



  
**mérida**  
me mueve



# PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE MERIDA (PMDUM)

2020

# INTRODUCCIÓN

## PRINCIPIOS GENERALES DE PLANEACIÓN

Alineados:  
Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento  
Territorial y Desarrollo Urbano.  
Agenda 2030  
Nueva Agenda Urbana

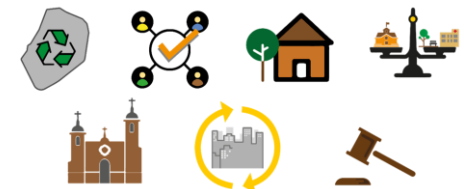
## PLANEACIÓN COMO POLÍTICA NACIONAL

## ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

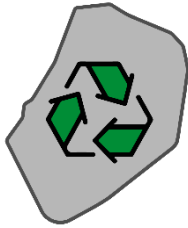
## ENFOQUES

Derechos humanos  
Medio ambiente  
Movilidad  
Prosperidad  
Resiliencia  
Innovación urbana  
Salud Pública

## VISIÓN



# VISIÓN DEL PMDUM



**1.** Ordenamiento territorial y desarrollo urbano sostenible



**2.** Bienestar en el desarrollo urbano



**3.** Nuevo paradigma para la vivienda



**4.** Equidad en infraestructura, equipamiento y servicios



**5.** Identidad y patrimonio



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



**7.** Certeza jurídica para el desarrollo urbano



**NORMATIVO**



# CONTENIDO

VISIÓN

POLÍTICAS

## OBJETIVOS



## ALCANCE

**ZONIFICACIÓN A NIVEL PRIMARIO**



**RED DE VIALIDADES**



**ZONIFICACIÓN A NIVEL SECUNDARIO**

## COMPONENTES

Áreas Naturales Protegidas

Zonas Primarias

Centros de Población

Sistema de conectividad y movilidad

Áreas y zonas de compatibilidad específica

Áreas y zonas con condiciones específicas

Polígonos de actuación

## CRITERIOS

**ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO**

**SECTORIALES**

**USOS Y DESTINOS DEL SUELO**

# ZONIFICACIÓN PRIMARIA

## ZONAS PRIMARIAS

- Zona 1. Consolidación Urbana (ZCO).
- Zona 2. Crecimiento Urbano (ZCR).
- Zona 3. Regeneración y Desarrollo Sustentable (ZRS).
- Zona 4. Conservación de los Recursos Naturales (ZRN).

## CENTROS DE POBLACIÓN

- Centros de población en transición
- Centros de población
- Centros de Población sujetos a disposiciones del Programa de Manejo
- Centros de Población desintegrados por la ZSCE Reserva Cuxtal

## ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS

- Parque Nacional Dzibilchaltún
- ZSCE Reserva Cuxtal

# RED DE VIALIDADES

## FUNCIÓN

(Conectividad y Movilidad)

Vialidades  
extraurbanas



**Vialidades  
Regionales**  
**Vialidades  
Intercomisaría**  
Caminos rurales

Vialidades  
Intraurbanas



**Vialidades de  
Ciudad**  
**Vialidades  
colectoras**  
Vialidades Locales

## OPERATIVIDAD

(Gestión de usos y destino del suelo)

Vialidad Regional Federal (VRF)  
Vialidad Regional Estatal (VRE)  
Vialidad Regional Estatal Anillo Periférico Sección Sur (APS)  
Vialidad Regional Estatal Anillo Periférico Sección Norte (APN)  
Vialidad Regional Municipal (VRM)  
Vialidad Regional Municipal Arco Periférico 230 (A230)  
Vialidad Intercomisaría (**VIN**).

Vialidad de Ciudad Tipo A (**VCA**)  
Vialidad de Ciudad Tipo B (**VCB**)  
Vialidad de Ciudad Tipo C (**VCC**)  
Vialidad de Ciudad Tipo D (**VCD**)



# CLASIFICACIÓN GENERAL DE VIALIDADES

| SISTEMA DE CENTROS POBLACIÓN<br>VIALIDADES EXTRAURBANAS |  |                                  |             | Intensidad<br>de<br>Flujo | SISTEMA DE FUNCIONAMIENTO URBANO<br>VIALIDADES INTRAURBANAS |   |  |                         |
|---|--|----------------------------------|-------------|---------------------------|---|---|--|-------------------------|
| Tipo de<br>Vialidad                                     | Clasificación                              | Vocación                         | Claves      |                           | Claves  | Vocación                                      | clasificación                            | Tipo de<br>Vialidad     |
| VIALIDADES<br>REGIONALES                                | <b>Vialidad<br/>Regional<br/>Federal</b>   | Vocación<br>Industrial           | <b>VRF</b>  | Alto                      |   |   |  |                         |
|   | <b>Vialidad<br/>Regional<br/>Estatal</b>   | Anillo<br>Periférico<br>Sur      | <b>APS</b>  | Alto                      | <b>VCA</b>  | Vocación<br>Industrial y<br>Almacenamiento    | <b>Vialidad de<br/>Ciudad<br/>Tipo A</b> | VIALIDADES<br>DE CIUDAD |
|   |  | Anillo<br>Periférico<br>Norte    | <b>APN</b>  | Alto                      |   |   |  |                         |
|   | <b>Vialidad<br/>Regional<br/>Municipal</b> | Vocación<br>Agro -<br>industrial | <b>VRE</b>  | Moderado<br>Alto          | <b>VCB</b>  | Vocación<br>Corporativa y de<br>Imagen Urbana | <b>Vialidad de<br/>Ciudad<br/>Tipo B</b> |                         |
|   |  | Arco<br>Periférico<br>230        | <b>A230</b> | Moderado<br>Alto          |   |   |  |                         |
|   |  | Vocación<br>Servicios            | <b>VRM</b>  | Moderado                  |   |   |  |                         |
| VIALIDAD<br>INTERCOMISARIÁS                             |  | Vocación<br>Patrimonial          | <b>VIN</b>  | Moderado<br>Bajo          | <b>VCD</b>  | Vocación<br>Comercial                         | <b>Vialidad de<br/>Ciudad<br/>Tipo D</b> |                         |
| CAMINOS<br>RURALES                                      |  | Vocación<br>Local                | <b>N/A</b>  | Bajo                      | <b>VLC</b>  | Abierta                                       | VIALIDADES<br>LOCALES                    |                         |
|   |  |                                  |             |                           | <b>VLCe</b>   | Cerrada                                       |  |                         |

# CRITERIOS APLICABLES A LAS VIALIDADES DEL SISTEMA DE CONECTIVIDAD Y MOVILIDAD.

En las vialidades del Sistema de Conectividad y Movilidad dada su función estratégica, se deberán adoptar acciones para:

- **Consolidación de las vialidades** existentes en los términos de accesibilidad universal y movilidad integral;
- **Proyección de nuevas vialidades** para que contemplen los términos de accesibilidad universal y movilidad integral.
- **Gestión urbana** para la obtención de los derechos de vía necesarios, que permitan la construcción de las vialidades proyectadas y la adaptación física de las secciones viales existentes.
- **Gestión interinstitucional** de nuevas rutas transporte público lineales y radiales;

# CRITERIOS APLICABLES A LAS VIALIDADES DEL SISTEMA DE CONECTIVIDAD Y MOVILIDAD.

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

| Clasificación               | Claves | VRF | VCA | VRE | VCB | VRM | VCC | VIN | VCD | VLC |
|-----------------------------|--------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Vialidad Regional Federal   | VRF    | P   | P   | P   | P   | P   | N   | N   | N   | N   |
| Vialidad de Ciudad tipo A   | VCA    | P   | P   | P   | P   | P   | P   | N   | N   | N   |
| Vialidad Regional Estatal   | VRE    | P   | P   | P   | P   | P   | P   | P   | N   | N   |
| Vialidad de Ciudad Tipo B   | VCB    | P   | P   | P   | P   | P   | P   | N   | N   | N   |
| Vialidad Regional Municipal | VRM    | P   | P   | P   | P   | P   | P   | P   | P   | N   |
| Vialidad de Ciudad tipo C   | VCC    | N   | P   | P   | P   | P   | P   | P   | P   | N   |
| Vialidad Intercomisaría     | VIN    | N   | N   | P   | N   | P   | P   | P   | P   | P   |
| Vialidad de Ciudad tipo C   | VCD    | N   | N   | N   | N   | P   | P   | P   | P   | P   |
| Vialidad Local              | VLC    | N   | N   | N   | N   | N   | N   | P   | P   | P   |

# JERARQUIZACIÓN VIAL PARA LA GESTIÓN DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO.

La **Zona de Influencia de las Vialidades de Compatibilidad** pueden variar de acuerdo con el tipo de vialidad. De igual manera, la vialidad de compatibilidad puede ser una distinta a la Vialidad de Acceso.

**ZONA DE INFLUENCIA DE LA VIALIDAD:** Es la zona establecida de una vialidad, hasta donde su compatibilidad puede ejercer.

**VIALIDAD DE COMPATIBILIDAD:** Son las vialidades que integran la jerarquía vial del municipio. De acuerdo con esta y su zona de influencia, permiten el establecimiento de un uso de suelo en un predio determinado.

**VIALIDAD DE ACCESO:** Es la vialidad que le da acceso físico y/o catastral al predio.

# ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

## ELEMENTOS QUE LA INTEGRAN

Áreas y Zonas de compatibilidad específica con usos y destinos del suelo

Centro Urbano de la Ciudad de Mérida (CUR)

Subcentros Urbanos (SCU)

Áreas Industriales (AI)

Áreas de Amortiguamiento Industrial (AAI)

Áreas y Zonas con condicionantes específicas

Zonas de Patrimonio Arqueológico

Zona de Monumentos Históricos (ZMH)

Zonas de Patrimonio Cultural.

Área de Transición Mérida-Cuxtal (ATC).

Áreas de Recuperación (AR).

Zona de Preservación Ecológica SEMARNAT (ZPE).

Áreas de Cactáceas.

Polígonos de Actuación

Zonas de Protección Arqueológico (ZPA):  
Parques Arqueológicos (PAR):  
Reservas Arqueológicas (RAR):  
Vestigios en Vialidad (VAR):

# CRITERIOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

## Densidades y Coeficientes de Ocupación del Suelo

- Clasificación de densidades
- Criterios para proyectos habitacionales (público y/o privado), habitacional mixto.
- Altura máxima permitida de las construcciones
- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Área Permeable Mínima por predio, frente y superficie mínima.
- Estudios de intervención patrimonial

| Zonas, Áreas y Vialidades <sup>1</sup>                         | Densidad máxima permitida                        | COS (%) <sup>2</sup> | Área verde mínima (%) | Área permeable mínima (%) <sup>3</sup> | Área ajardinada mínima (%) <sup>9</sup> | Área arbolada mínima (%) | Frente mínimo (m) | Superficie mínima (m <sup>2</sup> ) |
|--|--|----------------------|-----------------------|--|---|--------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| Zona 1. Consolidación Urbana (ZCO) <sup>4</sup>                | Alta   | 80                   | 20                    | 20                                     | 10                                      | 10                       | 7                 | 133                                 |
| Zona 2. Crecimiento Urbano (ZCR) <sup>4</sup>                  | Alta   | 80                   | 20                    | 20                                     | 10                                      | 10                       | 7                 | 133                                 |
| Zona 3. Regeneración y Desarrollo Sustentable (ZRS)            | Baja   | 70                   | 30                    | 30                                     | 10                                      | 10                       | 80                | 10,000                              |
| Zona 4. Conservación de los Recursos Naturales (ZRN)           | Baja   | 50                   | 50                    | 50                                     | 10                                      | 20                       | 80                | 10,000                              |
| Centros de Población transición <sup>5</sup>                   | Baja   | 75                   | 25                    | 25                                     | 10                                      | 10                       | 15                | 525                                 |
| Centros de Población <sup>5</sup>                              | Baja   | 75                   | 25                    | 25                                     | 10                                      | 10                       | 15                | 525                                 |
| Área de Transición Mérida-Cuxtal (ATC) Sección 1 <sup>6</sup>  | Mediana  | 75                   | 25                    | 25                                     | 10                                      | 10                       | 10                | 250                                 |
| Área de Transición Mérida- Cuxtal (ATC) Sección 2 <sup>7</sup> | Baja   | 70                   | 30                    | 30                                     | 10                                      | 10                       | 15                | 525                                 |
| Áreas Industriales (AI)  | *  | *                    | *                     | *                                      | *                                       | *                        | 25                | 1,250                               |
| Áreas de Amortiguamiento Industrial                            | *  | *                    | *                     | *                                      | *                                       | *                        | 15                | 525                                 |
| Sistema de Conectividad y Movilidad                            | Vialidad Regional Federal y Estatal <sup>8</sup> | *                    | *                     | *                                      | *                                       | *                        | 20                | 1,000                               |
|  | Vialidad Regional Municipal                      | *                    | *                     | *                                      | *                                       | *                        | 20                | 1,000                               |
|  | Vialidad Intercomisaría                          | *                    | *                     | *                                      | *                                       | *                        | 20                | 800                                 |
|  | Vialidades de Ciudad                             | *                    | *                     | *                                      | *                                       | *                        | 7                 | 133                                 |

# CRITERIOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

## Crterios generales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

- Zona 1. Consolidación Urbana (ZCO).**
- Zona 2. Crecimiento Urbano (ZCR).**
- Zona 3. Regeneración y Desarrollo Sustentable (ZRS).**
- Zona 4. Conservación de los Recursos Naturales (ZRN).**

## CRITERIOS GENERALES CRITERIOS ECOLÓGICOS CRITERIOS SOCIOECONÓMICOS CRITERIOS URBANOS

- Actividades económicas y urbanas
- Valores históricos y culturales
- Usos urbanos
- Infraestructura
- Equipamiento
- Conectividad y movilidad
- Calidad de vida
- Mixtura de actividades

# CRITERIOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

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




Centros de población en transición  
Centros de población  
Áreas industriales  
Áreas de amortiguamiento industrial

**Criterios aplicables a Áreas y Zonas con condicionantes específicas.**



Áreas de Recuperación (AR).  
Zona de Preservación Ecológica SEMARNAT (ZPE).  
**Áreas de Cactáceas.**  
Área de Transición Mérida-Cuxtal (ATC).  
Zona de Monumentos Históricos.  
Zonas de Patrimonio Cultural.  
Polígonos de Actuación



**Compatibilidades  
Costos aplicables  
Densidades y COS  
Criterios**



# CRITERIOS Y NORMAS SECTORIALES

## Acciones municipales en materia de Vivienda



- Soluciones habitacionales
- Durabilidad y calidad constructiva
- Saneamiento
- Servicios públicos
- Espacios
- Seguridad patrimonial

## Dotación de Infraestructura y Servicios Públicos Municipales



- Coberturas
- Residuos sólidos
- Vías de comunicación
- Sistemas de drenaje
- Nuevas infraestructuras

## Dotación de Equipamiento Urbano



- Localización
- Dimensiones
- Eficiencia energética
- Acceso universal

## Conectividad y Movilidad Urbana



- Infraestructura vial
- Medios de transporte
- Distancias
- Calidad y accesibilidad

# CRITERIOS Y NORMAS SECTORIALES

## CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO



### Zonas de Patrimonio Cultural



- Regulación de imagen urbana, usos y destinos del suelo
- Acciones urbanísticas
- Protección patrimonial
- Integración urbana

### Zonas de Patrimonio Arqueológico



- Acciones urbanísticas
- Usos y destinos del suelo
- actividades

### Zonas de Patrimonio Natural



- Acciones urbanísticas
- Localizaciones de cenotes, cuevas y pozos comunitarios



# CRITERIOS Y NORMAS SECTORIALES

## Sustentabilidad de los Asentamientos Humanos



Áreas Verdes



- Cobertura
- Tecnologías ambientales
- Mantenimiento, mejoramiento
- Acciones urbanísticas
- Paleta vegetal

Recursos hídricos y la prevención de la contaminación del agua



- Flujos naturales de agua
- Áreas de vegetación
- Acciones urbanísticas
- Alcantarillado público
- Gestión y manejo integral de residuos

Sustentabilidad de los Procesos de Construcción



- Materiales, diseño y emplazamientos
- Elementos naturales del entorno
- Manejo de residuos generados

Infraestructura verde



- Diseño sustentable
- Plantación
- Manejo integral del arbolado
- Creación de espacios verdes

Espacios públicos



- Cesiones
- Dotación de espacios públicos
- Diseño, construcción y mejoramiento

# CRITERIOS Y NORMAS SECTORIALES

## IMAGEN URBANA



### Generalidades:

- Preservar la integridad física de los habitantes y sus bienes.
- Salvaguardar la calidad de la imagen urbana municipal.
- Proteger el patrimonio arqueológico, histórico, artístico y natural.
- Coadyuvar con la conservación de las áreas patrimoniales.
- Procurar que los anuncios no afecten negativamente la imagen urbana municipal, los servicios y espacios públicos o algún aspecto medioambiental.
- Favorecer una imagen urbana municipal libre de saturación visual publicitaria.
- En el caso donde la identidad se haya perdido, proponer un nuevo contexto circundante o perfil urbano.

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

## CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO

### Niveles de Impacto

**Bajo impacto:** Superficie de Ocupación del Uso del Suelo máxima de 106.00 m<sup>2</sup>

**Mediano impacto:** Superficie de Ocupación del Uso del Suelo superior a los 106.00 m<sup>2</sup> y hasta los 3,000.00 m<sup>2</sup>

**Alto impacto:** Superficie de Ocupación con el Uso del Suelo superior a 3,000.00 m<sup>2</sup>

### usos de Suelo

Habitacional  
Comercial  
Oficinas  
Servicios  
Almacenamiento  
Industria  
Agropecuario

### Desarrollos inmobiliarios

**Habitacionales:**

- Fraccionamiento
- Vertical privado
- Horizontal privado

**No Habitacionales:**

- Comercial
- Industrial

### Giros especiales (GES)

- Estaciones de servicio de combustible
- Crematorio
- Torres de comunicación
- Extractivos

**Giros Integrados a Vivienda (GIV)**

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

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

**Uso Permitido:** Son aquellos que pueden coexistir y complementan al uso predominante; favorecen la calidad ambiental del lugar, la seguridad urbana y la imagen del contexto, y por consiguiente, producen beneficios para la zona donde se pretenden.

**Uso no Permitido:** Son aquellos Usos que pueden causar afectaciones de manera directa o indirecta; asimismo pueden ser de efecto nocivo para la seguridad y la salud de la población, así como causar conflictos viales, problemas por contaminación, ruido, polvo y ocasionar impactos negativos en el contexto donde se pretenden.

## Procedimiento para calificación de usos y destinos del suelo:

- 1** Determinar el tipo de Uso, Destino y Giro del que se trate
- 2** Ubicar el predio o tablaje en la cartografía temática del Programa
- 3** Identificar en la Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo



  
**mérida**  
me mueve

**GRACIAS**