia del título de propiedad debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
- Copia de identificación del propietario/solicitante.
- Croquis de localización del inmueble a analizar preferentemente georeferenciado.
- Preferentemente anteproyecto del uso pretendido.
- Pago de derechos.

La regulación del uso del suelo es una función de la autoridad municipal que tiene como propósito ejercer las atribuciones que la legislación le otorga a partir de la formulación de la zonificación y tabla de compatibilidades del uso del suelo. Por lo que, cuando existan proyectos de aprovechamiento de predios o inmuebles urbanos que por su magnitud puedan producir un impacto de significación en el funcionamiento urbano, es necesario que previo a su aprobación se realice una evaluación técnica. Esta es responsabilidad de la autoridad municipal. Se trata desde luego, de garantizar la congruencia con el Programa, así como de verificar que corresponda a los usos autorizados en la zonificación, pero también y de forma importante al prevenir efectos e impactos indeseables de carácter ambiental y urbano, así como reducir los riesgos de desastres (Ediciones de Administración Urbana, 1994).

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

*Usos permitidos.*- Son aquellos que indistintamente pueden desarrollarse en las áreas o predios, conforme a los usos genéricos y específicos establecidos con relación a los usos predominantes de la Zonificación Secundaria.

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

*Usos prohibidos.*- Son aquellos que no pueden desarrollarse

en áreas o predios, y que se permiten en otras zonas en función de la estructura urbana.

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

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

*Condicionantes territoriales.* Aquellas que se derivan de la ubicación de los predios dictaminados, por las características territoriales que condicionen el desarrollo urbano, y que se deriven de cualquier estudio técnico municipal, académico y de los mismos particulares.

El PDUCEPU 2011 provee la siguiente información en los siguientes apartados, misma que deberá incluirse en la expedición de la licencia de uso del suelo para cada predio de estudio:

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

*Normatividad complementaria.* Aquellas que se fundamentan en cualquier normatividad complementaria, según los usos específicos de referencia, de las dependencias gubernamentales federales, estatales y/o municipales.

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

La vigencia de las licencias de uso del suelo será la correspondiente al presente Programa, en tanto no se actualice y que no modifique el uso del suelo emitido, podrá continuar vigente previa aprobación de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal. Conforme al artículo 347 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.

#### **Tabla de compatibilidad de usos del suelo (TCUS)**

Es el instrumento técnico, jurídico y administrativo del

Programa y es una herramienta indispensable para la administración del ordenamiento urbano. Está se complementa con una serie de normas para el ordenamiento urbano.

La TCUS está estructurada con base en la Zonificación Secundaria, por una parte se establecen los Usos Genéricos los cuales se clasifican en habitacional, hotelería, comercio y servicios, equipamiento, industria, instalaciones especiales, aprovechamiento de los recursos naturales y aprovechamientos agropecuarios, cuyos usos específicos se describen en el apartado III.9.2 *Usos Genéricos y Específicos*, estos usos les corresponde una relación de compatibilidad, compatibilidad condicionada o incompatibilidad con respecto a los usos del suelo predominantes de la Zonificación Secundaria descritos en el apartado III.9.1 *Zonas de Usos Predominantes*.

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

Como resultado de la estructura de la TCUS anteriormente descrita, podrá determinarse los usos del suelo permitidos, condicionados y prohibidos, conforme a las disposiciones referidas en el apartado III.9.3 *Compatibilidad e incompatibilidad de uso del suelo*.

**Disposiciones aplicables a los usos de compatibilidad condicionada**

**Vialidad mínima para los usos señalados en metros.** Condicionante que se establece como medida adicional a los aprovechamientos pretendidos del suelo, con la finalidad de evitar la instalación de usos de alto impacto vial en zonas densas y en vialidades locales; por lo que, cualquier aprovechamiento del uso del suelo pretendido que contenga esta condición, podrá implantarse siempre y cuando el predio tenga frente con la sección vial mínima establecida para tal efecto.

*Estudios complementarios para los usos condicionados*

En cualquier acción urbana de gran importancia por sus dimensiones, su giro o incidencia sobre el medio natural o construido, se deberán realizar estudios previos de impacto urbano, estudios de impacto ambiental, análisis de riesgo y análisis de impacto vial según corresponda, para su adecuada integración a la Ciudad. Principalmente se aplicarán para los casos de centros comerciales, centrales de abasto, centrales camioneras, estaciones de servicio, parques industriales, terminales principales de transporte urbano o desarrollos urbanos habitacionales o en condominio (a partir de 10 unidades), así como las obras públicas, transporte y equipamientos urbanos de

trascendencia en la morfología urbana del Centro de Población; cuyos estudios se especifican a continuación y a partir de los mismos la Dirección de Desarrollo Urbano podrá evaluar la procedencia de los proyectos y aprovechamientos correspondientes:

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

La finalidad del estudio de impacto urbano, es la de establecer medidas de mitigación del impacto que puede ocasionar los aprovechamiento que se pretendan sobre predios o inmuebles urbanos, que por su magnitud o características puedan producir un impacto de significación en el funcionamiento urbano, es necesario que previo a su autorización y ejecución se realice una evaluación a través del estudio de impacto urbano, el cual deberá ser realizado por profesionistas debidamente acreditados en la materia, mismo estudio que será valorado y sancionado por la dependencia municipal encargada del desarrollo urbano.

El estudio de impacto urbano estará relacionado con la importancia de las obras y acciones urbanas proyectadas y su funcionamiento, que incidan significativamente sobre la ciudad o determinada zona y debiendo contemplar en lo correspondiente los aspectos que se muestran en la Tabla III. 5.

**Tabla III. 5. Consideraciones para los estudios de impacto urbano**

	Zona de impacto	Consideraciones
Estudio de Impacto urbano	Habitantes	Los impactos que tienen que ver con la planificación de la relación urbana, las necesidades, migración o cambios de distribución actual en la vida comunitaria en materia de: seguridad, infraestructura (vialidad, buses, etc.) Es importante considerar la ubicación de unidades para garantizar convenientemente la seguridad y integridad de los sistemas.
	Parque urbano	La intención de la acción urbana en la trama y en el paisaje urbano. Es común la muestra de que interaccionan el proyecto y el área donde se implanta.
	Medio ambiente	Este análisis podrá ser el mismo que para estudios de impacto ambiental según los datos iniciales (SUMA). Deberá atender de manera particular a las condiciones físicas y naturales: ruido, contaminación, vientos, asentamiento, lugares, etc.
	Comunicaciones y transporte	En qué manera se transformarían las condiciones de la circulación, el transporte y el asentamiento de vehículos.
	Equipamiento y servicios públicos	Las necesidades que genera el proyecto en materia de equipamiento, servicios públicos e infraestructura. Cómo la Ciudad recibe la transformación o distribución del sitio.
	Actividades económicas	Se trata de las separaciones económicas de determinado proyecto, el impacto en la economía local. Por ejemplo, costos energéticos, laborales y jurídicos para el comercio local, del centro de la zona, etc.
	Construcción	En este apartado se analizan las modificaciones en la vida urbana de las áreas cercanas para lograr a corto el proyecto.

- **Manifestación de impacto ambiental (MIA).** Documento mediante el cual se da a conocer, con base en estudios, el impacto ambiental, significativo y potencial que generaría una obra o actividad, así como la forma de evitarlo o atenuarlo en caso de que sea negativo.

La realización de la MIA, deberá elaborarse conforme a la legislación federal o estatal según corresponda el ámbito de competencia respecto a las obras o actividades pretendidas (ver Tabla III. 6).

**Tabla III. 6. Marco legal en la elaboración y vigilancia de la MIA**

Nivel de legislación	Nombre de la Ley	Dependencia evaluadora	Dependencia vigilante
Federal	LGEEPA <sup>1)</sup>	SEMARNAT	PROFEPA
Estatal	LAPPNEMO <sup>2)</sup>	SUMA	PROAM

1) Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente

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

Se establece, para los casos específicos de desarrollos habitacionales urbanos y sub-urbanos, y desarrollos habitacionales urbanos en condominio, que a partir de 10 unidades se deberá presentar la manifestación de impacto ambiental, los contenidos de los estudios de impacto ambiental los establece la Secretaría de Urbanismo y Medio Ambiente. Además del seguimiento que podrá darle la Procuraduría Ambiental (ProAm), el Municipio podrá también vigilar el cumplimiento de la misma en la ejecución de los proyectos pretendidos.

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

movilidad urbana de la ciudad, ante cualquier obra que se pretende generar y que repercuta en el funcionamiento de la estructura vial, será necesario la realización del análisis de impacto vial, que consiste en el estudio de las vialidades que influyen directa e indirectamente con el predio motivo de la obra, los medios de transporte, el estudio del flujo y aforo vehicular en las horas pico durante el día en una semana, así como los viajes que se derivarán del proyecto pretendido. De igual manera se propondrán las medidas de mitigación del posible impacto vial que generarían. El presente estudio podrá ser elaborado por profesionistas ingenieros civiles, arquitectos y urbanistas con experiencia en la materia.

La evaluación correspondiente, deberá ser realizada por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, para los casos relevantes que esta dependencia considere podrá solicitar opinión a la delegación local de tránsito y vialidad de la Sub Dirección de Tránsito y Vialidad del Gobierno del Estado de Michoacán.

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

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

- En el caso de que en el apartado III.9.2 *Usos Genéricos y Específicos*, no se enuncien los usos pretendidos dentro de los diversos usos específicos ahí descritos, se procederá a resolver su procedencia por parte de la autoridad municipal encargada del desarrollo urbano, mediante analogía.
- En los casos en donde un predio o inmueble en donde apliquen las determinaciones de uso del suelo de una Zona y de un Corredor con respecto al Plano Urbano de Zonificación Secundaria, prevalecerá el que propicie un mejor aprovechamiento







**Estructura vial**

La estructura vial es fundamental para una adecuada movilidad urbana y enlaces regionales; conforme a esta estructura, se conectan los elementos que componen a una ciudad y a esta con su entorno, por lo que, consolidar al Centro de Población de Uruapan en el sistema estatal, regional, urbano e intermunicipal de comunicación es una acción estratégica, que permitirá mejorar el sistema de enlaces con integración a las zonas más alejadas del Municipio que beneficien a las mayorías, para tal efecto la estrategia vial se compone de un sistema regional, sistema sub-urbano y sistema urbano.

*a) Sistema regional*

Tiene como función la comunicación interregional, que enlace al centro de población de Uruapan con las localidades y municipios de la región y de éste con la conexión y continuidad con los demás municipios del estado y del país.

**Vialidad regional:** Tiene como función la de comunicar de forma interregional, con la finalidad de enlazar al centro de población de Uruapan con su región, estado y el país, además de su función de comunicación regional, que enlace a este centro de población con las vialidades federales que tienen como destino los municipios de Pátzcuaro y Morelia, Zamora y Lázaro Cárdenas y con la estatal a Nuevo San Juan Parangaricutiro.

En las vialidades regionales, además de la restricción federal por derecho de vía, se establecerá una restricción adicional de 10 metros, hacia el interior de los predios, para vialidad lateral.

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

*b) Sistema sub-urbano*

El sistema sub-urbano, permite al Centro de Población entablar una estrecha comunicación entre la población urbana y la población rural, favoreciendo las actividades económicas y productivas entre ambos sistemas.

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

*c) Sistema urbano*

**Vialidades primarias:** Su función es proveer de viajes a velocidades más altas para el tránsito de paso, siempre y cuando las condiciones en sitio lo permitan. El acceso a propiedades adyacentes puede ser permitido si es que así está diseñado, de tal manera que no intervenga con el tránsito de paso, en sitios en donde el acceso es permitido se requiere de diseños adecuados de entrada y salida, así como sus radios de viraje y posibles rutas de aceleración y desaceleración. Las intersecciones entre las calles locales, colectoras y vías primarias están normalmente al grado de intersección. Estas vialidades estarán sujetas a las determinaciones que se señalen en el tipo de corredor establecido en la zonificación secundaria del presente Programa.

Las vías primarias en proyecto deberán contener las siguientes características:

- Las intersecciones con vialidades de igual o menor jerarquía se resolverán mediante la modernización del sistema de semaforización, o cualquier otro dispositivo de estructura vial.
- Está prohibido el estacionamiento de vehículos sobre la vía pública.
- Los cruces con otras vialidades deberán presentarse a distancias no menores a 150 metros.
- Las vialidades de tránsito rápido, en caso de ser utilizadas por autobuses, deberán contar con bahías exclusivas de parada.
- En vialidades de tránsito rápido y en las complementarias, los centros comerciales, tiendas departamentales, parques y plantas industriales deberán contar con un carril de desaceleración, o vialidades laterales.
- Se deberá restringir los frentes de vivienda unifamiliar.
- Estas vialidades, diseñadas también para el tránsito de transporte colectivo, sí podrán contar con estaciones de ascenso y descenso sobre la vía pública y tener accesos viales a distancias menores a 150 m.

**Vialidades secundarias:** En este nivel se combinan las dos funciones de enlazar las calles locales al sistema arterial y proveen el acceso local a propiedades adyacentes, así como comunicar diversas zonas urbanas.

**Calles locales:** Este tipo de vialidad tiene como objetivo el

dar acceso a propiedades adyacentes y en las cuales las necesidades de tránsito de paso tienen poca o ninguna prioridad. Muchas calles locales están colocadas de tal manera que no pueden ser usadas por tránsito de paso.

**Normatividad en materia de vialidades**

En la Tabla III. 8. Se determinan las normas básicas para el diseño de vialidades según la función y jerarquía establecida en la estructura vial, la cual queda instaurada con las vialidades regionales, vías primarias, vías secundarias y enlace suburbano, los cuales fueron descritos anteriormente. Respecto de estas vías, se crea la sección vial mínima que incluye banquetas, arroyo vial y camellones en su caso; carriles por sentido, que se refiere a el número de carriles por sentido recomendables para el óptimo funcionamiento de las vialidades; de igual manera el ancho recomendable de los carriles de circulación y el carril de estacionamiento en las aceras cuando así se requiera; finalmente la restricción de alineamiento, que se refiere a aquellas vialidades que a partir del derecho de vía que le señale la dependencia correspondiente se deberá dejar un carril de 10 m. adicional para alojar una vialidad lateral que permita el acceso a los nuevos desarrollos urbanos.

**Tabla III. 8. Criterios de diseño para las vialidades propuestas**

Organización de la estructura vial	Sistema Regional	Sistema Sub-Urbano	Sistema Urbano		
	Vía regional	Enlace sub-urbano	Vía primaria	Vía secundaria	Calle local
Sección vial (m)	40	20	30	20	10.5
Carriles por sentido	2 a 4	1 a 2	2 a 3	1 a 2	2
Ancho de carriles (m)	3.50 - 3.65	3.30-3.65	3.30 - 3.65	3	3.30-3.65
Ancho de carriles de estacionamiento (m)	NA	2.5	2.5	2.5	2.5
Restricciones de alineamiento (m)	10	NA	NA	NA	NA

(1) La sección vial representa el espacio físico necesario para albergar las "líneas vialitales de factibilidad", repartido de forma proporcional a cada lado del eje de desarrollo, la sección vial resulta como una restricción hacia la propiedad o posesión de los predios de los particulares en el momento de la solididad de funcionamiento del sistema vial regional o suburbano, a través de alguna operación urbana (ordenamiento, lotificación, trazado de construcciones) de los predios de los particulares en el caso de las secciones viales urbanas. Lo anterior, independientemente de las plusvalías generadas y del traspasamiento de los derechos correspondientes.

(2) Aparte del derecho de vía del alineamiento que de hecho le da dependencia correspondiente respecto de la vialidad regional, se delimita una sección de 10m. para alojar una vialidad lateral que permita el adecuado acceso y salida de vehículos a los desarrollos urbanos.

Fuente: Especificaciones del Código de Desarrollo Urbano, del Manual de Diseño Urbano de Jan Bazany Lineamientos de Diseño Urbano de Canal y Becker.

NA: No aplica

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

Corresponderá al Programa Sectorial de Vialidad y Transporte especificar el detalle; tanto la estructura vial, en sus trazos, alineamientos, geometrías y secciones; como la estructura del transporte público que hará uso de ella, en tanto, será la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente la que establecerá las especificaciones correspondientes.

*Entronques*

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

Para el caso del Centro de Población de Uruapan, se plantea una estrategia vial en donde las intersecciones de las vialidades actuales con las vialidades propuestas, permitan una adecuada movilidad urbana, con los flujos vehiculares acordes a la demanda del parque vehicular del Centro de Población, por lo que se establece una serie de tipos de intersecciones y entronques a nivel y a desnivel entre los sistemas viales regional, urbano y suburbano, cuya identificación se observa en la Tabla III. 9 y Plano de Estrategia Vial. Se sugiere los tipos de intersección a nivel y a desnivel, de acuerdo a las características del entronque, sin embargo, cada caso requerirá un estudio para determinar restricciones para el diseño del entronque y características de carriles de aceleración, desaceleración y bahías de almacenamiento para vueltas a izquierda, y finalmente si podrá ser a nivel o desnivel según los presupuestos de la obra.

**Tabla III. 9. Tipos de intersecciones viales**

Intersección	Vialidades tipo que se intersectan				Tipo de intersección	
	Regional	Primaria	Secundaria	Sub-Urbana	A nivel	A desnivel
A		XX				X
B	X	X		X		X
C	X			X		X
D	X	X				X
E	X	X		X		X
F		XX			X	
G	X	X				X
H	X	X			X	
I	X			X	X	

Notas: XX Situación en donde coinciden dos tipos de vialidades similares

**Normas complementarias para el ordenamiento urbano**

En este apartado se establecen las medidas y condicionantes complementarias para el ordenamiento urbano del Centro

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

### Densidades habitacionales de los usos de suelo habitacionales

La densidad de población se entiende por el número promedio de habitantes por unidad de superficie, que resulta de dividir la totalidad de una población entre la superficie de terreno que una población ocupa, proporcionada en unidades de superficie determinadas, para áreas urbanas y asentamientos humanos, la densidad de población se expresa generalmente en número de habitantes por hectárea (Corral y Bécker, 2008).

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

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

**Densidad alta:** La densidad alta determinada (500 hab/ha, 117viv/ha) se tomará como parámetro general para las áreas urbanizadas dentro de la mancha urbana actual.

**Densidad media:** La densidad media determinada (350 hab/ha, 81viv/ha), se mantendrá en el resto de las zonas urbanas y su incremento estará sujeto a las determinaciones que se señalen en los programas parciales que se deriven del presente Programa.

**Densidad baja:** La densidad baja determinada (100 hab/ha, 23 viv/ha), se aplica como una estrategia para evitar la excesiva concentración de población en ciertas zonas de la Ciudad. Aquellas que presenten problemas de accesibilidad

y las zonas colindantes con áreas de preservación y protección.

**Densidad suburbana:** La densidad suburbana determinada (50 hab/ha 11 viv/ha), se aplica en las áreas de transición de la mancha urbana con las zonas de protección. Este tipo de desarrollos podrán ubicarse en zonas de protección de acuerdo con las normas de ordenamiento urbano previstas en el Programa.

### Cálculo para determinar las viviendas permitidas

Una demanda detectada es la de tener un mejor aprovechamiento de los predios vacantes dentro de la mancha urbana actual, sobre los cuales se aplica una estricta norma de densidad máxima permitida, lo que limitaba un mejor aprovechamiento de estos predios; por lo que, se determina que con la finalidad de promover la inversión y la utilización de los predios baldíos, se plantea la siguiente estrategia para permitir un incremento en la densidad permitida que de como resultado el número de viviendas máximas permitidas.

Total de viviendas = (Densidad permitida x superficie del predio)/42700.

Nota: 42700 es el valor obtenido por la multiplicación del índice de hacinamiento (4.27hab/viv) por 10000.

Densidad permitida:	Suburbana	50 hab/ha	12 viviendas
	Baja	100 hab/ha	23 viviendas
	Media	350 hab/ha	81 viviendas
	Alta	500 hab/ha	117 viviendas

Ejemplo: Para un predio de 200 m<sup>2</sup> con densidad alta.

$(500 \times 200)/42700 = 2.34$  viviendas permitidas. Las fracciones resultantes de la operación se contarán como vivienda adicional, es decir para este caso se permitirán 3 viviendas.

### Niveles máximos permitidos (TNMP).

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

A continuación se señalan las normas para su aplicación descritas en la Tabla III. 10, Niveles Máximos Permitidos (TNMP) la cual soporta su estructura con base en la superficie de los predios, la sección vial mínima de su frente, las restricciones que tendrán las edificaciones y el coeficiente de ocupación del suelo establecido, aspectos que varían conforme aumenta la superficie del predio y la relación frontal con la sección vial, obteniendo el número de niveles permitidos, así como las restricciones frontales, laterales y posteriores. Para la definición de niveles, se incluye en ellos a la planta baja de un inmueble como primer nivel.

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

- Para los predios de forma regular:
 

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

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

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

**Tabla III. 10. Niveles máximos permitidos en relación a la superficie del predio y a la sección vial**

Superficie del predio (m <sup>2</sup> )	Sección Vial mínima (l)					Restricciones para predios regulares (m)			COS (2)
	Hasta 8	Hasta 10	Hasta 15	Hasta 20	Más de 30	Fronte	Lateral	Posterior	
	Niveles permitidos					Fronte	Lateral	Posterior	
96 a 120	3	3	3	3	3	NA	NA	NA	0,8
121 a 400	3	3	3	4	4	NA	NA	NA	0,8
401 a 600	4	4	5	5	6	5	NA	4	0,75
601 a 800	4	4	6	7	7	5	NA	4	0,75
801 a 1000	4	5	7	8	9	5	3	5	0,75
1001 a 1500	4	5	8	9	11	5	3	5	0,7
1501 a 2000	4	5	8	10	13	6	4	5	0,7
Más de 2001	4	5	9	14	Libre	7	4	5	0,7

Nota:  
 (1) La sección vial mínima sea la medida que existe al pavimento vertical correspondiente al alineamiento propuesto de la calle o vialidad.  
 Para el caso de predios en esquina, se podrá incrementar el coeficiente de ocupación de los edificios (COS) hasta un 20% del de Tabla en la Tabla.  
 (2) Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) aplica a predios de forma irregular.

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

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

Toda acción urbana deberá respetar los derechos de vía y zonas de protección de: gasoductos, canales de desagüe, acequias, líneas de transmisión eléctrica de alta tensión, oleoductos, sistemas de telecomunicación y demás servidumbres de interés público. En el caso de plantas de almacenamiento de derivados del petróleo, las distancias de resguardo mínimas para el desarrollo urbano, varían de acuerdo al nivel de riesgo de los diversos productos en un sistema de depósitos, cercanos a las zonas de mayor consumo, por lo que su observancia son significativas y se tendrá que recurrir a las normas respectivas de las dependencias correspondientes (ver Tabla III. 11).

**Tabla III. 11. Dependencias normativas de los derechos de vía, servidumbres y zonas de protección**

Uso	Dependencia Normativa
Gasoductos y derechos de vía en carreteras	Sociedad de Comunicaciones y Transportes
Instalaciones y plantas de generación de energía eléctrica	PEMEX
Plantas de y plantas de almacenamiento de gas y instalaciones de gas	Sociedad de Energía
Canales de desagüe, línea de aguas, canal de drenaje, alcantarillas, canales de agua	Comisión Nacional de Agua
Áreas de alta y media tensión	Comisión Federal de Electricidad
Plantas y líneas petroleras	Según su actividad petrolera
Plantas de procesamiento, refino de hidrocarburos y zonas de riesgo de contaminación y zonas de riesgo de contaminación	Protección Civil, Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales
Carreteras estatales	Secretaría de Comunicaciones y Obras Públicas, Junta de Caminos

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

- Lugares vecinos a fracturas y fallas geológicas, a una distancia mínima de 30 mts. de su eje o mayor según la magnitud de su actividad.
- Los derechos de vía de ductos y redes de distribución de energéticos.

- Los derechos de vía del ferrocarril y de carreteras conforme a lo establecido en la legislación vigente.
- Los drenajes naturales, aún antiguos lechos secos de ríos, lagos, presas y acequias, respetándose los derechos federales establecidos en las normas de la materia.
- Las áreas naturales protegidas en los términos de la legislación en materia ambiental.
- Los derechos de vía por el paso de instalaciones de agua potable y drenaje.
- Las faldas de cerros con una frágil cohesión o taludes inestables, susceptibles al deslizamiento o derrumbes, con tendencias o desprendimientos, y zonas bajas en una franja mínima de 50 metros desde su base.
- Al pie de taludes artificiales, en el margen mínimo de seguridad señalado anteriormente.
- En depresiones inundables.
- Terrenos con relieve muy accidentado o con pendientes mayores al 35%.
- En las zonas de depresiones donde se presentan recurrentes inundaciones.

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

#### **Normas complementarias para el ordenamiento urbano**

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

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

- Reducir los riesgos para la salud y la seguridad de

los habitantes.

- Evitar incomodidades y molestias en el desarrollo de cualquier actividad.
- Normar los usos y destinos de los predios y edificaciones en función del grado de impacto que provocan sobre el medio ambiente (natural y construido).
- Establecer los patrones de ocupación y utilización del suelo.
- Definir y normar las densidades habitacionales para cada tipo de zona dentro de la mancha urbana.
- Determinar el dimensionamiento y la dosificación de los diversos elementos de la infraestructura y el equipamiento urbano.

#### **Normas de aplicación general**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Aprovechamientos urbanos fuera del ámbito de aplicación del PDUCCPU**

Para el caso de aprovechamientos urbanos fuera del ámbito de aplicación del PDUCCPU, como son fraccionamientos y desarrollos habitacionales, equipamiento e industria, en tanto no se autorice debidamente el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Uruapan, se deberá solicitar por parte de la autoridad municipal encargada del desarrollo urbano, un estudio técnico justificativo, que precisamente justifique el establecimiento pretendido sea público o privado, el cual será evaluado por esta dependencia, mismo que contendrá como mínimo lo siguiente:

- Datos generales.
- Objetivo.
- Localización.

- Descripción del proyecto.
- Aspectos justificativos.
- Síntesis y evaluación.
- Bibliografía y anexos.

#### **IV. PROGRAMÁTICO Y DE CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL**

De acuerdo con el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, los Programas de Desarrollo Urbano, contendrán los elementos básicos que hagan posible su debida ejecución técnica, jurídica y administrativa; y que de dichos elementos destacaría diseñar una estructura de organización y coordinación referida en este caso, por un lado, a la ejecución y control del Programa; y por otro a la evaluación, la actualización y modificación del mismo.

Por otra parte y de acuerdo con el Código, la ejecución de programas es un asunto de utilidad pública y se vincula con la administración del desarrollo urbano, la cual es el proceso de organización, ejecución, control y evaluación de las actividades que realizan las autoridades establecidas en coordinación con los sectores social y privado de la E Entidad.

De acuerdo con los términos de referencia establecidos por el Ayuntamiento para la elaboración del presente Programa, este capítulo tiene por utilidad definir las acciones del desarrollo urbano agrupándolas por subsector e importancia; para luego programarlas de acuerdo a alguno de los tres horizontes temporales (corto, mediano y largo plazo) e indicarles corresponsabilidad sectorial; y con ello cumplir con lo señalado en los artículos antes expuestos.

Así, el Programa (como todo proceso de planeación) debe ser entendido como parte de un acontecer dinámico; es decir, no es un documento estático, sino que tendrá que responder a la compleja problemática del desarrollo urbano que tiene como principales características el cambio y el crecimiento. La Ciudad nunca se termina de hacer, sino que está en constante ejecución a través de la multiplicidad de acciones urbanísticas y edificatorias las cuales responden a condiciones económicas, sociales y políticas tanto exógenos como del propio Centro de Población.

En consecuencia, a través de la aplicación del Programa se encontrarán condiciones imprevistas, cambios en las circunstancias, carencias o lagunas propias que dificultan u obstaculizan el adecuado control del desarrollo urbano. Por tanto, las acciones serán entonces eminentemente

contingentes y por todo ello es recomendable llevar a cabo un seguimiento permanente del comportamiento del Programa para lo cual se sugiere y obliga a incorporar de manera sistemática en este mismo inciso los instrumentos prácticos que correspondan para tal fin.

#### **Matriz programática de acciones de desarrollo urbano**

A continuación se presenta la matriz programática especializada de las acciones urbanas de carácter público propuestas; las cuales se han organizado por subprograma para indicar la entidad responsable de dirigirla, gestionarla, promoverla o coparticipar en su impulso, así como de ejecutarla y/o darle cumplimiento o seguimiento. Los subprogramas propuestos, son:

1. Programación y coordinación del desarrollo urbano, 2. Suelo urbano, reservas territoriales y vivienda, 3. Infraestructura, 4. Vialidad y transporte, 5. Equipamiento urbano, 6. Protección ambiental y riesgo urbano, 7. Patrimonio histórico, 8. Imagen urbana y 9. Participación de la comunidad en la ordenación urbana y ambiental.

La presente estructura de programación tendrá como objetivos principales:

- Ser un instrumento que estructure las obras y servicios de desarrollo urbano en programas y sub

– programas, líneas de acción y unidades de medida.

- Servir de referencia para ordenar el contenido programático de los niveles: Antecedentes, Normativo y Estratégico, así como el Programático y de corresponsabilidad sectorial del presente Programa.
- Servir de lista de referencia y de ordenación de las acciones de desarrollo urbano que se propongan en la «Programación a mediano plazo», la «Programación - Presupuestación operativo anual» y la «Programación - Presupuestación operativa anual por sector» que integran el «Programa de desarrollo urbano integral» en la entidad.
- Ser utilizado para la unificación del lenguaje y terminología empleados en las actividades de planeación, operación y evaluación del desarrollo urbano.
- Proporcionar la estructura básica para identificar las atribuciones asignadas por los Reglamentos interiores a las Secretarías de Estado, que estén relacionadas con el desarrollo urbano.
- Servir como vínculo de enlace entre las acciones de desarrollo urbano a ejecutar, la clasificación de actividades programáticas del sector de desarrollo urbano y los demás sectores de la Federación.

---

---













**V. INSTRUMENTAL**

Cualquier política, plan, programa o proyecto de desarrollo urbano no puede ser concebido sin un conjunto de instrumentos que le den factibilidad técnica, jurídica y legitimidad política. Por tal motivo, el presente Programa pone a disposición de las autoridades del Municipio de Uruapan, un conjunto de instrumentos de los que pueden tomar mano para llevar a cabo la estrategia global, y la cartera de proyectos estratégicos. Los instrumentos se clasifican en: jurídicos, técnicos, administrativos y económico-financieros (ver Tabla V. 1).

Cada uno de los instrumentos que se describen más adelante, no responden a una lógica aislada de aplicación, sino que se trata de herramientas que se interrelacionan y cuyo diseño y operación tendrá efectos directos en los demás instrumentos. Asimismo, debe decirse que todos los instrumentos planteados en este apartado, contienen componentes tanto regulatorios, como financieros y de fomento. Además de que se requiere contar con instituciones

que los gestionen y administren, por lo que no pueden pensarse aisladamente sin que quede claro que es necesaria una estrategia global para su aplicación.

Los instrumentos se basan en los siguientes principios:

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

**Tabla V. 1. Instrumentos para el desarrollo urbano**

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