

Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Zamora, Michoacán 2025



SIMBOLOGÍA BÁSICA

Límites	Representación del relieve
Límite Municipal Colindante	Curva de nivel acotada en metros
Límite Municipal	Poblaciones
Vías de comunicación	Ubicación de Localidad
Carretera Estatal	Rural
Carretera Federal	Urbana
Brea	Toponimia
Vereda	Cementerio
Vía ferrea (fco en desuso)	Subestación eléctrica
Rasgos hidrográficos	Río
Canal	Presa (cortina de la presa)
Corriente de agua intermitente	ZAMORA
Corriente de agua perenne	OCIDENTE
Cuerpo de agua	LOS CHICHES
	ZAMORA
	MUNICIPIO

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

Zonificación Secundaria	Centrales Urbanas	Áreas Económicas
Habitacional mixto	Centro Histórico (CH)	Industria
Habitacional (HB)	Centro Urbano (CU)	Actividades Económicas No Habitacionales
Suburbana	Subcentro Urbano (SCU)	
Rural	Crecimiento Urbano Estratégico	
Infraestructura y Equipamiento Urbano	Áreas Urbanizables	Áreas No Urbanizables
Infraestructura	Corto Plazo	Aptitud Conservación
Espacio Público	Mediano Plazo	Aptitud Forestal
Corredores viales	Largo Plazo	Aptitud Pecuaria
Urbano	Restricciones	Deslizamiento de Taludes
Regional	Inundación	Alto
Suburbano	Muy Alta	Medio
Ambiental	Alta	
Turístico	Pendientes Topográficas	
Secundario	Alto	
Económico		

H. Ayuntamiento de Zamora, Michoacán 2024-2027

Mu. Isabel Aguilar Velasco Regidor Ingeniero en Construcción y Obras Públicas	Gerardo Salazar Salazar Hernández Regidor Ingeniero en Construcción y Obras Públicas	Mariano Velasco Ramírez Regidor Ingeniero en Construcción y Obras Públicas
Edgardo Ruiz Villalón Regidor Ingeniero en Construcción y Obras Públicas	Natalia García Aldega Regidora Ingeniero en Construcción y Obras Públicas	Álvaro Ismael García Fernández Regidor Ingeniero en Construcción y Obras Públicas
Pablo Georgina Roldán Curiel Regidora Ingeniero en Construcción y Obras Públicas	Juan del Sagrado González Enriquez Zúñiga Regidor Ingeniero en Construcción y Obras Públicas	Diana Jacinto García Aguilar Regidora Ingeniero en Construcción y Obras Públicas
Edgar Daniel Landa Arizaga Regidor Ingeniero en Construcción y Obras Públicas	Ernesto Devesa Ríos Aranda Regidor Ingeniero en Construcción y Obras Públicas	Carlos Alfonso Márquez Méndez Regidor Ingeniero en Construcción y Obras Públicas
José Armando Velasco Díaz Regidor Ingeniero en Construcción y Obras Públicas		

Las informaciones de este mapa deben interpretarse de conformidad con lo establecido en el documento en formato del Programa PMCU 2025.

Este documento es confidencial, no se permite su reproducción o uso sin el consentimiento expreso de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Territorial.

LOCALIZACIÓN



Mapa: Zonificación Secundaria

Fuente Mapa Base: El mapa base utilizado es el mapa municipal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Territorial (SDUT) del Estado de Michoacán, con una escala de 1:50,000, elaborado en el año 2023.	Clase: ZS-01-L
Fuente Topografía: El mapa topográfico utilizado es el mapa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Territorial (SDUT) del Estado de Michoacán, con una escala de 1:50,000, elaborado en el año 2023.	Fecha: Septiembre 2025
Fuente Gráfica: El mapa gráfico utilizado es el mapa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Territorial (SDUT) del Estado de Michoacán, con una escala de 1:50,000, elaborado en el año 2023.	Proyección: Proyección: UTM Datum: WGS 84 Escala: 1:50,000 Coordenadas: 19° 00' 00" N, 101° 00' 00" W Código de zona: 14Q Código de país: MX Código de estado: MIC Código de municipio: ZAM

Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Zamora, Michoacán 2025

Secretaría de
Desarrollo Agrario,
Territorial y Urbano



DESARROLLO TERRITORIAL
SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO



PROYECTO DE PMDU



GOBIERNO DE
MÉXICO

DESARROLLO TERRITORIAL

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO, TERRITORIAL Y AMBIENTE

CONTENIDO

<u>NIVEL I. ANTECEDENTES</u>	<u>1</u>
I.1. FUNDAMENTACIÓN.....	1
I.1.1. INTRODUCCIÓN	1
I.1.2. BASES JURÍDICAS Y MARCO DE PLANEACIÓN.....	2
I.1.3. METODOLOGÍA Y VINCULACIÓN PARTICIPATIVA.....	29
I.2. DIAGNÓSTICO	30
I.2.1. ANÁLISIS DE LAS PERSONAS	30
I.2.2. ANÁLISIS DE LOS BARRIOS.....	38
I.3. DINÁMICA URBANO-AMBIENTAL	52
I.3.1. SISTEMA DE LOCALIDADES	52
I.3.2. DINÁMICA DE CRECIMIENTO TERRITORIAL	53
I.3.3. DINÁMICA DE CRECIMIENTO POBLACIONAL	55
I.3.4. USO ACTUAL DEL SUELO URBANO	57
I.3.5. ANÁLISIS DEL CONTINUO MUNICIPAL	88
I.3.6. SÍNTESIS DE LA PROBLEMÁTICA	100
<u>NIVEL II. NORMATIVO</u>	<u>102</u>
II.1. VISIÓN	102
II.2. OBJETIVO GENERAL	102
II.3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	102
II.4. ESCENARIOS	103
II.5. ESCENARIO TENDENCIAL	103
II.5.2. ESCENARIO PROGRAMÁTICO	109
<u>NIVEL III. ESTRATÉGICO</u>	<u>113</u>

III.1. POLÍTICAS	113
III.1.1. PRINCIPIOS DE POLÍTICA PÚBLICA.....	113
III.1.2. CAUSAS DE UTILIDAD PÚBLICA.....	113
III.1.3. FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO.....	114
III.1.4. ESPACIO PÚBLICO	115
III.1.5. MOVILIDAD SUSTENTABLE.....	117
III.1.6. RÉGIMEN AGRARIO	118
III.1.7. DENSIFICACIÓN	119
III.1.8. ABASTO DE AGUA Y SANEAMIENTO	120
III.1.9. RIESGOS NATURALES	120
III.2. ESTRATEGIAS Y LÍNEAS DE ACCIÓN	121
III.3. MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	124
III.3.1. ÁREAS DE ACTUACIÓN EN EL ÁREA NO URBANIZABLE	128
III.3.2. ÁREAS DE ACTUACIÓN EN EL ÁREA URBANA ACTUAL	129
III.3.3. ÁREAS DE ACTUACIÓN EN EL ÁREA URBANIZABLE.....	130
III.3.4. CONGRUENCIA ENTRE LOS OBJETIVOS Y LAS ESTRATEGIAS	132
III.4. ZONIFICACIÓN.....	134
III.4.1. ZONIFICACIÓN PRIMARIA	134
III.4.2. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.....	136
III.5. CARTERA DE PROYECTOS	162
<u>NIVEL IV. PROGRÁMATICO Y DE CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL.....</u>	<u>170</u>
<u>NIVEL V. INSTRUMENTAL</u>	<u>174</u>
V.1. GESTIÓN DE LA GOBERNANZA.....	174
V.1.1. INSTRUMENTOS BASADOS EN ACUERDOS O EN COOPERACIÓN	174
V.1.2. INSTRUMENTOS DE CONOCIMIENTO Y MEJORA DE LAS CAPACIDADES	175
V.1.3. INSTRUMENTOS DE COMUNICACIÓN Y MARKETING URBANO	175
V.2. INSTRUMENTOS PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL PMDU.....	176

V.3. ACTUALIZACIÓN DINÁMICA DEL PMDU.....	201
V.3.1. TIPOS DE ACTUALIZACIÓN O MODIFICACIÓN	201
V.3.2. INSTRUMENTOS PARA LA ACTUALIZACIÓN O MODIFICACIÓN DEL PMDU	203
V.4. MONITOREO Y EVALUACIÓN	204
V.4.1. INDICADORES DE EVALUACIÓN	205
V.4.2. INDICADORES DE SEGUIMIENTO	205
<u>GLOSARIO</u>	<u>1</u>
<u>BIBLIOGRAFÍA</u>	<u>4</u>

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Mapa de localización del municipio	2
Figura 2 Sistema urbano rural centro occidente IV, Michoacán, 2021	16
Figura 3. Sistema Urbano Regional de Centros de Población 2009 Región IV Oriente	22
Figura 4. Sistema Urbano Estatal Integral de Centros de Población a Largo Plazo (2030)	22
Figura 5. Grupos vulnerables	37
Figura 6. Delimitación y análisis de barrios	42
Figura 7. Grado de marginación	46
Figura 8. Crecimiento territorial histórico	54
Figura 9. Dinámica poblacional en el territorio	56
Figura 10. Uso específico del suelo urbano	60
Figura 11. Uso específico del suelo urbano por localidad (hectáreas)	60
Figura 12. Densidad de población neta	61
Figura 13. Suelo vacante	63
Figura 14. Densidad de población neta	64
Figura 15. Carencias de servicios en la vivienda	66
Figura 16. Concentración de actividades y corredores económicos	70
Figura 17. Concentración de actividades educativas	71
Figura 18. Centralidades urbanas	73
Figura 19. Modos de movilidad y estructura vial del municipio	77
Figura 20. Figura de equipamiento urbano	84
Figura 21. Régimen de tenencia de la tierra	89
Figura 22. Disposición territorial del régimen de tenencia de la tierra	90
Figura 23. Aptitud territorial por condiciones naturales	93
Figura 24. Restricciones a la urbanización por condiciones físicas	95
Figura 25. Restricciones a la urbanización por condicionantes antropogénicas	98
Figura 27. Escenario tendencial	108
Figura 28. Escenario programático	110
Figura 29. Modelo de Ordenamiento Territorial (continuo municipal)	126
Figura 30. Modelo de Ordenamiento Territorial (localidades urbanas)	127

Figura 31. Zonificación primaria (continuo municipal)	135
--	-----

Figura 34. Ubicación de proyectos	164
-----------------------------------	-----

Índice de tablas

Tabla 1. Grupos homogéneos en el municipio	32
Tabla 2. Grupos Vulnerables a nivel municipal	34
Tabla 3. Grupos homogéneos de la zona conurbada	35
Tabla 4. Población urbana rural de la zona conurbada	36
Tabla 5. Aspectos económicos de la zona conurbada	37
Tabla 6. Población urbana y rural municipal	44
Tabla 7. Población histórica	45
Tabla 8. Indicadores de marginación municipal	45
Tabla 9 Población Económicamente Activa	48
Tabla 10 Población ocupada	49
Tabla 11. Población desocupada	49
Tabla 12. Valor Bruto de la Producción 2004 - 2019	50
Tabla 13. Índice de especialización económica	51
Tabla 14. Sistema de localidades	52
Tabla 15. Crecimiento histórico	53
Tabla 16. Uso general del suelo urbano (hectáreas)	58
Tabla 17. Densidad de población y habitacional	61
Tabla 18. Características de las viviendas 2010 - 2020	65
Tabla 19. Centralidades urbanas, jerarquía y tipo en el municipio	75
Tabla 20. Movilidad en las viviendas	77
Tabla 21. Clasificación e identificación del equipamiento urbano municipal	82
Tabla 22. Componentes del espacio público municipal	87
Tabla 23. Composición de los núcleos agrarios	92
Tabla 24 Población municipal esperada	105
Tabla 25 población prospectiva por localidad al año 2045	105
Tabla 26 Escenario tendencial municipal al año 2045	107
Tabla 27 Escenario tendencial por localidades al año 2045	107
Tabla 28. Escenario tendencial (hectáreas)	109

Tabla 29 Escenario programático (hectáreas)	112
Tabla 30. Vinculación y congruencia entre los objetivos y las estrategias de las Áreas de Actuación	132
Tabla 31. Tabla de áreas de la zonificación primaria	135
Tabla 32. Tabla programática y de corresponsabilidad a nivel municipal	171
Tabla 33. Tabla programática y de corresponsabilidad a nivel estatal	172
Tabla 34. Tabla programática y de corresponsabilidad a nivel federal y por sectores	173
Tabla 35. Coeficiente de Utilización del Suelo Básico (CUSB)	178
Tabla 36. Niveles máximos permitidos	178
Tabla 37. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y restricciones por altura de las edificaciones	180
Tabla 38. Indicadores de evaluación	205

NIVEL I. ANTECEDENTES

I.1. FUNDAMENTACIÓN

I.1.1. Introducción

Un Programa Municipal de Desarrollo Urbano es un instrumento de planificación fundamental para la gestión territorial de los gobiernos municipales. Orienta y determina las acciones e intervenciones del sector público y privado en el orden local, y su cumplimiento favorece el desarrollo sostenible.

La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) reconoce que la gestión territorial y urbana tiene un impacto directo en las personas, en el acceso y en el ejercicio de sus Derechos Humanos, que históricamente no han atendido la diversidad de interacciones, relaciones y experiencias que se dan en el territorio. Por ello, se busca que la planeación traduzca las necesidades de las personas en normatividad y programación de acciones, razón por lo cual se considera importante no solo la elaboración de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano (PMDU), sino todo el proceso que implica su formulación, desde sus etapas iniciales hasta su implementación y monitoreo.

El Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Zamora, Michoacán 2025 parte de los principios del desarrollo territorial y urbano en el marco de los acuerdos internacionales (Objetivos de Desarrollo Sostenible y Nueva Agenda Urbana) y de la actual política nacional de desarrollo del gobierno mexicano.

En este programa se pone en práctica los principios de la política nacional. El primer principio es poner a las personas en el centro de la planeación territorial, especificando la importancia de la planeación sensible a la edad, al género y a los grupos vulnerables. El principio de asentamientos humanos resilientes y con adaptación al cambio climático; con crecimiento urbano compacto, denso y mixto. El principio de recuperación de incrementos del valor del suelo y su redistribución, y se privilegia como ámbito rector a los derechos humanos. Otro principio es la equidad territorial. Finalmente, el principio de conservación de la diversidad biológica y del ecosistema.

La vinculación entre los tres órdenes de gobierno genera un espacio colaborativo, de intercambio de información, de experiencias y de propuestas que posibilitará ejercer mayor vigilancia y control de los instrumentos de planeación, a efectos de alcanzar mejores prácticas relacionadas con la administración del territorio.

Zamora es uno de los 113 municipios pertenecientes al estado de Michoacán. La ubicación del municipio es en el occidente del estado. Cuenta con una superficie de 335 kilómetros cuadrados, que representan el 0.6 por ciento del territorio estatal total (ver Figura 1).

Figura 1. Mapa de localización del municipio



Fuente: elaboración propia con información del INEGI

I.1.2. Bases jurídicas y marco de planeación

I.1.2.1. Fundamento jurídico

La planeación del desarrollo urbano y ordenamiento territorial es un ejercicio gubernamental, que está soportado por un conjunto de leyes y reglamentos así como atribuciones definidas en el ámbito de gobierno y con mecanismos de participación de la sociedad organizada.

La legislación de nivel federal, estatal y municipal regula la formulación de los planes de desarrollo urbano así como su contenido. Esto para poder aplicarse como instrumento de planeación con visión de corto, mediano y largo plazo. Los instrumentos jurídicos que sustentan el presente programa son los siguientes:

I.1.2.2. Disposiciones internacionales

El presente PMDU considera una perspectiva de respeto a los derechos humanos. Los derechos humanos son fundamentales para promover y desarrollar una urbanización que sea sostenible y socialmente inclusiva, que promueva la igualdad, combata todas las formas de discriminación y empodere a las personas y las comunidades. Algunos organismos internacionales promueven directrices y principios para integrar los derechos humanos en el desarrollo urbano, de los cuales se mencionan los siguientes:

Declaración Universal de los Derechos Humanos (publicado el 10 de diciembre de 1948)

La Declaración Universal de Derechos Humanos (DUDH) es un documento que sirve de plan de acción global para la libertad y la igualdad protegiendo los derechos de todas las personas en todos los lugares. Fue la primera vez que los países acordaron las libertades y derechos que merecen protección universal para que todas las personas vivan su vida en libertad, igualdad y dignidad. (Naciones Unidas, 1948)

Pacto Internacional de los Derechos Civiles y Políticos (Adoptado y abierto a la firma, ratificación y adhesión por la Asamblea General en su resolución 2200 A (XXI), de 16 de diciembre de 1966 y entrada en vigor: 23 de marzo de 1976, de conformidad con el artículo 49 Lista de los Estados que han ratificado el pacto)

Considera que, conforme a los principios enunciados en la Carta de las Naciones Unidas, la libertad, la justicia y la paz en el mundo tienen por base el reconocimiento de la dignidad inherente a todos los miembros de la familia humana y de sus derechos iguales e inalienables; reconociendo que estos derechos se derivan de la dignidad inherente a la persona humana. Todos los pueblos tienen derecho de libre determinación, derecho libre de su condición política, previendo su desarrollo económico, social y cultural (United Nations, 1966).

Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Adoptado y abierto a la firma, ratificación y adhesión por la Asamblea General en su resolución 2200 A (XXI), de 16 de diciembre de 1966. Entrada en vigor: 3 de enero de 1976, de conformidad con el artículo 27)

Derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados. Implementar programas atendiendo a métodos de producción, conservación y distribución de alimentos mediante la plena utilización de los conocimientos técnicos y científicos, la divulgación de principios sobre nutrición y el perfeccionamiento o la reforma de los regímenes agrarios, de modo que se logre la explotación y la utilización más eficaces de las riquezas naturales (Organización de las Naciones Unidas, 1976).

El PMDU también reconoce la importancia de abordar los riesgos de desastres en entornos urbanos, donde la concentración de población y activos aumenta la vulnerabilidad.

El marco jurídico internacional que aboga por la integración de consideraciones de reducción del riesgo de desastres en las políticas y prácticas de desarrollo urbano, la planificación del uso del suelo y la gestión del riesgo de desastres son los siguientes:

Marco de Sendai para Reducción del Riesgo de Desastres 2015-2030 (Resolución aprobada por la Asamblea General el 3 de junio de 2015)

Este marco es un documento adoptado en la tercera Conferencia Mundial de las Naciones Unidas celebrada en Sendai (Japón) en 2015. El presente Marco tiene como objetivo lograr en los próximos 15 años los siguientes resultados:

Reducir sustancialmente de riesgos de desastre y de pérdidas ocasionadas por desastres tanto en vidas, medios de subsistencia y salud como en bienes económicos, físicos, sociales, culturales y ambientales de las personas, las empresas, las comunidades y los países (United Nations, 2015).

Acuerdo de París (Adoptado por 196 Partes en la COP21 en París, el 12 de diciembre de 2015 y entrado en vigor el 04 de noviembre de 2016)

El presente documento es un tratado internacional sobre el cambio climático jurídicamente vinculante; se adoptó en 2015 y entró en vigor en 2016; tiene como objetivo limitar el calentamiento mundial a muy por debajo de 2 grados centígrados, en comparación con los niveles preindustriales. Para alcanzar dicho objetivo de temperatura a largo plazo, los países se proponen alcanzar en máximo de las emisiones de gases de efecto invernadero lo antes posible para lograr un planeta con clima neutro para mediados de siglo (United Nations, 2015).

I.1.2.3. Disposiciones federales

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos publicada en el DOF el 05 de febrero de 1917; última reforma publicada DOF 06 de junio de 2023)

Artículo 25. Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante la competitividad, el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución

En su Artículo 26, faculta al Estado a planear, conducir, coordinar y orientar la actividad económica nacional, así como llevar a cabo la regulación y fomento de las actividades que demande el interés general. También se especifican facultades para que el Estado organice un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de

la Nación, este artículo hace particular énfasis en la participación de la sociedad en los procesos de planeación (H. Congreso de la Unión, 2018).

Artículo 27. Establece que se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población,

Artículo 115. Establece el Municipio libre, en la Fracción V los municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal.

Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (Ley publicada en el DOF el 28 de noviembre de 2016, última reforma publicada DOF 01-06-2021)

Artículo 1. La presente Ley es de orden público e interés social y de observancia general en todo el territorio nacional.

Esta Ley tiene por objeto:

I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;

II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional;

III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;

IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población, y

V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia (H. Congreso de la Unión, 2016).

En el artículo 11 se señalan las atribuciones de los municipios en materia de planeación del desarrollo, entre las que se encuentran formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano; así como formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven.

En las fracciones correspondientes: I formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de desarrollo urbano; II regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios; III formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio; entre otras señaladas en las fracciones IV-XXVI.

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA Ley publicada en el DOF el 28 de enero de 1988, última reforma publicada DOF 08-05-2023)

Establece que el ordenamiento ecológico se considera como un instrumento de política ambiental. La Ley ha tenido diversas modificaciones a lo largo de los años, pero particularmente bajo el rubro de instrumentos de política ambiental, en la modificación de 1996 destaca la Regulación Ambiental de los Asentamientos Humanos cuyo propósito fundamental es el vincular las acciones que se realicen para la planeación de los asentamientos humanos con la preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente. Se trata de garantizar dicha vinculación, estableciendo criterios que deberán ser observados en la planeación y gestión de las ciudades.

Si bien, en la fracción IV del artículo 20 BIS 5 se establece que “Las autoridades locales harán compatibles el ordenamiento ecológico del territorio y la regulación de los asentamientos humanos...”, la condicionante principal para los programas de desarrollo urbano se establece en la Sección IV de la LGEEPA porque en su artículo 23 fracción I establece que “Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio”.

Ley General de Movilidad y Seguridad Vial (Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 2022 Última reforma publicada DOF 08-05-2023)

Artículo 1. La presente Ley es de orden público e interés social y de observancia general en todo el territorio nacional, en términos de lo dispuesto en el párrafo décimo séptimo del artículo 4o. y 73, fracción XXIX-C, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de movilidad y seguridad vial, y tiene por objeto establecer las bases y principios para garantizar el derecho a la movilidad en condiciones de seguridad vial, accesibilidad, eficiencia, sostenibilidad, calidad, inclusión e igualdad (H. Congreso de la Unión, 2022).

Tiene por objetivos el priorizar el desplazamiento de las personas, particularmente de los grupos en situación de vulnerabilidad, así como bienes y mercancías, con base en la jerarquía de la movilidad

señalada en esta Ley, que disminuya los impactos negativos sociales, de desigualdad, económicos, a la salud, y al medio ambiente, con el fin de reducir muertes y lesiones graves.

Artículo 6. Jerarquía de la movilidad. La planeación, diseño e implementación de las políticas públicas, planes y programas en materia de movilidad deberán favorecer en todo momento a la persona, los grupos en situación de vulnerabilidad y sus necesidades, garantizando la prioridad en el uso y disposición de las vías, de acuerdo con la siguiente jerarquía de la movilidad:

- Personas peatonas, con un enfoque equitativo y diferenciado en razón de género, personas con discapacidad y movilidad limitada;
- Personas ciclistas y personas usuarias de vehículos no motorizados;
- Personas usuarias y prestadoras del servicio de transporte público de pasajeros, con un enfoque equitativo pero diferenciado;
- Personas prestadoras de servicios de transporte y distribución de bienes y mercancías, y
- Personas usuarias de vehículos motorizados particulares.

Las autoridades de los tres órdenes de gobierno establecerán en sus respectivos reglamentos el uso prioritario de la vía a vehículos que presten servicios de emergencia, cuando la situación así lo requiera.

Ley General de Cambio Climático (Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de junio de 2012 Última reforma publicada DOF 15-11-2023)

En su Artículo 1º, señala que, esta Ley de orden público, interés general y de observancia en todo el territorio nacional, establece disposiciones para enfrentar los efectos adversos del cambio climático, es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de protección ambiental, desarrollo sustentable, preservación y restauración del equilibrio ecológico (H. Congreso de la Unión, 2022).

Señala la obligación de proveer un ambiente sano a la sociedad, reducir su vulnerabilidad social y ecológica ante el fenómeno, así como promover la concertación social y el desarrollo de actividades económicas sustentables.

Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 8 de octubre de 2003, última reforma publicada DOF 08-05-2023)

Artículo 1.- La presente Ley es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que se refieren a la protección al ambiente en materia de prevención y gestión integral de residuos, en el territorio nacional. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto garantizar el derecho de toda persona al medio ambiente sano y propiciar el desarrollo sustentable a través de la prevención de la generación, la valorización y la gestión integral de los residuos peligrosos, de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial; prevenir la contaminación de sitios con estos residuos y llevar a cabo su remediación, así como establecer las bases para (Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, 2015):

Aplicar los principios de valorización, responsabilidad compartida y manejo integral de residuos; determinar los criterios que deberán de ser considerados en la generación y gestión integral de los residuos; establecer los mecanismos de coordinación que, en materia de prevención de la generación, la valorización y la gestión integral de residuos, corresponden a la Federación, las entidades federativas y los municipios; formular una clasificación básica y general de los residuos; regular la generación y manejo integral de residuos peligrosos; definir las responsabilidades de los productores, importadores, exportadores, comerciantes, consumidores y autoridades; Establecer medidas de control, medidas correctivas y de seguridad para garantizar el cumplimiento y la aplicación de esta Ley; entre otras.

**Ley de Vivienda. Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de junio de 2006
Última reforma publicada DOF 16-06-2024).**

ARTÍCULO 1.- La presente Ley es reglamentaria del artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de vivienda. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa (Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, 2019).

La vivienda es un área prioritaria para el desarrollo nacional. El Estado impulsará y organizará las actividades inherentes a la materia, por sí y con la participación de los sectores social y privado, de acuerdo con las disposiciones de esta Ley.

La política nacional y los programas, así como el conjunto de instrumentos y apoyos que señala este ordenamiento, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal en materia de vivienda, su coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y municipios, y la concertación con los sectores social y privado, a fin de sentar las bases para aspirar a un desarrollo nacional más equitativo, que integre entre sí a los centros de población más desarrollados con los centros de desarrollo productivo, considerando también a los de menor desarrollo, para corregir las disparidades regionales y las inequidades sociales derivadas de un desordenado crecimiento de las zonas urbanas.

Ley Agraria (1992) (Últimas reformas publicadas DOF 01-04-2024)

Ley reglamentaria del artículo 27 constitucional en materia agraria y de observancia general en toda la república. Como parte de las disposiciones preliminares, en su artículo 2, segundo párrafo señala:

“El ejercicio de los derechos de propiedad a que se refiere esta ley en lo relacionado con el aprovechamiento urbano y el equilibrio ecológico, se ajustará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y demás leyes aplicables” (H. Congreso de la Unión, 2018).

Esta Ley hace referencia a la definición de la propiedad social (ejidos, comunidades, colonias agrícolas, nacionales en posesión de particulares) con los derechos que a estos atañe y sus formas de regularización, certificación y registro 9, 56, 60, 64, 68, 69, 70, 80, 82, 84 y 86, en los cuales también se encuentran las disposiciones legales que faculta a los ejidatarios a adoptar el dominio pleno sobre las parcelas las cuales junto con los solares urbanos que se regularicen, serán en lo posterior, regulados por el derecho común, con todas las facilidades que eso conlleve para transferir la propiedad y ser sujetos de los procesos de ordenamiento territorial por las autoridades del orden estatal.

De igual forma las disposiciones de los artículos 93 al 96 referente a los procesos de expropiación de terrenos que se encuentren sujetos a la propiedad ejidal o comunal, para satisfacer causas de utilidad pública, destacando para este caso entre otros, la del ordenamiento territorial y el establecimiento de asentamientos humanos o dotación de servicios públicos.

Ley Orgánica de la Administración Pública Federal (Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 29 de diciembre de 1976, última reforma publicada DOF 16-07-2025)

Artículo 1o.- La presente Ley establece las bases de organización de la Administración Pública Federal, centralizada y paraestatal (Cámar de Diputados del H. Congreso de la Unión, 2019).

La Oficina de la Presidencia de la República, las Secretarías de Estado y la Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal integran la Administración Pública Centralizada.

Artículo 41. A la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, corresponde el despacho de los siguientes asuntos:

Elaborar y conducir las políticas de vivienda, ordenamiento territorial, desarrollo agrario y urbano, así como promover y coordinar con las entidades federativas, municipios y en su caso las alcaldías de la Ciudad de México, la elaboración de lineamientos para regular el crecimiento o surgimiento de asentamientos humanos y centros de población; la regularización de la propiedad agraria; la elaboración y aplicación territorial de criterios respecto al desarrollo urbano, la planeación, control y crecimiento de las ciudades y zonas metropolitanas del país, además de los centros de población en general, así como su respectiva infraestructura de comunicaciones, movilidad y de servicios, para incidir en la calidad de vida de las personas; los procesos de planeación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano, los relacionados a la conservación y aprovechamiento sustentable de los ecosistemas, recursos naturales y sus elementos; la planeación habitacional y del desarrollo de vivienda, y el aprovechamiento de las ventajas productivas de las diversas regiones del país; entre otros.

I.1.2.4. Disposiciones estatales

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo (Publicada en el POE, el 14 de marzo de 1918, última reforma POE 23-07-2025)

En el artículo 123 resalta de entre las facultades y obligaciones del ayuntamiento las establecidas en las fracciones VI, VII, IX, X, XV, XVI, XVII, XIX y XX en relación a formular, aprobar, administrar y difundir la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales e intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones, y participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia; procurar que los pueblos de su jurisdicción tengan las tierras y aguas necesarias para su subsistencia, cuidando la conservación de sus arbolados, ejidos, tierras comunales y patrimonios de familia; participar, en su ámbito de competencia, en la protección, preservación y restauración de los recursos naturales y del equilibrio ecológico; dictar y cumplir disposiciones para fomentar el desarrollo de la agricultura e industrias rurales; supervisar la aplicación de las disposiciones que en materia de desarrollo urbano le competan, para impulsar un crecimiento adecuado de los núcleos de población, y fomentar la participación ciudadana para el cumplimiento de sus fines.

Artículo 130 señala que los ayuntamientos establecerán los mecanismos y adoptarán las medidas necesarias para planear el desarrollo municipal (Periódico Oficial del Estado, 2008).

Código de Desarrollo Urbano del Estado del Michoacán de Ocampo 2007. (Publicado en el POE el 26-12-2007, última reforma publicada en el POE 19-05-2025)

ARTÍCULO 14.- Establece las atribuciones que tendrán los ayuntamientos para formular o actualizar, aprobar, publicar, ejecutar, controlar y evaluar los programas de desarrollo urbano de ámbito municipal; definir y administrar la zonificación urbana, que se derive de la planeación del desarrollo urbano y controlar los usos, reservas y destinos de áreas y predios en su jurisdicción; asegurar la protección, conservación y manejo de las áreas verdes y las zonas de conservación y protección ecológica; entre otras.

Artículo 64.- Los programas de desarrollo urbano previstos en este Código contendrán los elementos que hagan posible su congruencia y uniformidad metodológica para su debida ejecución técnica, jurídica y administrativa integrando para ello los siguientes componentes básicos:

- Antecedentes: fracciones I, II y III.
- Nivel Normativo: fracciones IV, V, VI, VII, VIII, y IX.
- Nivel Estratégico, que contendrá: los incisos a. y b.

- Nivel Programático y de Corresponsabilidad Sectorial: fracciones X y XI.
- Nivel Instrumental: fracciones XII, XIII y XIV.

Para el caso de los programas municipal y de centro de población, se deberán atender las disposiciones contenidas en Capítulo III De los Instrumentos de Planeación, respecto de las Bases para la Formulación de los Programas de Desarrollo Municipal de este Código.

Artículo 75.- Los programas municipales, serán formulados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los ayuntamientos correspondientes, con la participación de la Comisión Municipal respectiva, en los términos de este Código.

En el Libro Tercero, Título Primero, Capítulo II de las autoridades competentes, el artículo 277 establece que la dependencia municipal, previo acuerdo del Ayuntamiento, tendrá diversas atribuciones entre las cuales le corresponde lo que señala la fracción XXIX que indica que deberá llevar el registro de los programas municipales de desarrollo urbano, para su difusión, consulta pública, control y evaluación.

Ley de Hacienda del Estado de Michoacán (Publicado en el POE el 25-12-2014, última reforma publicada en el POE 16-12-2024)

En el capítulo único del título tercero “Aportaciones de particulares”, el artículo 54 establece que: Las contribuciones de mejoras que se establezcan a cargo de las personas físicas y morales que se beneficien de manera directa con alguna obra o servicio público, que sean destinadas a cubrir los gastos que requiera la propia obra o servicio de que se trate, se regularán a través del acuerdo que se suscriba para tal efecto. Las obras o servicios públicos que por su costo financiero requieran de lineamientos específicos, éstos se establecerán por parte de las dependencias y entidades estatales correspondientes, en el acuerdo o decreto administrativo correspondiente. De los acuerdos o decretos señalados en el párrafo anterior, deberá proporcionarse copia a la Secretaría de Finanzas y Administración dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha de su firma, a efecto de que se realice la recaudación de las contribuciones concertadas.

Ley Orgánica municipal del Estado de Michoacán de Ocampo (Publicado en el POE el 30-03-2021, última reforma publicada en el POE 08-03-2025)

En su artículo 1 establece que dicha Ley regula el ejercicio de las atribuciones que corresponden a los Municipios del Estado y establece las bases para su gobierno, integración, organización, funcionamiento, fusión y división y regula el ejercicio de las funciones de sus dependencias y entidades, de conformidad con las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; la Constitución Política del Estado de Michoacán de Ocampo y las demás disposiciones aplicables.

Para fines del presente Programa en el capítulo IX de las atribuciones de los ayuntamientos, artículo 40 señala que el Ayuntamiento o el Consejo Municipal tiene entre otras funciones las señaladas en las fracciones V y VI relativas a proteger y preservar el equilibrio ecológico en la materia

de su competencia, de conformidad con las disposiciones aplicables; así como formular, aprobar y aplicar los planes de desarrollo urbano municipal, de conformidad con las disposiciones aplicables (H, Congreso del Estado, 2023)

Ley de Movilidad y Seguridad Vial del Estado de Michoacán de Ocampo (2023)

Artículo 1. La presente Ley es de orden público, interés social y observancia general en el Estado de Michoacán de Ocampo, en términos de lo dispuesto por el párrafo décimo séptimo del artículo 40. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Movilidad y Seguridad Vial (H. Congreso de Estado, 2023).

En su capítulo II denominado del objeto y principios, artículo 3. La presente Ley tiene por objeto entre otros los de las siguientes fracciones:

- I. Establecer las bases y principios para garantizar el derecho a la movilidad en condiciones que garanticen el tránsito, seguridad vial, accesibilidad, eficiencia, eficacia, sostenibilidad, calidad, inclusión e igualdad;
- VI. Vincular la política de movilidad y seguridad vial, a través de enfoque integral, con la política de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, y de manera transversal, con las políticas sectoriales aplicables;
- VIII. Establecer las bases para programar, organizar, administrar y controlar la infraestructura con origen, destino y prioridad para las personas con discapacidad y movilidad limitada, peatones, movilidad motorizada y no motorizada, así como la infraestructura en las vías estatales de comunicación y el equipamiento vial;
- XV. Establecer los mecanismos de coordinación entre las autoridades en materia de movilidad y aquellas que lo son en materia de desarrollo territorial y asentamientos humanos, garantizando mediante planeación integral la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos en todo momento.

En el artículo 4 se establecen los objetivos, destacando los siguientes:

- II. Sentar las bases de la política de movilidad y seguridad vial, bajo un enfoque sistémico y de sistemas seguros, para priorizar el desplazamiento de las personas, particularmente de los grupos en situación de vulnerabilidad; las personas que ejercen la movilidad del cuidado, así como bienes y mercancías, con base en la jerarquía de la movilidad, destacando la movilidad de cuidado, que disminuya los impactos negativos sociales de desigualdad, económicos, a la salud y al medio ambiente, con el fin de reducir muertes y lesiones graves ocasionadas por siniestros viales, para lo cual se debe preservar el orden y seguridad vial;
- VI. Establecer la jerarquía de la movilidad y los principios rectores a que deben sujetarse las autoridades competentes, en la implementación de esta Ley, en la expedición de disposiciones reglamentarias y en la formulación y aplicación de políticas, programas, manuales, protocolos y acciones en la materia;
- VII. Establecer las bases para priorizar los modos de transporte de personas con perspectiva de género, bienes y mercancías, con menor impacto ambiental y social, la movilidad activa y la intermodalidad;
- VIII. Promover la toma de decisiones con base en evidencia científica y territorial en materia de movilidad y seguridad vial;

- IX. Establecer las bases para gestionar y desarrollar la infraestructura para las personas usuarias de la movilidad, conforme a la jerarquía de movilidad establecida en la presente Ley.

En el capítulo II de la jerarquía de la movilidad en el artículo 11 establece que la planeación, diseño e implementación de las políticas públicas, planes y programas en materia de movilidad deberán favorecer en todo momento a la persona, los grupos en situación de vulnerabilidad y sus necesidades, garantizando la prioridad en el uso y disposición de las vías, de acuerdo con la siguiente jerarquía de la movilidad:

- I. Personas peatonas, con un enfoque equitativo y diferenciado en razón de género, personas con discapacidad y movilidad limitada;
- II. Personas ciclistas y personas usuarias de vehículos no motorizados;
- III. Personas usuarias y prestadoras del servicio de transporte público de pasajeros, con un enfoque equitativo pero diferenciado;
- IV. Personas prestadoras de servicios de transporte de carga y distribución de bienes y mercancías; y,
- V. Personas usuarias de vehículos motorizados particulares.

I.1.2.5. Disposiciones municipales

Ley de Ingresos del municipio de Zamora, Michoacán, para el ejercicio fiscal del año 2025

Es un instrumento fiscal que aprueba el Congreso de Michoacán de Ocampo, con objeto establecer los conceptos de ingresos que obtendrá la Hacienda Pública del Municipio, de Zamora, Michoacán, así como sus organismos descentralizados durante el Ejercicio Fiscal del año.

El artículo 10 establece los impuestos que se causarán por lotes baldíos, sin bardear o falta de banquetas.

En el título tercero se establece la contribución de mejoras, de acuerdo a lo siguiente:

Para el aumento de valor y mejoría específica de la propiedad; el artículo 13 establece que: Las contribuciones de aumento de valor y mejoría específica de la propiedad, que se establezcan a cargo de las personas que se benefician de manera especial con alguna obra o servicio público, se causarán, liquidarán y pagarán conforme a lo establecido en el Título Cuarto, Capítulo I de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Michoacán.

Para la aportación por mejoras; el artículo 14 establece que: Las contribuciones de aportación por mejoras, se causarán, liquidarán y pagarán conforme a lo establecido en el Título Tercero, Capítulo II de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Michoacán.

El artículo 15 establece los derechos por la ocupación de la vía pública; tanto para el estacionamiento de vehículos de uso público y por ocupación temporal por puestos fijos o semifijos, así como por servicios de restaurantes u otras actividades comerciales.

I.1.2.5.1. Niveles Superiores de Planeación

a. Internacional

Nueva Agenda Urbana (Hábitat III) 2016

Las previsiones señalan que la población urbana mundial se duplicara para el año 2050, lo que ocasionará que la urbanización se convierta en una de las tendencias más transformadoras del siglo XXI; lo que, trae como consecuencia que la población, las actividades económicas, las interacciones entre lo social y lo cultural, de igual forma las repercusiones ambientales y humanitarias se concentren cada vez más en las ciudades; lo que traerá, problemas considerables de sostenibilidad en materia de vivienda, infraestructura, servicios básicos, seguridad alimentaria, salud, educación, empleos decentes, seguridad y recursos naturales, entre otros (Naciones Unidas, 2016).

De esta nueva Agenda Urbana, en donde surge la Declaración de Quito sobre Ciudades y Asentamientos Humanos Sostenibles para Todos, establecen puntos de acuerdo, como el siguiente:

La Nueva Agenda Urbana reafirma el compromiso mundial con el desarrollo urbano sostenible como un paso decisivo para el logro del desarrollo sostenible de manera integrada y coordinada a nivel mundial, regional, nacional, subnacional y local, con la participación de todos los actores pertinentes. La implementación de la Nueva Agenda Urbana contribuye a la aplicación y la ubicación de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de manera integrada, y a la consecución de los Objetivos de Desarrollo Sostenible y sus metas (Naciones Unidas, 2016).

Objetivos del Desarrollo Sostenible

En la reunión cumbre de las Naciones Unidas sobre el desarrollo sustentable en Nueva York en 2015, dio como resultado el documento “Transformar Nuestro Mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible” el cual fue adoptado por los 193 Estados Miembros de las Naciones Unidas. Documento que incluye 17 Objetivos del Desarrollo Sostenible (ODS) que tienen como propósito poner fin a la pobreza, luchar contra la desigualdad y la injusticia, y hacer frente al cambio climático sin que nadie quede rezagado para el 2030.

Destaca en materia de planeación del desarrollo urbano particularmente el objeto 11 que marca el lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles (Naciones Unidas México, s.f.).

b. Nacional

Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030

El Plan Nacional de Desarrollo (PND) es la guía de los objetivos y acciones del Gobierno de México en los próximos años. Estos objetivos consisten en consolidar la transformación del país bajo un modelo de desarrollo con bienestar, justicia social y sustentabilidad. A través de este documento, enriquecido con el diálogo y la consulta ciudadana, se reafirma el compromiso del Gobierno con el pueblo de México de gobernar con honestidad. (Gobierno de México, 2025)

El Plan Nacional de Desarrollo (PND) es, en esta perspectiva, un instrumento para enunciar los problemas nacionales y enumerar las soluciones en una proyección sexenal. El PND busca establecer y orientar todo el trabajo que realizarán las y los servidores públicos los próximos seis años, para lograr el desarrollo del país y el bienestar de las y los mexicanos.

Este PND se articula sobre cuatro ejes generales y tres ejes transversales que estructuran la política pública en su conjunto.

- Gobernanza con justicia y participación ciudadana.
- Desarrollo con bienestar y humanismo.
- Economía moral y trabajo.
- Desarrollo sustentable.
- Igualdad sustantiva y derechos de las mujeres.
- Innovación pública para el desarrollo tecnológico nacional.
- Derechos de las comunidades indígenas y afromexicanas.

Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020-2024

Como consecuencia a la adopción de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible y los Objetivos de Desarrollo Sostenible, propició cambiar de paradigma para afrontar los retos en materia de corrupción, inseguridad. Pobreza, marginación, violencia, criminalidad, injusticia y representa un plan de acción a favor de las personas, el planeta y la prosperidad; el PSDATU 2020-2024 adopta la visión de un futuro sostenible que implica contribuir en su cumplimiento y actuar de manera diferente firme y determinada para construir territorios para el bienestar de todas las personas, estableciendo objetivos prioritarios (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, 2020):

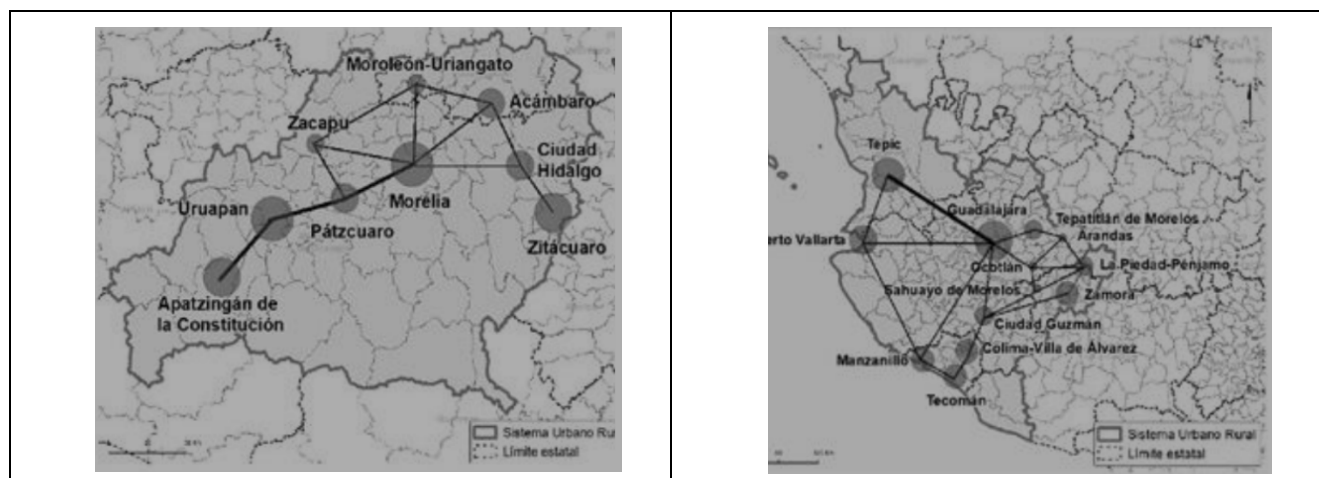
Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial 2020-2040 (ENOT)

La ENOT identifica los sistemas urbano rurales y la regionalización que estructuran funcionalmente al país; orienta la delimitación y caracterización de las zonas metropolitanas estratégicas para impulsar el desarrollo económico y reducir las disparidades regionales; plantea medidas para el desarrollo sustentable de las regiones del país, en función de sus recursos naturales, de sus actividades productivas y del equilibrio entre los Asentamientos Humanos y sus condiciones ambientales; propone lineamientos para la dotación de la infraestructura, equipamientos e instalaciones fundamentales para el desarrollo de las regiones y el país, y plantea los mecanismos para su implementación, articulación intersectorial y evaluación (Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, 2021).

Para lo cual, la ENOT establece un Sistema Nacional Territorial, en donde se muestra el estado actual y las tendencias; de esta estructura, destacan el sistema de asentamientos humanos e infraestructura.

De estos aspectos, es importante mencionar lo referente a las macrorregiones y los Sistemas Urbano Rurales. La identificación y definición de las macrorregiones y de los Sistemas Urbano Rurales (SUR) profundiza las relaciones funcionales actuales entre los estados, ciudades, zonas metropolitanas y localidades rurales, base para la organización de los objetivos, metas y lineamientos generales y regionales de la ENOT (ver Figura 2).

Figura 2 Sistema urbano rural centro occidente IV, Michoacán, 2021



Fuente: Estrategia nacional de Ordenamiento Territorial 2020-2040; SEDATU, 2021

Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021-2024

Instrumento que establece el origen de los recursos para la instrumentación del Programas; así como, el total de las acciones consideradas en el Programa; incluyendo aquellos correspondientes a sus objetivos prioritarios, estrategias prioritarias y acciones puntuales; así como las labores de coordinación interinstitucional para la instrumentación u operación de dichas acciones y el seguimiento y reporte de las mismas; las cuales se realizarán con cargo al presupuesto autorizado de los ejecutores del gasto participantes en el Programa.

Con el fin de construir un territorio justo y sostenible para todos, el presente Programa plantea los siguientes objetivos.

1. Impulsar un modelo de desarrollo territorial justo, equilibrado y sostenible, para el bienestar de la población y su entorno
2. Promover un desarrollo integral en los Sistemas Urbano Rurales y en las Zonas Metropolitanas
3. Transitar a un modelo de desarrollo urbano orientado a ciudades sostenibles, ordenadas, equitativas, justas y económicamente viables, que reduzcan las desigualdades socioespaciales en los asentamientos humanos

4. Potencializar las capacidades organizativas, productivas y de desarrollo sostenible; del sector agrario, de las poblaciones rurales y, de los pueblos y comunidades indígenas y afromexicanas en el territorio, con pertinencia cultural
5. Promover el hábitat integral de la población en la política de vivienda adecuada
6. Fortalecer la sostenibilidad y las capacidades adaptativas en el territorio y sus habitantes

Programa Nacional de Vivienda 2021-2024

Instrumento que tiene como objetivo general el garantizar el ejercicio del derecho humano a la vivienda adecuada con la participación de los diferentes actores públicos, privados y sociales; mediante el rediseño del marco institucional y el desarrollo de esquemas financieros, cuyo enfoque planeado e integrado al territorio, prioriza la atención al rezago habitacional y a la población discriminada (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, 2021).

Objetivos prioritarios:

- 1.- Garantizar el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada a todas las personas, especialmente a los grupos en mayor condición de discriminación y vulnerabilidad, a través de soluciones financieras, técnicas y sociales de acuerdo con las necesidades específicas de cada grupo de población
- 2.- Garantizar la coordinación entre los organismos nacionales de vivienda y los distintos órdenes de gobierno para el uso eficiente de los recursos públicos
- 3.- Fomentar conjuntamente con el sector social y privado, condiciones que propicien el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada
- 4.- Asegurar el derecho a la información y la rendición de cuentas de todos los actores del sistema de vivienda adecuada
- 5.- Establecer un modelo de ordenamiento territorial y gestión del suelo que considere la vivienda adecuada como elemento central de planeación de territorio

Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (2016)

El Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT) es un instrumento de política pública sustentado en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la protección Ambiental (LGEEPA) y en su Reglamento en materia de Ordenamiento Ecológico. Es de observancia obligatoria para la Administración Pública Federal y tiene el propósito de establecer las bases para que las dependencias y entidades de la APF formulen e instrumenten sus programas sectoriales con base en la aptitud territorial, las tendencias de deterioro de los recursos naturales, los servicios ambientales, los riesgos ocasionados por peligros naturales y la conservación del patrimonio natural. Todo ello, analizado y visualizado como un sistema, en el cual se reconozca que la acción humana tiene que estar armonizada con los procesos naturales.

La propuesta del programa de ordenamiento ecológico está integrada por la regionalización ecológica (que identifica las áreas de atención prioritaria y las áreas de aptitud sectorial) y los lineamientos y estrategias ecológicas para la preservación, protección, restauración y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, aplicables a esta regionalización (Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, 2016).

Política Nacional de Suelo (2020)

La gestión del suelo en México presenta enormes retos que demandan del sector público una perspectiva crítica y profunda para trazar la ruta hacia un modelo sustentable de ocupación del territorio, que oriente el crecimiento y desarrollo de nuestras ciudades bajo criterios de inclusión, equidad, justicia social y preservación del patrimonio natural. Para materializarse, esta visión requiere de un instrumento rector de política pública de alcance nacional, que sea efectivo y responsable ante el desafío de combatir las brechas de desigualdad y los altos costos del modelo de crecimiento urbano en el país.

La PNS está integrada por 10 principios rectores que guían el cumplimiento de siete grandes retos estratégicos asociados a uno o varios de los problemas y costos que implica el actual modelo de crecimiento de las ciudades. Son, a su vez, la base para orientar la implementación de estrategias y líneas de acción relacionadas con la gestión del suelo (Instituto Nacional del Suelo Sustentable, 2020)

1. La Política Nacional de Suelo será promovida por el Estado y establecerá estrategias que contribuyan a ejecutar las políticas nacionales de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano, Vivienda y Protección Civil.
2. La base principal para la ejecución de proyectos y acciones de gestión del suelo es la participación, coordinación y concertación entre diversos actores sociales, económicos y órdenes de gobierno.
3. Los instrumentos y proyectos de gestión del suelo garantizarán el derecho a la ciudad para todas las personas, pero enfatizando la inclusión equitativa de la población en situación de pobreza y asegurando para ella la ocupación de entornos seguros y sustentables.
4. El interés público y social de las acciones de gestión de suelo será predominante sobre el interés privado, garantizando los derechos de propiedad y el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con la propiedad inmobiliaria.
5. Se reconoce la deuda histórica con la población más desfavorecida, por lo tanto, se dará prioridad a la generación de una oferta de suelo servido y bien localizado para resolver necesidades de vivienda de la población en situación de riesgo, rezago social y marginación.
6. La gestión del suelo garantizará la preservación y restauración del equilibrio ecológico, la protección al ambiente y el aprovechamiento sustentable del patrimonio natural.

7. Los proyectos de gestión del suelo aportarán buenas prácticas a los gobiernos locales para que promuevan y alcancen un equilibrio en la distribución de las cargas y beneficios del desarrollo urbano.
8. La Política Nacional de Suelo buscará prevenir la ocupación irregular del suelo y contribuirá, mediante diferentes mecanismos y regímenes de propiedad, a ofrecer seguridad en la tenencia de la tierra, hasta erradicar la incertidumbre con que viven los poseedores que no tienen derechos reconocidos por la ley.
9. La Política Nacional de Suelo impulsará mecanismos para evitar la especulación del suelo y de la propiedad inmobiliaria, garantizando que el suelo urbano sea plenamente aprovechado, en particular los inmuebles no edificados, no utilizados o subutilizados.
10. Se reconoce la necesidad de dar cabida a diferentes regímenes de propiedad e incorporar, de manera separada o combinada, los derechos de la propiedad social al ordenamiento territorial.

Atlas Nacional de Riesgos

Sistema integral de información, comprendido por bases de datos distribuidas, con el propósito de poder realizar análisis de peligro, de la vulnerabilidad y del riesgo ante desastres a escala nacional, regional, estatal y municipal; con objeto de contar con información de calidad (CENAPRED, S/F).

El ANR es una herramienta indispensable, instrumento que fortalece al Sistema Nacional de Protección Civil pues incide en acciones como:

1. Establecer políticas y estrategias de prevención
2. Evaluar pérdidas humanas y materiales
3. Adecuar los planes de desarrollo urbano mediante la incorporación de información sobre peligro
4. Apoyar a los planes de seguridad pública a través de los programas de protección civil
5. Contribuir a la cultura de la autoprotección
6. Mejorar la toma de decisiones en los planes de desarrollo urbano.

Programa Nacional de Prevención y Gestión Integral de Residuos (2018)

Instrumento que tiene como objetivo fomentar la gestión de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial en el país, a través del financiamiento de estudios o programas para la prevención y gestión integral de los residuos, así como el desarrollo de infraestructura de los sistemas de recolección, transporte y disposición final, y el aprovechamiento material o energético de residuos, a

través del acceso a recursos económicos del Programa para la Prevención y Gestión Integral de Residuos.

Además, fomenta el manejo y la gestión integral de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial en el país, a través del financiamiento de estudios o programas de prevención y gestión integral y proyectos (Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, 2018).

c. Estatales

Plan de Desarrollo Integral del Estado de Michoacán 2021-2027

Este instrumento de planeación representa un ejercicio de planeación democrática participativa en el que intervinieron las propuestas e ideas para el diseño e implementación de políticas públicas. Con base en ello el Plan se integra en cuatro ejes: Armonía, Paz y Reconciliación; Bienestar; Prosperidad Económica, y Territorio Sostenible.

Se reconoce los territorios de los pueblos originarios como los sitios de mayor riqueza biocultural, se buscará la transformación de las conciencias en torno a una nueva cultura de relación con la naturaleza, desde la educación hasta la incorporación de los saberes y prácticas culturales ancestrales de los pueblos originarios: nunca más estarán al margen del desarrollo.

Se hará efectivo el derecho a la ciudad con nuevos esquemas de movilidad y habitabilidad urbana, que incorporen el disfrute del territorio, garanticen la funcionalidad del espacio urbano y generen mejores condiciones para la competitividad.

Criterios de Transversalidad: 1. Inclusión e Igualdad Sustantiva; 2. Gobierno digital, honesto, eficaz y transparente (Gobierno del Estado de Michoacán, 2022).

Programa Regional de Desarrollo Urbano de la Región 01 Lerma-Chapala 2011-2030

La ubicación de los centros de población de la Región 01 Lerma-Chapala, al igual que las localidades del resto del estado, fueron producto en su mayoría, de una localización que obedeció a las circunstancias específicas de ese tiempo, por lo que al año 2010 la función de cada población y su relación con las demás, es muy diferente y dispar, con problemas internos del propio crecimiento espontáneo.

La Región Lerma-Chapala, es una de las áreas geográficas más importantes del Estado, se compone de 17 municipios, ocupando la segunda posición en el Estado en cuanto a habitantes urbanos, ya que estos representan el 77% de la población regional, tiene el mayor número de ciudades mayores de 50,000 habitantes, además de contar con las Zonas Conurbada de Sahuayo-Jiquilpan (con tendencias a la metropolización), Briseñas-La Barca (Estado de Jalisco) y Metropolitana de Zamora-Jacona (Secretaría de Urbanismo y Medio Ambiente, 2011).

El Programa Regional de Desarrollo Urbano de la Región 01 Lerma-Chapala, tiene como objeto:

Ser un instrumento que permita orientar la ocupación del territorio de los centros de población en forma armónica y dentro de un marco de sustentabilidad del medio ambiente, los recursos naturales y el desarrollo urbano.

Determinar estrategias que consoliden un sistema integral de centros de población funcional, maximizando las oportunidades de desarrollo de cada cual e identificando su función dentro del sistema;

Orientar dentro de una corresponsabilidad sectorial, la definición de elementos necesarios de equipamiento e infraestructura a impulsar, para concretar el ordenamiento territorial de pueblos y ciudades, de acuerdo a su ubicación y rango de población;

Determinar el sistema de enlaces de la infraestructura regional para facilitar el flujo adecuado y ágil de bienes y servicios;

Motivar a los sectores públicos, social y privado, para hacer conciencia y conjuntar esfuerzos, en la promoción de una cultura de desarrollo con equilibrio ecológico y lograr la sustentabilidad de los recursos naturales que se explotan y de los cuales se sirve la población

Ser el marco de referencia de la administración pública en sus diferentes niveles de gobierno, para la definición de programas de inversión, que instrumenten la ejecución de obras, proyectos, acciones y servicios en beneficio de la población;

Propiciar un sistema de seguimiento, evaluación y actualización del programa, acorde a las prioridades regionales y locales que se presenten, y,

Se identifique como un instrumento de participación social, donde se puedan involucrar cada vez más los actores del desarrollo, y a los habitantes de cada población.

Programa Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo 2009-2030

Programa que busca articular la planeación, operación-administración y control de las distintas acciones que intervienen en el ordenamiento territorial, a partir de los asentamientos humanos y los subsecuentes centros de población que se conforman.

El PEDUEM establece un Sistema Urbano Regional de Población en donde cada una de las regiones posee una sede regional; la cual dispone o debería disponer de los servicios regionales para dar cobertura a las localidades y municipios que la conforman; siendo para el municipio de Zamora la sede regional el Estado de Jalisco; cada sede regional contempla relación con centros de población de jerarquía urbana SERUC Y básico; Zamora se establece como centro de nivel intermedio y a Jacona de Plancarte le corresponde ser un Centro de Nivel Medio; estos representan a la vez a la población urbana del Estado y requieren atención ponderante en la identificación de aquellas con índice de marginación preocupantes y que además sean parte de un sistema disperso y por consecuencia su interacción no sea la deseada con la cabecera municipal y/o Sede Regional más inmediata.

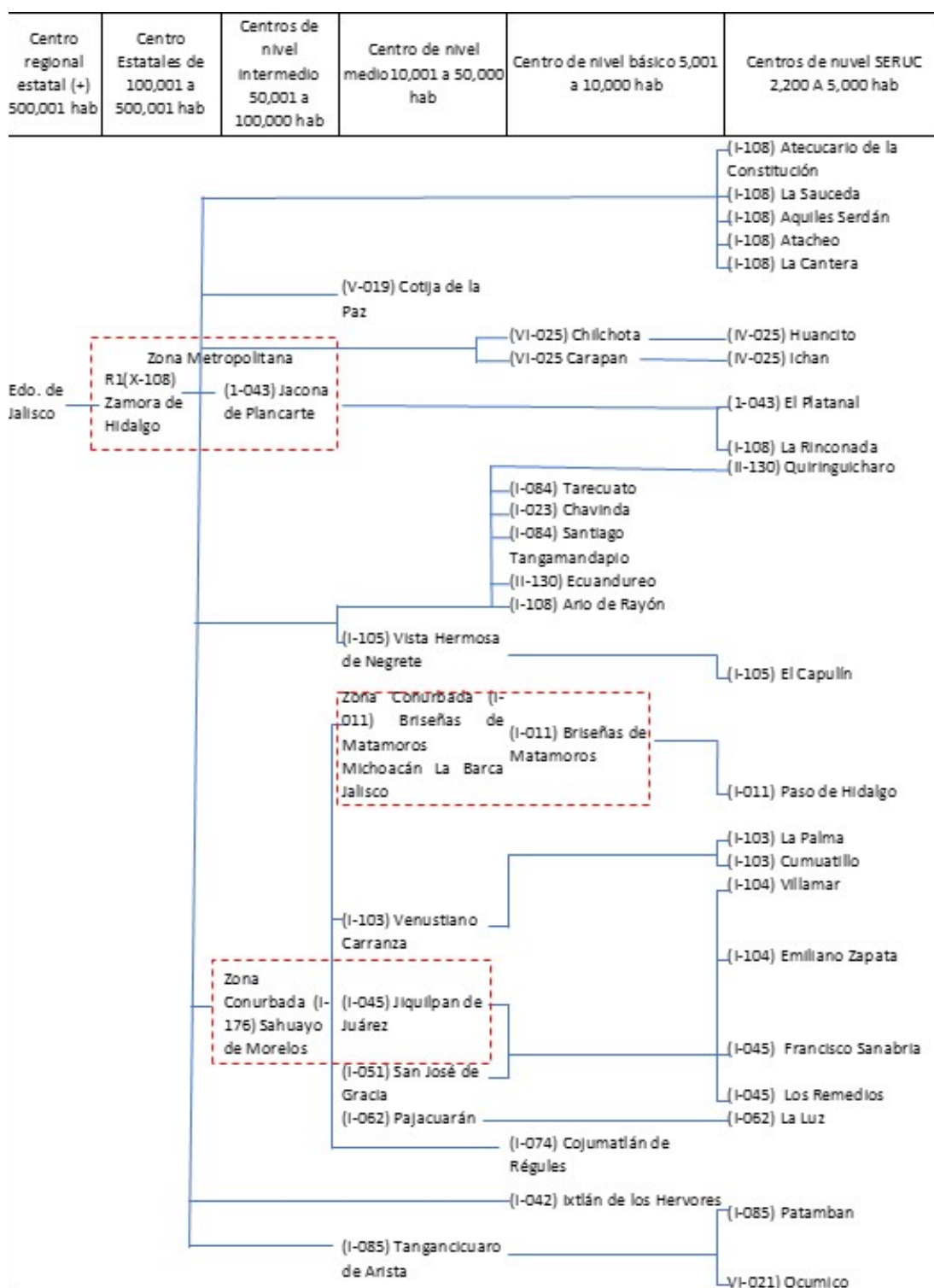
Figura 3. Sistema Urbano Regional de Centros de Población 2009 Región IV Oriente

Centro regional estatal (+) 500,001 hab	Centros de nivel intermedio 50,001 a 100,000 hab	Centro de nivel medio 10,001 a 50,000 hab	Centro de nivel básico 5,001 a 10,000 hab	Centros de nivel SERUC 2,200 A 5,000 hab
<div> <div>R01(1-108)</div> <div>Edo. de Jalisco — Zamora de Hidalgo</div> </div> <div> <div>(1-043) Jacona de Plancarte</div> <div>—————(1-043) El Platanal</div> </div>				

Fuente: elaboración propia 2025, con información del PEDUEM 2009-2030

En el apartado estratégico el Programa establece el Sistema Urbano Estatal Integral de Centros de Población a Largo Plazo (2030); estableciendo una visión estructural funcional más deseable y congruente de localidades para lograr una distribución armónica y equilibrada de la población, la optimización de los recursos en cuanto a obras y servicios, el incremento de la población beneficiada, un desarrollo económico productivo y ordenación del territorio de la entidad.

Figura 4. Sistema Urbano Estatal Integral de Centros de Población a Largo Plazo (2030)



Fuente: elaboración propia 2025, con información del PEDUEM 2009-2030

En el Nivel Estratégico el Programa establece cinco estrategias, las cuales consisten en lo siguiente: estrategias para el cuidado del medio ambiente y los recursos naturales; estrategia para un ordenamiento del territorio sustentable; estrategias para la dotación de servicios de equipamiento urbano, eje nodal de desarrollo social; estrategia para un desarrollo equilibrado de centros de población, y estrategias para un desarrollo socio-económico urbano sustentable.

Este señala en el Nivel Estratégico fracción IV.2 Estrategias para el Ordenamiento del Territorio Sustentable; subapartado IV.2.4 Consolidación de Áreas Conurbadas de Carácter Intra e Inter Estatales; menciona instrumentar la consolidación de las áreas Conurbadas y Zonas Metropolitanas intraestatales; para el caso del municipio lo señala como Zonas con tendencias a la Metropolización de Sahuayo-Jiquilpan que incluye los municipios de Villamar y Venustiano Carranza.

Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana de Zamora Jacona 2009-2030

La denominación del POZM de Zamora, se integra por los municipios de Jacona y Tangancícuaro, los cuales se estructuran teniendo como centro de la dinámica económica y social a la localidad de Zamora; a partir de este punto, se instituye una vinculación de los municipios mencionados y la región hacia el interior del propio Estado y hacia los estados colindantes de Guanajuato y Jalisco (Gobierno del Estado de Michoacán, 2009).

El Programa tiene como objeto lograr potenciar, bajo una visión integral, las ventajas competitivas de la región. Alcances que estarán visualizados en el corto, mediano y largo plazo, dentro de los siguientes aspectos:

- La planificación y el ordenamiento territorial que propicien estar integrando a la visión tradicional del desarrollo urbano, el equilibrio adecuado entre el uso, apropiación y explotación del territorio; elevando la calidad de vida de sus habitantes, además mayor sustentabilidad de los procesos urbanos a corto, mediano y largo plazo.
- Visualizar una planificación estratégica con el ordenamiento y desarrollo metropolitano, con apropiados procesos de administración urbana.
- Que el instrumento normativo de cabida a la integración de nuevas y futuras realidades urbanas, económicas y sociales.
- Metas y objetivos de mediano y largo plazo solo resultan realizables cuando cuentan con un consenso en la participación ciudadana; imprescindible contar con políticas que propicien esta participación en sus diferentes niveles.
- Favorecer el ordenamiento de la conservación del medio ambiente natural y urbano, favorezca un crecimiento equilibrado de los centros de población.

Programa de Ordenación y Regulación de la Zona Conurbada Zamora de Hidalgo y Jacona de Plancarte (Actualización 1998)

El presente instrumento se refiere a la actualización del Programa de Ordenación y Regulación de la Zona Conurbada de referencia instituido desde 1993; el cual ha sido rebasado en sus objetivos y estrategias para la realidad urbana de los dos centros de población.

En la revisión se determina un horizonte de planeación a corto, mediano y largo plazo; tomando las decisiones necesarias que permitan resolver de fondo la ambivalencia que los antecedentes de planeación han tenido, y que consiste en la ambigua de la coexistencia del desarrollo urbano y la actividad agrícola, en donde ambos aspectos se han venido perjudicando y excluyendo mutuamente; se define el conjunto de mecanismos, estrategias e instrumentos y disposiciones para ordenar, regular y prever la conservación, mejoramiento y crecimiento de la zona conurbada (Gobierno de Michoacán de Ocampo, 1998).

El Programa establece como estrategia general de criterio de aplicación de impulso a la creación de un subcentro urbano al oriente de Zamora que permita otra opción de crecimiento diferente a la de ocupar tierras de cultivo o áreas no previstas en el programa de desarrollo urbano; importante para los fines del programa el cumplimiento de los siguientes puntos:

- La creación de infraestructura vial y de servicios básicos como motores de inducción urbana planeada.
- La implementación de áreas de restricción al crecimiento para proteger las zonas agrícolas de alto potencial y productividad.
- La creación y administración de reservas territoriales (hacia el oriente) que permitan ofertar suelo.

Lo anterior con la finalidad de acelerar la ocupación en las zonas de crecimiento y que, a mediano plazo, éste resulte más atractivo que la toma legal o inducida de tierras agrícolas.

Para llevar a cabo la estrategia planteada es necesario implementar una serie de acciones específicas a través planes parciales que regulen a detalle los lineamientos e instrumentos del desarrollo de alguna zona en especial; para ello se derivan de este Programa básico de ordenamiento y regulación de la zona conurbada de Zamora-Jacona los siguientes planes parciales y sectoriales y su marco teórico:

- Plan parcial de reservas ecológicas agrícolas
- Plan parcial de regulación de la tenencia de la tierra
- Plan parcial de complementación de equipamiento urbano
- Plan parcial de forestación urbana, suburbana y de reservas ecológicas
- Plan parcial calzada Zamora-Jacona
- Plan parcial de Acceso Norte de Zamora
- Plan parcial de Acceso Sur de Zamora
- Plan parcial de accesos carreteros
- Plan parcial Zona Mercado Hidalgo
- Plan parcial Cerrito-Rinconada
- Plan parcial Zona agro-industrial PEMEX

- Plan parcial subcentro urbano sur Zamora
- Plan parcial de densificación de áreas urbanas y suburbanas
- Plan parcial Reserva Territorial Patrimonial
- Plan sectorial de vialidad y transporte
- Plan sectorial de industria y agro-industria

d. Municipales

Plan Municipal de Desarrollo 2024-2027

Instaura lineamientos generales de iniciativas y directrices para contribuir con el desarrollo humano enmarcado en la recuperación de lo valioso del municipio; mediante estrategias y mecanismos de dialogo con los sectores sociales. Considerando factores económicos, sociales ambientales y gubernamentales que originaron los ocho ejes de desarrollo: Eje 1 Servicios Públicos Municipales; Eje 2 Obras Públicas, Eje 3 Ciudad de las Niñas y de los Niños, Eje 4 Medio Ambiente y Protección Animal, Eje 5 Cultura y Turismo, Eje 6 Seguridad, Gobierno Abierto y Digital, Eje 7 Jovenes y Deporte y Eje 8 Movilidad

Todos los ejes del Plan Municipal de Desarrollo están creados estratégicamente para alinearse de manera natural con los objetivos de Desarrollo Sostenible contenidos en la agenda 2030, El Plan Nacional de Desarrollo así como el Plan Estatal, buscando que dicha armonía encuentre como finalidad lograr una ciudad mejor planeada, desarrollada de manera sustentable, accesible, inclusiva, resiliente y con obras y servicios dignos.

Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Zamora, Michoacán 2008-2028

Objetivo general del Programa es promover el desarrollo urbano sustentable en el municipio; con la participación de las autoridades de los tres niveles de gobierno, organizaciones no gubernamentales y ciudadanía en general; vigilando la correcta aplicación de la legislación urbana y demás leyes vigentes; manteniendo en buen estado la estructura urbana existente y creando la que en base a ello sea necesaria; conforme al diagnóstico y pronóstico de la realidad del municipio a corto, mediano y largo plazo (Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano, 2008).

Establece como los objetivos particulares:

- Aprovechar la vocación del suelo y uso pertinente acorde a sus las características.
- Coadyuvar a la construcción de vivienda de interés social.
- Promover la creación de equipamiento urbano e infraestructura faltante en centro de población.
- Mantener y mejorar la estructura vial urbana y suburbana.
- Promover la homogenización de la imagen urbana por medio del respeto y adaptación al entorno urbano y natural.
- Impulsar el desarrollo sustentable en aras de respeto al medio ambiente.

- Realizar el Atlas de Riesgos del municipio.
- Vigilar y aplicar la correcta legislación urbana.
- Cuidar y mantener el patrimonio del centro de población.

Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro de Población 2008

El objetivo principal del Programa es el de promover el desarrollo urbano sustentable en el municipio de Zamora, Michoacán; con la participación de los tres niveles de gobierno, organizaciones no gubernamentales y ciudadanía en general; vigilando la correcta aplicación de la legislación urbana y leyes supletorias vigentes; conservando en buen estado la estructura urbana existente y creando la que en base a ello sea necesaria; conforme al diagnóstico y pronóstico de la realidad del municipio a corto, mediano y largo plazo (H. Ayuntamiento Constitucional de Zamora, Mich., 2008).

Como objetivos particulares el Programa establece:

- Promover el desarrollo urbano sustentable en Zamora, Michoacán.
- Fomentar la participación de las autoridades federales, estatales y municipales, organizaciones no gubernamentales y ciudadanía en general.
- Promover y vigilar la correcta aplicación de la legislación urbana y leyes supletorias vigentes.
- Mantener en buen estado la estructura urbana existente en lo concerniente a vivienda, comercio, industria, recreación, educación, salud, cultura, administración pública, servicios profesionales, comunicación, transporte y servicios urbanos complementarios.
- Crear la estructura urbana necesaria de acuerdo a diagnóstico-pronóstico en lo referente a vivienda, comercio, industria, recreación, educación, salud, cultura, administración pública, servicios profesionales, comunicación, transporte y servicios urbanos complementarios.
- Diagnosticar y pronosticar la realidad urbana del municipio a corto, mediano y largo plazo, con la finalidad de proveer al centro de población de las áreas y servicios urbanos acordes a sus necesidades en tiempo y espacio de proyección.

Como acciones de relevancia son consideradas:

- Reestructuración del sistema de colectores de aguas negras.
- Planeación y construcción de plantas de tratamiento secundarias.
- Edificación de nueva planta de tratamiento de aguas residuales.
- Construcción de mercados municipales zonas Norte, Poniente y Oriente.
- Realización Plan Parcial de Vialidad
- Ampliación y adecuación de las oficinas de la administración municipal.
- Ampliación y adecuación de las instalaciones de seguridad pública
- Creación de instalaciones de seguridad pública en tenencias de este municipio.
- Construcción de parque industrial.
- Impulso a la agricultura a formas tecnificadas.

Plan Parcial de Desarrollo Urbano “La Huanumera, Los Pitayos, La Higuera Alta y La Mesa o El Divisadero”, del Municipio de Zamora, Michoacán 2012

El presente Plan Parcial de Desarrollo es el instrumento por el cual se desarrolla y se complementa las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) para áreas determinadas del suelo urbano o de expansión; es un instrumento de planificación territorial intermedia entre la escala macro de ciudad (POT), y la escala micro de un sector (manzanas, barrio, etc); corresponde para la zona norte del municipio, que en función de sus características particulares, se presenta con una primera área de oportunidad para su ordenamiento y posterior desarrollo. La zona está delimitada al oriente por tres localidades: El Saúz de Arriba, El Saúz de Abajo y Tierras Blancas; al norte por el municipio de Ecuandureo; al poniente está conformado por cuatro predios: La Mesa (55 52 28 has); Los Pitayos (78 84 98 has), La Huanumera (52 31 01 has), Higuera Alta (53 73 90 has) (H. Ayuntamiento Constitucional de Zamora, Michoacán, 2012).

Objetivos generales.

Medio ambiente:

- Construir un modelo de ordenamiento territorial para la zona de estudio.
- Cuidar del medio ambiente y uso racional de los recursos naturales.
- Asignar el uso óptimo a los tipos de suelo que conforman el área de estudio.

Actividades económicas:

- Modernizar las zonas agrícolas aledañas
- Reimpulsar la agricultura y al comercio como principales actividades económicas.

Desarrollo social.

- Fomentar un modelo de desarrollo social a partir de la vinculación hábitat-educación-medio ambiente.

Programa Parcial de Desarrollo Urbano de La Rinconada-Cerrito de Caticuato, 2014-2034

El presente Programa Parcial se constituye como el conjunto de estudios, políticas, instrumentos, normas técnicas y disposiciones jurídicas, relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, comprendidos en las localidades La Rinconada, El Cerrito de Caticuato y sus respectivas áreas de influencia; a través de las acciones de fundación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, tendientes a optimizar el funcionamiento y organización de los espacios no urbanizables por preservación ecológica o actividades productivas, urbanizables y de los espacios urbanizados (H. Ayuntamiento Constitucional de Zamora, Michoacán, 2014).

El Límite del Ámbito de Aplicación ha quedado delimitado físicamente por diversos elementos que son fácilmente identificables y que a continuación se mencionan:

- Al Norte y al Poniente, con el Canal Dren Palo Blanco.
- Al Sur, con los Canales Dren Vallado del Rey y Dren Vallado Prieto, como se aprecia en el plano correspondiente.

- Al Oriente: Con el antiguo trazo de la vía del ferrocarril.

El Programa tiene como objetivos:

- Dar cabal cumplimiento a lo estipulado en el artículo 109 y demás relativos del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, referente a la modificación parcial de los programas básicos de desarrollo urbano, cuando existan proyectos de inversión pública o privada de impacto estatal, regional o municipal, mediante un estudio técnico justificativo, que entre otros requisitos integre los siguientes:
- Contribuir a mejorar la calidad de vida de los habitantes de las localidades La Rinconada y El Cerrito de Caticuato, estableciendo las bases para el crecimiento ordenado de sus centros de población, con apego a los criterios de sustentabilidad y protección a sus valores patrimoniales y el medio ambiente.
- Actualizar y complementar las disposiciones para ordenar y regular las áreas que integran y delimitan el Programa, sus aprovechamientos predominantes, las reservas, usos y destinos del suelo, así como las bases para la programación de las acciones de regulación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los Centros de Población dentro de él comprendidos. En congruencia con los demás programas del sistema para la planeación del desarrollo urbano del Municipio de Zamora.
- Sentar las bases para dar certidumbre de las inversiones públicas y privadas, y que a la vez permitan la optimización de los recursos públicos, alentando y estimulando la inversión privada, eficientando los procesos de la tramitología oficial.
- Dotar al H. Ayuntamiento de Zamora de un instrumento para la administración del desarrollo urbano de esa zona del Municipio, que contemple los elementos jurídicos, técnicos y administrativos para lograr un desarrollo urbano ordenado y sustentable.

I.1.3. Metodología y vinculación participativa

Para la elaboración del documento un eje fundamental es considerar que en el centro de la planeación se encuentran las personas que habitan y viven en el territorio. Por lo cual resulta esencial el preponderar sus particularidades, buscando consensuar la información de fuentes secundarias con la opinión y percepción de los habitantes del municipio.

Por lo anterior, la participación ciudadana se tutela por la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano, en donde los consejeros vertieron su opinión sobre la propia metodología, el diagnóstico y temas acordes.

Los resultados de las diversas temáticas preguntas y aportaciones se abordan a lo largo del diagnóstico en el apartado correspondiente, así como en la síntesis de la problemática. Recordando que al considerarse como la parte medular del proceso de planeación enriquecen el análisis teórico y permiten una mezcla de información cualitativa y cuantitativa respecto con sus respuestas.

En el apartado de anexos se describe a detalle la manera en que se realizó el proceso de elaboración del Programa y de participación ciudadana.

I.2. DIAGNÓSTICO

El diagnóstico permite obtener una descripción de los elementos que conforman al territorio. Esta descripción se realiza sobre los datos e información recogida y procesada sistemáticamente, para establecer el estado vigente del municipio. El estado al que se hace referencia es el de los asentamientos humanos y de la morfología urbana.

Para el plan se consideran tres tipos de análisis: de las personas, barrios y continuo municipal. Como producto se identifican los problemas, necesidades y demandas de los individuos y la localización en el territorio. (SEDATU, 2022)

La estructura del diagnóstico se encuentra estructurada de forma genérica con la presentación del dato puntual de acuerdo con la fuente principal sobre la temática y al final se presentan los resultados de las encuestas, talleres o forma de participación ciudadana en el tema, es decir, se recurren a las instituciones para conocer el dato observable sobre la temática y posteriormente se compara este dato con la opinión y/o perspectiva de la gente para corroborar o enriquecer el análisis.

I.2.1. Análisis de las personas

El análisis de las personas es un aspecto importante dentro de un plan de desarrollo urbano. La identificación de las características y recursos en los asentamientos humanos ayuda a detectar las necesidades y demandas de las personas; e identificar a los grupos vulnerables¹.

I.2.1.1. Población municipal

Según el INEGI (Censo de Población y Vivienda 2020) el municipio cuenta con un total de 204, 860 habitantes que representan 4.3 por ciento de la población estatal. El municipio presenta una densidad de población de 611.5 habitantes por kilómetro cuadrado, la densidad estatal es de 81 habitantes, en este indicador el valor municipal es superior al estatal en más de siete veces.

La concentración de la población en la cabecera municipal llega a 154,546 habitantes, lo que constituye 75.4 por ciento, lo que representa que 3 de cada 4 habitantes del municipio residen en la cabecera. Es de mencionar que existen localidades destacadas en el municipio por su número de población las cuales son:

- Aquiles Serdán (Santiaguito) 1,678 habitantes.

¹ Entendidos como conjuntos de personas que, por sus características de desventaja por edad, sexo, estado civil; nivel educativo, origen étnico, situación o condición física y/o mental; requieren de un esfuerzo adicional para incorporarse al desarrollo y la convivencia.

- Ario de Rayón (Ario Santa Mónica) 9,917 habitantes.
- Atacheo de Regalado 1,475 habitantes.
- Atecucario de la Constitución (Atecuario) 3, 681 habitantes.
- Canindo 837 habitantes.
- Cerrito de Ortiz 561 habitantes.
- Conjunto Habitacional Ario de Rayón 1,179 habitantes.
- Chaparaco 2,730 habitantes.
- El Espíritu 190 habitantes.
- El Guamúchil 219 habitantes.
- El Llano 927 habitantes.
- El Sauz de Abajo 1,587 habitantes.
- El Sauz de Arriba 92 habitantes.
- El Sauz de Magaña 413 habitantes.
- La Estancia de Amezcuca 1,422 habitantes.
- La Ladera 817 habitantes.
- La Labor (Ejido de Independencia) 152 habitantes.
- La Saucedá 3,274 habitantes.
- La Rinconada 4,555 habitantes.
- Linda Vista 740 habitantes.
- Primero de Mayo (La Beatilla) [colonia] 838 habitantes
- Ojo de Agua 635 habitantes.
- Romero de Guzmán 1,280 habitantes.
- Romero de Torres 1,243 habitantes.
- Ex-Hacienda El Refugio [Fraccionamiento] 2,361 habitantes.
- Monte Olivo [Fraccionamiento] 4,413 habitantes.
- San Esteban (Ejido Santa Cruz) 287 habitantes.
- Tierras Blancas 336 habitantes.
- Villafuerte 329 habitantes.

La población femenina es 51.8 por ciento y la masculina 48.2 por ciento, la distribución de género demuestra que hay presencia en mayor medida de mujeres. Lo que la hace muy parecida a la distribución estatal, que es de 51.4 por ciento para las mujeres y 48.6 por ciento de hombres. El resumen de estas temáticas se puede apreciar en la Tabla 1

Tabla 1. Grupos homogéneos en el municipio

Grupo	Indicador	2010	2020
		Porcentaje	Porcentaje
Población total (valor)		186,102	204,860
Sexo	Población femenina	51.8	51.8
	Población masculina	48.2	48.2
Grupos de Edad	Personas de 0 a 11 años	36.2	21.5
	Personas de 12 a 17 años	17.7	10.7
	Personas de 18 a 24 años	19.4	11.3
	Personas de 25 a 59 años	63.1	44.3
	Personas mayores de 60 años	14.1	12.2
Identidad	Población que habla alguna lengua indígena	1.0	0.60
	Población que habla lengua indígena y no habla español	0.0	0.01
	Población que se percibe como afroamericana o afrodescendiente	ND	1.96
Migración	Población nacida en otra entidad federativa	13.5	8.2
	Población con lugar de residencia en 2015 distinto al actual	2.7	1.9

Fuente: elaboración propia con información de INEGI, Censos de Población y Vivienda 2010 y 2020

I.2.1.2. Grupos de Edad

Este apartado proporciona la información sobre la distribución de edad y género en el municipio, la cual indica que la población se concentra en los primeros grupos de edad, con una presencia de mayoría de mujeres en los grupos de 20 años en adelante y los hombres son mayoría en los grupos de 0 a 19 años. Esta información sugiere que la población del municipio es relativamente joven²

La población se clasifica en función de su edad para mayor comprensión, como resultado se establecen cinco grupos los cuales son: infantes (0 a 11 años); adolescentes (12 a 17 años); jóvenes (18 a 24 años); adultos (25 a 59 años) y personas mayores (60 o más años), los valores demuestran que la mayoría está conformada por adultos que representan 44.3 por ciento de la población total.

Al contrastar la información del censo de 2020 con respecto al censo 2010, se evidencian disminuciones como parte del total de población (porcentajes) de los primeros tres grupos, teniendo la mayor reducción los infantes con 2.6 por ciento.

La consecuencia de estas modificaciones es el cambio de la composición de la población, presentándose una tendencia al envejecimiento. Esto se explica debido a que el grupo que más disminuyó fue el de 0 a 11 años, es decir la base de la pirámide, el grupo de los adultos aumento 2.4

² Para mayor detalle de la conformación de la población, en el apartado de anexos se presenta la infografía municipal, que incluye la pirámide poblacional del municipio.

por ciento y el de personas mayores de 60 años de 2.8 por ciento, situación que comprueba el fenómeno en referencia.

Lo anterior comprueba que la tendencia es la ampliación de la pirámide en sus últimos grupos de edad, situación que derivaría en un tiempo a una pirámide inversa, es decir, el envejecimiento poblacional ya que no se observan nuevas generaciones por venir que amplíen la base de la pirámide.

I.2.1.3. Identidad

Para determinar la identidad de un grupo se toma en cuenta rasgos que comparten los individuos, un ejemplo puede ser la pertenencia a un grupo étnico o tener una misma cultura y lenguaje. En ese sentido los indicadores que se presentan son: personas que hablan una lengua indígena, personas que hablen una lengua indígena y no español y personas que se auto perciben como afro descendiente.

El porcentaje de población que habla una lengua indígena es de 0.6 por ciento, valor menor a la media estatal (3.2 por ciento) de la misma manera las personas que hablan una lengua indígena y no español es menor al 0.1 por ciento en el municipio y el dato estatal es del 1.6 por ciento. Se concluye que en el municipio la presencia indígena no es relevante, pero no menos importante.

La población que se auto percibe como afrodescendiente representa 1.96 por ciento del total municipal, el valor estatal es de 1.5 por ciento, el dato resulta ligeramente superior al valor estatal. Al ser un indicador de nueva creación por parte del INEGI no hay información comparativa para el censo 2010.

I.2.1.4. Migración

El fenómeno de la migración puede ser representado por dos indicadores: las personas nacidas en otra entidad federativa y que residen en el municipio; y por las personas mayores de 5 años de edad que en 2015 residían en otra entidad federativa y que se residen en el municipio actualmente³ (INEGI, Cuarta Edición, 2022). Ambos indicadores presentan los movimientos de población al interior del municipio.

La población residente del municipio que no nació en la entidad federativa constituye 8.2 por ciento del total municipal, el valor estatal en el mismo indicador es 9.12 por ciento. Para las personas que no nacieron en la entidad y que su residencia era distinta en 2015 es de 1.9 por ciento en el

³ El primer dato se conoce como el número de nacidas en otra entidad federativa pero que residen en la entidad donde se levantó el censo, en el entendido que no son originarios de la misma Y las personas mayores a 5 años que residían en otra entidad federativa se entienden como aquellas que por alguna razón decidieron establecerse en la entidad actual.

municipio, para el estado es el mismo valor (1.9 por ciento). De la misma manera en el comparativo entre censos el primer indicador representa una disminución del 0.87 por ciento y en el segundo un incremento del 0.1 por ciento

I.2.1.5. Grupos Vulnerables

La categorización de estos grupos se conformó por personas que por sus características de desventaja requieren de un esfuerzo adicional para incorporarse al desarrollo y la convivencia. Los indicadores utilizados son: los menores de 2 años; la prevalencia de mujeres respecto al total de la población. La población con discapacidad motriz y visual y el porcentaje de adultos mayores resulta relevante para la planificación de ciudades con características adecuadas para esta población.

La Tabla 2 presenta el total de personas con estas características que se encuentran en el municipio, al respecto, se puede observar cómo existe como porcentaje más adultos mayores (5 por ciento) que menores de dos años (4.8 por ciento), comprobándose el fenómeno de envejecimiento poblacional, de la misma manera se evidencia la mayor presencia de mujeres en todo el municipio.

Tabla 2. Grupos Vulnerables a nivel municipal

Indicador	Valor	Porcentaje
Población Total	204,860	100
Relación hombres por cada 100 mujeres	93	-
Población menor a dos años	9,863	4.8
Población mayor a 65 años	17,190	8.4
Población con limitación física	10,234	5.0

Fuente: elaboración propia con información de INEGI, Censos de Población y Vivienda 2010 y 2020

La categorización de estos grupos se conformó por personas que por sus características de desventaja requieren de un esfuerzo adicional para incorporarse al desarrollo y la convivencia. Los indicadores utilizados son: los menores de 2 años; la prevalencia de mujeres respecto al total de la población La población con discapacidad motrices y visuales y el porcentaje de adultos mayores resulta relevante para la planificación de ciudades con características adecuadas para esta población.

La Figura 5 presenta a los grupos vulnerables y su prevalencia en el municipio. Al respecto se observa que una alta concentración de menores de 2 años de edad en la localidad de Atecuario y en una zona al noroeste del municipio.

La prevalencia de mujeres sobre hombres es una característica a nivel municipal, salvo en espacios muy puntuales en el centro del municipio y cabecera municipal.

La población con alguna limitación tiene presencia tanto en el centro del municipio como en las localidades de la Saucedá y de Atecuaro. De la misma manera el fenómeno de adultos mayores está con mayor presencia en el centro de la cabecera municipal y en la comunidad de Atecuaro.

I.2.1.6. Zona Metropolitana de Zamora.

De acuerdo con la SEDATU una zona metropolitana la define como

“Conjunto de municipios cuya relación se basa en un alto grado de integración física o funcional intermunicipal o interestatal y la población total de los municipios que la conforman es de 200 mil habitantes o más. La localidad urbana o conurbación que da origen a la zona metropolitana cuenta con 100 mil habitantes o más”.

Debido a la relación existente entre los municipios de Zamora y Jacona a ambos municipios se les considera como municipios centrales esto debido a que según el criterio para zonas metropolitanas señala que puede ser de tipo demográfico o integración física, en este caso es una conurbación física que a la letra indica

“Comparte una conurbación intermunicipal, que puede ser interestatal, definida como la continuidad física entre dos o más localidades urbanas y cuya población en conjunto asciende a 100 mil habitantes o más. Dicha conurbación conforma la centralidad de la zona metropolitana”.

En este caso las localidades y cabeceras municipales de Zamora y Jacona cumplen el requisito establecido y por ello es que se ratifica en este documento a la Zona de Zamora como metropolitana.

Grupos Homogéneos

En congruencia con lo presentado en el análisis de las personas se presenta un análisis similar para la zona metropolitana. La Tabla 3 indica que en la zona viven poco más de 273 mil personas, de las cuales la mayoría (74.9) residen en el municipio de Zamora. De la misma manera las mujeres son mayoría la representar el 51.7 por ciento del total de la zona. En cuanto a los grupos de edad se puede observar que los grupos más numerosos son los que contienen a las personas de 25 a 59 años (43.9 por ciento) y los de 0 a 11 años (22 por ciento).

Lo anterior revela algunas características positivas de la zona, por un lado, la mayoría de su población está en edad de trabajar y la posibilidad de tener un bono demográfico que será vital para la zona en los próximos años favoreciendo el desarrollo de la zona.

Tabla 3. Grupos homogéneos de la zona conurbada

Grupo	Indicador	Jacona		Zamora		Zona Metropolitana	
		Valor	Porcentaje	Valor	Porcentaje	Valor	Porcentaje
Población total (valor)		68,781	25.1	204,860	74.9	273,641	100.0
Sexo	Población femenina	35,442	51.5	106,041	51.8	141,483	51.7
	Población masculina	33,339	48.5	98,819	48.2	132,158	48.3
Grupos de Edad	Personas de 0 a 11 años	16,110	23.4	43,967	21.5	60,077	22.0
	Personas de 12 a 17 años	7,543	11.0	21,898	10.7	29,441	10.8
	Personas de 18 a 24 años	8,243	12.0	23,116	11.3	31,359	11.5
	Personas de 25 a 59 años	29,257	42.5	90,845	44.3	120,102	43.9
	Personas mayores de 60 años	7,616	11.1	24,972	12.2	32,588	11.9
Identidad	Población que habla alguna lengua indígena	528	0.8	1,223	0.6	1,751	0.6
	Población que habla lengua indígena y no habla español	9	0.0	14	0.0	23	0.0
	Población que se percibe como afroamericana o afrodescendiente	710	1.0	3,486	1.7	4,196	1.5
Migración	Población nacida en otra entidad federativa	3,786	5.5	16,783	8.2	20,569	7.5
	Población con lugar de residencia en 2015 distinto al actual	7,753	11.3	22,720	11.1	30,473	11.1

Fuente: elaboración propia, con información de Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI

Población urbana-rural

Un aspecto que resulta relevante a considerar en una zona conurbada es la distribución de las personas en cuanto al espacio y tipo de localidades en donde estas se asientan. Para la zona conurbada la Tabla 4 muestra esta información; se denota el carácter urbano de la zona debido a que el 91.4 por ciento del total de las personas radica en localidades superiores a los 2,500 habitantes.

Esta concentración urbana se manifiesta en los indicadores de la superficie ocupada, así como la densidad de población, ya que la superficie rural es el 18.9 por ciento del total de la zona conurbada mientras que la urbana abarca 4,487 hectáreas representado el 81.1 por ciento del total, en consecuencia, la densidad de población es más alta en la urbana con 55.7 habitantes por kilómetro cuadrado mientras que en la rural es de 22.6.

Tabla 4. Población urbana rural de la zona conurbada

Categoría	Total	Valores absolutos y proporciones de categoría			
		Rural	Porcentaje	Urbana	Porcentaje
Población	273,641	23,652	8.6	249,989	91.4
Superficie ocupada	5,535	1,048	18.9	4,487	81.1
Densidad de población	49.4	22.6		55.7	

(1) Expresada en ha /km2

Fuente: elaboración propia, con información de Metrópolis de México 2020, SEDATU, CONAPO e INEGI.

Datos económicos

La Tabla 5 muestra la información económica relevante de la zona. De esta manera el primer indicador es el PIB que en conjunto se genera en la región con un valor de alrededor de 28,518 millones de pesos, empleando a 58,386 personas y con una productividad promedio de 488,438 pesos por persona ocupada.

De forma desagregada por sectores se puede observar que el sector terciario es el más relevante al generar el 79.4 por ciento del total de PIB, sin embargo, el sector secundario emplea a 1 de cada 4 personas en la región que es una relación mayor al aporte económico en el PIB, en cuanto a la productividad el sector primario presenta una relación alta en comparación con lo demás esto se explica porque ocupa relativamente a poco personal, pero genera un valor considerable de PIB.

Como comentario el sector primario es muy relevante en la región esto debido a lo que se produce, sin embargo, el sector terciario se vuelve relevante, pues el empaque y exportación de estos frutos se clasifican en este último, sin embargo, el inicio de la cadena está en el primario de ahí la relevancia del mismo, y que de forma específica se podrá analizar en el apartado correspondiente.

Tabla 5. Aspectos económicos de la zona conurbada

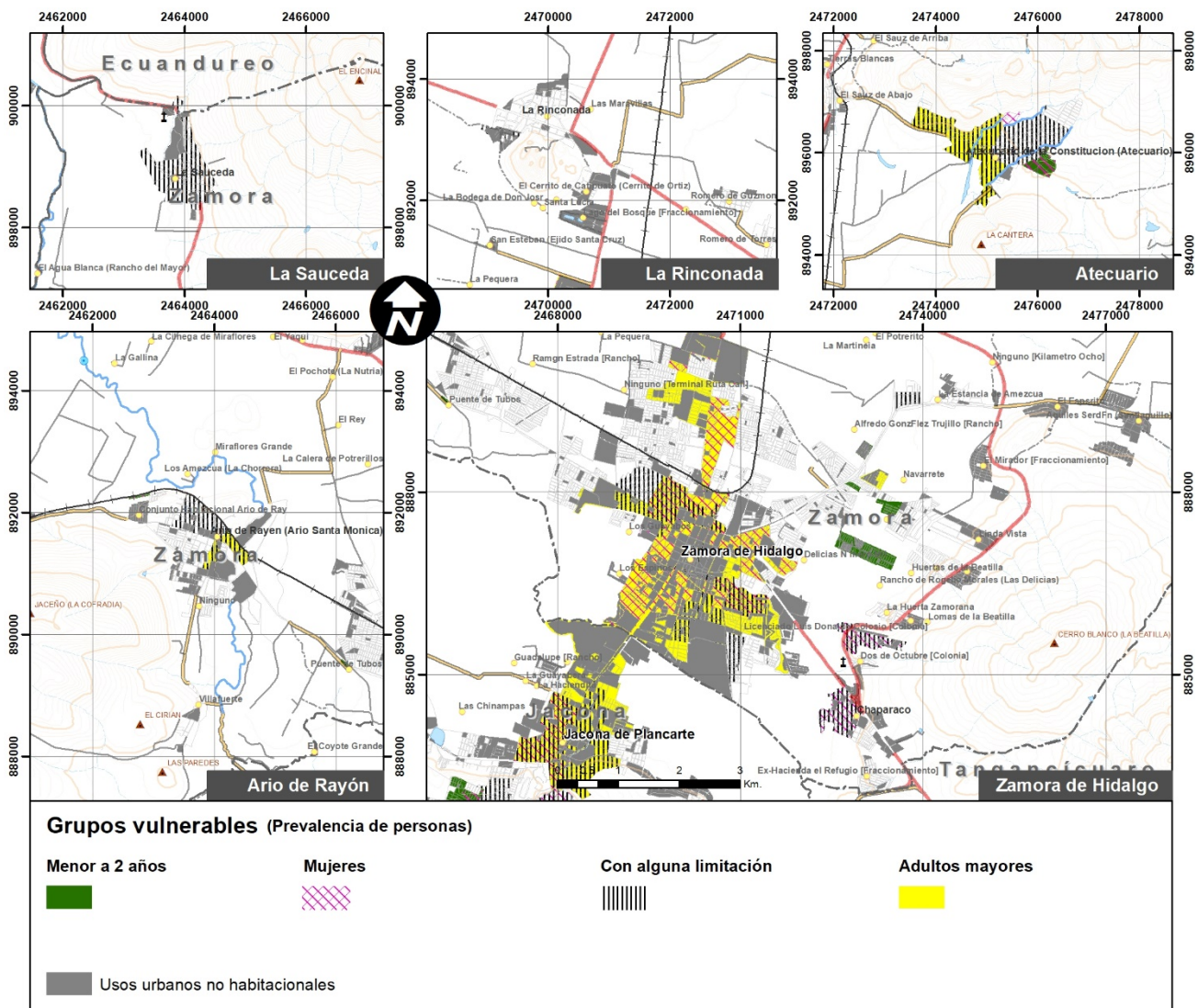
Categoría	Absoluto	Valores absolutos y proporciones de categoría					
		Primario	Porcentaje	Secundario	Porcentaje	Terciario	Porcentaje
PIB (1)	28,518	1,490	5.2	4396.0	15.4	22,632	79.4
Personal ocupado	58,386	304	0.5	14763.0	25.3	43,319	74.2
Productividad (2)	488,438	4,901,752.00		297,755.00		522,450.00	

(1) Expresado en millones de pesos a precios constantes de 2013

(2) Expresado como pesos por persona

Fuente: elaboración propia, con información de Metrópolis de México 2020, SEDATU, CONAPO e INEGI.

Figura 5. Grupos vulnerables



Fuente: elaboración propia

I.2.2. Análisis de los barrios

I.2.2.1. Delimitación de barrios

La delimitación de barrios en los asentamientos humanos urbanos y rurales está representada por polígonos, los cuales constituyen la unidad básica del análisis de barrios. Estos polígonos que representan a los barrios o zonas morfológicas homogéneas se definen en función de las siguientes variables:

Sectores o conjunto de edificaciones con valor arquitectónico, urbanístico y ambientales representativos, es decir, en función de las tipologías edificatorias existentes y particulares de cada municipio.

La base para trazar los límites de los polígonos de los barrios son las manzanas del Marco Geoestadístico Nacional. La zona morfológica homogénea o barrio de un sector presenta características similares preponderantes en cuanto a las tipologías de edificación y de malla urbana, dotación de infraestructura, imagen urbana, así como de sus condiciones sociales, económicas y ambientales. La preponderancia implica que un barrio puede tener características de otros barrios; pero la preponderancia es la base para su delimitación.

Para el caso de los asentamientos humanos del municipio, los barrios se han clasificado en Urbanos, Suburbanos y Con restricciones, de acuerdo a lo siguiente:

I. Barrios urbanos

Son el conjunto de barrios que se estructuran con una traza urbana principalmente ortogonal dentro de las localidades urbanas; aunque algunos de ellos también se caracterizan de esa forma en las localidades rurales. En esta categoría se encuentran los siguientes tipos de barrios:

A. Centros urbanos

Son aquellos que concentran una importante cantidad de empleos o de alumnos por hectárea (70 y 90, respectivamente); lo que les asigna una importante jerarquía en su función del territorio; puesto que representan el destino de la mayoría de los habitantes de las localidades para el desarrollo de sus actividades cotidianas.

Destaca el centro urbano que se localiza en el centro de la localidad coincidiendo en parte con el considerado como Centro Histórico de Zamora; es una zona con diversos comercios y servicios como los hoteles Fénix y Terrass Hotel; bancos, restaurantes, tiendas de conveniencia; diversos equipamientos en los subsistemas de cultura como la catedral y templo de San Francisco; en administración está la Presidencia Municipal y el SAPAZ; en comercio el mercado Hidalgo; en abasto una estación de servicio y en educación destaca el Centro Escolar Juana de Asbaje y la Universidad

del Valle de Atemajac; en espacios públicos sobresale la Plaza de Armas; todo ello y más hacen de este sitio un centro urbano muy dinámico.

Otro centro urbano importante se establece hacia el norte de la ciudad en las inmediaciones de la colonia Valencia; zona que cuenta con diversos equipamientos y servicios para la gran densidad de población que la comprende; destacan en educación el Centro de Bahillerato Tecnológico Industrial y de Servicios número 52, el ICATMI y CONALEP; centros de culto como la capilla de Guadalupe y el templo de la Luz del Mundo; además de diversos comercios y servicios.

B. No habitacionales

Son los barrios en los que se llevan a cabo actividades no habitacionales; como comercio, servicios, industria y en donde se brindan los servicios públicos mediante los equipamientos urbanos y el espacio público. Estos barrios no alcanzan a tener la jerarquía de una centralidad urbana porque no tienen una alta intensidad de uso del suelo.

Las actividades económicas preponderantes se han identificado mediante los indicadores del valor de la producción y el índice de especialización.

Algunos de estos sitios que destacan en el municipio son los que se encuentran en las aceras de la Calzada Zamora-Jacona; por una parte la franja que viene desde Soriana Hiper Madero, el IMSS Hospital General, hasta CINEPOLIS en Plaza Ana, pasando por diversos comercios y servicios; por la otra acera inicia después del hotel Fénix en dirección a Jacona, siguiendo hasta el hospital Santa María, continuando por el Colegio América, continuando por los restaurantes de comida rápida de KFC y Mc Donald's, sigue hasta Autozone, CINEMEX en plaza Paseo Zamora, hasta llegar a Soriana Mercado Zamora; zona preponderantemente de comercios y servicios.

C. Habitacionales

Son el conjunto de barrios en los que la población habita y reside en el territorio, bajo diferentes modalidades y en función de los diferentes niveles socioeconómicos de la población y su accesibilidad al suelo y a la vivienda.

1. Antiguos

Son los barrios más antiguos de las cabeceras municipales y generalmente rodean el centro urbano. Son territorios cuya vivienda e infraestructura tiene muchos años de antigüedad y preponderan los grupos de la población compuesta por adultos mayores; estos barrios no necesariamente corresponden con los polígonos de los centros históricos que se asocian a la existencia de monumentos históricos o patrimoniales. Su densidad de población es baja.

Existe diversos sitios con estas características como son la zona de la Parroquia de Los Dolores y que también un referente es el Mercado de los Dolores; sitio habitacional que también tiene proximidad a comercios y servicios diversos. Otra zona se presenta por las inmediaciones de la Parroquia de la Divina Providencia sitio preponderantemente habitacional pero ya con gran presencia de usos mixtos al contener comercios, servicios y equipamientos básicos. Otra zona se

presenta en las inmediaciones del vértice que hacen las vialidades de la Av. 20 de Noviembre y Av. Juárez Oriente por donde se localiza la Unidad Deportiva El Chamizal; sitio habitacional en donde ya también hace presencia los uso mixtos de diversos comercios, servicios y equipamientos básicos. Finalmente otro sitio que se desprende desde la Av. Juárez Oriente en dirección sur pasando por la parte posterior del Santuario Guadalupano hasta la Av. Virrey de Mendoza Oriente, sitio habitacional con presencia de comercios, servicios y equipamientos básicos.

2. Consolidados

Son los barrios habitacionales que disponen de todos los servicios y gozan de buena localización, cercana a los centros urbanos y a las vialidades principales; sin embargo, su densidad de población oscila entre 60 a 199 habitantes por hectárea; densidad que, aunque es alta con respecto al resto de la localidad, se considera una densidad media.

Existen diversos sitios con estas características, por lo que se mencionarán algunos ejemplos solamente; hacia el noroeste se encuentra una zona al norte de la Av. Juárez Poniente, en varias colonias colindantes como son; Residencial Altamira, Colonias La Libertad, El Sabinito, y Las Flores; sitios habitacionales consolidados que presentan también usos mixtos de comercios, servicios y equipamientos básicos. Otro sitio de iguales características sería también por el rumbo de las anteriores, las colonias Generalísimo Morelos y Miguel Hidalgo.

3. De baja densidad

Son barrios que también cuentan con todos los servicios urbanos, pero mantienen una densidad de población muy baja menor a 60 habitantes por hectárea porque todavía existen muchos lotes baldíos. Los lotes baldíos representan una oportunidad para constituir una oferta de suelo servido con infraestructura.

4. Residenciales

Son barrios también consolidados o de baja densidad de población como los dos casos anteriores, pero que en particular gozan de un nivel económico más alto porque más del 56.6 por ciento de las viviendas tiene al menos un automóvil; estos barrios se encuentran bien localizados y se constituyen como un enclave de segregación con respecto al resto de la localidad.

Destacan en esta tipología las colonias de La Luneta, La Nueva Luneta, Jardinadas, El Jericó y Benavente, por mencionar algunos; sitios exclusivos o muy bien ubicados como los primeros; que gozan de la proximidad al centro urbano, a los centros comerciales, centros de entretenimiento, centros educativos y diversos comercios, servicios y equipamientos básicos e intermedios.

5. Informales

Son asentamientos humanos generalmente periféricos que asocian su informalidad a la falta de servicios como agua, drenaje y pavimentos; por lo que existen muchos lotes vacantes y viviendas deshabitadas; por estas características son zonas con grado de marginación alto. La informalidad no necesariamente se encuentra correlacionada con la pobreza, puesto que en estos territorios se llevan

a cabo procesos de fraccionamiento irregular del suelo: por un lado, las familias que requieren una vivienda ocupan un lote; mientras que el resto de los lotes son acaparados por los fraccionadores y especuladores; el suelo incrementa su valor mientras que se introducen los servicios, sin que se recuperen las plusvalías de estas intervenciones territoriales.

Un componente importante que contribuye a esta oferta de suelo irregular son las remesas de los migrantes que buscan invertir sus utilidades en su tierra natal; posteriormente comienzan a edificar, por lo que se ratifica que en estos territorios no solamente residen personas en condiciones de marginación.

De este tipo de zona se identifica un ejemplo de un asentamiento al lado norte de la colonia Dos de Octubre, al oriente del libramiento Zamora-Jacona; con baja intensidad de ocupación y carente de comercios, servicios y equipamientos, de igual forma la infraestructura básica.

6. Barrios suburbanos

Son barrios territoriales en las periferias de las ciudades en las que no existe una traza ortogonal; sino que los asentamientos se disponen generalmente sobre caminos existentes y en zonas con pendiente topográfica alta (más del 20 por ciento) e inaccesible; con mucho suelo libre que no se puede considerar como suelo vacante. Estos barrios pueden o no contar con servicios urbanos; y no presentan tendencia a ser urbanizados, debido al arraigo de las familias que las habitan.

D. Vacante intraurbano

Zonas dentro de la mancha urbana que se consideran como suelo vacante intraurbano porque cuentan con ciertas infraestructuras actualmente; que se desaprovechan en perjuicio de la ciudad.

E. Vegetación

Zonas intraurbanas con preponderancia de vegetación y con algún valor ambiental para las localidades; tienen potencial de ser gestionados como reserva territorial para espacio público y esparcimiento.

II. Barrios rurales

Son aquellos territorios en los que los asentamientos humanos conviven inmersos a las actividades agropecuarias: agricultura y ganadería, principalmente. Estos surgen del análisis territorial en las localidades amanzanadas de INEGI de acuerdo a lo siguiente:

A. Agropecuarios

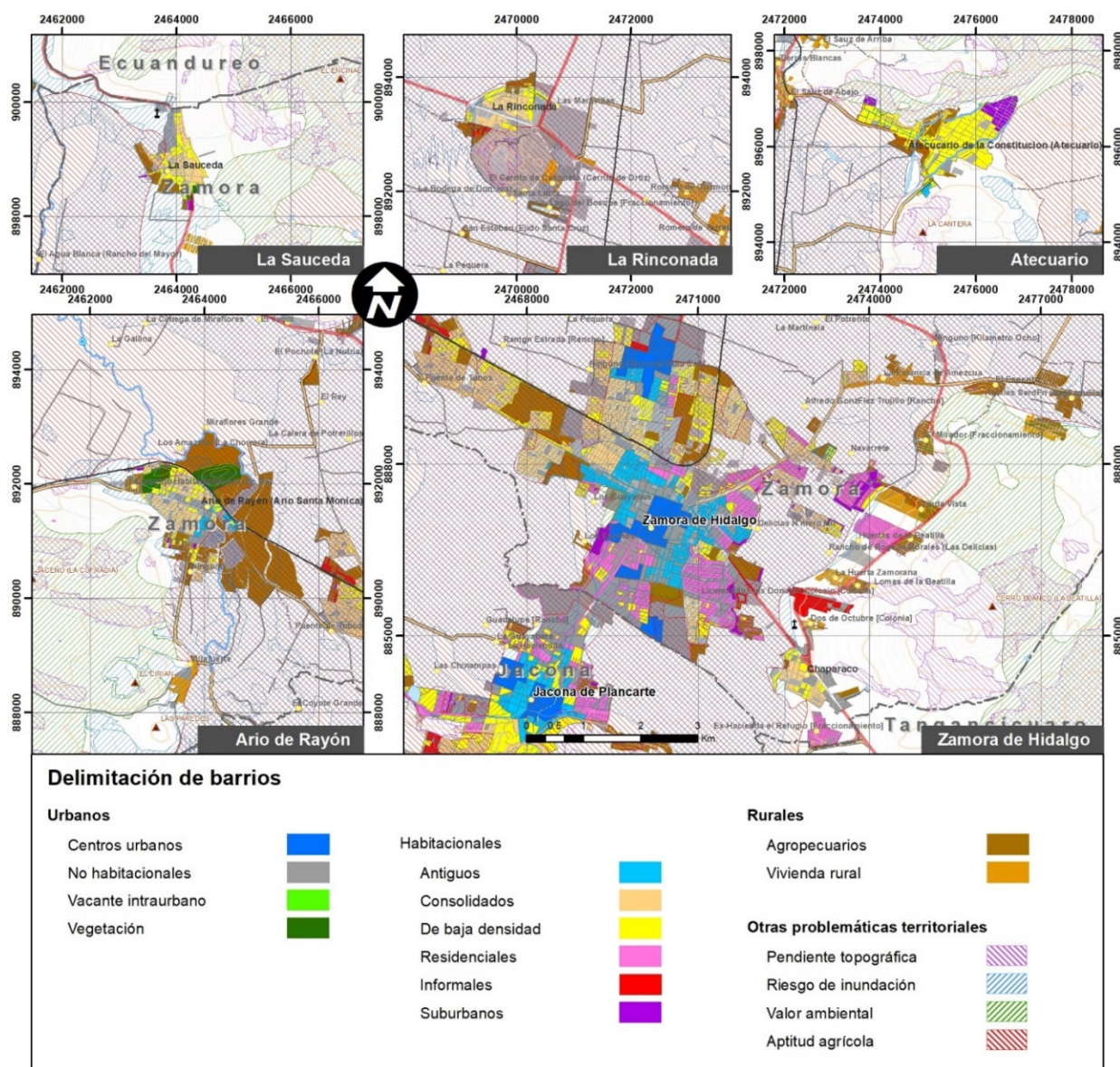
Son territorios agrícolas o pecuarios en los que los usos habitacionales de vivienda rural son nulos, muy pequeños o muy dispersos.

B. Vivienda rural

Son los barrios en los que se combinan las actividades agropecuarias con la vivienda rural en mayores concentraciones; generalmente se encuentran dispersos sobre las zonas de aptitud agrícola del territorio municipal; en estas localidades son muy variables los aspectos socioeconómicos, el grado de marginación y la cobertura de servicios; depende del valor agregado que genera el tipo de actividad económica asociada a cada comunidad.

La Figura 6 muestra la disposición y distribución espacial de los barrios en el territorio de los asentamientos humanos. Estos barrios son una primera aproximación al modelo de ordenamiento territorial de la etapa de estrategia.

Figura 6. Delimitación y análisis de barrios



Fuente: elaboración propia

1.2.2.2. Dinámica socio-demográfica

La dinámica socio demográfica del municipio se analiza por la distribución entre centros urbanos y rurales, posteriormente se presenta con niveles de desagregación más a detalle que son las áreas geoestadísticas básicas (AGEBS). La Tabla 6 presenta la información de la población rural urbana referente a la población por sexo, grupos de edad, identidad y migración.

La relación entre la población que radica en centros urbanos y rurales. Indica que existen una concentración urbana, debido a que 89.4% por ciento de la población radica en centros urbanos. En general los grupos de edad se distribuyen en proporciones similares, siendo el grupo más numeroso tanto en el ámbito rural como urbano el de adultos con 42.1 y 44.6 por ciento.

Tabla 6. Población urbana y rural municipal

Grupo	Indicador	Porcentajes respecto al total de su categoría	
		Población Rural	Población Urbana
Población (valor)		21,744	183,116
Población (porcentaje)		10.6	89.4
Sexo	Población femenina	50.6	51.9
	Población masculina	49.4	48.1
Grupos de Edad	Personas de 0 a 11 años	22.5	21.3
	Personas de 12 a 17 años	11.0	10.6
	Personas de 18 a 24 años	11.7	11.2
	Personas de 25 a 59 años	42.1	44.6
	Personas mayores de 60 años	12.7	12.1
Identidad	Población que habla alguna lengua indígena	0.4	0.6
	Población que habla lengua indígena y no habla español	0.0	0.0
	Población que se percibe como afroamericana o afrodescendiente	0.8	2.1
Migración	Población nacida en otra entidad federativa	6.1	8.4
	Población con lugar de residencia en 2015 distinto al actual	1.4	1.9

Fuente: elaboración propia, con información del INEGI, Censo de Población de Vivienda 2020

I.2.2.3. Crecimiento poblacional

El dato sobre el crecimiento poblacional se obtiene de los datos históricos. Esto permite establecer una tasa de crecimiento para el municipio. En la Tabla 7 se muestran los datos referentes a la temática, se observa el total de población y la tasa quinquenal de crecimiento, lo que permite entender las etapas de mayor o menor crecimiento.

En ese sentido, se observa que el quinquenio de mayor crecimiento fue de 1990-1995, con una tasa del 2.0 por ciento anual, el crecimiento más reciente se sitúa en un punto porcentual anual y el global es de 1.2 en todo el periodo de referencia.

Cabe hacer mención que en este apartado solamente se presenta el comportamiento histórico, y que en la sección correspondiente se abordaran los escenarios por venir, es decir, las proyecciones de población y lo que esto conlleva se encuentra en el apartado de escenario tendencial y concertado.

Tabla 7. Población histórica

Población Histórica		
Año	Población	Tasa
1990	144,899	-
1995	160,079	2.0
2000	161,918	0.2
2005	170,748	1.1
2010	186,102	1.7
2020	204,860	1.0
1990-2020		1.2

Fuente: elaboración propia con información de INEGI

I.2.2.4. Marginación

De acuerdo con el Consejo Nacional de Población, como parte de la planeación demográfica del país, el Consejo Nacional de Población, el índice de marginación es una medida-resumen que permite diferenciar las distintas unidades geográficas del país según el impacto global de las carencias que padece la población como resultado de la falta de acceso a la educación, la salud, la residencia en viviendas adecuadas, a bienes o ingresos insuficientes; aspectos que inciden en la estructura productiva de la sociedad mexicana (CONAPO, 2021)

La Tabla 8 muestra el desglose a nivel municipal de los indicadores que componen el grado de marginación municipal, el cual indica que se cataloga como muy bajo, sin embargo, existen áreas que presentan distinto grado con respecto a la lógica municipal, para ello la Figura 7 establece de forma territorial los distintos grados de marginación en el municipio. Para mayor detalle en la infografía se pueden ver las localidades con mayor grado de marginación.

Tabla 8. Indicadores de marginación municipal

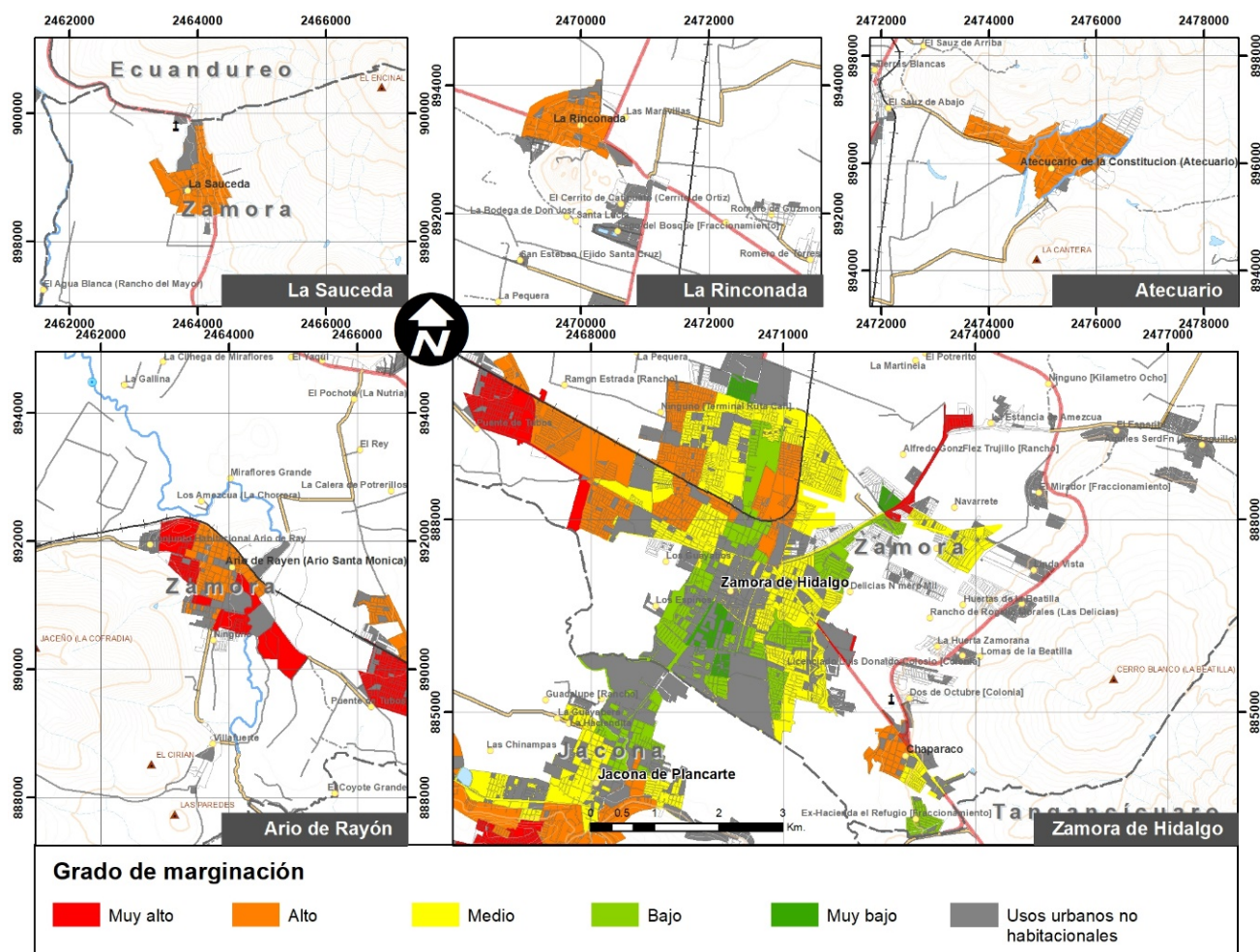
Indicador	Porcentaje
Población total 2020	204,860
Grado de marginación 2020	Muy bajo
Población de 15 años o más analfabeta	6.0
Población de 15 años o más sin educación básica	42.9
Ocupantes en viviendas particulares sin drenaje ni excusado	0.3
Ocupantes en viviendas particulares sin energía eléctrica	0.2
Ocupantes en viviendas particulares sin agua entubada	1.9
Ocupantes en viviendas particulares con piso de tierra	1.6
Viviendas particulares con hacinamiento	14.4
Población en localidades con menos de 5 000 habitantes	19.7
Población ocupada con ingresos menores a 2 salarios mínimos	70.4
Índice de marginación, 2020	0.9064

Fuente: elaboración propia con información del INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020

El índice de marginación estandarizado es de 0.9064, esto se obtiene de la ponderación de los indicadores que se compone el índice. La población de 15 años o más sin educación básica es superior al valor estatal, en el municipio asciende a 42.9 por ciento y a nivel estatal es 42.4 por ciento. En el resto de los indicadores (8 de 9) el municipio es inferior a los valores estatales razón que lo hace ser clasificado como muy bajo nivel de marginación.

De acuerdo con el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL, 2021), la marginación en el municipio es de tipo bajo. No obstante, existen áreas que presentan un grado distinto a la clasificación municipal, la Figura 7 detalla dicho comportamiento en el municipio incluyendo las localidades.

Figura 7. Grado de marginación



Fuente: elaboración propia

El fenómeno de la marginación en el municipio tiene mayor presencia en las localidades que en la cabecera, si se atiende a la figura de referencia, se puede constatar que el centro y sur de la cabecera tiene los niveles bajo y muy bajo en esta temática. Sin embargo, al revisar las localidades todas presentan alto grado de marginación incluso Ario de Rayón presenta muy alto en las zonas que rodean a la localidad.

Dinámica económica

La dinámica económica se sintetiza en la forma en que el municipio satisface sus necesidades y en cómo intercambia productos y servicios. En el tema económico existen una gama de indicadores diversos y especializados, se opta por presentar los más específicos que permiten describir de forma analítica las condiciones económicas municipales. Toda la información proviene de los Censos Económicos 2019 (INEGI, 2020).

I.2.2.5. Población económicamente activa

Dentro de la categoría de factores productivos se encuentra el trabajo. La población que está en edad de trabajar resulta un indicativo clave de cualquier economía. La Tabla 9 presenta el comportamiento municipal de este tema.

En el municipio se cuenta con mayor presencia de hombres que de mujeres en este grupo de edad, es decir, existen 79 mujeres en la PEA por cada 100 hombres. En las localidades de Atecuario y La Saucedá los índices son bajos en relación con las demás localidades, con 54 y 58 mujeres por cada 100 hombres respectivamente, el mayor índice es para la localidad de Zamora con un valor de 79.

Tabla 9 Población Económicamente Activa

Localidad	PEA	PEA Femenina	PEA Masculina	Mujeres de PEA por cada 100 hombres
Zamora de Hidalgo	80,663	44,998	35,665	79
Ario de Rayón (Ario Santa Mónica)	4,657	2,817	1,840	65
Atecuario de la Constitución (Atecuario)	1,699	1,103	596	54
Chaparaco	1,419	803	616	77
La Rinconada	2,336	1,348	988	73
Romero de Torres	568	336	232	69
La Saucedá	1,604	1,017	587	58
Ex-Hacienda el Refugio [Fraccionamiento]	1,216	697	519	74

Fuente: elaboración propia, con información de INEGI, Censos Económicos 2019

I.2.2.6. Personal ocupado

El personal ocupado se encuentra en la misma categoría del factor trabajo. Este indicador considera a la población en edad de laborar pero que tienen o tuvieron un vínculo laboral. Los valores que toman en el municipio este indicador son niveles más altos para las mujeres, es decir, las mujeres empleadas son en general más que los hombres (ver Tabla 10).

Las localidades de Atecuario y La Saucedá son la excepción a lo anterior, debido a que presentan valores por debajo de las demás comunidades 54 y 57 mujeres en la Población Ocupada por cada 100 hombres, la cabecera vuelve a ser el valor más alto con una cifra de 80.

Tabla 10 Población ocupada

Localidad	Población Ocupada (PO)	Población Ocupada Masculina	Población Ocupada Femenina	Mujeres de PO por cada 100 hombres
Zamora de Hidalgo	79,679	44,252	35,427	80
Ario de Rayón (Ario Santa Mónica)	4,632	2,795	1,837	66
Atecuario de la Constitución (Atecuario)	1,692	1,098	594	54
Chaparaco	1,412	797	615	77
La Rinconada	2,322	1,335	987	74
Romero de Torres	559	330	229	69
La Saucedá	1,596	1,015	581	57
Ex-Hacienda el Refugio [Fraccionamiento]	1,195	682	513	75

Fuente: elaboración propia, con información de INEGI, Censos Económicos 2019

I.2.2.7. Personal desocupado

La Tabla 11 presenta el índice de desempleo. Como referencia el valor del municipio es 1.1 por ciento, siendo una localidad la que superan el valor de forma individual (Romero de Torres) y el fraccionamiento Ex Hacienda El Refugio, otras localidades están por debajo de este valor estatal. Como referencia la cabecera municipal presenta un valor superior de forma marginal (1.2 por ciento) al valor municipal

Tabla 11. Población desocupada

Localidad	Población desocupada	Índice de desempleo
Zamora de Hidalgo	984	1.2
Ario de Rayón (Ario Santa Mónica)	25	0.5
Atecuario de la Constitución (Atecuario)	7	0.4
Chaparaco	7	0.5
La Rinconada	14	0.6
Romero de Torres	9	1.6
La Saucedá	8	0.5
Ex-Hacienda el Refugio [Fraccionamiento]	21	1.7

Fuente: elaboración propia, con información de INEGI, Censos Económicos 2019

1.2.2.8. Valor bruto de la producción

El valor bruto de la producción (VBP) cuantifica todos los bienes y servicios producidos o comercializados por una unidad económica como resultado del ejercicio de sus actividades, comprendiendo el valor de los productos elaborados; el margen bruto de comercialización; las obras ejecutadas; los ingresos por la prestación de servicios, así como el alquiler de maquinaria y equipo, y otros bienes muebles e inmuebles; el valor de los activos fijos producidos para uso propio, entre otros. Incluye: la variación de existencias de productos en proceso. Los bienes y servicios se valoran a precios de productor (INEGI, 2020).

Las industrias manufactureras, el comercio al por mayor y por menor son las actividades que resultan con un mayor aporte en el municipio con 72 por ciento del Valor Bruto de la Producción. De manera histórica destacan como las que más aportan al indicador. Una industria que ha tenido un crecimiento destacado ha sido la de los transportes, esto vinculado al crecimiento de las industrias manufactureras dada la vocación del municipio La situación se resume en la Tabla 12.

Tabla 12. Valor Bruto de la Producción 2004 - 2019

Sector Económico	Actividades específicas	VPB en millones de pesos			
		2004	2009	2014	2019
		2004	2009	2014	2019
Primario y extracción	Agricultura, ganadería, pesca caza y forestal		1.8	12.9	93.7
	Minería	-	-	-	-
Secundario y transformación	Sector energetico y de agua potable	-	-	-	-
	Construcción	125.1	304.1	115.3	247.7
	Industrias manufactureras	1,248.5	2,274.1	2,908.6	5,156.4
Terciario	Comercio al por mayor	709.4	1,225.6	1,598.4	3,733.1
	Comercio al por menor	1,003.5	1,129.5	1,731.7	3,436.4
	Transportes, almacenamiento y correos	294.3	367.4	789.2	1,086.5
	Información en medios masivos	50.6	113.5	153.4	182.1
	Servicios financieros y de seguros	49.9	61.0	382.7	502.9
	Servicios inmobiliarios y similares	33.3	31.4	73.7	104.3
	Servicios profesionales, científicos y técnicos	91.3	91.9	139.7	232.8
	Corporativos	-			
	Apoyo a los negocios, residuos y remediación	78.2	101.9	179.3	326.3
	Servicios educativos	131.6	191.7	244.9	272.4
	Servicios de salud y asistencia social	126.3	203.9	296.6	415.6
	Servicios de esparcimiento y recreativos	12.2	41.3	53.0	82.9
	Servicios hotelero y alimentos	161.7	270.4	381.2	754.6
	Otros servicios (no gubernamentales)	139.6	193.3	256.6	405.1
Total Municipal		4,276.2	6,639.0	9,365.9	17,120.8

Fuente: elaboración propia, con información de INEGI, Censos Económicos 2019

1.2.2.9. Índice de especialización

El índice de especialización se construye de la comparativa del personal ocupado en el municipio por actividad contra los mismos indicadores a nivel municipal. Sus resultados permiten delimitar aquellas actividades que tiene una mayor especialización que la propia dinámica estatal, que su resultado es mayor a la unidad.

En la Tabla 13 se presentan los índices para cada una de las actividades económicas, los sectores que presentan mayor especialización coinciden con los que más aporte brindan al VBP, se suman a estos el transporte, los servicios financieros, educativos, de salud, así como los de esparcimiento y recreativos.

Esta situación señala la diversificación de actividades, así como el dinamismo de los sectores en el municipio si se les contrasta con la actividad estatal. Esta situación convierte al municipio en un centro económico relevante en sus zonas cercanas, así como en la entidad federativa.

Aunado a lo anterior, un 26 por ciento de la población advierte que en su percepción el turismo ha aumentado en el municipio, por lo que podría ser una opción a tener en cuenta en la economía municipal.

Tabla 13. Índice de especialización económica

Sector Económico	Actividades específicas	Índice de Especialización		
		Numerador	Denominador	Índice
Primario y extracción	Agricultura, ganadería, pesca caza y forestal	0.0051	0.0111	0.5
	Minería	0.0000	0.0000	0.0
Secundario y transformación	Sector energetico y de agua potable	0.0000	0.0054	0.0
	Construcción	0.0102	0.0211	0.5
	Industrias manufactureras	0.1828	0.1804	1.0
Terciario	Comercio al por mayor	0.1066	0.0776	1.4
	Comercio al por menor	0.2944	0.2944	1.0
	Transportes, almacenamiento y correos	0.0466	0.0296	1.6
	Información en medios masivos	0.0051	0.0068	0.8
	Servicios financieros y de seguros	0.0170	0.0098	1.7
	Servicios inmobiliarios y similares	0.0084	0.0100	0.8
	Servicios profesionales, científicos y técnicos	0.0242	0.0202	1.2
	Corporativos	0.0000	0.0000	0.0
	Apoyo a los negocios, residuos y remediación	0.0307	0.0571	0.5
	Servicios educativos	0.0436	0.0341	1.3
	Servicios de salud y asistencia social	0.0471	0.0407	1.2
	Servicios de esparcimiento y recreativos	0.0114	0.0111	1.0
	Servicios hotelero y alimentos	0.0970	0.1125	0.9
	Otros servicios (no gubernamentales)	0.0644	0.0780	0.8

Fuente: elaboración propia, con información de INEGI, Censos Económicos 2019

I.3. Dinámica urbano-ambiental

I.3.1. Sistema de localidades

El municipio está comprendido por un sistema de localidades en donde se identifican siete localidades urbanas; la primera que es la cabecera municipal Zamora de Hidalgo con 154,548 habitantes según Censo de Población y Vivienda 2020; que se localiza en el rango de 100,000 a 499,000 habitantes conforme a lo establecido en el Sistema Urbano Nacional de la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial (Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, 2020); con las otras seis localidades urbanas en el rango de 2,500 a 14,999 habitantes suman en total 26,405 habitantes; que corresponde al 89.1% del total de la población municipal. En cuanto al resto de las localidades consideradas rurales por estar por debajo de los 2,500 hab., suman en total 73 de las cuales destacan 36 localidades en el rango de menos de 20 habitantes que suman 269 habitantes de los 22,136 habitantes totales de las localidades rurales, que equivale al 10.8% del total municipal; esto significa que, aunque son varias de estas localidades su población es mínima pero dispersa (ver Tabla 14).

Tabla 14. Sistema de localidades

Localidad	Tipo (1) / Cantidad de Loc. Rurales	Rango de habitantes	Población (2020)	Total	Porcentaje
Zamora de Hidalgo	Centro Urbano	100,000 a 499,000	154,548	183,118	89.1
Ario de Rayón (Ario Santa Mónica)	Urbana	2,500 a 14,999	9,917		
La Rinconada	Urbana		4,555		
Monte Olivo (Fraccionamiento)	Urbana		4,413		
Atecucario de la Constitución (Atecucari)	Urbana		3,681		
La Saucedá	Urbana		3,274		
Chaparaco	Urbana		2,730		
Localidades rurales	8	De 1,000 a 2,499	12,225	22,136	10.8
	21	De 100 a 1,000	9,215		
	8	De 20 a 100	427		
	36	Menos de 20	269		
Total	73			205,554	100.0

Notas

(1) Según el Sistema Urbano Nacional, ENOT, SEDATU, 2020

La cabecera municipal de Zamora forma parte central del Sistema Urbano Rural de Zamora (SUR), según el estudio denominado La Regionalización Funcional de México, (Secretaría de Desarrollo Agrario, 2018); este estudio establece una regionalización que parte de las dinámicas económicas, sociales y culturales de la población, de los asentamientos urbanos más importantes que concentran actividades y servicios siendo polos de atracción de localidades menores, convirtiéndose en lugares centrales para diversas actividades y su estrecha vinculación desvaneciendo así los límites político administrativos.

Todas Las localidades rurales del municipio se encuentran dentro de este SUR, en donde a menos de 30 minutos de distancia en transporte público tienen acceso a los servicios básicos de abasto, salud y educación; por lo que no se considera que requieren de alguna atención para satisfacer a localidades rurales dispersas.

I.3.2.Dinámica de crecimiento territorial

En la cabecera municipal para 1976 se encontraba el área urbana en la zona del centro urbano derivado de las primeras colonias asentadas; se tenía registro para ese año de una superficie de 347 ha. Fue hasta el año de 1990 con el censo de población y vivienda que se registró una población de 144,899 habitantes; la cual se incrementó para el año de 1995 en un 10.5%.

Para el año 2000 la población tuvo un incremento mínimo de 1.1% y para ese año se obtiene el registro de 1,034 ha de área urbana que se incrementó en un 197.6% con respecto al año de 1976, el crecimiento se extendió hacia el norte, oriente, sur y una pequeña zona al noroeste. Para el año del 2005 la población registró un incremento del 5.5 % en tanto el crecimiento urbano fue muy amplio con un 196.4% pues se identificó este crecimiento urbano en las localidades al interior del municipio.

Para la primer década del año 2000 la población se incrementó en un 9.0% y la mancha urbana fue de 6.8% identificándose un gran crecimiento urbano hacia el norte, hacia el noroeste, algunas zonas hacia el noreste y en menor cantidad al sur; en el año 2015 solo se tiene registro del crecimiento urbano importante con el 33.3% con respecto al registrado en el 2010

También consecuencia de los desarrollos urbanos habitacionales dispersos en el territorio periférico de la cabecera municipal. En la segunda década del 2000 se registra un leve incremento de la población y del territorio urbano; el primero con un 0.5% y el segundo en un 1.5% respectivamente (ver Tabla 15 y Figura 8).

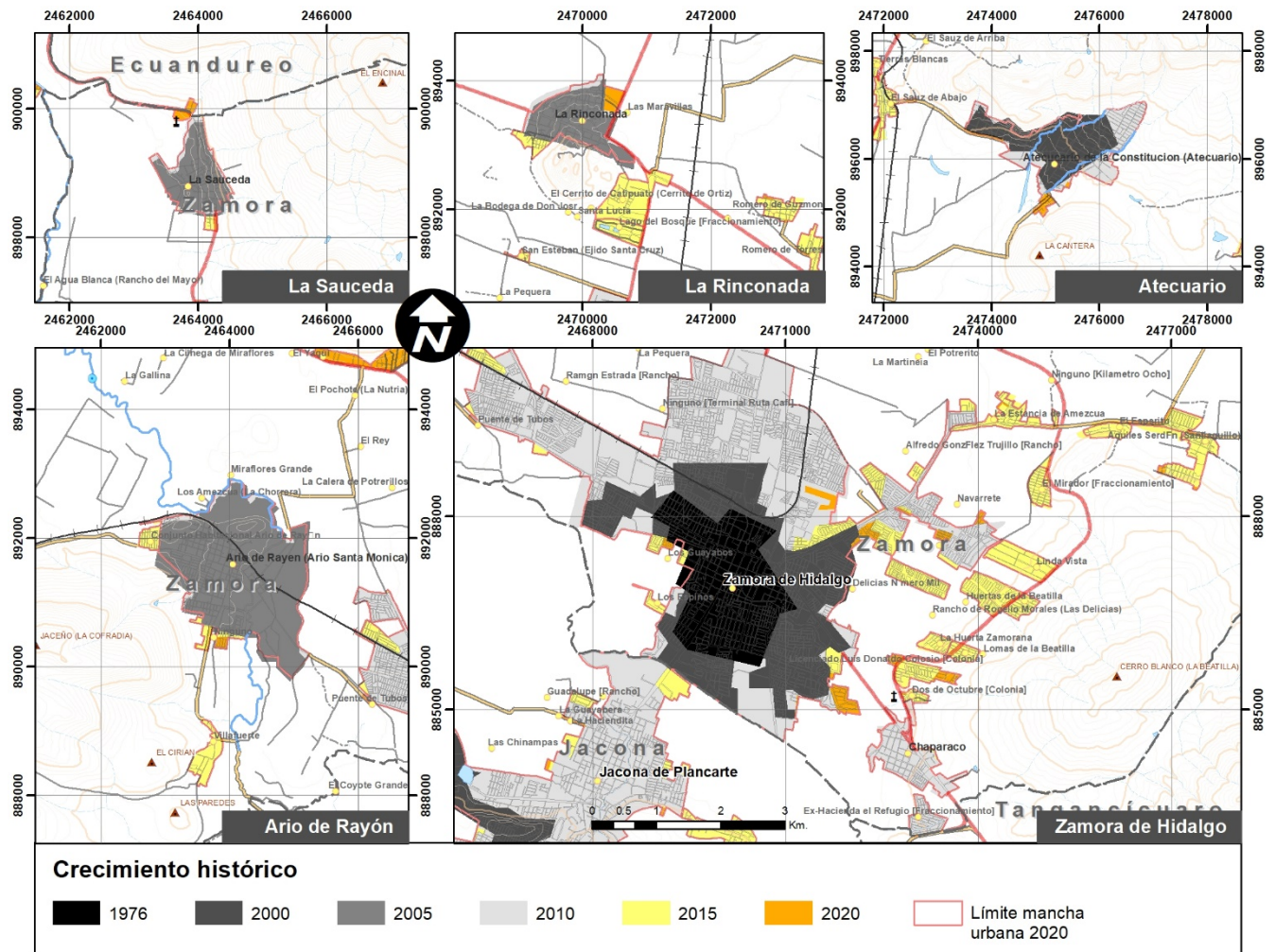
El resto de las localidades al interior del municipio no presentan crecimiento histórico importante; manifiestan crecimiento histórico de 2000 y 2005 preponderantemente. La problemática del crecimiento urbano en los últimos años ha sido por que este se ha asentado en las zonas periféricas a las manchas urbanas invadiendo las zonas agrícolas de gran fertilidad; lo que demanda suelo para crecimiento urbano.

Tabla 15. Crecimiento histórico

Poblacional (Número de habitantes)				
Año	Población	Crecimiento	Porcentaje	% total
1990	144,899			
1995	160,079	15,180	10.5	
2000	161,918	1,839	1.1	
2005	170,748	8,830	5.5	
2010	186,102	15,354	9.0	
2015				
2020	204,860	18,758	10.1	41.4

Territorial (Número de hectáreas)				
Año	Hectáreas	Crecimiento	Porcentaje	% total
1976	347			
2000	1,034	686	197.6	
2005	3,064	2,030	196.4	
2010	2,856	- 208	- 6.8	
2015	3,809	952	33.3	
2020	3,867	58	1.5	1,013.0

Figura 8. Crecimiento territorial histórico



Fuente: Elaboración propia con información de INEGI

I.3.3. Dinámica de crecimiento poblacional

Para conocer la forma de crecimiento de la población en el territorio de forma histórica se realiza un ejercicio durante los episodios censales de los años 2010 y 2020 (INEGI). Se construye una tasa de crecimiento⁴ geométrico anualiza para la población en las Áreas Geoestadísticas Básicas Urbanas (AGEBs). Como resultado se obtiene la dinámica de crecimiento poblacional: tasas de crecimiento, decrecimiento o tasas con movimientos marginales,⁵ las cuales sugieren que la población se ha mantenido.

Cabe recordar que de forma histórica el municipio creció en los últimos 30 años a un ritmo de 1.2 por ciento anual, y que en el último periodo censal fue de 1 por ciento.

En la

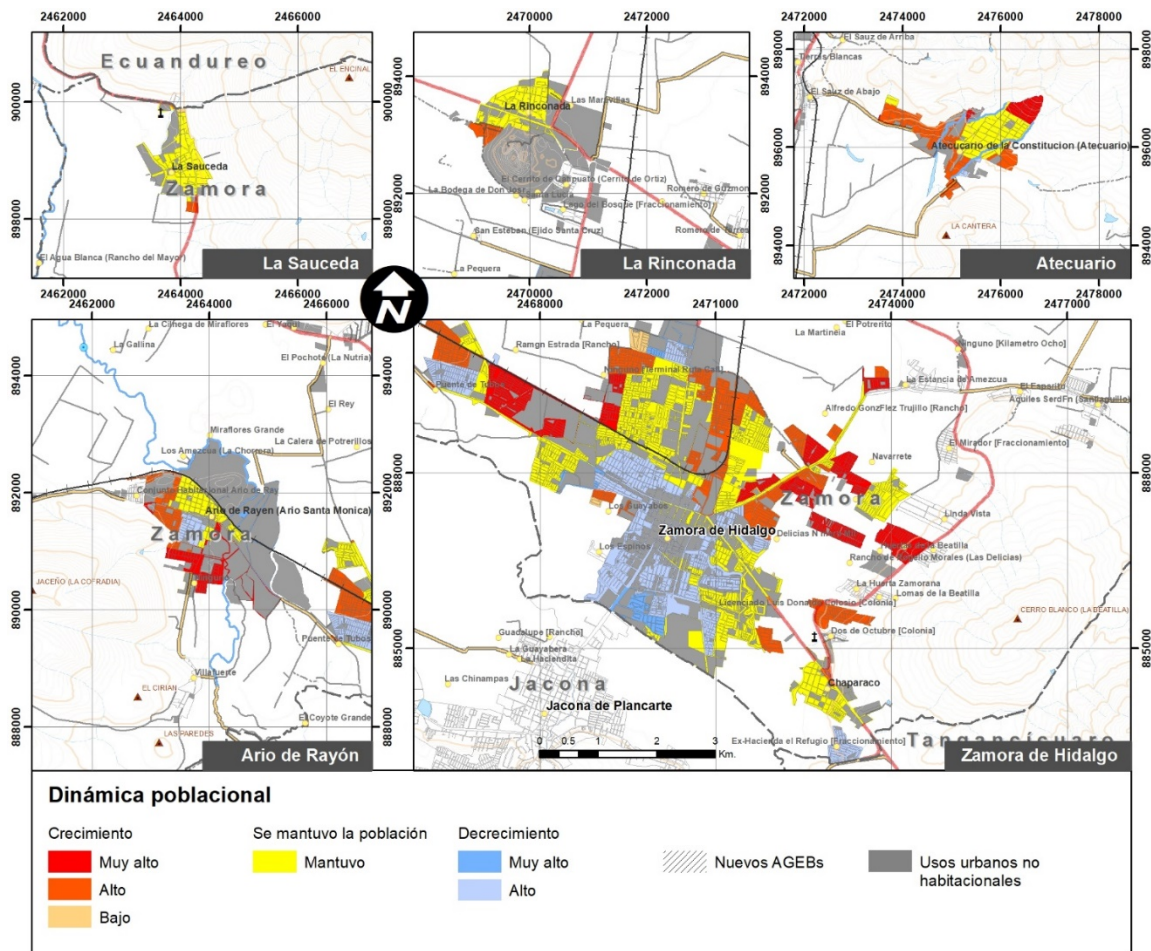
Figura 9 se puede observar el resultado para las diferentes zonas de las localidades urbanas., con un fenómeno muy característico los centros de las ciudades y cabeceras permanecen con la misma población o incluso con decrecimientos, mientras las periféricas son las que crecen y comienzan a poblarse a ritmos más altos, en el caso de Zamora no es la excepción.

Esta dinámica de crecimiento representa una tendencia de la forma que podrían seguir creciendo los asentamientos humanos, y que se considerará para fundamentar el escenario tendencial en la etapa de estrategias del PMDU.

⁴ La base de cálculo consiste en realizar un comparativo entre la población inicial y final en el tiempo, valor que se conoce como crecimiento. Este valor contiene dentro de su cálculo factores naturales, así como migratorios, es decir, no diferencia entre los determinantes de la población y es genérico dado que de forma general cuantifica las entradas y salidas de población en el periodo de análisis.

⁵ Hace referencia a tasas del 0 por ciento o que tienden a este valor ya sea negativo o positivo.

Figura 9. Dinámica poblacional en el territorio



Fuente elaboración propia con información de los Censos de Población y Vivienda 2010 y 2020; INEGI

I.3.4. Uso actual del suelo urbano

El suelo es un recurso valioso y escaso en la ciudad; su uso es un factor determinante en el proceso de urbanización de los centros de población. Además, representa un recurso significativo en su funcionamiento, pues sobre éste se asientan las diversas funciones de la ciudad como son: la vivienda, la industria, la infraestructura, el comercio, el equipamiento, entre otros. El uso del suelo se refiere a los fines particulares a los que se podrán dedicar tanto el sector público como privado sobre determinadas zonas o predios de un Centro de Población (H. Congreso de la Unión, 2016).

Para el análisis del suelo urbano del municipio se hace una clasificación de uso general y uso específico, a un mayor nivel de detalle.

I.3.4.1. Uso general del suelo

En esta categoría se identifican tres tipos de áreas en los asentamientos humanos: urbana, rural y vegetación. Estas a su vez contienen los usos específicos y particulares del suelo para entenderlos con mayor detalle.

Área urbana

Esta área se constituye por la ciudad, que se define desde diversos puntos de vista - geográfica, ecológica, demográfica, social, económica, entre otras - excepto el político o administrativo, pues el área urbana no se limita a estas jurisdicciones. En ese sentido, el área urbana es la habitada o urbanizada, es decir, la ciudad misma más el área contigua edificada, con usos del suelo de naturaleza no agrícola y que, partiendo de un núcleo central, presenta continuidad física en todas direcciones hasta ser interrumpida, en forma notoria, por terrenos de uso no urbano como bosques, sembradíos o cuerpos de agua. La población que ahí se localiza es calificada como urbana.

Área rural

La noción de las áreas rurales evolucionó principalmente en lo relativo al campo y a las actividades de agricultura y ganadería. Al uso de suelo rural se le ha denominado hoy en día como una nueva ruralidad, en donde destaca la importancia de las actividades económicas rurales no agrícolas y su contribución a la economía local y generación de oportunidades de desarrollo con el surgimiento de una vinculación entre lo urbano y lo rural; se concibe al lugar como un enfoque territorial de desarrollo rural (Rodríguez & Milagro, 2007). En el PMDU las áreas rurales son aquellas zonas habitacionales del medio rural en donde predominan las actividades agropecuarias que se mezclan con la vivienda rural.

Vegetación

Son áreas inmersas en la mancha urbana actual que se encuentran provistas con vegetación nativa o alguna regeneración de la misma, y constituyen zonas de valor ambiental porque contribuyen de manera importante a la imagen urbana de los centros de población.

Para el caso de municipio, las localidades urbanas de Zamora de Hidalgo tienen una extensión territorial de 3,005.5 ha y el resto de las localidades rurales 939 .8 ha del área total correspondiente a los asentamientos humanos (Ver

Tabla 16).

Tabla 16. Uso general del suelo urbano (hectáreas)

Área	Localidades Urbanas								Resto rurales	Total	% Total
Urbana	2,167.5	201.6	178.0	34.2	246.8	73.8	82.3	21.0	930.8	3,935.9	100.0
Total	2,167.5	201.6	178.0	34.2	246.8	73.8	82.3	21.0	930.8	3,936	100.0
% Total	55.1	5.1	4.5	0.9	6.3	1.9	2.1	0.5	23.6	100.0	

Fuente: elaboración propia; con información de INEGI; *Google Earth, Google Maps y Street View*; 2025

I.3.4.2. Uso específico y particular del suelo urbano

Para identificar los usos específicos del suelo en las áreas urbanas actuales se considera que el uso del suelo se lleva a cabo por las personas, aunque en el territorio el uso se expresa en superficie. El balance entre la cantidad de población que existe en cada manzana (INEGI, 2020) y la cantidad de empleos y alumnos por hectárea (DENUE, 2018; y SNIESC⁶) es un indicador del tipo de uso del suelo. El diagnóstico urbano del PMDU recupera la traza urbana de las localidades ameznadas (INEGI, 2020), y la actualiza a partir de las imágenes satelitales más recientes que se encuentran disponibles (Google Earth, 2025), y que se complementan con las posibilidades de exploración indirecta en la superficie de la herramienta de Street View de Google Maps (2025).

Se identifica la preponderancia de usos del suelo, así como los usos secundarios y terciarios (mixtos). El adjetivo *preponderante* es utilizado para calificar aquello que predomina o destaca entre aquello con lo que se le compara, y como verbo, *preponderar* se refiere a tener mayor fuerza, impacto, peso o influencia sobre determinado contexto (Pérez Porto & Gardey, 2013).

En el área urbana actual se identifican siete grandes grupos de usos específicos del suelo: habitacional, actividades económicas, espacio público, equipamiento urbano, vialidad y derecho de paso, vacante e infraestructura; estos, a su vez, se desglosan en usos específicos en la escala de planeación local.

El uso del suelo habitacional se clasifica por las diferentes densidades de población y urbanas. Se diferencia el suelo suburbano en el uso habitacional, que se caracteriza por no conformar una traza urbana reticular en las zonas con mayor pendiente topográfica.

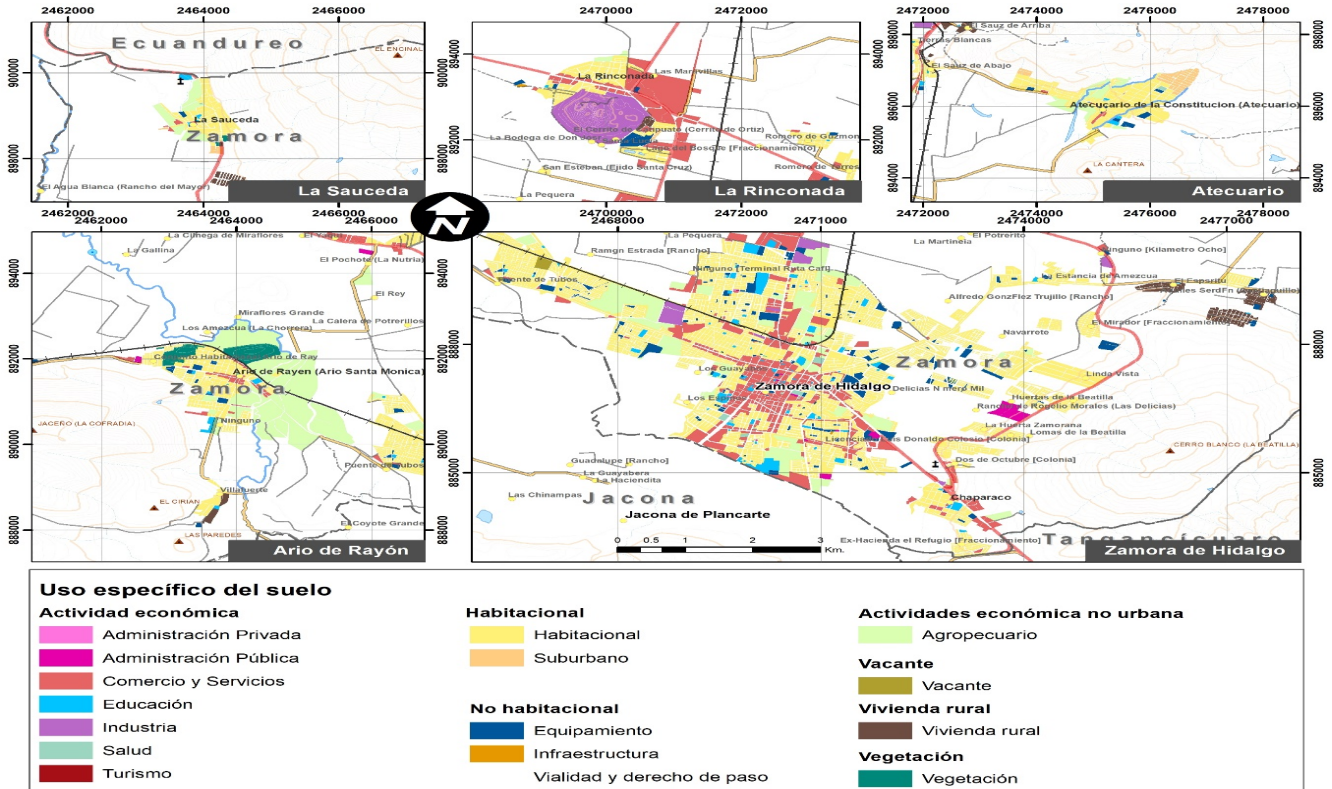
Las actividades económicas se clasifican en: administración (pública y privada), educación, industria, comercio y servicios, salud y turismo. El equipamiento urbano se clasifica en: asistencia social, comunicación, cultura, deporte, infraestructura, recreación y esparcimiento, servicios urbanos y transporte. La vivienda rural se constituye como la superficie habitacional que se dispone en las localidades rurales, de forma dispersa y sin que se distingan manzanas y lotificaciones urbanas; en los usos agropecuarios preponderan este tipo de actividades sobre la vivienda rural.

Para el caso del municipio, preponderan de forma importante los usos del suelo habitacionales en la cabecera municipal al conformar la principal área urbana; en esta localidad de Zamora de Hidalgo se puede equiparar con el uso del suelo por actividades económicas, principalmente agropecuarias, comercio y servicios. El resto de las localidades urbanas como Ario de Rayón, La Saucedá y Atecuario son casi totalmente de uso habitacional, salvo La Rinconada que presenta importante uso de suelo de comercio y servicios, industria y equipamiento; sin embargo, existe alguna dependencia económica de la cabecera municipal. En materia de equipamiento urbano se

⁶ Sistema Nacional de Información de Escuelas de la Secretaría de Educación Pública, <http://www.snie.sep.gob.mx/SNIESC/>

muestra una dotación de diversos elementos de los subsistemas en las localidades urbanas (Ver Figura 10 y Figura 11).

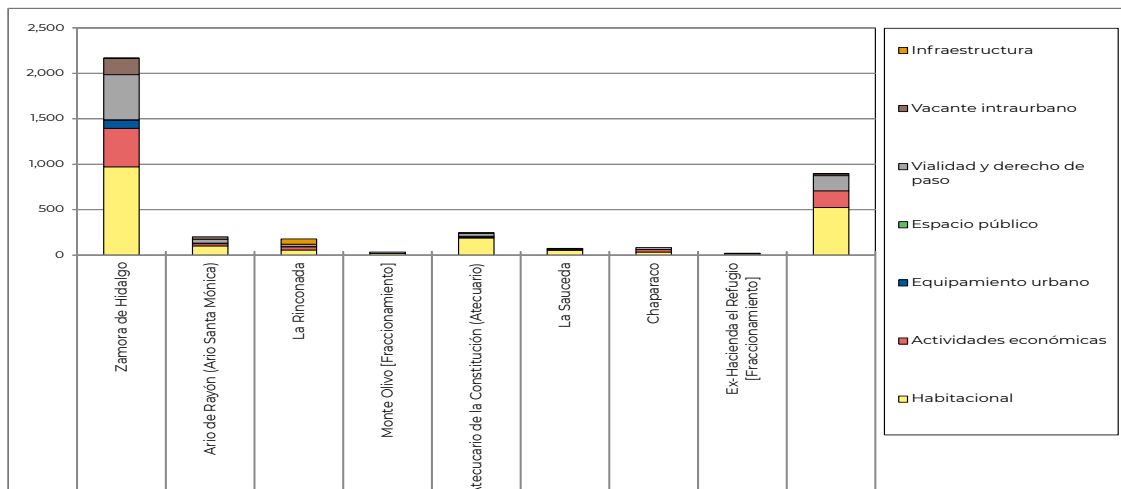
Figura 10. Uso específico del suelo urbano



Fuente: elaboración propia; con información de INEGI; Google Earth, Google Maps y Street View; 2025

El entendimiento del tema del uso del suelo se complementa con los siguientes análisis: densidad de población, densidad urbana y suelo vacante.

Figura 11. Uso específico del suelo urbano por localidad (hectáreas)



Fuente: elaboración propia; con información de INEGI; Google Earth, Google Maps y Street View; 2025

I.3.4.3. Densidades

La densidad de población se refiere al índice que mide el volumen de población con respecto al territorio, el cual se obtiene al dividir el número de habitantes entre un área considerada. Cuando este índice expresa el número de habitantes por hectárea se está señalando la densidad de población.

a. Densidades de población

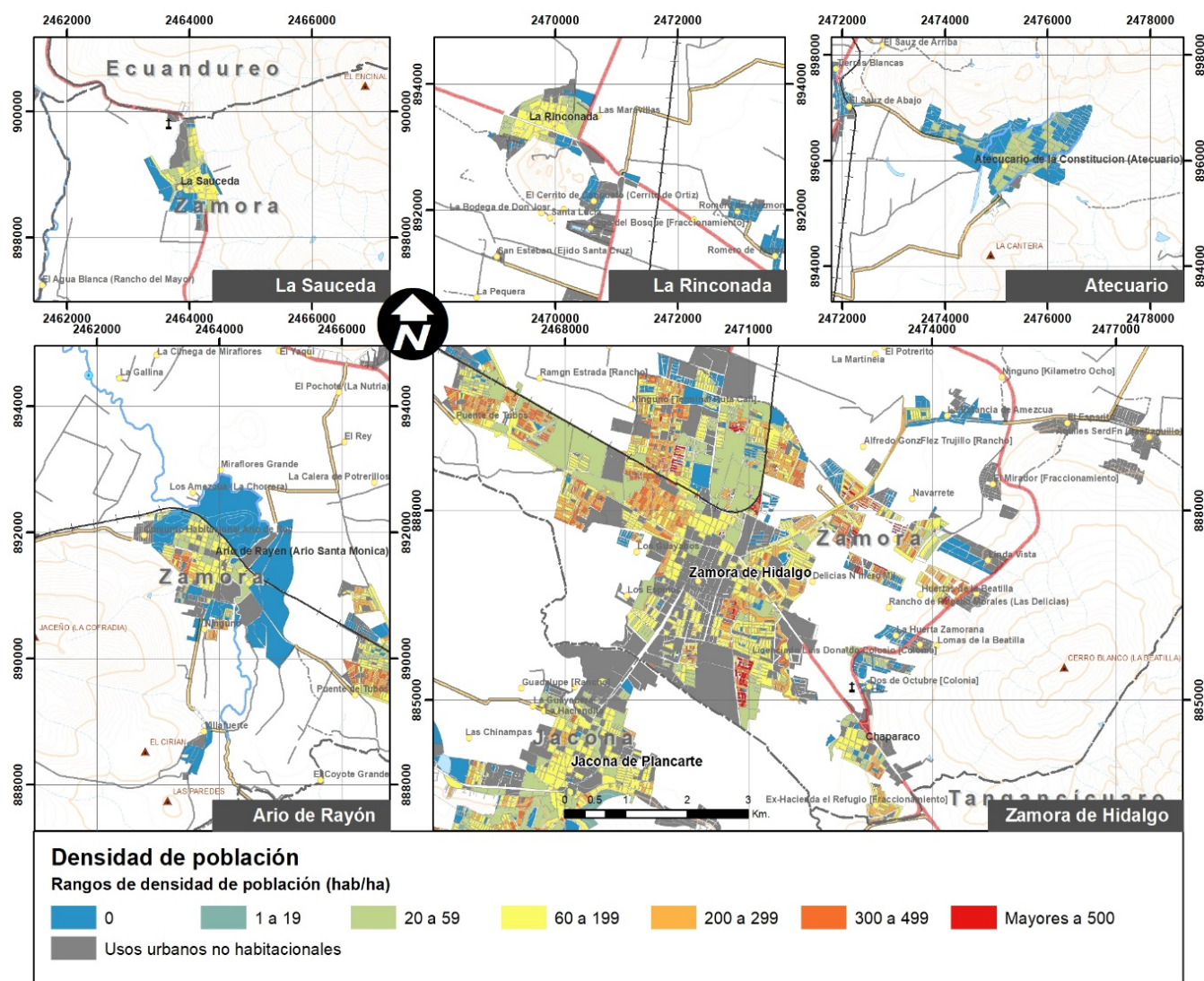
Para el caso de las localidades urbanas del municipio, el fraccionamiento de Ex-Hacienda el Refugio destaca por una densidad mayor de 154.5 habitantes por hectárea que la de Zamora de Hidalgo con 98.75 habitantes por hectárea considerándose como altas; superan por mucho a las densidades del resto de las localidades urbanas que se consideran de densidad media (Ver Tabla 17 y Figura 14).

Tabla 17. Densidad de población y habitacional

Área	Localidades Urbanas							
Población (2020)	154,546	9,917	4,555		3,681	3,274	2,730	2,361
Número de viviendas habitadas	55,100	3,438	1,554		1,733	1,040	1,101	981
Densidad de población (hab/ha)	71.302	49.19	25.59	0	14.92	44.4	33.2	112
Densidad habitacional (viv/ha)	25.421	17.05	8.73	0	7.022	14.1	13.4	46.7
Número de lotes baldíos	18,728	1,047	783	100	791	420	219	270

Fuente: elaboración propia; con información de INEGI; Google Earth, Google Maps y Street View; 2025

Figura 12. Densidad de población neta



Fuente: elaboración propia; con información de INEGI; Google Earth, Google Maps y Street View; 2025

b. Densidades habitacionales

La morfología de cada una de las localidades del sistema urbano municipal es muy diversa y depende del papel que desempeña cada una en particular. De la misma forma tienen densidades habitacionales muy variadas. Nuevamente el fraccionamiento Ex-Hacienda el Refugio que presenta una densidad habitacional de 64.18 viviendas por hectárea por encima de la cabecera municipal que está en 35.2 habitantes por hectárea considerándoselas de densidad alta.

Por su parte, las restantes localidades urbanas presentan densidad habitacional muy bajas en rango de 7 a 17 viviendas; en comparación con la densidad de la cabecera municipal y la del fraccionamiento Ex-Hacienda el Refugio (Ver Tabla 17).

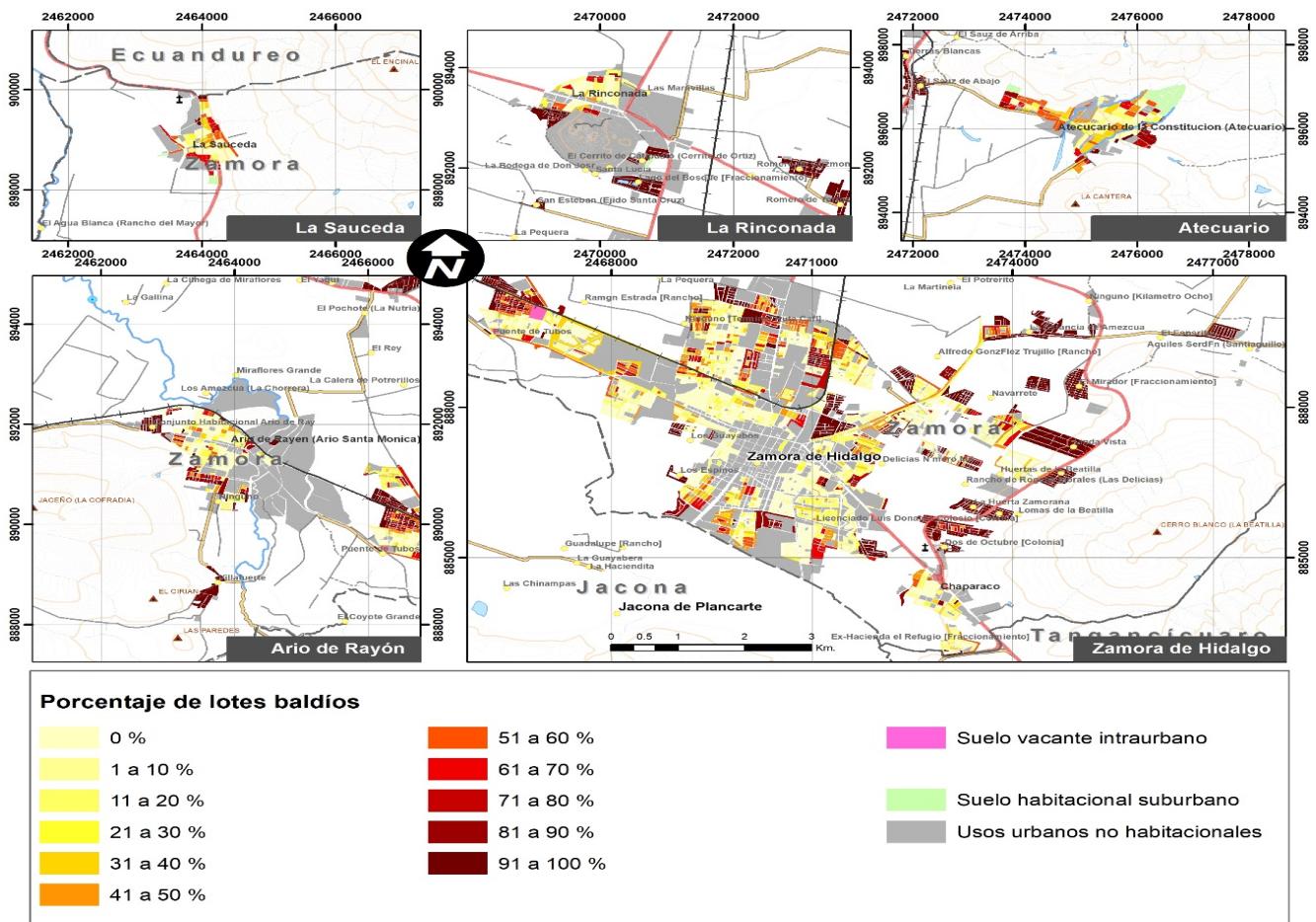
1.3.4.4. Suelo vacante

Una característica de todas las localidades es que presentan una importante cantidad de suelo vacante intraurbano en los territorios que sostienen una tendencia de ocupación; esta característica se constituye en una problemática para el desarrollo urbano porque este suelo vacante cuenta con diferentes grados de consolidación de su infraestructura en desuso, que bien podría ser utilizado para la demanda futura de crecimiento poblacional (Ver Figura 13).

Este suelo vacante se manifiesta de diferentes formas según la tipología de las zonas habitacionales. La localidad urbana de Zamora de Hidalgo presenta importantes cantidades de lotes baldíos y poca superficie de suelo intraurbano vacante; mucho de estos lotes baldíos obedece a zonas de expansión urbana no consolidadas en cuanto a infraestructura y servicios o por falta de ocupación.

Bajos las consideraciones anteriores se estima que las localidades urbanas de Zamora de Hidalgo destacan con 18,728 lotes baldíos con respecto al resto de las localidades urbanas que suman 3,631 lotes baldíos.

Figura 13. Suelo vacante



Fuente: elaboración propia; con información de INEGI; *Google Earth*, *Google Maps* y *Street View*; 2025

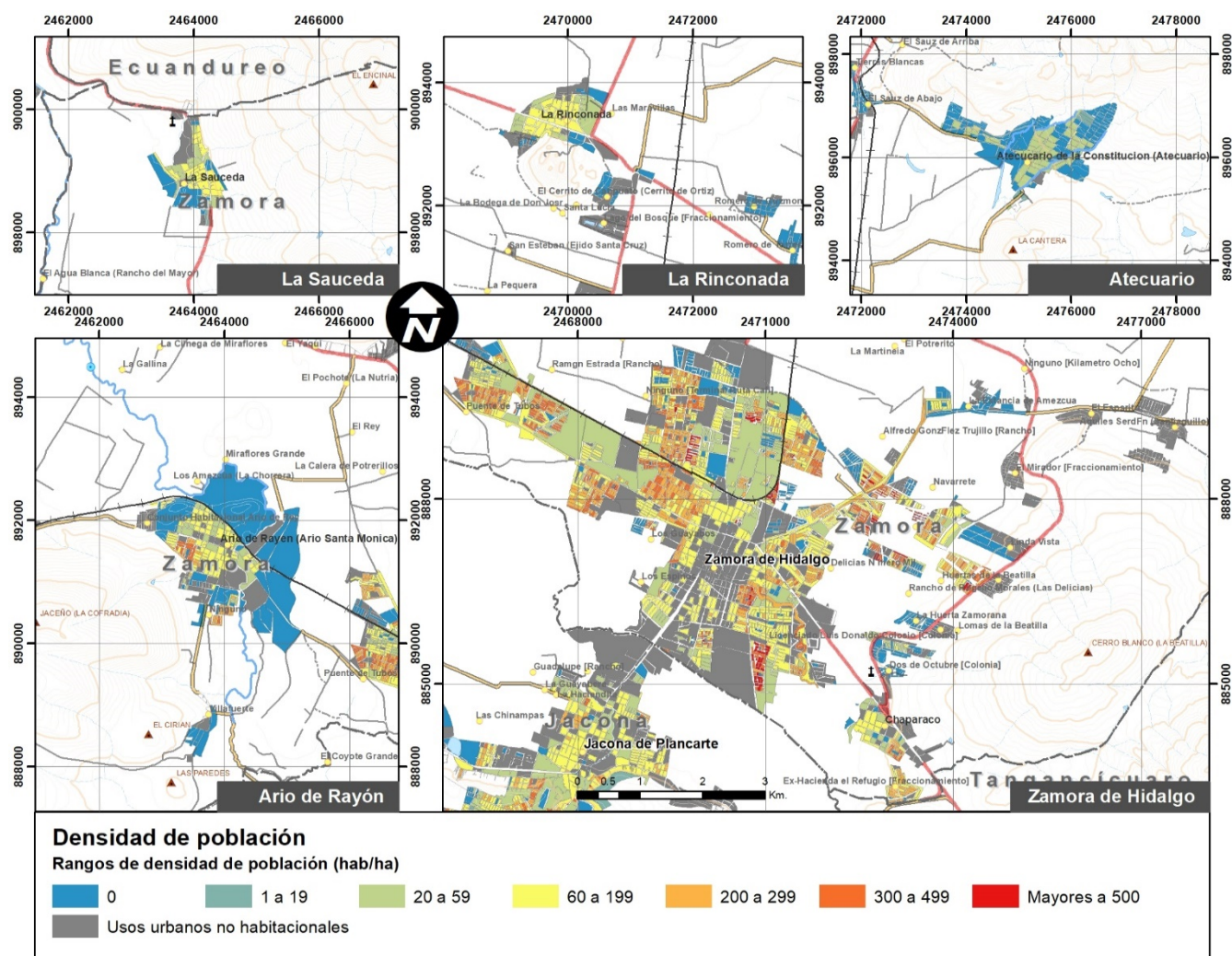
I.3.4.5. Densidad de población

La densidad de población se refiere al índice que mide el volumen de población con respecto al territorio, el cual se obtiene al dividir el número de habitantes entre un área considerada. Cuando este índice expresa el número de habitantes por hectárea se está señalando la densidad de población.

c. Densidad de población neta

En el PMDU se analizan las densidades de población en las manzanas urbanas y suburbanas, tanto de la cabecera municipal como del resto de las localidades urbanas y rurales, mediante la densidad de población neta y únicamente con las superficies del suelo de uso habitacional. Para el caso del municipio se deben diferenciar las densidades de población netas en las áreas habitacionales urbanas y en las áreas suburbanas, para esto se establecen cinco rangos en el territorio (ver Figura 14).

Figura 14. Densidad de población neta



Fuente: Elaboración propia (2025; a partir de información de INEGI (2020)

I.3.4.6. Servicios básicos en las viviendas

Los indicadores que representan la situación de la vivienda se resumen en las carencias de servicios que presentan. La ausencia de los servicios básicos municipales en la vivienda representa la falta de cobertura de los mismos y son una descripción detallada de las necesidades municipales en el rubro.

La evolución de los indicadores de vivienda se ha presentado de forma positiva disminuyendo todas las carencias a lo largo de los 10 años que se contrastan. Resaltando las viviendas sin servicios que de tener 5.1 por ciento en 2010 se redujo a 1.5 por ciento en 2020. La Tabla 18 presenta los valores comparativos del censo 2010 con respecto al 2020. Donde se demuestra la fortaleza en el tema para el municipio.

Tabla 18. Características de las viviendas 2010 - 2020

Categoría	Indicador	2010	2020
Totales	Viviendas habitadas (valor)	47,707	58,299
Servicios en la vivienda (porcentajes)	Con piso de tierra	3.5	1.4
	Sin servicio energía eléctrica	0.7	0.3
	Sin servicio de agua potable	14.5	1.7
	Sin drenaje	2.3	0.7
	Sin servicios	16.6	2.5

Fuente: elaboración propia, con información de INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020

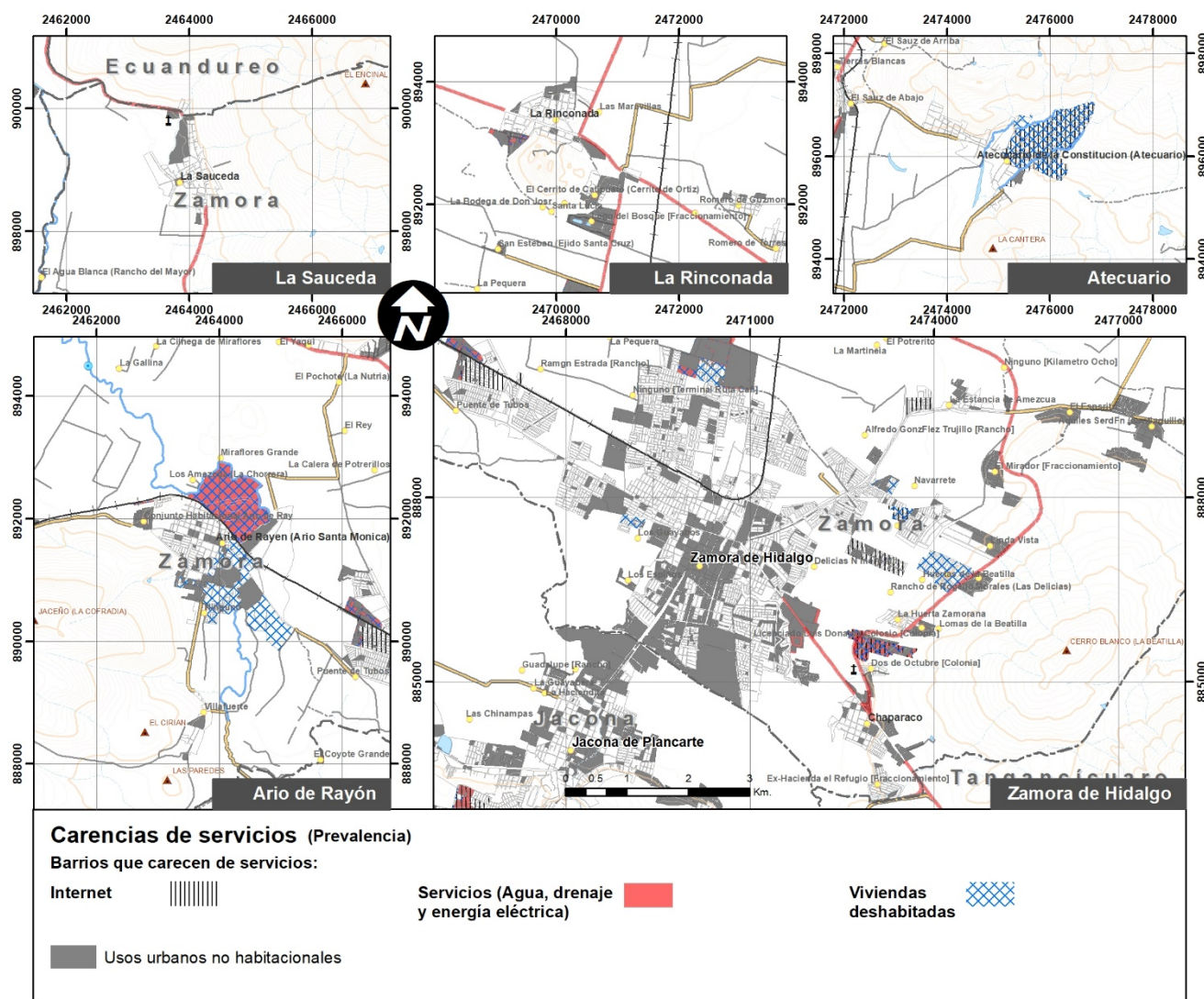
I.3.4.7. Carencias de servicios

Los indicadores que conforman las carencias de servicios son: en conjunto los servicios básicos en la vivienda (agua, drenaje y energía eléctrica), cobertura de internet y el porcentaje de viviendas deshabitadas. La Figura 15 presenta a detalle la situación para esta temática de forma territorial.

Las comunidades con mayor porcentaje de viviendas deshabitadas son Atecuario y Ario de Rayón. El municipio de forma general presenta el fenómeno en el sureste.

La carencia de servicios básicos de la vivienda es el norte de Ario de Rayón; una zona de la Rinconada y en la cabecera, en Zona Norponiente y cerca de Chaparaco.

Figura 15. Carencias de servicios en la vivienda



Fuente: elaboración propia

1.3.4.8. Infraestructura

El acuífero de Zamora tiene una extensión superficial de 2,400 km² y es el río Duero la fuente de agua superficial que dota de agua potable del Municipio; por lo que refiere al agua de riego en la zona de Zamora se encuentra el Distrito de Riego No. 061, “Valle de Zamora”, el cual está sustentado por varias fuentes: los ríos Duero y Tlazazalca, y los manantiales Camécuaro, La Estancia, Orandino, El Bosque, Chiripas y Presa Verduzco. Lo anterior, de acuerdo con el documento de la CONAGUA (2020)⁷

⁷ CONAGUA (2020). Actualización en la disponibilidad media anual en el acuífero de Zamora (1608) estado de Michoacán. Subdirección General Técnica, Gerencia de Aguas Subterráneas de CONAGUA. Diciembre de 2020.

Por su parte y de acuerdo con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Zamora Michoacán 2008-2028, refiere que en el municipio se ubica la Presa de Álvarez con capacidad nominal de 3 millones de metros cúbicos de almacenamiento; así también se indica que la forma de abastecimiento del agua potable es mediante 38 pozos profundos y el Manantial del Bosque ubicado en Jacona; la zona abastecida por este último, cita el centro de la ciudad, las colonias Popular Juárez, la Luneta, Nueva Luneta, Fovissste y Jardines de Catedral esta sobre explotada debido a que la tubería presenta múltiples fugas y se encuentra en mal estado por su antigüedad que data de 1940.

Por lo que se refiere al drenaje y alcantarillado, el mismo documento refiere que los asentamientos humanos regulares cuentan con el servicio a través del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de Zamora, quien presta el servicio mediante una red de colectores de entre 15 y 42 pulgadas de diámetro, los cuales arrojan sus aguas servidas hacia canales y drenes sin tratamiento alguno; por lo que hace a los asentamientos irregulares no cuentan con el servicio y se utilizan fosas sépticas.

En el mismo orden de ideas, se enfatiza la falta de drenaje pluvial, colectores y subcolectores que provocan taponamientos en los cárcamos de bombeo afectando a algunas comunidades como La Libertad y López Mateos y en general encharcamientos en toda la ciudad. De acuerdo con el Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de Zamora se estima que son necesarios 50 kilómetros de colectores nuevos para desfogar las afluentes de agua, o bien, la creación de una nueva planta de tratamiento de aguas residuales de impacto regional.

Sobre este tema, se ubica una planta de tratamiento en Rancho Higuera cerca de la colonia Libertad. Esta planta caracterizó al municipio como de los primeros en Michoacán en contar con planta de tratamiento y emisores sanitarios.

El 26 de septiembre de 2025, el Gobierno Estatal en conjunto con el Gobierno Municipal de Zamora, Michoacán, inauguraron una nueva planta de tratamiento de aguas residuales en la zona norte de la ciudad, lo cual permitirá sanear el 100% de las aguas residuales del municipio, es decir, que saneará hasa 170 litros por segundo.

I.3.4.9. Concentración de actividades económicas

El desarrollo económico de las ciudades es hoy en día una herramienta fundamental para análisis y entendimiento de la dinámica urbana de los municipios y centros de población; permite identificar aspectos sobresalientes que los caracterizan como son: su dinámica económica y la identificación y localización de las actividades económicas. Resulta determinante para la economía urbana obtener elementos base que permitan organizar el uso del espacio; lo que trae como resultado definir el espacio urbano en términos económicos partiendo del uso de suelo urbano como componente de rentabilidad del suelo; para ello es necesario tener presentes los patrones de localización que adoptan las actividades económicas; es decir qué factores determinan el que se dé una localización en determinado espacio y no en otro (Hernández Aragón, 2006).

La fuente sistematizada de información sobre las actividades económicas que contiene el INEGI a través del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE); ofrece los datos de identificación, ubicación, actividad económica y tamaño de los negocios activos en el territorio nacional. Se entiende por unidad económica a la unidad productora de bienes y servicios; mientras que la actividad económica es un conjunto de acciones realizadas por una unidad económica con la finalidad de producir o proporcionar bienes y servicios; en otras palabras, ambos conceptos se definen uno en términos del otro (INEGI, 2014).

La utilización de esta información en el análisis urbano permite clasificar las actividades económicas en los siguientes grupos: administración pública; administración privada; educación; Industria; comercio y servicios; salud y turismo.

Mediante geoprocusamiento cartográfico en mapas de calor se identifica la concentración de actividades económicas en el territorio en empleos por hectárea. Este indicador permitirá identificar las centralidades urbanas y representa el destino de los viajes de las personas en la movilidad urbana, entre otros. La .

Figura 16 muestra la distribución espacial de estas concentraciones en el municipio.

1.3.4.10. Corredores económicos

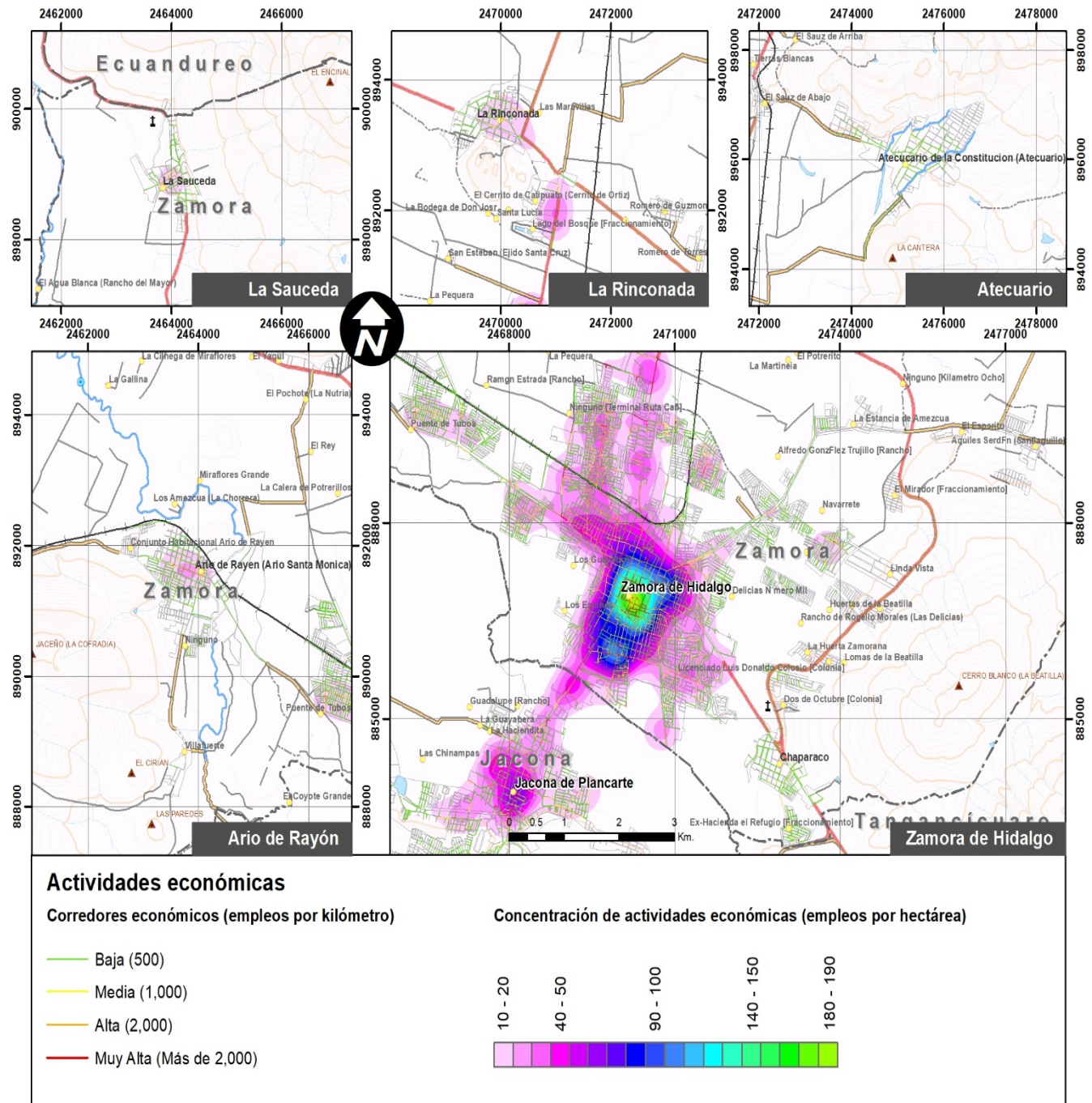
Otra forma de analizar la concentración de las actividades económicas es relacionarlas con las actividades económicas que se localizan a lo largo de sus trayectorias; para el estudio del territorio con base en dichas vialidades con la información económica se podrá establecer como corredores económicos. El concepto de “Corredor” se dice que tiene diversas interpretaciones por las distintas disciplinas que hacen uso de él; sin embargo, presenta rasgos constitutivos y cualidades con respecto de su funcionamiento, que muestran semejanzas en las definiciones desde enfoques sociales o de las ciencias naturales. Para el caso que nos ocupa corresponde a un marco de referencia en donde el corredor esté vinculado entre la sociedad y el territorio, y el tiempo y el espacio. Desde el punto de vista de la economía, se definen por la interrelación de bienes y servicios sobre un espacio geográfico articulado por las ciudades; partiendo de las ventajas comparativas que poseen con relación a otros territorios; para ello la red vial juega un papel determinante integrando las ciudades (Mikkelsen, Segua, & Lima, 2014).

El corredor económico se genera a lo largo de una vialidad la cual deberá contener en los inmuebles colindantes a sus aceras el establecimiento de actividades económicas; que, para el análisis del Plan, se determinó aprovechar la información de la concentración de actividades económicas mediante el criterio de concentrarlas sobre las vialidades en cinco rangos de empleos por kilómetro.

Se observa una concentración de actividades económicas en la zona central del núcleo urbano de Zamora de Hidalgo sobresaliendo las vialidades 5 de Mayo y Virrey de Mendoza dado a su amplitud y conectividad; los rangos que se identifican van de 180-190 empleos por ha., que conforme

se va dispersando hacia el exterior van bajando en rangos de 140-150, 80-100, 40-50 finalmente de 10-20 empleos por ha. Se observa que las actividades en menor rango 40-50 empleos por ha., coinciden con los corredores económicos mismos que conectan con concentraciones económicas de menor jerarquía. Es evidente que la zona central de Zamora de Hidalgo manifiesta una gran dinámica del sector terciario de las actividades económicas.

Figura 16. Concentración de actividades y corredores económicos.

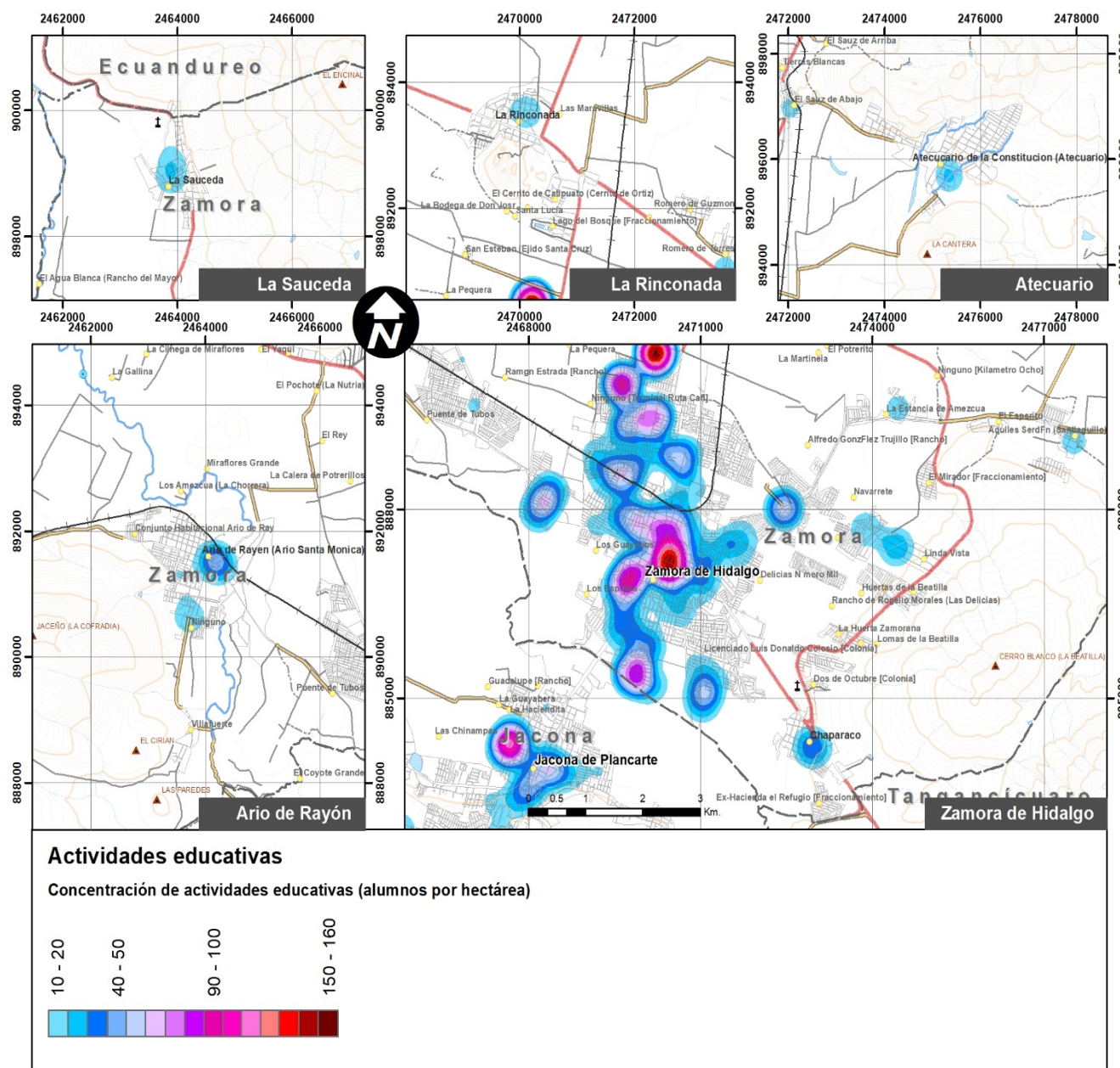


Fuente: elaboración propia con información del INEGI

I.3.4.11. Concentración de actividades educativas

La información del número de alumnos en las instituciones educativas de la Secretaría de Educación Pública permite elaborar un mapa de calor para obtener la concentración de actividades educativas en alumnos por hectárea. Las actividades educativas se distribuyen de manera uniforme sobre todo el territorio, aunque también destacan las concentraciones mayores a 90 alumnos por hectárea (ver Figura 17).

Figura 17. Concentración de actividades educativas



Fuente: elaboración propia con información de INEGI

Las actividades educativas tienen gran presencia en el municipio de Zamora; preponderantemente la concentración de alumnos por hectárea se manifiestan más en la cabecera municipal; específicamente en la zona centro por la gran cantidad de planteles educativos ahí ubicados; hacia el sur en los límites con el municipio de Jacona se presenta una concentración educativa preponderantemente por el plantel de la secundaria Federal N° 1; hacia el norte los planteles denominados CONALEP y el CBTIS N° 52 (ver Figura 17).

I.3.4.12. Centralidades urbanas

Entre las diversas técnicas cuantitativas para la identificación de centralidades urbanas, es la que utiliza la cantidad neta de empleos por unidad espacial la cual se combina con la densidad de empleos; esta combinación se ha convertido en la técnica más utilizada para identificar centralidades; sin embargo, tiende a enfrentar un problema de la delimitación de umbrales tanto por la cantidad neta como para la densidad de los empleos (Universidad Autonoma Metropolitana Unidad Cuajimalpa, 2014). No obstante, se recurre a las siguientes metodologías que permitan obtener la identificación de concentración de las actividades económicas con los siguientes criterios:

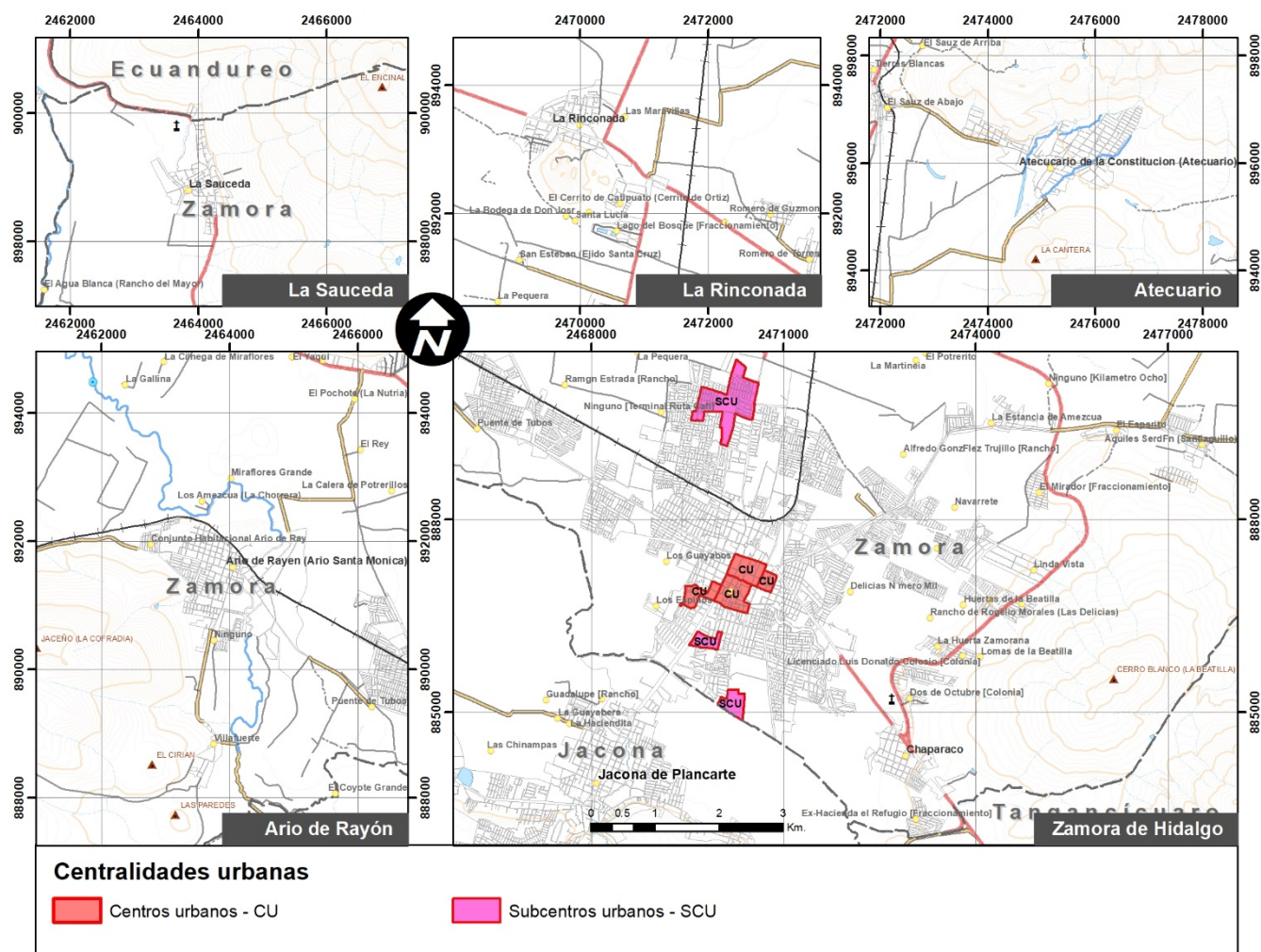
a) Centralidades económicas

Este método de identificación de centralidades económicas se basa en la concentración de actividades económicas y se clasifica en dos tipos de medidas: la densidad de las actividades y la masa de empleos, destacando los corredores económicos, gastronómicos de Virrey de Mendoza y 5 de Mayo, para lo cual se establece como criterio el de considerar la concentración del número de empleados en rangos mayores de 70 empleados por hectárea, haciendo uso de la información obtenida y procesada de la DENUE 2016.

b) Centralidades educativas

Método de identificación de centralidades por concentración de alumnos en los planteles educativos, como una de las actividades de mayor concentración de población; la cual se realizó mediante la identificación de concentración de alumnos y maestros, con el criterio de concentración del número de alumnos y maestros en rangos mayores a 90 por hectárea, con base en datos del Sistema Nacional de Información de Escuelas de la Secretaría de Educación Pública.

Figura 18. Centralidades urbanas



Fuente: elaboración propia

Para el estudio de la movilidad en los asentamientos humanos se elaboran estudios de origen – destino, sobre los viajes de las personas. En el análisis urbano, el inicio de un viaje se origina en los hogares (viviendas), mientras que su terminación (destino) es en los centros de trabajo o en las escuelas. Las zonas que concentran las actividades económicas en el territorio, identificadas mediante los mapas de calor del apartado anterior, representan ese destino de los viajes. Una reflexión de los conceptos anteriores permite definir como centralidades económicas a los territorios que concentran más de 70 empleos por hectárea en los asentamientos humanos. A su vez, las concentraciones de más de 90 alumnos por hectárea permiten identificar los destinos de los estudiantes en las centralidades educativas. Por ello, la tipología del Plan define tres tipos de centralidades: económicas, educativas y mixtas. El papel que juega una centralidad en el territorio, se puede caracterizar jerárquicamente en dos categorías: centros urbanos y subcentros urbanos.

Centros urbanos. - Son la centralidad de primer nivel que se localiza en las localidades urbanas o centros de población; generalmente coinciden con la parte central de las áreas urbanas más consolidadas y concentra gran dinámica de actividades; lo que le permite una situación favorable para satisfacer e intercambiar bienes y servicios. Para el caso del municipio de Zamora se identificaron cuatro centralidades una educativa y tres económicas; la integración de estas centralidades dio como resultado una centralidad de jerarquía de centro urbano de tipo Mixta denominada “Centro” (ver Tabla 19).

Se tienen identificados diversos espacios públicos como son: seis elementos como áreas verdes urbanas que suman 10,219 m² y 32 elementos como plazas y explanadas que suman 47,376 m² que en total se tiene una superficie de espacio público de 57,596 m².

Para tener un indicador de en qué condiciones está el espacio público en el municipio; se deberá obtener la superficie de área urbana actual y verificar que como mínimo la superficie de espacio público esté por arriba del 20% del total sin contar las vialidades.

Subcentros urbanos. - Son las centralidades de segundo nivel en jerarquía urbana se relacionan en cierta forma con el centro urbano; por su localización y conexión mantienen relaciones económicas y de servicios. Las centralidades identificadas con esta jerarquía urbana de subcentros urbanos son tres de tipo educativas.

Tabla 19. Centralidades urbanas, jerarquía y tipo en el municipio

Nombre de la centralidad urbana		Jerarquía	Tipo	Actividad preponderante					
1	Centro	CU	Económica	P		S			T
2	Colegio Auxilio	CU	Educativa	S		P			
3	San José	CU	Económica	P					S
4	Juana de Asbaje	CU	Económica	P		S			
5	Colegio América	SCU	Educativa	S		P			
6	Secundaria No1	SCU	Educativa	S		P			
7	CBTIS No 52	SCU	Educativa	S		P			

Jerarquía

CU Centro Urbano

SCU Subcentro Urbano

P Preponderante

S Secundario

T Terciario

Fuente: elaboración propia.

I.3.4.13. Movilidad

La movilidad en el municipio de Zamora constituye un componente fundamental del desarrollo urbano y la cohesión social, al influir directamente en la accesibilidad, la equidad social y la sostenibilidad ambiental.

Transporte

El transporte en Zamora, como punto clave de la movilidad sostenible de la zona metropolitana comparte las rutas de transporte con el municipio de Jacona.

Reparto Modal en Zamora.

Viajes de trabajo: En el trayecto hacia sus lugares de empleo, se observa que la opción más utilizada es el vehículo privado, que es el medio de transporte del 24.8 % de la población trabajadora. Le sigue de cerca el desplazamiento activo, ya que el 23.0 % se traslada a pie. Finalmente, el uso del transporte público para llegar al trabajo es la tercera opción principal, siendo utilizado por el 17.8 % de los trabajadores.

Viajes de escuela: Específicamente, el 49.7 % de los estudiantes se desplaza a pie. En segundo lugar, el 21.1 % utiliza el transporte público. Por último, el uso del vehículo particular es significativamente menor, con el 16.3 % de la población estudiantil que se traslada en automóvil privado a sus centros educativos.

Perspectiva de Género e inclusión social.

Las mujeres, suelen realizar trayectos múltiples, de corta distancia y con horarios fragmentados, denominados en cadena conocidos como movilidad del cuidado, relacionados con actividades domésticas, de acompañamiento escolar, de salud y abasto.

En México los viajes de cuidado son el 75% de las veces realizadas por mujeres, en Zamora existen sitios y cruces donde los viajes son de hasta el 90% en horas pico. Sin embargo, el diseño del sistema vial y de transporte no siempre responde a estas dinámicas, generando condiciones de inseguridad, inaccesibilidad o exclusión.

Desde una perspectiva de género, se reconoce que la movilidad no afecta de forma homogénea a la población. Las mujeres, niñas, personas mayores y cuidadoras suelen realizar trayectos múltiples, de corta distancia y con horarios fragmentados —conocidos como movilidad del cuidado—, relacionados con actividades domésticas, de acompañamiento escolar, de salud y abasto. Sin embargo, el diseño del sistema vial y de transporte no siempre responde a estas dinámicas, generando condiciones de inseguridad, inaccesibilidad o exclusión.

I.3.4.14. Modos de movilidad de las personas

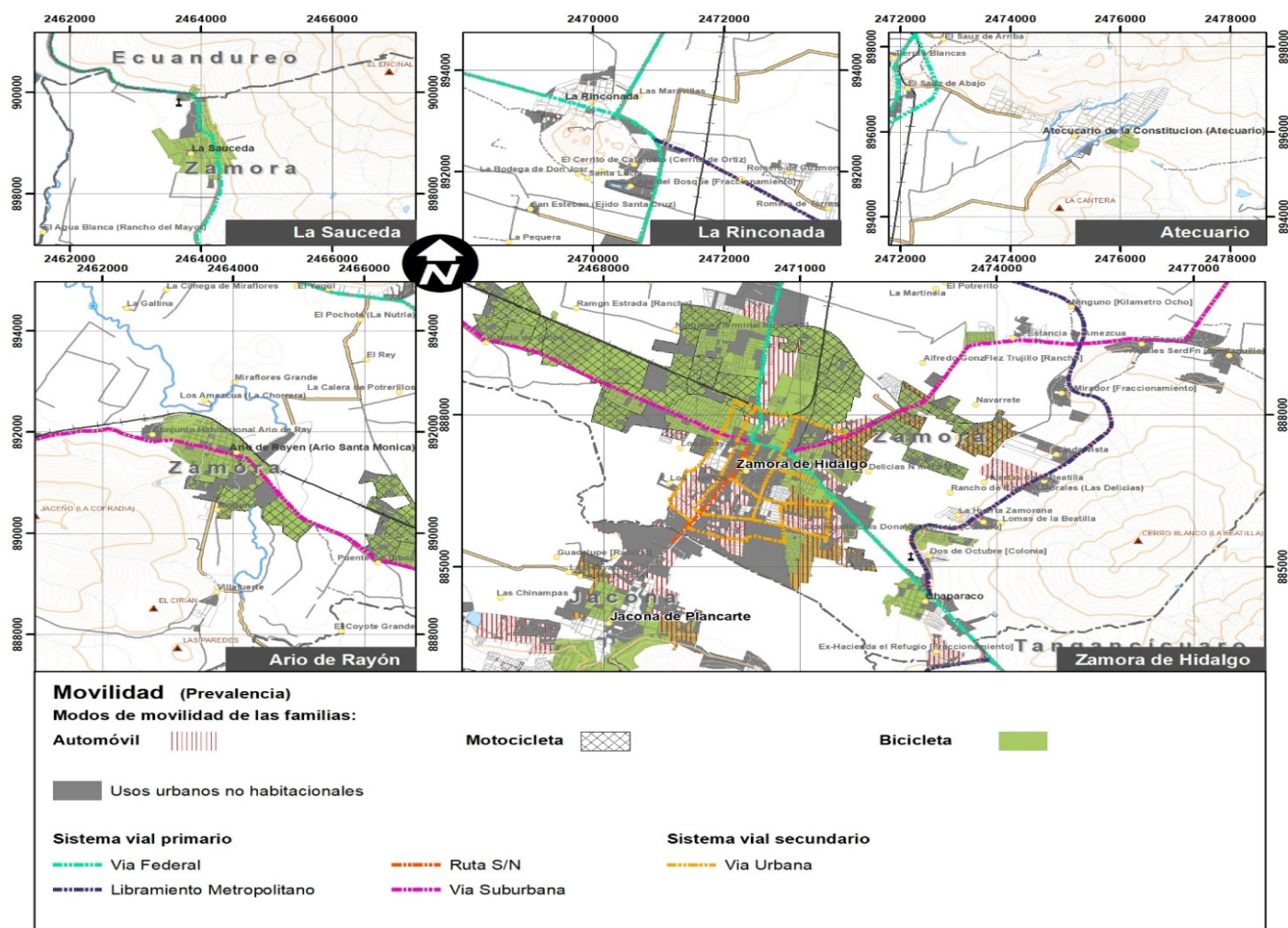
Los modos de movilidad de las personas deberían motivar el diseño de los sistemas de transporte y de las infraestructuras viales. Uno de los resultados del Censo de Población y Vivienda (INEGI, 2020) es la disposición de automóvil, motocicleta o bicicleta en las viviendas. El uso de esta información en el análisis de los barrios permite suponer que las familias y las personas que habitan las viviendas utilizan esos modos de transporte, entre otros (Ver Figura 19).

Tabla 20. Movilidad en las viviendas

Categoría	Indicador	2010	2020
Totales	Viviendas habitadas (valor)	47,707	58,299
Modos de movilidad en las viviendas	Disponen de automóvil	45.7	45.1
	Disponen de motocicleta	ND	26.1
	Disponen de bicicleta	ND	42.2

Fuente: elaboración propia, con información de INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020

Figura 19. Modos de movilidad y estructura vial del municipio



Fuente: elaboración propia con información del INEGI

Para el caso del municipio, al año 2020 en la localidad de Zamora; 42.2 por ciento de las familias tienen bicicleta, y 26.1 por ciento tienen motocicleta. 45.1 por ciento de las familias que disponen de automóvil se concentran en el territorio conurbado con el municipio de Zamora y en otros sitios de forma más dispersa (ver Tabla 20).

22 por ciento de las personas opina que la principal problemática de movilidad en el municipio se debe al mal estado de las vías y calles, el 16 por ciento al insuficiente y mal estado del transporte público y el 14 por ciento a la falta de estacionamientos. Esta situación tiene lógica si se atiende a que casi la mitad de las viviendas optan por utilizar el vehículo para desplazarse dentro del municipio.

I.3.4.15. Estructura vial

El sistema vial es el principal soporte de los flujos generados por las actividades urbanas; a su vez se convierte en el primordial estructurador de las ciudades determinando las actividades urbanas y sus limitaciones de expansión.

La Secretaría de Desarrollo Social define la estructura vial como el conjunto de espacios de distinto tipo y jerarquía; cuya función es permitir el tránsito de vehículos y peatones; así como facilitar la comunicación entre las diferentes áreas o zonas de actividad (Secretaría de Desarrollo Social, 2000).

En el medio urbano se distinguen tres formas de vialidad: vehicular, peatonal y especial (Secretaría de Desarrollo Social, 2000). El sistema vial urbano desempeña dos funciones principales: la primera es el acceso a las propiedades colindantes y la segunda es permitir la circulación; creando los intercambios entre las diversas funciones que se desarrollan en una ciudad y facilita la movilización de sus habitantes.

Clasificación de Configuración Vial: Las Vialidades Primarias constituyen la estructura principal y los corredores de mayor flujo que conectan la ciudad. Ejemplos clave de estas arterias principales en Zamora incluyen la Avenida Juárez o la Avenida Madero. Las Vialidades Secundarias actúan como distribuidoras, enlazando las áreas internas con las vías primarias y gestionando el tráfico entre zonas. Finalmente, la red más densa y abundante son las Vialidades Locales, que son las calles interiores de los barrios y colonias, brindando acceso directo a las propiedades, como podrían ser la Calle Morelos o la estrecha Calle Cázares en el centro histórico.

Para caracterizar a las vialidades del municipio de Zamora se realizó una clasificación vial que considera: el tipo de tránsito, la jerarquía vial, los usos de suelo colindantes, el espaciamiento, el funcionamiento de la red vial, el nivel de servicio, la operación vial y sus características físicas (secciones viales y número de carriles); se clasificaron como sistema vial primario y sistema vial secundario.

Sistema vial primario

1. *Vialidades regionales.* Son vialidades tipo carreteras de mayor jerarquía funcional y de conexión regional; se conectan con las vialidades metropolitanas o urbanas de la ciudad de Zamora de Hidalgo. Estas vialidades regionales se identifican por su nivel de servicio consistente en el número de carriles. Vialidades que van desde 2, 4 o más carriles dependiendo de su localización y relación con otras; principalmente de aquellas vialidades que en algunos tramos coinciden con vialidades que se incorporan principalmente en los accesos y salidas de las zonas urbanas. Entre estas vialidades se identifican las carreteras federales y estatales libres y una de cuota; destaca la carretera Federal 15 México-Guadalajara que atraviesa la ciudad llegando por el sureste hasta el centro de la misma y continúa hacia el sur a la localidad de Jacona de Plancarte; de ahí se extiende con rumbo al poniente hacia la ciudad de Guadalajara. Otra vialidad regional es la Federal 35 que se origina del centro de la ciudad de Zamora de Hidalgo hacia el norte y después cambia de dirección al poniente a la altura de la localidad de La Rinconada; continúa con rumbo

al poniente a la ciudad de Guadalajara. De esta última vialidad regional en la localidad de La Rinconada en dirección hacia el norte surge la carretera Federal 37 Zamora-La Piedad que conecta con la autopista de Occidente por la localidad de Ecuandureo; por esta misma dirección por la localidad de La Saucedá se desprende la carretera Federal 37D de peaje que igual conecta con la autopista mencionada (ver Figura 19).

2. *Vialidades suburbanas.* De menor jerarquía que conectan a las localidades urbanas con las localidades preponderantemente rurales; principalmente para las actividades agropecuarias. Otras vialidades regionales de menor jerarquía son las suburbanas de las cuales destaca la carretera que se origina de la Av. Benito Juárez hacia la localidad de Ario de Rayón al poniente del municipio; por otra parte, la que se origina de la Av. 20 de Noviembre hacia el noreste del municipio (ver Figura 19).
3. *Vialidades metropolitanas.* Son vialidades que tienen cobertura metropolitana. Estos corredores generalmente son autopistas de cuota y también autopistas libres o carreteras; para el caso del municipio de Zamora, se tienen dos libramientos: Libramiento Zamora Jacona Norte y Sur. El primer libramiento que se origina por la localidad de La Rinconada hacia el sector noreste librando a la ciudad de Zamora de Hidalgo hasta la carretera Federal 15 por la altura de la localidad de Chaparaco; el segundo inicia más al sureste de la intersección anterior desprendiéndose de la carretera Federal 15 hacia el sur en los límites del municipio de Zamora; se localiza parcialmente con el municipio de Tangancícuaro y continúa por el municipio de Jacona hacia el poniente librando la cabecera municipal del mismo (ver Figura 19).

Sistema vial secundario

1. *Vialidades primarias.* Son las que se localizan en las zonas urbanas de los centros de población; conforman la estructura vial y por ende el “esqueleto urbano” de la ciudad. En la localidad de Zamora de Hidalgo las vialidades de mayor jerarquía son las que coinciden y conectan con los corredores regionales. Son de este tipo de vialidades las Av. Madero que atraviesa a la ciudad de norte a sur conectando la carretera Federal 35 y al sur la Federal 15 y a la localidad y municipio de Jacona; Av. Benito Juárez que coincide y conecta con las vialidades regionales carretera Federal 15 y la suburbana que conecta hacia la localidad de Ario de Rayón al poniente y hacia el noreste la Av. 20 de Noviembre y su continuidad en esa misma dirección. Destacan vialidades urbanas como el Circuito Galeana al poniente de la zona centro de la ciudad, en dirección norte sur que viene desde la calle Ferrocarril Pte., hasta salir a Plaza Ana y conectarse con la Calzada Zamora-Jacona; calle Pino Suárez más hacia el centro de la ciudad conectando también las mismas zonas norte y sur de la ciudad; Av. 5 de mayo al centro oriente de la zona urbana en dirección norte sur conectando desde la calle Ferrocarril oriente hasta la Av. Virrey de Mendoza. De oriente a poniente destacan al norte la Av. Ferrocarril conectando la parte urbana del norte hasta la calle 20 de Noviembre; hacia el centro sur las vialidades de calle Leonardo Castellanos y su prolongación Av. Martínez de Navarrete conectando del centro hacia la carretera Federal 15; en la zona sur las Av. Virrey de Mendoza y Av. Manuel Gómez Morin que conectan de la Calzada Zamora-Jacona hacia el suroriental de la ciudad (ver Figura 19).

2. *Vialidades secundarias.* También inmersas en las áreas urbanas con menor jerarquía, pero en su mayoría de gran dinámica; son las que dan acceso principalmente a las propiedades y se conectan con el resto del sistema vial secundario.

Las vialidades secundarias con mayor dinámica se localizan en la parte central del área urbana; principalmente de forma diagonal en dirección oeste-este entre las que destacan: Corregidora, Melchor Ocampo y Cristóbal Colón entre otras; en sentido norte - sur se tienen: calle Morelos, Av. Del Árbol, entre otras (ver Figura 19).

El municipio de Zamora aparentemente presenta una problemática en su sistema vial urbano atendible mediante el mejoramiento de la infraestructura peatonal, de inclusión y ciclista; por otra parte, su sistema vial es dúctil en función de que su topografía al ser predominantemente plana facilita su conexión entre las diversas zonas de su cabecera municipal y con las demás localidades urbanas y rurales al interior del municipio. Esto se ha venido favoreciendo con las obras viales que se han realizado en los últimos años.

Sin embargo, muestra una falta de conexión de tipo metropolitana; es evidente la necesidad de que se concluya el libramiento en la parte poniente y sus vialidades alternas (Camino a “Los Espinos” Camino al “Puente de Tubos”, continuación y mejora de la Avenida “Luis Hernandez Barrera”) y principalmente otra u otras alternativas de conexión con la localidad de Jacona de Plancarte, pues hoy por hoy, solo existe por la Calzada Zamora-Jacona.

Movilidad y sostenibilidad

La vinculación de todo ello, debe promover la disminución de la dependencia del automóvil, impulsar la densificación equilibrada y propiciar entornos urbanos compactos, seguros y accesibles. De este modo, la movilidad se consolida no sólo como un medio de desplazamiento, sino como un instrumento de inclusión, equidad, sostenibilidad y justicia territorial.

I.3.4.16. Equipamiento urbano

El equipamiento urbano consiste en un conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los Servicios Urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, 2022). La Norma Oficial Mexicana NOM-002-SEDATU-2022 - Equipamiento en los instrumentos que conforman el Sistema General de Planeación Territorial. Clasificación, terminología y aplicación; aborda exclusivamente la terminología y clasificación de los elementos de equipamiento. Mientras tanto se aplicarán con las adecuaciones y analogías pertinentes las establecidas por el Sistema Normativo de Equipamiento de la SEDESOL.

El Sistema de Equipamiento Urbano se integra por los subsistemas existentes dentro de la preclasificación por actividades establecida por la LGAHOTDU; caracterizados por agrupar elementos que tienen funciones y prestan servicios similares; se apoyan o complementan entre sí de acuerdo con su nivel de especialidad y orgánicamente forman parte del mismo sector de servicios

Cada subsistema se clasifica por componentes en función de la complicación de sus características físicas; así como de las posibilidades de mezclarse con otros componentes de equipamiento o usos de suelo es decir básico, intermedio y de mayor complejidad; podrá haber otras formas de clasificación como en salud que se dispone por niveles de atención o la de educación que lo hace por nivel educativo.

El equipamiento urbano se caracteriza mediante Unidades Básicas de Servicio⁸ (UBS); son la unidad representativa de dotación de un componente o de un grupo de los mismos en un área determinada; un componente o elemento corresponden a un edificio, mobiliario o espacio que está delimitado físicamente, se le ubica en forma aislada o dentro de un conjunto; están conformados por UBS que son el principal dispositivo físico y representativo de cada componente, por medio del cual y con apoyo de instalaciones complementarias se proporcionan los servicios correspondientes; ejemplo de UBS de algunos componentes como: escuela-aula, hospital-cama, biblioteca-silla, cancha deportiva-m² (Secretaría de Desarrollo Social, 2000).

Para la identificación, registro y clasificación del equipamiento urbano del municipio se realizó una metodología que toma como base los componentes y subsistemas de la Norma de referencia para establecer las UBS; registra y clasifica los equipamientos existentes; se utilizan herramientas de *Google Earth* y *Google Maps* para localizar los equipamientos en el territorio y se procede a medir las superficies o investigar las UBS.

Como resultado de la caracterización y registro del equipamiento urbano del municipio; se identificaron los elementos de los subsistemas que puedan tener mayor injerencia en el ámbito municipal. Se hace la aclaración de que no se tuvo el acceso a todos los elementos para obtener el dato de las UBS; por lo que, el análisis será preponderantemente a nivel elementos.

Se podría considerar que la dotación de elementos de equipamiento tiene presencia en las principales localidades municipales, específicamente en la cabecera municipal; destacan por su número de elementos los siguientes: en actividades económicas destacan 59 tiendas y farmacias, cuatro mercados municipales y 7 tiendas de autoservicio; al igual que 39 bancos de desarrollo; en sociales de servicios de administración se identificaron 36 delegaciones municipales; en asistencia social se identificaron 8 centros de desarrollo comunitario; en cultura destacan 58 centros de culto; en educación se identificaron 53 planteles de bachillerato y 12 de nivel superior; y en abasto 14 estaciones de servicio y 2 centrales de abasto; entre otros (ver tabla y figura).

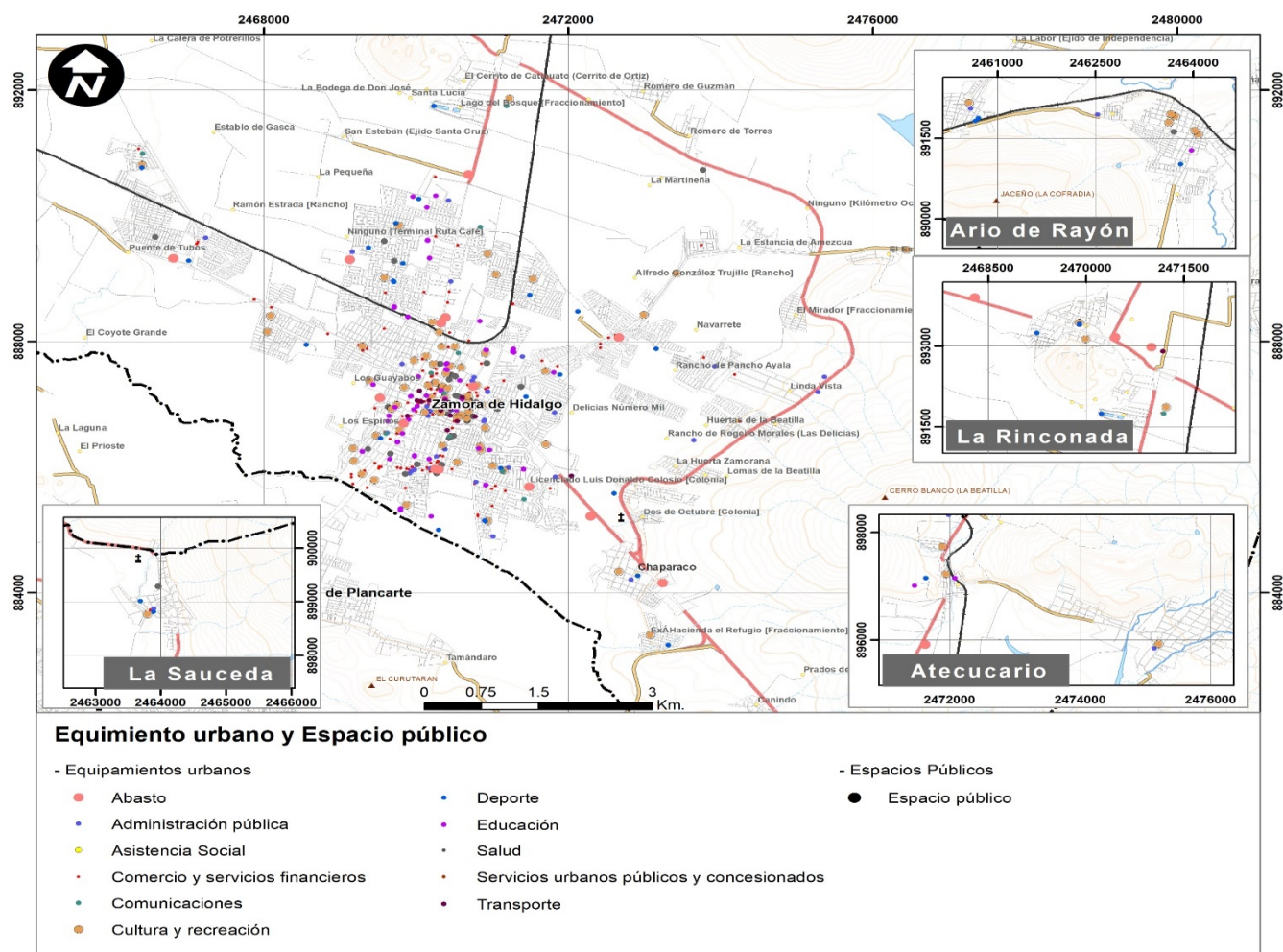
Tabla 21. Clasificación e identificación del equipamiento urbano municipal

⁸ Unidades Básicas de Servicio (UBS) se usarán como referencia para medir los componentes del equipamiento urbano, en base a la edición del Sistema Normativo de Equipamiento de la SEDESOL, en tanto se generen las correspondientes por parte de la SEDATU

Actividad	Subsistema	Nivel	Componente	UBS	Número de elementos	Número de UBS
Económicas	Comercio y servicios financieros	Básico	Diconsa y Liconsa SEGALMEX	Tienda	8	8
			Tiendas y farmacias SUPERISSSTE	M² Área venta	59	22916.3
			Sucursales del Banco del Bienestar	Caja	1	
			Sucursal FONACOT	M² Área de oficinas	1	
		Intermedio	Mercado Municipal	Puesto/local	4	
			Centros comerciales abiertos	M² Área de construcción	7	14971.8
		Especializado	Centro comercial con tienda ancla o	M² Área de construcción	5	79017.9
			Banco de desarrollo	Caja	39	
			Centro de convenciones	M² de terreno	1	10382.4
Sociales	Administración pública	Basico	Delegaciones municipales, estatales	M² Construcción	36	
		Especializado	Cuartel general militar	M² Construcción	1	
			Instalaciones de seguridad pública	M² Construcción	4	4508.96
			Instalaciones estratégicas de seguridad	M² Construcción	3	14377.9
			Instalaciones de procuración de justicia	Agencia	5	5
			Centro de readaptación social federal	Espacio/interno	1	
	Servicios urbanos públicos y concesionados	Básico	Cementerio municipal	Fosa	6	
			Estación de bomberos municipal	Cajón para autobomba	3	
		Especializado	Sitio de disposición oficial de residuos	M² de terreno por año	1	
			Observatorio meteorológico		1	
	Asistencia social	Básico	Estancia infantil o guardería	Cuna y/o silla	9	
			Albergues y residencias del Instituto	Cama	1	
		Intermedio	Centro de desarrollo comunitario	Aula y/o taller	8	
			Velatorio	Capilla	5	
	Salud	Especializado	Centro de integración juvenil	Consultorio	1	
			Unidad de rehabilitación	Consultorio médico	1	
		Primer nivel	Servicios auxiliares de diagnóstico y	Consultorio de medicina familiar	17	
			Hospital general	Cama de hospitalización	1	
		Segundo nivel	Hospital de especialidades	Consultorio	7	
			Centros de rehabilitación e inclusión infantil TELETON		1	
Culturales	Cultura y recreación	Básico	Biblioteca	Silla de lectura	1	
			Biblioteca pública	Silla de lectura	2	
			Casa de cultura	e área de servicios culturales	2	
			Librería		8	
			Museo local	M² Área de exhibición	2	
			Sala de cine	Butaca	1	
		Intermedio	Archivo histórico		1	
			Centro de culto		58	
			Complejo cinematográfico	Butaca	3	
		Especializado	Centros Culturales		1	
			Conservatorio		8	
			Teatro	Butaca	1	
Deportivas	Deporte	Básico	Cancha deportiva	M² de cancha	18	37538.7
		Intermedio	Campo deportivo	M² de cancha	3	21663.6
			Lienzo Charro	Butaca	4	
		Especializado	Centro deportivo, módulo deportivo	M² de cancha	4	29905
			Unidad deportiva	M² de cancha	4	82383.7
Educativas	Educación	Medio superior	Estadio	Butaca	1	
			Centro de estudios de bachillerato técnico	Aula	3	
			Centro de estudios de bachillerato	Aula	53	
		Superior	Colegio Nacional de Educación Profesional	Aula	1	
			Universidad Pedagógica	Aula	1	
			Institutos tecnológicos	Aula	1	
			Universidades públicas estatales	Aula	1	
			Universidades privadas	Aula	12	
Traslado	Comunicaciones	Básico	Administración postal	Ventanilla de servicio	1	
		Especializado	Instalaciones de telecomunicaciones y radiodifusión		7	
	Transporte	Básico	Estacionamiento	Cajones	15	
		Intermedio	Aeródromo	Aeropista	1	
Abasto	Abasto	Especializado	Terminal central de pasajeros	Cajón de abordaje	1	
		Básico	Estación de servicio	Pistola despachadora	14	
			Rastro	M² Área de matanza	1	
		Especializado	Central de abasto	M² de bodega	2	
			Distribuidor (de gas licuado de petróleo)		2	

Fuente: elaboración propia 2025, con base en la NOM-002-SEDATI-2022 y Google Earth 2025 y Google Maps 2025.

Figura 20. Figura de equipamiento urbano



Fuente: elaboración propia 2025, con base en la NOM-002-SEDATI-2022 y Google Earth 2025 y Google Maps 2025.

1.3.4.17. Espacio público

En los últimos años el espacio público ha cobrado una relevancia muy significativa al considerarse como un elemento estratégico para el desarrollo sostenible de los asentamientos humanos; así como un bienestar para su población. La Norma Oficial Mexicana NOM-002-SEDATU-2022 - Espacios públicos en los asentamientos humanos (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, 2021) permite homologar en los tres niveles de gobierno la terminología, la distribución y las características deseables de los espacios públicos.

Definición y clasificación del espacio público

“... se entiende por espacio público a: las áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo de acceso generalizado y libre tránsito” (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, 2021).

El espacio público está clasificado bajo tres criterios: por su función, por su administración y por la escala de servicio ofrecido. En cuanto a la clasificación del espacio público por su función se define por su vocación de origen. El espacio público son componentes determinantes de los centros urbanos y de poblaciones rurales; su acertada dotación establece la calidad de vida de su población al proporcionar servicios de bienestar social y apoyo a las actividades económicas, sociales, culturales, recreativas e incluyentes; son espacios en donde se desarrollan las actividades complementarias a la habitación y el trabajo (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, 2021).

La clasificación del espacio público por su función permite hacer una caracterización del existente en un territorio; cuando se establece en tres grandes grupos: como equipamiento público, infraestructura y áreas naturales.

Se tienen identificados diversos espacios públicos como son: seis elementos como áreas verdes urbanas que suman 10,219 m² y 32 elementos como plazas y explanadas que suman 47,376 m² que en total se tiene una superficie de espacio público de 57,596 m².

Las condiciones que guarda el espacio público en el municipio se obtuvieron mediante el análisis de la superficie total de espacio público en relación con la superficie de la mancha urbana actual; con lo que se obtiene el déficit o superávit en el municipio; conforme a lo establecido en la NOM-001-SEDATU-2021 Espacios Públicos en los Asentamientos Humanos, que señala que la superficie de espacio público debe estar como mínimo por arriba del 20% del total del área urbana sin contar las vialidades; con base en ello, considerando que la superficie de área urbana actual es de 2,600 ha., resulta que el municipio presenta un alto déficit de superficie de espacio público al no llegar ni al 1%.

Si bien es necesaria la creación de más espacios públicos; se debe considerar como estrategia la desapropiación gradual de los particulares que ocupan del espacio público actual. Muchos particulares se apropian actualmente de forma tolerada por alguno de los tres niveles de gobierno y como consecuencia de costumbres o de problemáticas sociales; asociadas a la informalidad de la economía favoreciendo los intereses de los particulares sobre los de la colectividad.

Tipología del espacio público apropiado:

- Vialidades: vehiculares (carretera, avenida, calle, vía férrea y ciclo vía) y peatonales (andador, banquetta, pasaje y camellón).
- Espacios abiertos: explanadas (plaza cívica, plazoleta, rinconada); áreas verdes (plaza jardín, jardín, área juegos infantiles, parque y bosque).

Tipos de apropiación del espacio público (por):

- Agentes: Individual o grupo
- Temporalidad: Temporal, semipermanente y permanente
- Grupos sociales: políticos, gremiales, estudiantiles y vecinales

- Comercio: fijo o semifijo
- Transporte: paraderos y taxis
- Vehicular: por estacionamiento y por abandono
- Elementos físicos: urbanos y arquitectónicos.

Tabla 22. Componentes del espacio público municipal

Componente	Nº	Nombre	UBS	Número de UBS
Plazas y explanadas	1	Alameda San Fco. de Asís, El Llano	M²	1170
Áreas verdes urbanas	2	Área Verde 1 Fracc. Real del Jerico II	M²	1101
Áreas verdes urbanas	3	Área Verde 2 Fracc. Real del Jerico II	M²	3459
Áreas verdes urbanas	4	Área Verde col. El Vergel	M²	3560
Áreas verdes urbanas	5	Área verde El Librito	M²	874
Áreas verdes urbanas	6	Área verde s/nombre, col. Patria	M²	1226
Áreas verdes urbanas	7	El ojo de agua - Parque infantil	M²	583
Plazas y explanadas	8	Explanada Sn. Francisco	M²	1214
Áreas verdes urbanas	9	Jardin Del Teco	M²	2090
Áreas verdes urbanas	10	Jardín Fundadores de Zamora	M²	976
Plazas y explanadas	11	La Placita	M²	2677
Áreas verdes urbanas	12	Mercado Dulces Explanada Norte	M²	474
Áreas verdes urbanas	13	Mercado Dulces Explanada Sur	M²	371
Áreas verdes urbanas	14	Parque el Campanario	M²	1036
Áreas verdes urbanas	15	Parque El Librito	M²	818
Áreas verdes urbanas	16	Parque El Sombrerito	M²	2587
Áreas verdes urbanas	17	Parque Florida	M²	3208
Áreas verdes urbanas	18	Parque Jardín de Catedral	M²	532
Áreas verdes urbanas	19	Parque La Estrellita	M²	1985
Áreas verdes urbanas	20	Parque La Paz	M²	1229
Áreas verdes urbanas	21	Parque s/nombre Col. Lázaro Cárdenas	M²	1432
Plazas y explanadas	22	Plaza 1 col. Las Fuentes	M²	2645
Plazas y explanadas	23	Plaza 2 col. Las Fuentes	M²	2041
Plazas y explanadas	24	Plaza 3 col. Las Fuentes	M²	1254
Plazas y explanadas	25	Plaza 4 col. Las Fuentes	M²	1066
Plazas y explanadas	26	Plaza 5 col. Las Fuentes	M²	1401
Plazas y explanadas	27	Plaza Chaparaco	M²	4270
Plazas y explanadas	28	Plaza de Armas	M²	3802
Plazas y explanadas	29	Plaza Emiliano Zapata	M²	1295
Plazas y explanadas	30	Plaza Las Palomas	M²	2372
Plazas y explanadas	31	Plaza Principal s/nombre	M²	609
Plazas y explanadas	32	Plaza Principal, El Llano	M²	1002
Plazas y explanadas	33	Plaza Principal, La Rinconada	M²	471,43
Plazas y explanadas	34	Plaza Principal, La Sauceda	M²	1736
Plazas y explanadas	35	Plaza s/nombre 1	M²	665
Plazas y explanadas	36	Plaza s/nombre 2	M²	1060
Plazas y explanadas	37	Plaza s/nombre 3	M²	320
Plazas y explanadas	38	Plaza s/nombre 4	M²	627
Total			M²	58767

Fuente: elaboración propia 2025, con base en la NOM-002-SEDATI-2022 y Google Earth 2025 y Google Maps 2025

Se tienen identificados diversos espacios públicos: 18 elementos como áreas verdes urbanas que suman 27,541 m² y 20 elementos como plazas y explanadas que suman 31,226 m² que en total se tiene una superficie de espacio público de 58,767 m².

Es de considerar que el 56 por ciento de las personas declaró que no cuenta con suficientes espacios públicos en su colonia o comunidad. Además de que en la mayoría de los casos (superior al 80 por ciento) unidad deportiva de la colonia o comunidad es el principal lugar de recreación y/o esparcimiento que utilizan con su familia.

I.3.5. Análisis del continuo municipal

I.3.5.1. Análisis de aspectos ambientales

El municipio tiene una extensión superficial de 335 km² (33,500 ha), se ubica en la provincia fisiográfica llamada Eje Neovolcánico, también conocida como Sierra Volcánica Transversal. La provincia es una enorme masa de rocas volcánicas de todos tipos, acumulada en innumerables y sucesivas etapas; está integrada por grandes sierras volcánicas, grandes coladas lávicas, conos dispersos o en enjambre, amplios escudo-volcanes de basalto, depósitos de arena y cenizas. Las principales elevaciones en el municipio son los cerros La Beatilla, La Beata, El Convento, Tacari, Cerro Grande, Lomerío de la Gloria, El Pochote, El Encinar y el Jaceño.

En la región, la presencia de fallas se encuentra asociada con las manifestaciones volcánicas y *grabens* (áreas hundidas entre sistemas de fallas); ello generó una cuenca estructural que originó el Lago de Chapala y el valle de Zamora. La estructura geológica formada es la subprovincia fisiográfica denominada Chapala.

La cuenca donde se ubica el municipio es el Río Lerma-Chapala; nace al este de la ciudad de Toluca y se dirige hacia el oeste, atravesando el Bajío Guanajuatense; hasta verter sus aguas en el lago de Chapala.

Zamora se localiza en la subcuenca del Río Duero, que es la corriente de agua principal y colecta escurrimientos intermitentes. Este río es tributario del Lago de Chapala y confluye finalmente con el Río Lerma en la Ciénega de Chapala (Inegi, 2010). El Río Duero nace al oriente en los cerros El Tecolote y El Tule; está formado por la confluencia de los ríos Chilchota, Tlazazalca y El Pejo; toma el nombre de Río Duero a partir de la estación Camécuaro, que cruza el Valle de Zamora con dirección sureste-noroeste (Conagua, 2020); divide el municipio en su extremo sur con el municipio de Jacona.

El 59% de los suelos del municipio favorecen la actividad agrícola, y se disponen en una llanura aluvial con suelos dominantes de tipo vertisol; es un suelo arcilloso, producto de las rocas volcánicas predominantes (basalto, riolitas), sedimentos lacustres y aluvión. Por ello es que el municipio es uno de los más productivos a nivel estatal y nacional.

El clima predominante es el semicálido subhúmedo con lluvias en verano, con un rango de temperaturas que oscila de 16 a 22°C; y una precipitación anual promedio de 700 a 1 000 mm; este clima favorece la presencia de vegetación de tipo selva baja caducifolia, que predomina en las principales elevaciones alrededor del municipio.

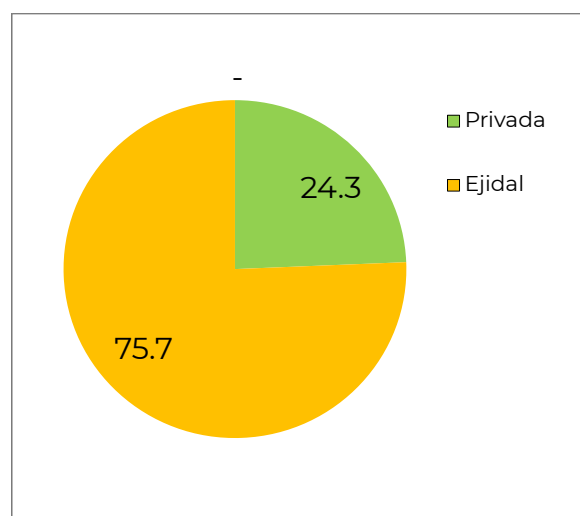
El uso de suelo predominante es la agricultura con 50.4% del total del territorio del municipio. (Inegi, 2021).

1.3.5.2. Tenencia de la tierra

El tipo de tenencia de la tierra en un territorio desempeña un papel determinante para la gestión de proyectos para el desarrollo de una comunidad, debido a la forma en que ésta incide para facilitar, promover o garantizar la seguridad jurídica del suelo en la realización de un proyecto de cualquier tipo. Es de utilidad conocer la tipología de los núcleos agrarios y su estatus en el proceso de certificación, según las mediciones de cierre del Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos - PROCEDE (INEGI y RAN, 2006); para contar con información para la planeación y el ordenamiento territorial, así como para facilitar los procesos de gestión de suelo en el desarrollo integral de un municipio.

Figura 21. Régimen de tenencia de la tierra

Régimen de propiedad	Tipo	Superficie	
		ha	%
Privada		8,099	24.3
Social	Ejidal	25,164	75.7
	Comunal	-	-
	Subtotal	25,164	75.7
Total municipal		33,263	100.0



Fuente: Interpretación propia de la información del Registro Agrario Nacional, 2025

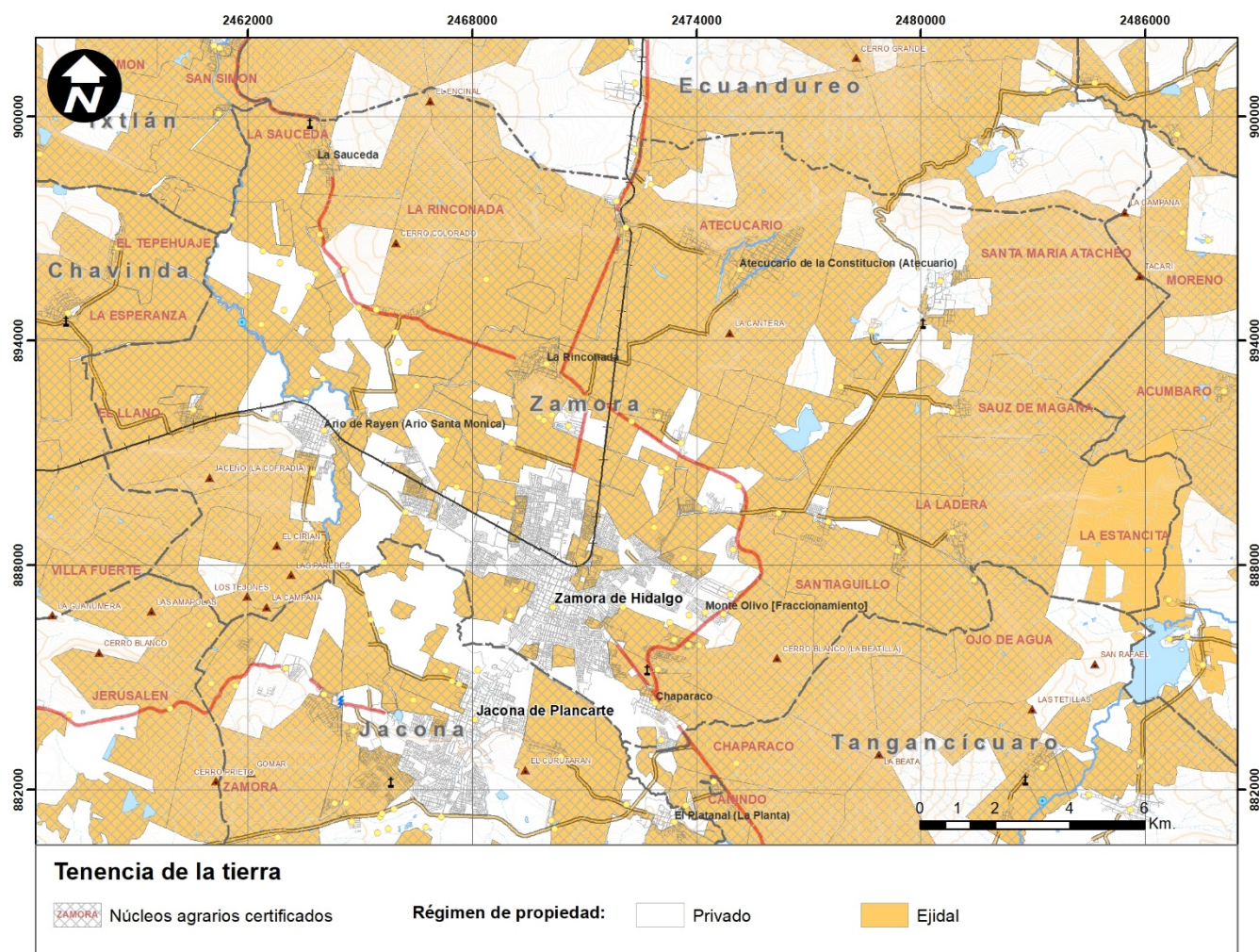
En un ejido, corresponde a los ejidatarios el derecho de uso y disfrute sobre sus parcelas, los derechos que el reglamento interno de cada ejido les otorgue sobre las demás tierras ejidales y los demás que legalmente les correspondan; mientras que en una comunidad se encuentra implicado el estado individual del comunero y, en su caso, le permite a su titular el uso y disfrute de su parcela y la cesión de sus derechos sobre la misma en favor de sus familiares y avecindados; así como el aprovechamiento y beneficio de los bienes de uso común en los términos que establezca el estatuto comunal. El beneficiario por la cesión del derecho de un comunero adquirirá la calidad de comunero⁹.

⁹ Artículos 14 y 101 de la Ley Agraria

Según el PROCEDE, el régimen de tenencia de la tierra del municipio se divide casi en tres cuartas partes de suelo social (ejidal) y una tercera de propiedad privada (ver Figura 21), con casi la totalidad de los ejidos certificados. Es una fortaleza para el desarrollo urbano que no exista suelo comunal en el municipio.

Para el año 2006 existían un total de 86 núcleos agrarios en el municipio (Ver Tabla 23; el único núcleo agrario que no se encontraba certificado para el año 2006 es La Estancita. Gran cantidad de los polígonos ejidales se dispone en las inmediaciones de los asentamientos humanos; inclusive, la mancha urbana de la cabecera municipal ha crecido sobre muchos polígonos del ejido de Zamora, principalmente, así como sobre La Rinconada y Ario de Rayón. Los núcleos agrarios que se encuentran bajo presión del crecimiento urbano son La Rinconada, El Colongo, El Espíritu, Estancia de Amezcuá, Villa Fuerte, Atecucario, Ario de Rayón, Romero de Torres y, por supuesto, Zamora. Casi la totalidad del territorio de los ejidos que rodean la mancha urbana se encuentran muy fragmentados en pequeñas parcelas individuales que dificultan la gestión de suelo; la presencia de usos comunes contiguos a la mancha urbana facilitaría los acuerdos para lograr lo anterior (ver Figura 22).

Figura 22. Disposición territorial del régimen de tenencia de la tierra



Fuente: Interpretación propia de la información del Registro Agrario Nacional, 2025

A partir del año 2000 y derivado de los reformas constitucionales se abre la posibilidad de transformar el suelo social en propiedad privada, según las determinaciones de los sujetos agrarios; los núcleos agrarios tomaron dos vertientes en el crecimiento de las ciudades mexicanas: por un lado, el acaparamiento de grandes cantidades de suelo por parte de los desarrolladores inmobiliarios y de vivienda; y por otro lado, la pulverización indiscriminada de las parcelas ejidales que resulta en la venta a pequeña escala de parcelas ejidales constituyendo fraccionamientos irregulares, al margen de las leyes en materia de desarrollo urbano, cobijados por las interpretaciones de los ejidatarios a la Ley Agraria.

Hoy, las ciudades han crecido sin distinguir el tipo de régimen de tenencia de la tierra y bajo diferentes modalidades de los procesos de gestión social y privada, en donde la insuficiente gestión de suelo por parte de los diferentes actores del desarrollo urbano ha representado el principal factor de incidencia negativa en los procesos de incorporación al desarrollo urbano, tanto de manera formal

como informal. Por ello, la estrategia del PMDU deberá considerar el tipo de tenencia de la tierra que rodea las ciudades.

Tabla 23. Composición de los núcleos agrarios

Núcleos agrarios certificados (ha)

Tipo de núcleo	Certificado	No Certificado	Total	%
Ejido	24,259	905	25,164	100.0
Comunidad	-	-	-	-
Total	24,259	905	25,164	100.0
%	96.4	3.6	100.0	

No. de núcleos agrarios

Certificado	No Certificado	Total	%
85	1	86	100.0
-	-	-	-
85	1	86	100.0
98.8	1.2	100.0	

Fuente: Interpretación propia de la información del Registro Agrario Nacional, 2025

En el municipio de Zamora se podría concertar con algunos de los núcleos agrarios la posibilidad de incorporar al desarrollo urbano alguno de los polígonos expuestos a la presión urbana, no obstante, la importancia icónica de proteger las tierras fértiles del distrito de riego. Ello disminuiría la cantidad de asentamientos informales y podría dotar suelo con infraestructura para los sectores de la población de menores ingresos.

I.3.5.3. Aptitud Territorial para el desarrollo urbano

La aptitud para el desarrollo urbano cobra una mayor relevancia que el resto de las aptitudes territoriales, así como para la evaluación de proyectos de forma posterior a la entrada en vigencia del PMDU, a partir del Sistema de Información Geográfica (SIG) asociado al programa.

La aptitud para el desarrollo urbano se integra por tres componentes: condiciones naturales, condiciones físicas y condicionantes antropogénicas; la combinación y análisis conjunto de éstos determina las condicionantes de áreas de crecimiento urbano y la incorporación de predios al desarrollo urbano en los proyectos de inversión.

I.3.5.4. Aptitud territorial por condiciones naturales

Las actividades que se llevan a cabo en las ciudades requieren de procesos de urbanización y edificación. La ingeniería puede hacer posible la construcción en casi cualquier tipo de terreno. Sin embargo, los costos de urbanización y edificación suelen variar en función del tipo de suelo, roca o de las pendientes topográficas. A su vez, estos costos determinan la viabilidad de un proyecto de inversión. Por ello, la aptitud territorial para el desarrollo urbano se evalúa en función de la vocación económica del suelo.

Las variables que se incluyen para la aptitud territorial por condiciones naturales son las siguientes: suelo (carta edafológica de INEGI escala 1:250000); roca (carta geológica de INEGI escala 1:250000); uso del suelo y vegetación (carta de USV serie VII escala 1:250000 de INEGI) y pendientes topográficas (modelo digital de elevación de INEGI escala 1:50000).

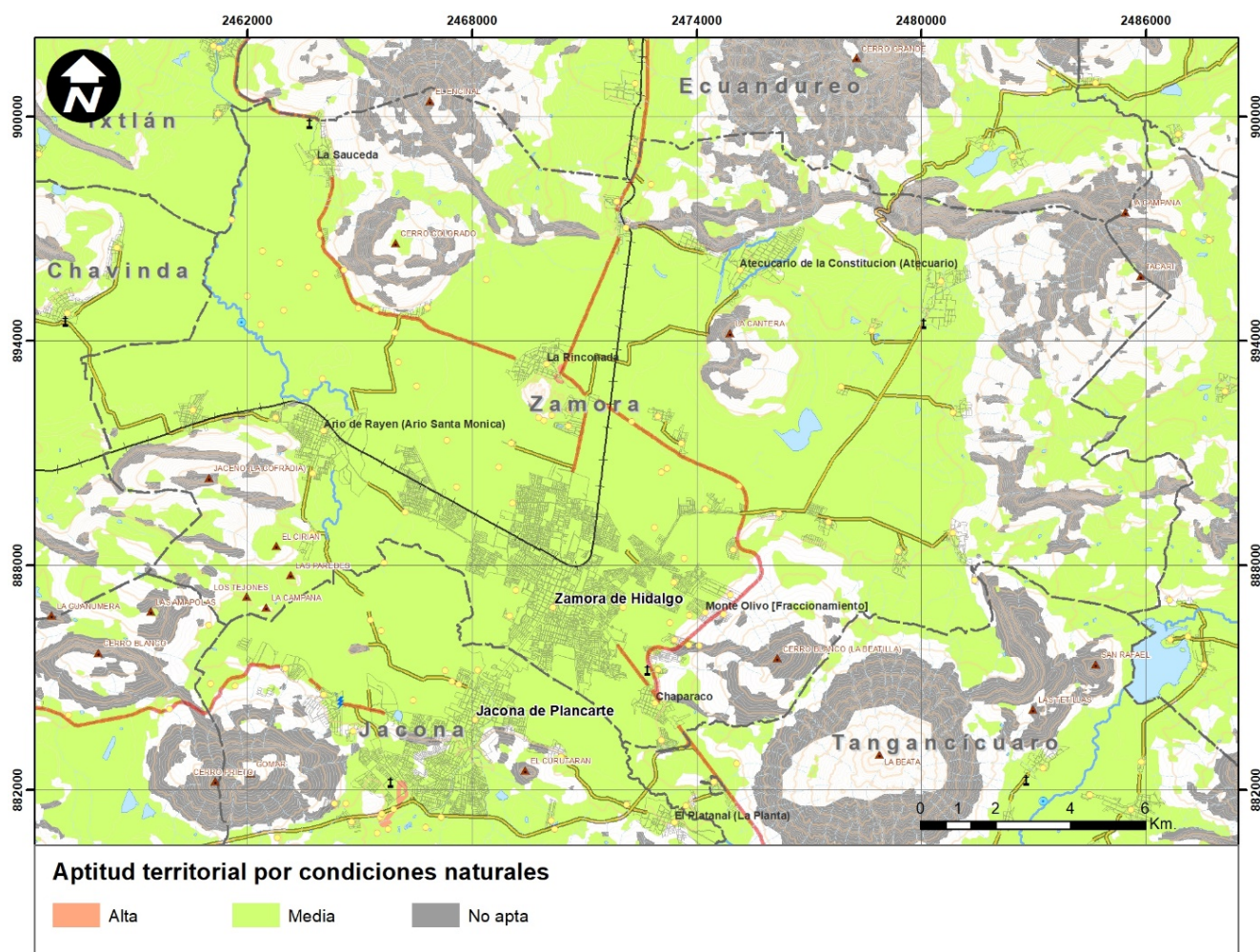
Para el territorio municipal prevalece la aptitud media. Esta calificación de aptitud se obtiene por el tipo de suelo predominante en el municipio que es el vertisol. El vertisol se caracteriza por su estructura masiva y su alto contenido de arcilla, la cual tiene una naturaleza expandible cuando está húmedo; forma superficies de deslizamiento llamadas facetas que también son colapsables cuando el suelo está seco. Por ello, estos suelos desfavorecen la urbanización y requieren ser sustituidos por material de banco para lograr una mejor estabilidad (Ver Figura 23).

Las pendientes topográficas de uno al cinco por ciento favorecen el desarrollo urbano aunque las pendientes menores al uno por ciento generan una susceptibilidad de inundaciones y ciertas obras como las vialidades pueden alterar el flujo natural de las aguas pluviales aumentando la susceptibilidad de inundación.

Las localidades con potencial de poder desarrollarse, en función de la aptitud territorial son: Zamora de Hidalgo, La Estancia de Amezcuá, El Cerrito, La Rinconada, La Saucedá, Arío de Rayón, Atacheo de Regalado, Atecucario de la Constitución, El Sauz de Abajo, Tierras Blancas, El Huamúchil, Atacheo de Regalado y Villa Zapata.

El crecimiento actual de la localidad de Zamora de Hidalgo y localidades cercanas ha ocasionado cambios de uso del suelo, de agrícola a urbano.

Figura 23. Aptitud territorial por condiciones naturales



Fuente: Elaboración propia

Las pendientes topográficas en las áreas con aptitud territorial media son de uno al cinco por ciento, son adecuadas para construcciones de baja a alta densidad, facilita la introducción de redes subterráneas de agua potable y alcantarillado, la construcción de vialidades y obra civil. Las pendientes menores al uno por ciento generan una susceptibilidad de inundaciones y ciertas obras como las vialidades, sin infraestructura de drenaje, pueden alterar el flujo natural de las aguas pluviales aumentando la susceptibilidad de inundación.

Un caso particular de aptitud para el desarrollo urbano en el municipio es la aptitud industrial. En este caso, las pendientes topográficas recomendables son del cinco al diez por ciento.

1.3.5.5. Restricciones a la urbanización por condiciones físicas

Las siguientes condicionantes físicas para la evaluación territorial son las siguientes:

- Escorrentías, canales y cuerpos de agua.
- Aptitud de conservación y Áreas naturales Protegidas (ANPs).
- Riesgos naturales: susceptibilidad de inundaciones, de deslizamiento de taludes y fallas y fracturas geológicas.
- Hundimientos; aunque la identificación de estos sitios requiere análisis especiales.

El Río Duero es la principal corriente de agua que cruza y divide el municipio, donde se ha desarrollado la mancha urbana de la Localidad de Zamora de Hidalgo y la localidad de Jacona. La construcción de edificaciones cercana a la ribera del río, afecta la función ecológica, modificando también la estabilidad de los márgenes y la seguridad de la población ya que se corre el riesgo de tener inundaciones. Es primordial salvaguardar la ribera del Río Duero para evitar alteraciones que puedan afectar tanto su funcionalidad natural como poner en peligro la integridad de la población, de los usuarios o beneficiarios del río.

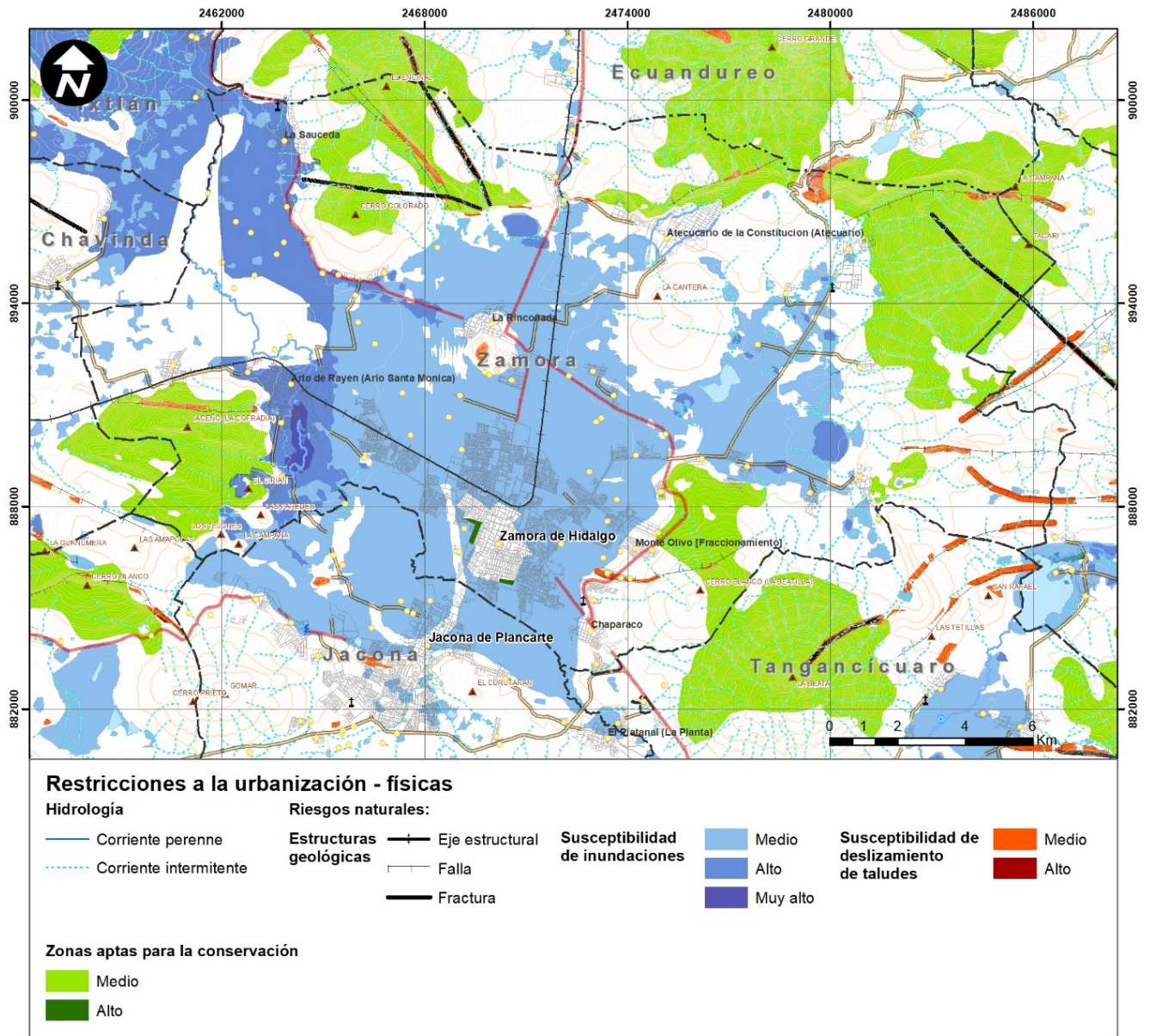
Otra limitante es el problema de contaminación del río Duero por el mal manejo de los residuos sólidos urbanos; se ha registrado la presencia de basura en el cauce del río. También la descarga de aguas negras sin tratamiento es otra fuente de contaminación y de acuerdo con SEMARNAT, constituye ya un “foco rojo” en la región. (CONTRALINEA.COM.MX, 2022)

El desarrollo urbano puede magnificar el riesgo de desastres de carácter ambiental, como inundaciones, sismos, deslizamiento de taludes, entre otros, sobre todo, en áreas con alta susceptibilidad de manifestarse.

La identificación de zonas con alta susceptibilidad de inundación o de deslizamiento de taludes permitirá evitar que la población ocupe zonas de alto riesgo y planear el desarrollo urbano a partir de la misma.

De acuerdo con el modelo de susceptibilidad de inundaciones: La susceptibilidad de inundación está dada por las pendientes de cero al cinco por ciento en el valle comprendido en la zona oriental del municipio. La ausencia de escurrimientos y corrientes de agua sobre el valle agrícola contribuyen al riesgo de inundación, sobre todo en el área de influencia del río Duero; por lo que el crecimiento de asentamientos humanos debería prever las medidas de mitigación de este tipo de riesgo natural.

Figura 24. Restricciones a la urbanización por condiciones físicas



Fuente: Elaboración propia CONURBA, 2019

De acuerdo con este modelo, se detecta un grado medio de susceptibilidad al centro y sur del municipio, donde se localiza la localidad de Zamora de Hidalgo y otras localidades cercanas como La Estancia de Amezcuá, El Cerrito de Catipuató, La Rinconada, Aquiles Serdán, La Labor y un grado muy alto al extremo noroeste de municipio, donde se ubica las localidades de Ario de Rayón, Villafuerte y la Saucedá. La presencia de escurrimientos y corrientes de agua sobre el valle agrícola contribuyen al riesgo de inundación, sobre todo en el área de influencia del Río Duero; por lo que el crecimiento de asentamientos humanos debería prever medidas de mitigación y prevención ante este tipo de riesgo natural.

Las laderas o taludes pueden tener una condición potencialmente inestable, de manera que los movimientos de tierra se pueden iniciar con facilidad. Esto es debido a diferentes factores. Por un lado, los materiales pueden ser poco resistentes o estar caracterizados por la presencia de sistemas de debilidad como fracturas o fallas lo cual implica una inestabilidad latente. O bien, pueden estar expuestas a factores externos, tales como la erosión, que juegan un papel muy importante en su desequilibrio. La presencia de lluvias excesivas y los temblores intensos son los principales mecanismos detonadores de inestabilidad en el contexto de los desastres naturales.

La región donde se ubica el municipio se caracteriza por la presencia de fallas geológicas asociadas con manifestaciones volcánicas y *grabens*. Las áreas urbanas y asentamientos humanos del municipio no se encuentran cercanas a alguna zona de influencia de falla o fractura geológica; algunas fallas se localizan al norte, por el cerro El Encinal; al oriente y poniente del municipio se disponen dos fracturas que, al combinarse con las altas pendientes topográficas, la falta de cobertura vegetal y el tipo de roca, presentan un grado medio de susceptibilidad de deslizamiento de taludes (Cenapred, s.f.).

I.3.5.6. Restricciones a la urbanización por condicionantes antropogénicas

Las siguientes condicionantes antropogénicas se deben considerar en la evaluación territorial

- Áreas con aptitud agrícola
- Líneas de conducción – transmisión
- Vías de comunicación
- Proximidad a:
 - Área urbana actual, definida por las manzanas urbanas consolidadas
 - Carreteras

La conservación de las áreas aptas para la agricultura (ver mapa de modelo de aptitud agrícola en apartado de anexos) constituye un eje rector de la planificación. Las áreas agrícolas generan empleos y, a su vez, son parte de la autosuficiencia alimentaria. Gran parte del territorio del municipio posee un grado de aptitud agrícola muy alto, gracias a los suelos predominantes de tipo vertisol y suelos de origen aluvial.

El municipio se ubica el distrito de riego 061 Zamora con cuatro módulos de usuarios; este distrito sirve también a los municipios de Tangancícuaro, Jacona, Chavinda e Ixtlán. Las fuentes de abastecimiento con las que se alimenta el distrito son los manantiales y pozos que forman el Río Duero.

Los distritos de riego son proyectos de irrigación desarrollados por el Gobierno Federal desde 1926, año de creación de la Comisión Nacional de Irrigación, e incluyen diversas obras, tales como vasos de almacenamiento, derivaciones directas, plantas de bombeo, pozos, canales y caminos, entre otros (Conagua, 2023).

Esta infraestructura ratifica la aptitud alta para la actividad agrícola, por lo que es importante proteger los territorios agrícolas ante la presión de crecimiento de los asentamientos humanos.

Casi la totalidad de la cabecera municipal se dispone sobre el distrito de riego, por lo que desde este punto de vista se puede considerar que no tiene suelo apto hacia donde expandirse; no obstante que la mancha urbana de las localidades de Zamora de Hidalgo y Ario de Rayón han tenido crecimiento en áreas de este distrito de riego.

Por el municipio cruzan las carreteras federales Zamora – La Barca, Zamora-Morelia y Zamora-La Piedad, que conectan al municipio. El área reservada como derecho de vía de estos caminos es una restricción para la urbanización.

Por otra parte, la infraestructura actual que se compone con vías de comunicación, líneas de transmisión y conducción representan una fortaleza que contribuya a incrementar la presión de crecimiento de la mancha urbana, puesto que sus derechos de vía pueden ser utilizados para la conformación de la futura estructura vial en las zonas de crecimiento urbano; sin embargo, estos derechos de paso deben mantener siempre libres para garantizar el funcionamiento de estas infraestructuras.

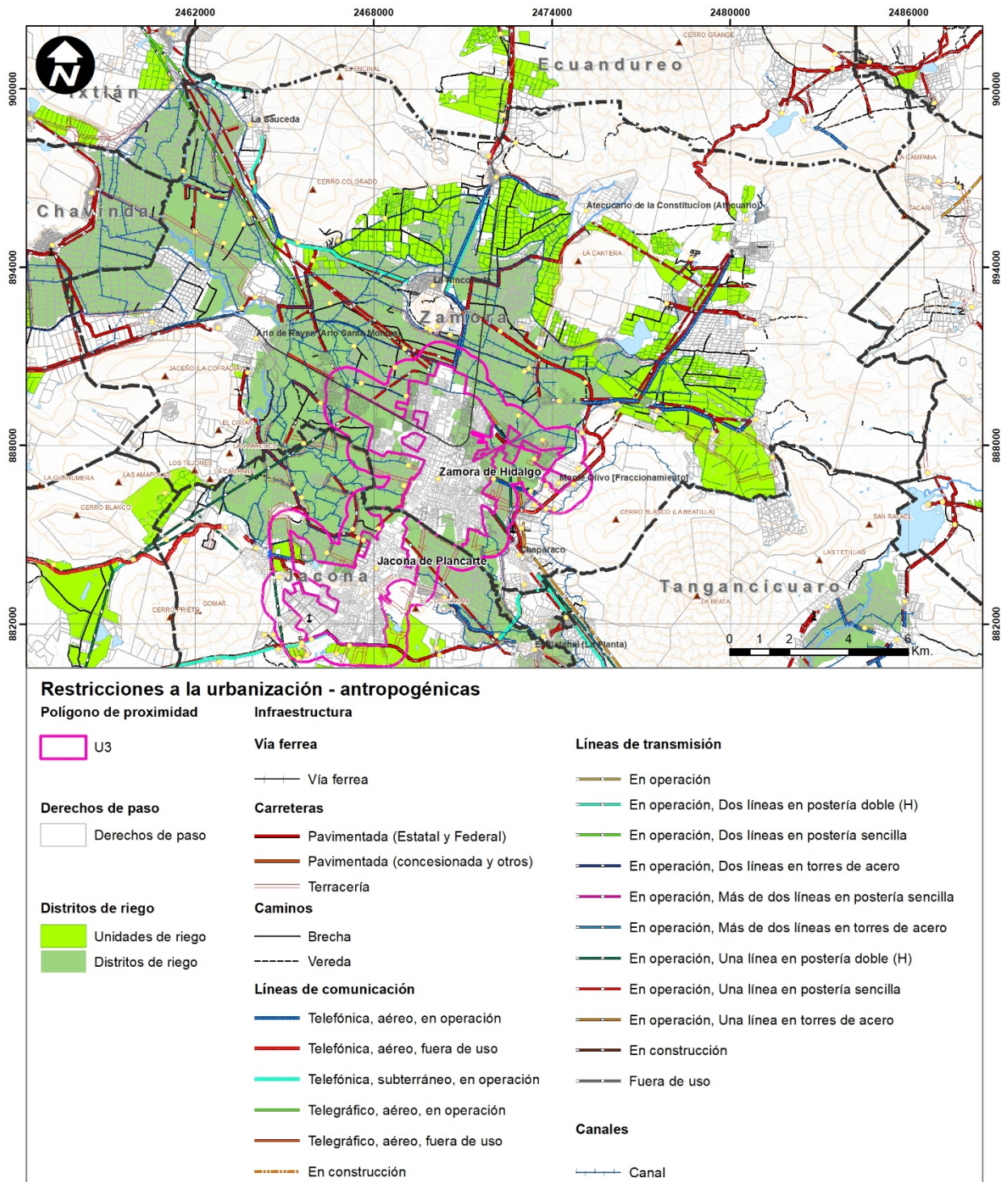
Los derechos de paso de los núcleos agrarios pueden ser utilizados como parte de la estructura vial futura; sin embargo, sus anchos casi nunca cumplen con las secciones viales mínimas que establece la legislación urbana en la materia; ello es uno de los principales problemas del crecimiento urbano sobre las parcelas de los ejidos y comunidades agrarias.

La vía férrea que cruza la localidad de Zamora, Michoacán, de norte hacia el centro y al poniente es una infraestructura que condiciona también el desarrollo urbano, principalmente en el aspecto de la movilidad; no obstante que la infraestructura ferroviaria y la estación en el municipio ha dejado de funcionar desde 1985. Sin embargo, su disposición ha condicionado la traza urbana actual y, por lo tanto, el paso de las personas y de los vehículos automotores de un lado a otro de la vía.

Los perímetros de contención urbana son una herramienta del gobierno federal que le permiten orientar los subsidios de vivienda a las mejor ubicadas, o sea, que tengan proximidad a fuentes de empleo, así como servicios y satisfactores urbanos en las ciudades del país; dichos perímetros, son el resultado de la aplicación de metodologías geoespaciales a partir de fuentes oficiales como INEGI, Sedesol y Conapo. Derivado de una actualización los perímetros se clasifican en tres ámbitos o contornos (Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, 2018).

Como condicionante antropogénica se tiene el perímetro U3 de esta política pública, que representa el límite de las áreas de crecimiento contiguas al área urbana consolidada. Quedan conformadas por un buffer o envolvente que cubre los contornos U1 y U2, de acuerdo con el rango de población de la ciudad. El perímetro U3 es amplio, debido a que se conecta con la localidad de Jacona de Plancarte, formando una metrópoli.

Figura 25. Restricciones a la urbanización por condicionantes antropogénicas



Fuente: Elaboración propia

I.3.6.Síntesis de la problemática

La síntesis de la problemática se expone a partir de los resultados del análisis técnico. La segunda es la delimitación y el análisis de los barrios; parten de los hallazgos, características, fortalezas, debilidades y/o problemáticas que resultaron de los tres componentes del diagnóstico: de las personas, de los barrios y del continuo municipal. De estas problemáticas territoriales partirán las fases de planeación, gestión, monitoreo y evaluación.

Crecimiento urbano

1. Crecimiento urbano en suelo agrícola y ejidal. Casi la mitad de los asentamientos humanos han crecido sobre suelo de aptitud agrícola. El distrito de riego y su infraestructura son una fuerte presión para detener el crecimiento urbano. Sin embargo, la ciudad ha crecido en esas condiciones hacia el norte, Ario de Rayón en el poniente y hacia el libramiento al oriente. En este último caso se ha generado de forma dispersa y más lejana. Se requiere armonizar los trazos con los ejidos para evitar dividir parcelas quedando en distinta zonificación y generando especulación de la tierra.
2. Se detecta un grado medio de susceptibilidad al centro y sur del municipio, donde se localiza la localidad de Zamora de Hidalgo y otras localidades cercanas como La Estancia de Amezcuá, El Cerrito de Catipuató, La Rinconada, Aquiles Serdán, La Labor y un grado muy alto al extremo noroeste de municipio, donde se ubica las localidades de Ario de Rayón, Villafuerte y la Saucedá. La presencia de escurrimientos y corrientes de agua sobre el valle agrícola contribuyen al riesgo de inundación, sobre todo en el área de influencia del Río Duero; por lo que el crecimiento de asentamientos humanos debería prever medidas de mitigación y prevención ante este tipo de riesgo natural. El centro histórico presenta problemas de drenaje por tuberías viejas y obsoletas de más de 50 años, lo que provoca encharcamientos con las lluvias; así también, los escurrimientos naturales en las faldas de los cerros, aunado a la falta de un drenaje pluvial, en el sector poniente.

Servicios públicos

3. La carencia de servicios básicos de la vivienda es el norte de Ario de Rayón; una zona de la Rinconada y en la cabecera cerca del Chaparaco. La zona abastecida por el Manantial del Bosque ubicado en Jacona (el centro de la ciudad, las colonias Ramírez, Popular Juárez, la Luneta, Nueva Luneta, Fovissste y Jardines de Catedral) está sobre explotada debido a que la tubería presenta múltiples fugas y se encuentra en mal estado por su antigüedad que data de 1940.

Movilidad

4. Congestión vial y escasa movilidad universal. Aunado a esto se encuentran grupos vulnerables por edad y discapacidad que no cuentan con las condiciones de movilidad y acceso universal en las calles y espacios públicos de la ciudad, para el municipio se registra el 5.0% de su población con alguna discapacidad y los adultos mayores representan 8.4 por ciento.

5. El único eje de movilidad norte sur es la calzada Zamora - Jacona. El río Duero que divide ambos municipios representa un obstáculo territorial, así como la vía del ferrocarril en desuso. La vía férrea que cruza la localidad de Zamora de norte hacia el centro y al poniente es una infraestructura que condiciona también el desarrollo urbano, principalmente en el aspecto de la movilidad; no obstante que la infraestructura ferroviaria y la estación en el municipio ha dejado de funcionar desde 1985. Sin embargo, su disposición ha condicionado la traza urbana actual y, por lo tanto, el paso de las personas y de los vehículos automotores de un lado a otro de la vía.

Espacio público y equipamiento urbano

6. Se tienen identificados diversos espacios públicos como son: seis elementos como áreas verdes urbanas que suman 10,219 m² y 32 elementos como plazas y explanadas que suman 47,376 m² que en total se tiene una superficie de espacio público de 57,596 m². Conforme a lo establecido en la NOM-001-SEDATU-2021 Espacios Públicos en los Asentamientos Humanos, que señala que la superficie de espacio público debe estar como mínimo por arriba de 20% del total del área urbana sin contar las vialidades; con base en ello, considerando que la superficie de área urbana actual es de 2,600 ha., resulta que el municipio presenta un alto déficit de superficie de espacio público al no llegar ni a 1%.

Participación ciudadana y administración del desarrollo urbano

7. Capacidades institucionales limitadas en materia de desarrollo urbano. La obsolescencia de la norma del Programa de Desarrollo Urbano vigente no permite la densificación ni la regularización de las construcciones; los requerimientos mínimos de estacionamiento inhiben el desarrollo urbano formal; algunos casos se resuelven discrecionalmente. Esto recae en la falta de políticas públicas en conjunto para organizar el municipio.

NIVEL II. NORMATIVO

II.1. Visión

Zamora es un municipio referente nacional en materia de desarrollo sostenible en los aspectos sociales, económicos, urbanos y de movilidad, con una ciudadanía más participativa tanto en la decisión como en el esfuerzo por construirla en una mejor sociedad, con servicios públicos y fundamentación optima de la administración del desarrollo urbano

II.2. Objetivo general

Normar el crecimiento urbano del municipio para hacer más eficiente e inclusivo el uso del territorio, de la vivienda, de los equipamientos, de la infraestructura, de los servicios básicos y de la movilidad cotidiana, en forma compatible con las prioridades de preservación del medio ambiente, de modo que los habitantes tengan derecho a disfrutarlas de manera equitativa.

II.3. Objetivos específicos

Crecimiento urbano

1. Impulsar estrategias para el logro de acuerdos y consensos entre ejidatarios y desarrolladores para establecer una reserva de crecimiento urbano para la población de menores ingresos.
2. Consolidar el área urbana actual, incorporando las áreas agrícolas intraurbanas y el suelo vacante.
3. Mitigar inundaciones en la localidad de Ario de Rayón y limitar el crecimiento en la zona de riesgo de esta localidad.

Servicios públicos

4. Mejorar el abasto de agua de manera sustentable para los asentamientos humanos.

Movilidad

5. Implementar un modelo de movilidad sustentable que favorezca los modos de movilidad de los grupos vulnerables y de la mayoría de los ciudadanos.
6. Promover una estrategia de desapropiación del espacio público.
7. Considerar en las obras públicas y privadas condiciones para la movilidad de los adultos mayores

Espacio público y equipamiento urbano

8. Disminuir el déficit de espacio público y mejorar sus condiciones existentes.

9. Continuar con el proceso de regeneración del espacio público mediante la peatonalización de calles.
10. Establecer una dotación de equipamientos en el ámbito metropolitano.

Participación ciudadana

11. Fomentar mecanismos de participación ciudadana que se puedan vincular con la solución de problemas urbanos.

Administración del desarrollo urbano

12. Fundamentar e incorporar una normatividad que retome los principios de la Nueva Agenda Urbana para contar con un programa útil y práctico; que permita el logro del resto de los objetivos.

II.4. Escenarios

La construcción de los escenarios parte del modelo territorial actual bajo dos perspectivas: un escenario tendencial sin ningún tipo de intervención desde el punto de vista de la planificación; y un escenario programático, que es la situación territorial que considera a los elementos de planificación utilizados para su realización.

II.5. Escenario tendencial

Este primer escenario es una reflexión sobre la forma en que se comportará el territorio con o sin Plan; es decir, sin ningún tipo de intervención de política pública territorial. Si se atiende a la idea de que una tendencia es un patrón de comportamiento de elementos bajo un entorno particular y durante algún tiempo determinado; se podría aplicar el principio de “*ceteris paribus*”¹⁰ y elaborar escenarios que tendrían probabilidades de ocurrencia altas.

Con esta lógica se parte de la situación actual respecto a los elementos contenidos en el diagnóstico; la principal variable de interés es la población, debido a que ésta es la que condiciona el resto de los elementos en la planificación urbana. Para ello se utiliza dinámica de crecimiento poblacional que se presenta en el territorio durante los episodios censales que abarca desde los años de 1990 a 2020; se obtienen las tasas de crecimiento o decrecimiento para cada una de los quinquenios o decenios según aplique y se anualiza dicho crecimiento¹¹.

¹⁰ El término es una locución latina utilizada en las ciencias, especialmente en economía y que podría interpretarse como dejando lo demás constantes, es decir, debe entenderse como mantener todas las variables o elementos determinantes de una situación sin cambios exceptuando el fenómeno o variable de interés.

¹¹ El principio que se aplica para este apartado, es realizar un comparativo entre la población inicial y final en el tiempo, valor que se conoce como crecimiento. Este valor contiene dentro de su cálculo factores naturales, así como migratorios, es

Con este valor se tiene una magnitud de valor que expresa la manera en que se modifica la población con el tiempo; permite establecer la “tendencia” de la población sin profundizar en las razones por las cuales se modifica; por lo tanto, cumple con la finalidad de cuantificar la posible población para un determinado lugar, si el ritmo de crecimiento se mantiene de la forma que lo ha realizado de forma histórica.

El análisis del escenario tendencial se compone de los siguientes aspectos:

- Proyección de población: se refiere propiamente a la estimación de los habitantes que cuantificará el municipio en los horizontes predefinidos.
- Dosificación de suelo y vivienda.
- Dinámica poblacional y escenario de crecimiento tendencial.

II.5.1.1. Proyección Poblacional

En México el Consejo Nacional de Población (CONAPO) es el organismo que de forma oficial estudia el comportamiento de la población y sus distintas características; entre estos estudios presentan proyecciones para distintos niveles de territorio (nacional, estatal, municipal y en ocasiones a nivel de localidad).

Para la elaboración de las proyecciones de población se utilizó un modelo de crecimiento exponencial. Se asume que el comportamiento pasado explica al futuro. Por lo que la base para la construcción de las mismas son los resultados de los diferentes censos y conteos del INEGI desde el año 1990; el tiempo (variable exógena o “X”) explica al número de habitantes existentes en el territorio (variable explicada o “Y”).

Adicional al comportamiento de las variables, se consultó a CONAPO como fuente oficial del análisis de población en el país. Lo anterior con el fin de poder contar con un ajuste más fiel a la realidad de cada territorio; debido a que para proyectar el Consejo Nacional de Población utiliza la ecuación compensadora que capta más fenómenos como lo es natalidad, mortalidad, migración, entre otros.

Con la información de CONAPO (2016) se realizó un ajuste de sus proyecciones al año 2030; con el fin de que refleje la realidad lo más fidedigno posible; es decir, del valor original para el municipio que CONAPO estableció se ajusta a la baja o alta según corresponda mediante la diferencia existente entre lo que CONAPO afirmaba en el año 2020 y lo que en realidad se presentó Censo de INEGI 2020. Por esa razón las proyecciones siguen en esencia un comportamiento exponencial; y con la idea de tener una mejor bondad de ajuste se realizaron las adecuaciones comentadas.

decir, no diferencia entre los determinantes de la población y es genérico dado que de forma general cuantifica las entradas y salidas de población en el período de análisis.

Con lo anterior es posible realizar una proyección a cualquier año deseado; sin embargo, se debe considerar que es posible que después de cierto tiempo la tendencia se vea modificada por diversos factores poblacionales; además de atender los lineamientos de planeación urbana; en ese sentido no se considera factible proyectar más allá de 30 años.

Se establecen tres horizontes para las proyecciones y para la planeación del PMDU; para mantener una congruencia entre lo administrativo y planificado se hacen coincidir con los cambios de gobiernos en la administración pública municipal y estatal. Para lo cual se define el corto plazo al año 2027; el mediano plazo a dos períodos de administración pública estatal para año 2030; y finalmente el largo plazo en cuatro administraciones públicas estatales que será en el año 2045.

En la Tabla 24 se presenta el resultado de este ejercicio donde se concluye que en para el año 2045 existirán 234,995 personas a un ritmo de crecimiento prospectivo del 0.3 por ciento anual.

Tabla 24 Población municipal esperada

Escenario Prospectivo		
Horizonte	Año	Población
Actual	2020	204,860
Corto Plazo	2027	213,580
Mediano Plazo	2033	220,329
Largo Plazo	2045	234,995
Tasa prospectiva		0.3

Fuente: elaboración propia con información de INEGI y CONAPO

En el mismo sentido se presenta la Tabla 25 para las localidades urbanas y mayores a 2,500 habitantes, en la cual se muestra que existen dos localidades que decrecen (Atecuario y Romero de Torres) mientras el resto si presentan tasas de crecimiento positiva siendo Chaparaco con el 1.9 por ciento anual.

Tabla 25 población prospectiva por localidad al año 2045

Localidad	Tasa Prospectiva	Población			
		2020	2027	2033	2045
Zamora de Hidalgo	0.2	154,546	157,821	160,683	166,564
Ario de Rayón (Ario Santa Mónica)	-0.1	9,917	11,132	12,140	14,438
Atecuario de la Constitución (Atecuario)	-0.6	3,681	3,555	3,464	3,287
Chaparaco	1.8	2,730	3,171	3,548	4,441
La Rinconada	1.3	4,555	5,188	5,720	6,953
La Saucedá	-0.5	3,274	3,340	3,391	3,494
Total Municipal	0.3	204,860	213,580	220,329	234,995

Fuente: elaboración propia con información de INEGI y CONAPO

II.5.1.2. Dosificación de suelo y vivienda

A partir de las proyecciones de población es posible determinar las necesidades de vivienda y suelo para hacer frente al crecimiento poblacional para la población proyectada a partir del año 2020 hasta el 2045.

Como resultado de las proyecciones poblacionales se pueden establecer las necesidades de recursos y servicios que la población requiere en el municipio mismo que se muestran en la Tabla 26, considerando lo siguiente:

(1) Cálculo de las viviendas necesarias

Es producto de una división entre la población adicional y el promedio de ocupantes por vivienda en el año 2020. De esta manera se puede obtener el cociente o resultado que se interpreta como el número de viviendas necesarias para albergar a dicha población adicional.

(2) Cálculo del suelo requerido

El cálculo del suelo necesario responde principalmente al número de personas adicionales que existirán en el municipio para cada horizonte de planeación. Las viviendas requieren de cierta cantidad de uso de suelo para edificarse. Tomando en cuenta un lote tipo para homogeneizar y determinar un número aproximado de metros cuadrados por vivienda, se obtiene que en una hectárea se pueden edificar aproximadamente 60 viviendas, que equivale a una densidad habitacional unifamiliar.

Con esta información se hace nuevamente un cruce entre el valor de viviendas adicionales requeridas y el 60 para determinar la cantidad de hectáreas requeridas para la construcción de las viviendas.

Como medida de margen adicional por efectos de los mercados de suelo urbano y además de considerar vialidades, espacios públicos y obras similares el valor anterior se considera al doble; es de decir, el resultado se multiplica por dos y este es el total de las hectáreas necesarias para cada horizonte de planeación.

(3) Determinación del agua requerida adicional

Este valor se obtiene de multiplicar el valor de la población adicional por 138.7: este valor representa en México la dotación promedio de metros cúbicos anuales de agua por persona que se utilizan en una ciudad.

(4) Cálculo de la energía eléctrica requerida

Con el valor de las viviendas adicionales necesarias se multiplica por 1290.1 kWh/año que es el promedio de consumo de energía eléctrica promedio; de acuerdo con el estudio de CFE que estableció este valor a nivel estatal.

En el caso del municipio, para una población adicional de 30,135 habitantes esperada para el año 2045, se estiman la demanda de 13,930 viviendas adicionales considerando un promedio de 3.5 ocupantes por vivienda; mismas que demandaran 107 hectáreas de suelo urbano, en caso de no ocuparse el suelo intraurbano vacante. También se estima que el volumen de agua adicional en metros cúbicos anuales que requerirán dichas viviendas es de más de 6.7 millones cúbicos anuales, así como de un consumo de energía adicional de 17.9 millones de kW/año.

Tabla 26 Escenario tendencial municipal al año 2045

Indicador	Valor
Viviendas necesarias (1)	13,930
Demanda de suelo (hectáreas) (2)	464
Agua Requerida (3)	6,781,396.3
Energía eléctrica requerida (4)	17,970,675.1

(1) Valor determinado a partir de las personas adicionales al año 2020 entre el promedio de ocupantes por vivienda actual

(2) Se estima a partir de 60 viviendas por hectárea más el doble como reserva y otros usos del espacio público.

(3) Estimado por 138.7 metros cúbicos anuales por persona

(4) Determinado a partir de 1290.1 kWh/año que es el promedio de consumo por vivienda en Michoacán

Fuente: elaboración propia con información de INEGI y CONAPO

La misma información a nivel localidades se presenta en la Tabla 27 En el caso de las localidades que decrecen no se requieren adicionar ningún tipo de servicio ni territorio. La localidad que más suelo requiere es la cabecera Zamora con 325 hectáreas para albergar 9,751 viviendas adicionales requiriendo 4.6 millones de metros cúbicos anuales y alrededor de 12.5 kWh/ año.

Tabla 27 Escenario tendencial por localidades al año 2045

Localidad	Indicadores			
	Viviendas necesarias (1)	Demanda de suelo (hectáreas) (2)	Agua Requerida (3)	Energía eléctrica requerida (4)
Zamora de Hidalgo	9,751	325	4,693,269	12,579,473
Ario de Rayón (Ario Santa Mónica)	307	10	164,399	396,051
Atecucario de la Constitución (Atecucario)	-	-	-	-
Chaparaco	1,297	43	613,246	1,673,221
La Rinconada	1,347	45	670,574	1,737,724
Romero de Torres	936	31	507,475	1,207,506
La Saucedá	-	-	-	-

(1) Valor determinado a partir de las personas adicionales al año 2020 entre el promedio de ocupantes por vivienda actual

(2) Se estima a partir de 60 viviendas por hectárea más el doble como reserva y otros usos del espacio público.

(3) Estimado por 138.7 metros cúbicos anuales por persona

(4) Determinado a partir de 1290.1 kWh/año que es el promedio de consumo por vivienda en Michoacán

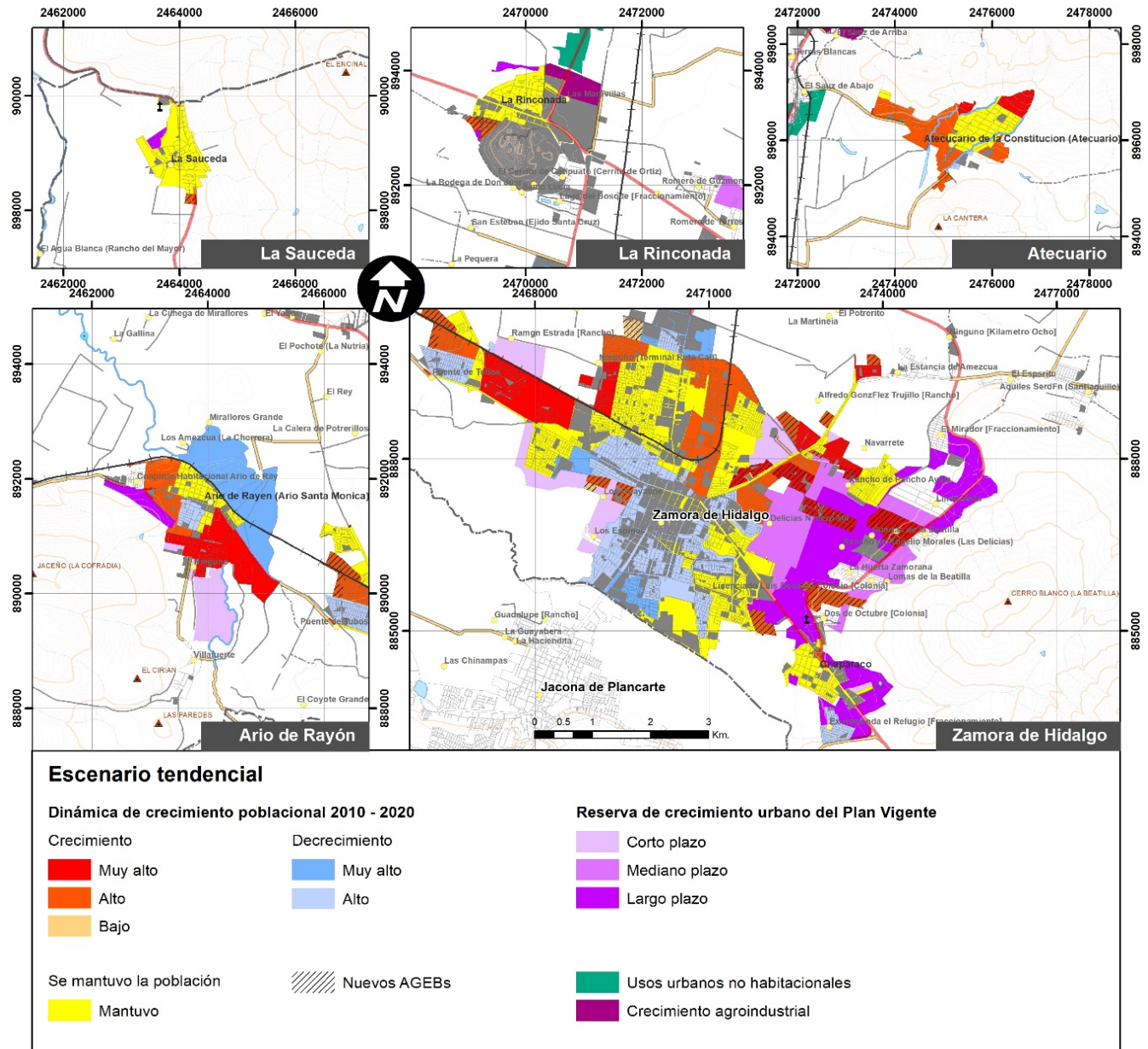
Fuente: elaboración propia con información de INEGI y CONAPO

II.5.1.3. Dinámica poblacional y escenario de crecimiento tendencial

Mediante el análisis de la dinámica poblacional (2010-2020) de la etapa de diagnóstico se puede concluir sobre la forma de cambio de la población en el territorio de la cabecera municipal; se infiere

que continuará la tendencia de despoblamiento de la ciudad interior, no obstante su colindancia al sur con la conurbación con el municipio de Jacona; mientras seguirán creciendo las periferias urbanas en los lotes baldíos disponibles al resto de los puntos cardinales (ver Figura 26). Las localidades urbanas de Atecuario y Ario de Rayón tienen también tasas de crecimiento poblacional hacia sus periferias. Esta última localidad también presenta despoblamiento de su barrio central. Este análisis permite obtener una tendencia de crecimiento de las localidades urbanas para el PMDU.

Figura 26. Escenario tendencial



Fuente: elaboración propia con información de INEGI y CONAPO; y del Programa de Desarrollo Urbano vigente

Por su parte, las reservas de crecimiento urbano del Programa Municipal de Desarrollo Urbano vigente que alcanzan las 1,702.7 hectáreas representan el 62.3 por ciento del área urbana actual de 2,731.3 hectáreas; y representan 9.5 veces el suelo que demanda el crecimiento poblacional de 464 hectáreas para todo el municipio para el año 2045 (ver Tabla 28). Bajo este escenario, la expansión total que podría alcanzar la mancha urbana del sistema de asentamientos urbanos de forma dispersa alcanzaría las 4,434.0 hectáreas, aumentando considerablemente la problemática actual por la presión en la cabecera municipal.

Tabla 28. Escenario tendencial (hectáreas)

Área	Sistema de localidades urbanas		
	Superficie		Porcentaje
Urbana Actual		2,731.3	100.0
Urbanizable total		1,702.7	62.3
Corto plazo	922.9		33.8
Mediano plazo	209.3		7.7
Largo plazo	570.5		20.9
Total		4,434.0	

II.5.2. Escenario programático

El escenario programático representa el modelo de crecimiento deseable en el municipio, acorde a la Visión y a los objetivos definidos, los objetivos de Sostenibilidad, Sustentabilidad, Movilidad Integral, la Estrategia Nacional de Suelo, entre otros; considerando las disposiciones legales vigentes, (Ver Considerar como reservas de crecimiento urbano social de corto plazo (de 0 a 5 años) aquellas que consolidarán el área urbana actual para tener una ciudad compacta, cuya superficie alcanza las 203.8 hectáreas; es importante que en estos territorios se gestione suelo para espacio público y para vivienda social; así como cumplir con lo establecido en los lineamientos normativos vigentes, municipales, estatales y nacionales.

2. Para el mediano plazo (de 6 a 12 años), se propone la consolidación de la franja de crecimiento urbano al poniente, en una superficie de 114.8 hectáreas; adecuando las tendencias, bordes e infraestructura primaria existente, así como los usos y destinos establecidos en la tabla de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo de este PMDU 2025.
3. Para el Largo Plazo (13 a 20 años), se consolidaría los horizontes a corto y mediano plazo, renovación en tejidos con obsolescencia y consolidación de los corredores viales establecidos

en la Tabla de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo; integración de usos productivos limpios donde lo permita la zonificación secundaria.

Figura 27).

Para el caso del sistema de localidades urbanas del municipio de Zamora, no se adiciona suelo urbanizable; se prioriza la ocupación de lotes baldíos y suelo intraurbano vacante. Las tendencias de crecimiento se orientan al norte, poniente y oriente de la cabecera municipal consolidando las áreas ocupadas para su incorporación al área urbanizada, con cumplimiento obligatorio de las disposiciones y lineamientos del PMDU 2025, también se prevé la consolidación intraurbana en el área programada como urbanizable, en el corto, mediano y largo plazo.

Bajo este escenario, las zonas en donde preponderan los lotes baldíos y son susceptibles de ocuparse de forma intraurbana en los diferentes horizontes de planeación hasta el año 2045 superan por mucho la demanda de suelo de 464.0 hectáreas y alcanzan las 145.3 y 388.0 hectáreas en el corto y largo plazo, respectivamente

Sin embargo, se propone reorganizar el suelo urbanizable del Programa vigente, bajo las siguientes premisas: (Ver Considerar como reservas de crecimiento urbano social de corto plazo (de 0 a 5 años) aquellas que consolidarán el área urbana actual para tener una ciudad compacta, cuya superficie alcanza las 203.8 hectáreas; es importante que en estos territorios se gestione suelo para espacio público y para vivienda social; así como cumplir con lo establecido en los lineamientos normativos vigentes, municipales, estatales y nacionales.

4. Para el mediano plazo (de 6 a 12 años), se propone la consolidación de la franja de crecimiento urbano al poniente, en una superficie de 114.8 hectáreas; adecuando las tendencias, bordes e infraestructura primaria existente, así como los usos y destinos establecidos en la tabla de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo de este PMDU 2025.
5. Para el Largo Plazo (13 a 20 años), se consolidaría los horizontes a corto y mediano plazo, renovación en tejidos con obsolescencia y consolidación de los corredores viales establecidos en la Tabla de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo; integración de usos productivos limpios donde lo permita la zonificación secundaria.

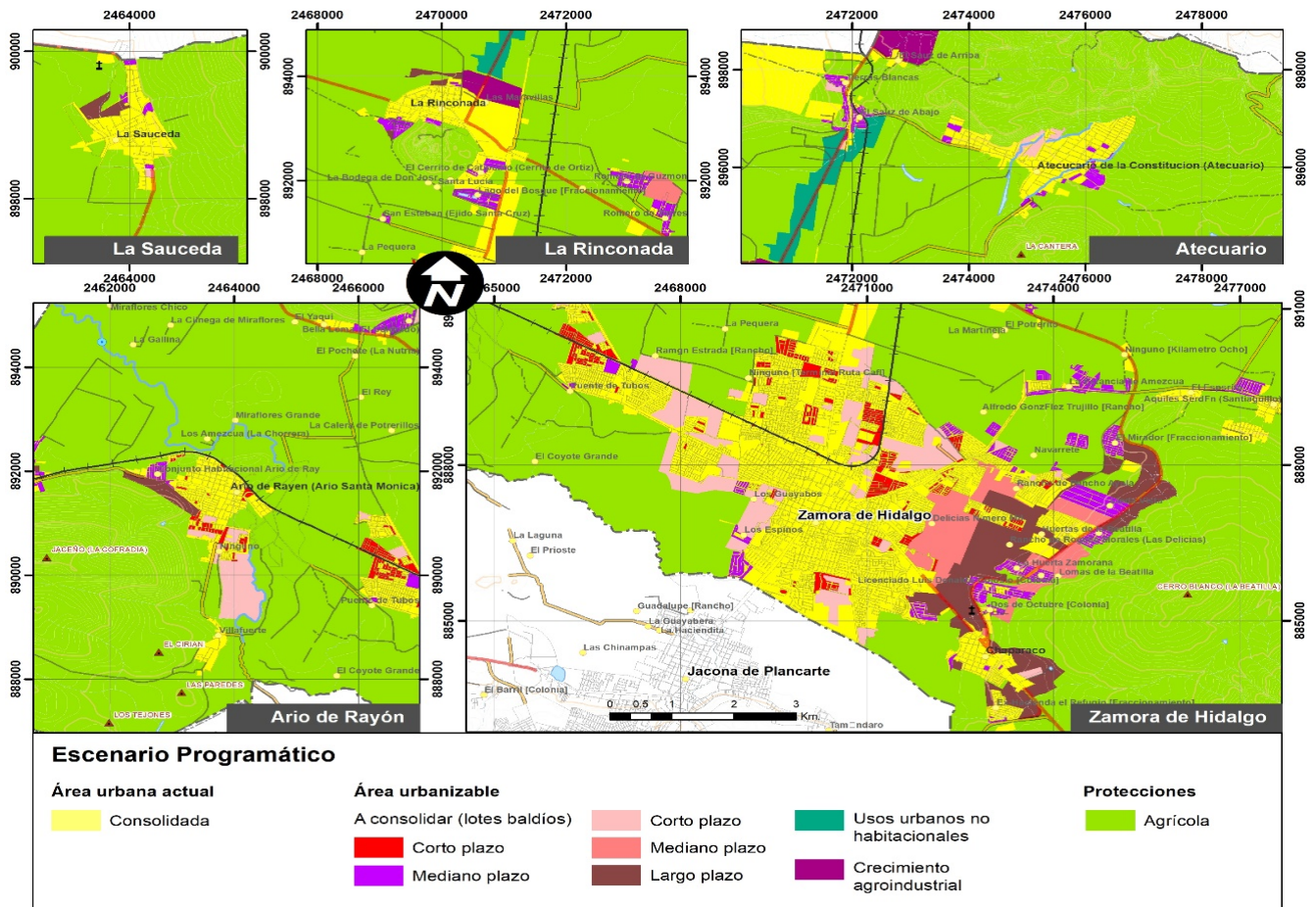
Figura 27):

1. Considerar como reservas de crecimiento urbano social de corto plazo (de 0 a 5 años) aquellas que consolidarán el área urbana actual para tener una ciudad compacta, cuya superficie alcanza las 203.8 hectáreas; es importante que en estos territorios se gestione suelo para espacio público y para vivienda social; así como cumplir con lo establecido en los lineamientos normativos vigentes, municipales, estatales y nacionales.
6. Para el mediano plazo (de 6 a 12 años), se propone la consolidación de la franja de crecimiento urbano al poniente, en una superficie de 114.8 hectáreas; adecuando las tendencias, bordes e

infraestructura primaria existente, así como los usos y destinos establecidos en la tabla de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo de este PMDU 2025.

- Para el Largo Plazo (13 a 20 años), se consolidaría los horizontes a corto y mediano plazo, renovación en tejidos con obsolescencia y consolidación de los corredores viales establecidos en la Tabla de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo; integración de usos productivos limpios donde lo permita la zonificación secundaria.

Figura 27. Escenario programático



Fuente: elaboración propia

La reducción de suelo urbanizable podría tener consecuencias políticas con la autoridad municipal sobre los territorios afectados, por lo que la instrumentación del PMDU dejará vigentes los derechos adquiridos por los particulares que hayan obtenido alguna autorización que se deriva del Programa anterior. Para ello, las licencias de uso del suelo no generan derechos adquiridos, a menos que se ejerzan mediante algún acto de autoridad conforme a los procedimientos que señala la Ley

y normatividad urbana en la materia. Sin embargo, las consecuencias de no afrontar esta problemática agravarán las problemáticas actuales.

En cualquiera de los casos, no se podrían ocupar las reservas de crecimiento de largo y mediano plazos hasta en tanto se consolide al menos el 70 por ciento de las reservas del horizonte de planeación más cercano.

Además, se puede entender que, para evitar conflictos, se considera urbanizable la superficie prevista por el programa anterior siempre y cuando los primeros horizontes se ajusten a los cálculos de superficies del escenario programático; el residual de esa superficie se va al último horizonte.

Tabla 29 Escenario programático (hectáreas)

Área			Sistema de localidades urbanas		
			Superficie		Porcentaje (1)
Urbana Actual (AUA)			AUA	Urbanizable	Total
	Consolidada		2,198.0		2,198.0
	A consolidar (lotes baldíos)				-
	Corto plazo		145.3		145.3
	Largo plazo		388.0		388.0
Subtotal			2,731.3	-	2,731.3
Urbanizable					
	Habitacional				
	Corto plazo			544.3	544.3
	Mediano plazo			243.7	243.7
	Largo plazo			426.0	426.0
	No habitacional (Comercio y servicios)			136.3	136.3
	Agroindustrial			150.5	150.5
Subtotal			-	1,500.8	1,500.8
Total			2,731.3	1,500.8	4,232.1

(1) Porcentaje de crecimiento respecto al AUA (sin suelo vacante intraurbano)

NIVEL III. ESTRATÉGICO

III.1. Políticas

Este apartado establece las principales políticas para el ordenamiento territorial, urbano y sectorial, que ya existen en los ordenamientos jurídicos legales vigentes, principalmente en el nivel federal.

Para el PMDU, estas determinaciones aprobadas y vigentes se constituyen en las políticas rectoras y son mandatorias y determinantes en las estrategias, programas y proyectos del PMDU. La importancia de las políticas radica en que muchas de ellas son causas de utilidad pública, y deben ser observadas por las autoridades de los tres niveles de gobierno y por todos los actores del desarrollo urbano, es decir, por los ciudadanos.

Las políticas aquí descritas constituyen una guía para que la autoridad municipal, apoyada y coordinada con los gobiernos federal y estatal pueda transformar el entorno de los asentamientos humanos de forma gradual, hacia las determinaciones de la Nueva Agenda Urbana de Hábitat III. Como resultado, las políticas públicas requieren todo un proceso de socialización y convencimiento de la ciudadanía. Al final, se traducen y concretan estrategias, líneas de acción y en carteras de proyectos.

III.1.1. Principios de política pública

En materia de ordenamiento territorial, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el artículo 4 considera que la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública: Derecho a la ciudad; Equidad e inclusión; Derecho a la propiedad urbana; Coherencia y racionalidad; Participación democrática y transparencia; Productividad y eficiencia; Protección y progresividad del Espacio Público; Resiliencia, seguridad urbana y riesgos; Sustentabilidad ambiental; y Accesibilidad universal y movilidad.

III.1.2. Causas de utilidad pública

Según el artículo 6 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU), en apego al artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, son de interés público y de beneficios social los actos públicos tendientes a establecer Provisiones, Reservas, Uso del suelo y Destinos de áreas y predios de los Centros de Población, contenidos en los Planes y programas de Desarrollo Urbano.

La utilidad pública se refiere a aquella actividad, bien o servicio que es de beneficio o interés colectivo, ya sea para los ciudadanos de un país o a mayor escala, para la humanidad en su conjunto.

Son causas de utilidad pública:

- I. La Fundación, Conservación, mejoramiento, Consolidación y Crecimiento de los Centros de Población;
- II. La ejecución y el cumplimiento de los Planes de desarrollo urbano;
- III. La constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano;
- IV. La ejecución de obras de infraestructura, de equipamiento, de servicios urbanos y metropolitanos, así como el impulso de aquellas destinadas para la movilidad;
- V. La protección al Patrimonio Natural y Cultural de los Centros de Población;
- VI. La preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección del ambiente de los Centros de Población;
- VII. La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del Espacio Público para uso comunitario y para la Movilidad;
- VIII. La atención de situaciones de emergencia debidas al cambio climático y fenómenos naturales, y
- IX. La delimitación de zonas de riesgo y el establecimiento de polígonos de protección, amortiguamiento y salvaguarda para garantizar la seguridad de las personas y de las instalaciones estratégicas de seguridad nacional.

III.1.3. Financiamiento del desarrollo urbano

Según el artículo 10 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, corresponde a las Entidades federativas, entre otras atribuciones, las siguientes que se relacionan con el reparto de cargas y beneficios como una fuente de financiamiento en las ciudades aplicar y promover las políticas y criterios técnicos de las legislaciones fiscales, que permitan contribuir al financiamiento del ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano, Desarrollo Regional y Desarrollo Metropolitano en condiciones de equidad, así como la recuperación del incremento de valor de la propiedad inmobiliaria generado por la consolidación y el Crecimiento urbano. Lo que implica que el reparto de cargas y beneficios del desarrollo urbano se debe constituir en la legislación estatal y municipal como una fuente de financiamiento para las ciudades, más allá de los recursos públicos de los presupuestos federal, estatal y los municipales.

A su vez, la misma Ley establece que como parte de la gestión e instrumentos de suelo, la Federación por conducto de la Secretaría, suscribirá acuerdos de coordinación con las Entidades de la Administración Pública Federal, las entidades federativas y los municipios y, en su caso, convenios de concertación con los sectores social y privado, en los que se especificarán, entre otras, las acciones e inversiones a que se comprometan la Federación, las entidades federativas, los municipios, las Demarcaciones Territoriales y, en su caso, los sectores social y privado, cuidando siempre la distribución equitativa de cargas y beneficios.

Y, por último, la distribución de cargas y beneficios económicos entre los participantes de la reagrupación parcelaria se realizará con base en un estudio de factibilidad financiera, que formulará el promovente del reagrupamiento de predios.

III.1.4. Espacio público

En materia de Espacio Público, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el artículo 3 considera las siguientes determinaciones de política pública:

Se entiende por Espacio Público a las áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado o libre tránsito. La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del Espacio Público para uso comunitario es causa de utilidad pública.

En el artículo 74 se menciona que la creación, recuperación, mantenimiento y defensa del Espacio Público para todo tipo de usos y para la Movilidad, es principio de Ley y una alta prioridad para los diferentes órdenes de gobierno, por lo que, en los procesos de planeación urbana, programación de inversiones públicas, aprovechamiento y utilización de áreas, polígonos y predios baldíos, públicos o privados, dentro de los Centros de Población, se deberá privilegiar el diseño, adecuación, mantenimiento y protección de espacios públicos, teniendo en cuenta siempre la evolución de la ciudad.

Los planes municipales de Desarrollo Urbano, de conurbaciones y de zonas metropolitanas definirán la dotación de Espacio Público en cantidades no menores a lo establecido por las normas oficiales mexicanas aplicables. Privilegiarán la dotación y preservación del espacio para el tránsito de los peatones y las bicicletas, y criterios de conectividad entre vialidades que propicien la Movilidad; igualmente, los espacios abiertos para el deporte, los parques y las plazas de manera que cada colonia, Barrio y localidad cuente con la dotación igual o mayor a la establecida en las normas mencionadas.

Los planes municipales de Desarrollo Urbano incluirán los aspectos relacionados con el uso, aprovechamiento y custodia del Espacio Público, contemplando la participación social efectiva a través de la consulta, la opinión y la deliberación con las personas y sus organizaciones e instituciones, para determinar las prioridades y los proyectos sobre Espacio Público y para dar seguimiento a la ejecución de obras, la evaluación de los programas y la operación y funcionamiento de dichos espacios y entre otras acciones, las siguientes:

- I. Establecer las medidas para la identificación y mejor localización de los espacios públicos con relación a la función que tendrán y a la ubicación de los beneficiarios, atendiendo las normas nacionales en la materia
- II. Crear y defender el Espacio Público, la calidad de su entorno y las alternativas para su expansión;

- III. Definir las características del Espacio Público y el trazo de la red vial de manera que ésta garantice la conectividad adecuada para la Movilidad y su adaptación a diferentes densidades en el tiempo;
- IV. Definir la mejor localización y dimensiones de los equipamientos colectivos de interés público o social en cada Barrio con relación a la función que tendrán y a la ubicación de los beneficiarios, como centros docentes o de salud, Espacios Públicos para la recreación, el deporte y zonas verdes destinadas a parques, plazas, jardines o zonas de esparcimiento, respetando las normas y lineamientos vigentes, y
- V. Establecer los instrumentos bajo los cuales se podrá autorizar la ocupación del espacio público, que únicamente podrá ser de carácter temporal y uso definido.

Los municipios serán los encargados de velar, vigilar, proteger la seguridad, integridad y calidad del espacio público.

Artículo 75. El uso, aprovechamiento y custodia de Espacio Público se sujetará a lo siguiente:

- I. Prevalecerá el interés general sobre el particular;
- II. Se deberá promover la equidad en su uso y disfrute;
- III. Se deberá asegurar la accesibilidad universal y libre circulación de todas las personas, promoviendo espacios públicos que sirvan como transición y conexión entre barrios y fomenten la pluralidad y la cohesión social;
- IV. En el caso de los bienes de dominio público, estos son inalienables;
- V. Se procurará mantener el equilibrio entre las áreas verdes y la construcción de infraestructura, tomando como base de cálculo las normas nacionales en la materia;
- VI. Los espacios públicos originalmente destinados a la recreación, el deporte y zonas verdes destinados a parques, jardines o zonas de esparcimiento, no podrán ser destinados a otro uso;
- VII. Los instrumentos en los que se autorice la ocupación del Espacio Público solo confieren a sus titulares el derecho sobre la ocupación temporal y para el uso definido;
- VIII. Se promoverá la adecuación de los reglamentos municipales que garanticen comodidad y seguridad en el Espacio Público, sobre todo para los peatones, con una equidad entre los espacios edificables y los no edificables;
- IX. Se deberán definir los instrumentos, públicos o privados, que promuevan la creación de espacios públicos de dimensiones adecuadas para integrar barrios, de tal manera que su ubicación y beneficios sea accesibles a distancias peatonales para sus habitantes;
- X. Se establecerán los lineamientos para que el diseño y traza de vialidades en los Centros de Población asegure continuidad, procurando una cantidad mínima de intersecciones, que fomente la Movilidad, de acuerdo a las características topográficas y culturales de cada región;

- XI. Se deberá asegurar la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, la calidad e imagen urbana, la conservación de los monumentos y el paisaje y mobiliario urbano, y
- XII. En caso de tener que utilizar suelo destinado a Espacio Público para otros fines, la autoridad tendrá que justificar sus acciones para dicho cambio de uso del suelo, además de sustituirlo por otro de características, ubicación y dimensiones similares.

Los municipios vigilarán y protegerán la seguridad, integridad, calidad, mantenimiento y promoverán la gestión del Espacio Público con cobertura suficiente.

Todos los habitantes tienen el derecho a denunciar, ante las autoridades correspondientes, cualquier acción que atente contra la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute del Espacio Público.

Con respecto a la protección y progresividad del Espacio Público, en el artículo 4 señala que:

VII. se deben crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciadas por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse o mejorarse, pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes.

III.1.5. Movilidad sustentable

En materia de Movilidad, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano considera las siguientes determinaciones de política pública:

Artículo 3. La Movilidad es causa de utilidad pública y se define como: la capacidad, facilidad y eficiencia de tránsito o desplazamiento de las personas y bienes en el territorio, priorizando la accesibilidad universal, así como la sustentabilidad de la misma.

En el artículo 70 menciona que para la accesibilidad universal de los habitantes a los servicios y los satisfactores urbanos las políticas de Movilidad deberán asegurar que las personas puedan elegir libremente la forma de trasladarse a fin de acceder a los bienes, servicios y oportunidades que ofrecen sus Centros de Población.

El Artículo 71 de la LGAHOTDU establece que las políticas y programas de Movilidad deberán:

- I. Procurar la accesibilidad universal de las personas, garantizando su máxima interconexión entre vialidades, medios de transporte, rutas y destinos, priorizando la movilidad peatonal y no motorizada;
- II. Fomentar la distribución equitativa del Espacio Público de vialidades que permita la máxima armonía entre los diferentes tipos de usuarios;

- III. Promover los Usos del suelo mixtos, la distribución jerárquica de los equipamientos, favorecer una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones y evitar la imposición de cajones de estacionamiento;
- IV. Promover la innovación tecnológica de punta, para almacenar, procesar y distribuir información que permita contar con nuevos sistemas, aplicaciones y servicios que contribuyan a una gestión eficiente, así como a la reducción de las externalidades negativas en la materia;
- V. Incrementar la oferta de opciones de servicios y modos de transporte integrados, a los diferentes grupos de usuarios, que proporcionen disponibilidad, velocidad, densidad y accesibilidad universal, que permitan reducir la dependencia del uso del automóvil particular, que las innovaciones tecnológicas que permitan el uso compartido del automóvil, el uso de la motocicleta y desarrollar alternativas al transporte público;
- VI. Implementar políticas y acciones de movilidad residencial que faciliten la venta, renta o intercambio de inmuebles, para una mejor interrelación entre el lugar de vivienda, el empleo y demás satisfactores urbanos, tendientes a disminuir la distancia y frecuencia de los traslados y hacerlos más eficientes.

III.1.6. Régimen agrario

La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano establece en el Artículo 80 que la incorporación de terrenos ejidales, comunales y de propiedad federal al Desarrollo Urbano y la vivienda, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Ser necesaria para la ejecución de un plan o programa de Desarrollo Urbano;
- II. Las áreas o predios que se incorporen deberán cumplir lo establecido en la definición de Área Urbanizable contenida en el artículo 3 de esta Ley; que a su vez, establece en la fracción II que el Área Urbanizable es el territorio para el Crecimiento urbano contiguo a los límites del Área Urbanizada del Centro de Población determinado en los planes o programas de Desarrollo Urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión.

El Artículo 125 de la Ley Agraria establece que el aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los centros de población o que formen parte de zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades, se sujetará a lo dispuesto en la presente Ley, los planes de desarrollo urbano y demás disposiciones legales aplicables en la materia.

Para constituir, ampliar y delimitar la zona urbana ejidal y su reserva de crecimiento y regularizar la tenencia de predios en los que se hayan constituido asentamientos humanos irregulares, las asambleas ejidales o de comuneros deberán:

I. Observar las disposiciones de esta Ley y la zonificación contenida en los planes de desarrollo urbano aplicables; y

II. Obtener previamente la autorización del municipio en que se encuentre ubicado el ejido o comunidad.

Mientras que el artículo 126 establece que la incorporación de terrenos ejidales, comunales y de propiedad federal al desarrollo urbano y la vivienda, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

I. Ser necesaria para la ejecución un plan o programa de desarrollo urbano;

II. Las áreas o predios que se incorporen deberán cumplir lo establecido en la presente Ley;

III. El planteamiento de esquemas financieros para su aprovechamiento y para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como para la construcción de vivienda; y

IV. Los demás que determine la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables y que se deriven de los convenios o acuerdos correspondientes.

III.1.7. Densificación

Según la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en su artículo 59, se deberá permitir la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad. Los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios. El gobierno establecerá mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de Usos del suelo.

Las leyes locales establecerán las disposiciones tendientes a que los planes y programas de Desarrollo Urbano que implementen acciones de Densificación, garanticen una dotación suficiente de espacios públicos por habitante y conectividad con base en las normas aplicables, por medio de la adquisición y habilitación de espacios públicos adicionales a los existentes dentro del polígono sujeto a Densificación (artículo 76).

Igualmente establecerán que los predios que, con base en la normatividad aplicable, los fraccionadores y desarrolladores estén obligados a ceder al municipio para ser destinados a áreas verdes y equipamientos, no puedan ser residuales, estar ubicados en zonas inundables o de riesgos, o presentar condiciones topográficas más complicadas que el promedio del fraccionamiento o conjunto urbano.

III.1.8. Abasto de agua y saneamiento

El manejo de agua tiene tres vertientes estratégicas: Abasto de agua y Saneamiento. A continuación, se presentan las políticas de agua desde el enfoque territorial, no obstante que la política pública en la materia se debe conducir por las instituciones del sector, y materializarse en los planes hídricos.

El Programa Nacional Hídrico 2014 – 2018 incluye las siguientes estrategias:

- I. Incrementar las coberturas de agua potable y alcantarillado en zonas urbanas y rurales privilegiando a la población vulnerable.
- II. Definir los límites de crecimiento en el territorio nacional en términos de disponibilidad del agua.
- III. Eficientar el sistema de recaudación del sector hídrico
- IV. Fomentar que la definición de tarifas de agua potable, alcantarillado y saneamiento, siga criterios técnicos, financieros y sociales
- V. Crear infraestructura para aprovechamiento de nuevas fuentes de abastecimiento
- VI. Ampliar y mejorar el uso de fuentes de agua alternativas como la desalinización y cosecha de lluvia
- VII. Mejorar la eficiencia física en el suministro de agua en las poblaciones
- VIII. Promover y aplicar tecnologías de bajo consumo de agua en los sistemas de abastecimiento público, industrias y servicios
- IX. Mejorar el desempeño técnico, comercial y financiero de los organismos prestadores de servicio de agua y saneamiento
- X. Mejorar el desempeño técnico, comercial y financiero de los organismos prestadores de servicio de agua y saneamiento
- XI. Reutilizar todas las aguas residuales tratadas
- XII. Mejorar el funcionamiento de la infraestructura de tratamiento de aguas residuales existente
- XIII. Construir nueva infraestructura de tratamiento de aguas residuales y colectores e impulsar el saneamiento de los cauces y cuerpos de agua.

III.1.9. Riesgos naturales

En materia de Riesgos Naturales, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el artículo 6 menciona las causas de utilidad pública:

- I. La atención de situaciones de emergencia debidas al cambio climático y fenómenos naturales,

- II. La delimitación de zonas de riesgo y el establecimiento de polígonos de protección, amortiguamiento y salvaguarda para garantizar la seguridad de las personas y de las instalaciones estratégicas de seguridad nacional.

Por su parte, el Artículo 66 señala que tratándose de acciones, proyectos u obras que se encuentren ubicados en zonas de alto riesgo conforme a los planes o programas de Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial aplicables, las autoridades antes de otorgar licencias relativas a Usos del suelo y edificaciones, construcciones, así como factibilidades y demás autorizaciones urbanísticas, deberán solicitar un estudio de prevención de riesgo que identifique que se realizaron las medidas de mitigación adecuadas, en los términos de las disposiciones de esta Ley, la Ley General de Protección Civil y las normas oficiales mexicanas que se expidan.

El Artículo 68 señala que es obligación de las autoridades federales, estatales o municipales asegurarse, previamente a la expedición de las autorizaciones para el uso, edificación o aprovechamiento urbano o habitacional, cambio de uso del suelo o impactos ambientales del cumplimiento de las leyes estatales y federales en materia de prevención de riesgos en los Asentamientos Humanos.

Todas las acciones que impliquen la expansión del área urbana, para el fraccionamiento de terrenos o conjuntos habitacionales, para la subdivisión o parcelación de la tierra, para el cambio de Usos del suelo o en autorizaciones de impacto ambiental, las autoridades federales, estatales o municipales deberán asegurarse que no se ocupen áreas de alto riesgo, sin que se tomen las medidas de prevención correspondientes.

Por último, el artículo 69 dice que es obligación de las autoridades federales, estatales y municipales asegurarse que en las obras, acciones o inversiones en que intervengan o autoricen se cumplan las normas sobre prevención de riesgos en los Asentamientos Humanos que esta Ley y la Ley General de Protección Civil establecen.

La Ley General de Protección Civil establece que las autoridades competentes evitarán que nuevos asentamientos humanos se establezcan en zonas inundables y se promoverá la reubicación de los que ya están asentados en zonas de alto riesgo hidrológico a otras más seguras; se ejecutarán las acciones de remoción y demolición de obras que pongan en riesgo los bienes de las personas físicas y morales que se establezcan en zonas de riesgo, así como se establecerán sanciones a servidores públicos que permitan asentamientos humanos en dichas zonas.

III.2. Estrategias y líneas de acción

Este apartado se presenta el conjunto de estrategias y líneas de acción que guían el proceso de planeación del territorio municipal en sus ámbitos natural, rural y urbano en los próximos años. Son el resultado de las problemáticas y necesidades expresadas por las personas en los procesos participativos. Se alinean con los objetivos, general y específicos, establecidos en el apartado anterior

de este instrumento, la disposición de las estrategias se da en función de las zonas a ordenar, a saber, áreas no urbanizables, área urbana actual y área urbanizable. Asimismo, se plantean una estrategia transversal para el potencial de desarrollo urbano en el sentido incrementar los recursos municipales para el nuevo crecimiento y una estrategia de gobernanza para incrementar las capacidades institucionales y ciudadanas en el planeamiento del territorio municipal.

E1. Estrategia de conservación de áreas naturales y aprovechamiento de zonas productivas

El desarrollo urbano del municipio se da en condiciones de compatibilidad con la planeación y la protección de las áreas de valor ambiental y productivas agropecuarias, potenciando las infraestructuras y equipamientos instalados y asegurando la sustentabilidad ambiental y la calidad de vida de los habitantes de los asentamientos rurales en suelo apto para el aprovechamiento forestal y agropecuario.

Líneas de acción

LE1.1. Establecer acciones de planeación que contribuyan al cumplimiento de la normatividad ambiental para la protección al ambiente natural y desarrollo sustentable.

LE1.2. Desarrollar proyectos integrados para la preservación, restauración y manejo social de reservas naturales, reservas hídricas, ecosistemas forestales y áreas agropecuarias.

LE1.3. Proteger las áreas del municipio que cuentan con aprovechamiento agropecuario y forestal, restringiendo el crecimiento urbano.

LE1.5. Identificar las localidades que pueden funcionar como centros proveedores de abasto, educación y salud para otras localidades rurales.

LE1.5. Aprovisionar a las personas habitantes de las localidades rurales ubicadas en zonas de aprovechamiento agropecuario de los servicios, equipamientos y vías de comunicación necesarios que les permitan mantener su identidad y arraigo.

E2. Estrategia de desarrollo urbano

El impulso de un crecimiento que permita consolidar el subcentro urbano y hacia el interior que no comprometa la prestación de servicios y el funcionamiento de la ciudad actual, el crecimiento de los asentamientos humanos del municipio debe evitar el desperdicio del capital urbano fijo y los costos de la fragmentación y dispersión de los nuevos asentamientos. La renovación, regeneración y reciclamiento de la ciudad actual priorizada sobre el crecimiento en nuevas zonas, es indispensable para alcanzar una ciudad más compacta que aproveche las infraestructuras actuales.

Líneas de acción

LE2.1. Atender los rezagos de infraestructura básica como red de agua potable, drenaje, banquetas y vialidad en las zonas con mayor problemática.

LE2.2. Garantizar la dotación de servicios pertinentes para el desarrollo adecuado de la ciudad en el largo plazo.

LE2.3. Instrumentar un esquema de corredores de servicios que aprovechan la potencialidad de la ciudad en términos económicos, sociales, culturales, patrimoniales y estéticos, con especial énfasis en la Zona Centro de la ciudad.

LE2.4. Implementar en las acciones de mejoramiento de infraestructura, equipamiento y movilidad el diseño de accesibilidad universal y mejorar criterios para personas con discapacidad motriz, visual y auditiva.

LE2.5. Normar el crecimiento de las zonas habitacionales rurales vecindadas de áreas urbanas.

E3. Estrategia de consolidación y condicionamiento del crecimiento de las zonas urbanas

Los impactos urbanos y ambientales producto de la incorporación del suelo al desarrollo urbano y de la consolidación de áreas suburbanas mitigan sus efectos negativos. Mediante el establecimiento de medidas que garanticen la debida integración al entorno urbano y natural.

Líneas de acción

LE3.1. Instrumentar un esquema de incentivos para la ocupación del suelo baldío en la ciudad en los que participen la ciudadanía, el sector privado y los tres órdenes de gobierno.

LE3.2. Promover su desarrollo desde el sector público para generar vivienda para los sectores de la población de menores ingresos, bajo la figura de Zonas Especiales de Interés Social.

LE3.3. Establecer la normatividad para que además de urbanizar los predios baldíos, ceder vialidades, áreas verdes, donaciones, etc.; se deberán realizar las obras de cabecera que correspondan, en efectivo o en especie, para desarrollar la infraestructura del entorno del predio.

LE3.4. Promover la asignación de equipamiento urbano a través de núcleos que permitan dotar de manera equilibrada a la población de los diversos servicios que estos ofrecen.

LE3.5. Instrumentar una red de núcleos, áreas verdes y espacios públicos, suficientes y adecuados a toda la población de la ciudad.

LE3.6. Definir las restricciones por riesgos (inundación, derechos federales, deslizamientos, entre otros) para salvaguardar los bienes, el patrimonio y la seguridad de las personas.

E4. Estrategia de financiamiento urbano para el desarrollo social

El reaprovechamiento del suelo al interior del área urbana actual requiere considerar el financiamiento, entre otras cosas, para la renovación o ampliación de las capacidades de las infraestructuras, equipamientos o servicios públicos. La creación e implementación de instrumentos

normativos, fiscales y financieros incentiva la ocupación de suelo urbano apto y bien localizado para el uso habitacional.

Líneas de acción

LE4.1. Establecer instrumentos para la captura de plusvalías, compensatorios y de transferencia de potencialidades.

LE4.2. Incorporar mecanismos de valorización de los cambios de uso de suelo de manera que aporten a la densificación urbana en los Instrumentos de Planeación.

LE4.3. Proteger la asequibilidad, a mediano y largo plazos, a vivienda para los residentes con todo tipo de ingresos.

LE4.4. Generar las condiciones para la digitalización de la información y cobro de servicios e impuestos para el desarrollo urbano.

E5. Estrategia de gobernanza y participación ciudadana

La promoción de la participación ciudadana que permita una mayor corresponsabilidad en las acciones urbanísticas, aunado al reforzamiento de las capacidades institucionales de las dependencias locales involucradas en el desarrollo urbano.

Líneas de acción

LE5.1. Fomentar la creación y dar seguimiento a los organismos deliberativos y auxiliares de participación ciudadana para asegurar la consulta, opinión y deliberación de las políticas de ordenamiento territorial y planeación urbana municipal.

LE5.2. Propiciar la capacitación en temas de planeación territorial y urbana de los integrantes del Ayuntamiento y responsables de las diferentes áreas de la administración municipal.

LE5.2. Prevalecer el diálogo con los ciudadanos y comunicar eficientemente las acciones de gobierno en materia de avances del PMDU.

III.3. Modelo de Ordenamiento Territorial

El territorio municipal se ordena en el corto, mediano y largo plazos bajo cuatro principios básicos: 1) preservación para un medio ambiente sano; 2) optimización de la infraestructura para la movilidad y la prestación de servicios públicos y sociales para todos los ciudadanos, 3) integración socio económica y espacial de su territorio urbano – rural y 4) intervención pública por medio de mecanismos fiscales sobre las formas e intensidades de ocupación del suelo urbano. Dichos

principios tienen como base las necesidades y problemáticas planteadas por las personas en los procesos participativos, complementadas con el análisis técnico de la aptitud del territorio.

El PMDU define un Modelo de Ordenamiento Territorial (MOT) que clasifica el suelo en Áreas de Actuación, para administrar y mejorar la ocupación del territorio:

Áreas de actuación en área no urbanizable

Conservación

Aprovechamiento

Áreas de actuación en área urbana actual

Centralidades urbanas

Habitacionales

Hotelería y servicios de alojamiento

Comercio y servicios

Oficinas administrativas

Almacenes y Talleres

Equipamiento Urbano

Mano facturas y usos industriales

Aprovechamiento de recursos naturales

Actividades agropecuarias

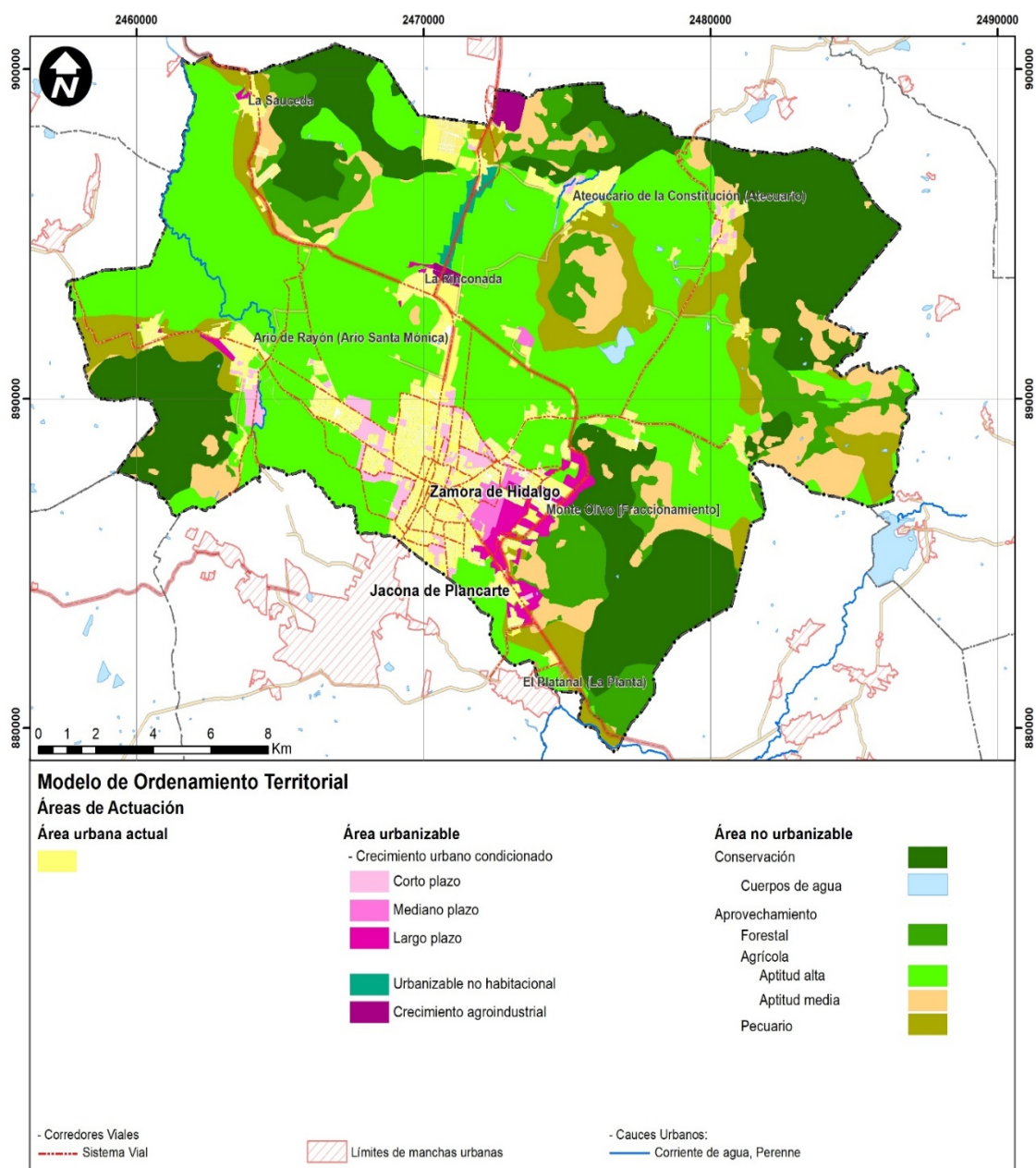
Áreas de actuación en área urbanizable

Consolidación

Aprovechamiento urbano condicionado

Las Áreas de actuación no representan una normatividad de uso del suelo, sino las directrices de política pública para la intervención en el territorio.

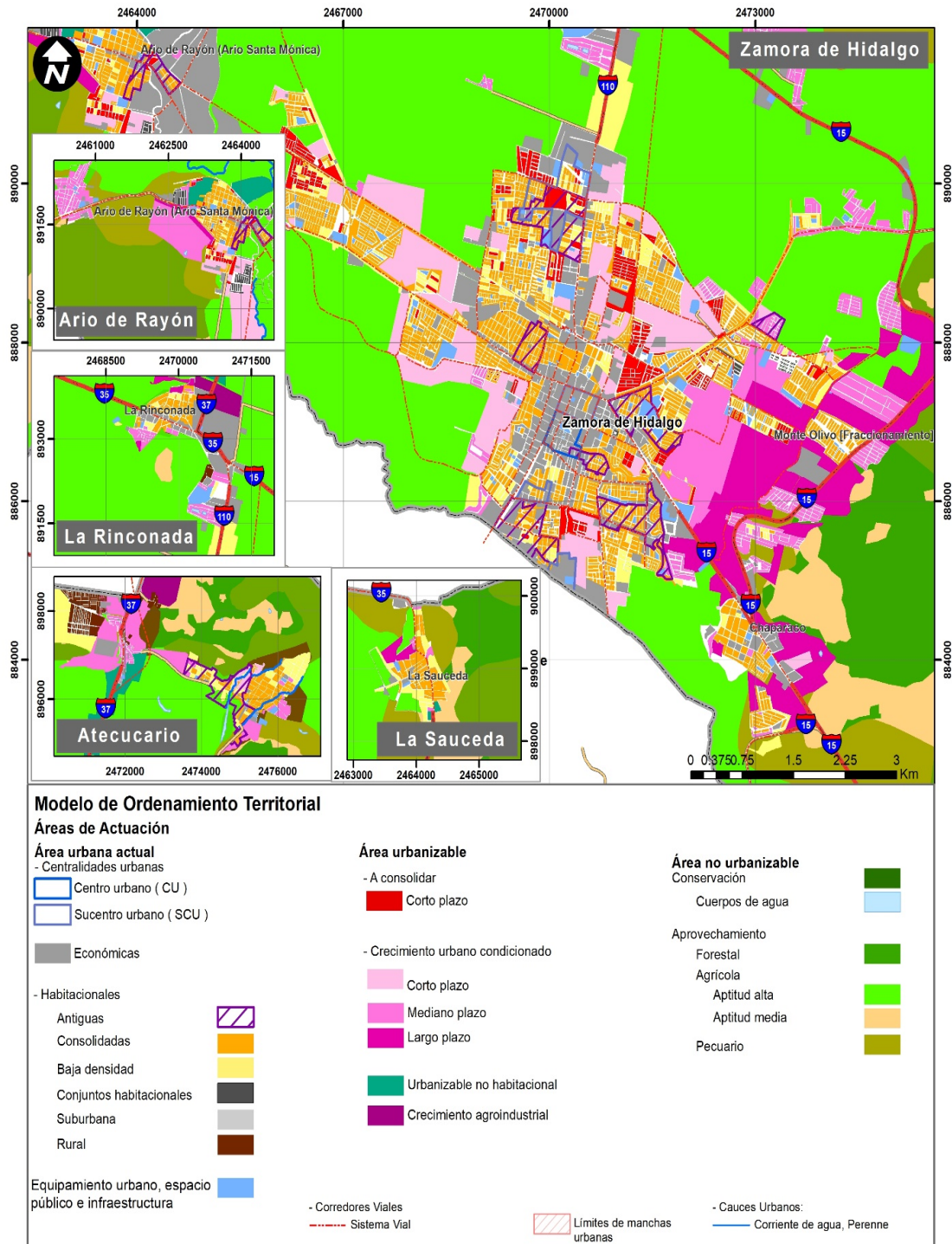
Figura 28. Modelo de Ordenamiento Territorial (continuo municipal)



Fuente: elaboración propia

**Figura
Modelo**

29.
de



Ordenamiento Territorial (localidades urbanas)

Fuente: elaboración propia

III.3.1. Áreas de Actuación en el Área No Urbanizable

En las áreas no urbanizables (rurales) del resto del Municipio se establecen las siguientes áreas de actuación, cuyas políticas y estrategia del MOT aplicarán mientras se elabora y pone en vigencia jurídica el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio, de conformidad con las determinaciones de la legislación ambiental local y federal; en el que se integra la política ambiental, forestal y agropecuaria municipal; y se consideran las áreas de alto nivel ambiental y ecológico del municipio.

Estas Áreas de Actuación corresponden a una regionalización del territorio no urbanizable para la conservación de las zonas de valor ambiental y para el aprovechamiento productivo.

1. Conservación

Son zonas donde se busca el mantenimiento de los ambientes naturales con características relevantes, con el fin de asegurar el equilibrio y la continuidad de los procesos evolutivos y ecológicos. La preservación de estas áreas naturales implica un uso con fines recreativos, científicos o ecológicos, donde quedan prohibidas las actividades de aprovechamiento productivo y/o los asentamientos humanos no controlados. En esta categoría se incluyen las Áreas Naturales Protegidas y áreas de valor ambiental donde se realizan los procesos de infiltración para la recarga de acuíferos, que contribuyen a la mitigación y adaptación al cambio climático, y que permiten generar condiciones de resiliencia.

2. Aprovechamiento

Se asigna a aquellas áreas que, por sus características, son apropiadas para el uso y el manejo de los recursos naturales, en forma tal que resulte eficiente, socialmente útil y no impacte negativamente sobre el ambiente. Incluye las áreas con usos de suelo actual o potencial, siempre que estas no sean contrarias o incompatibles con la aptitud del territorio y se clasifican en tres de acuerdo con la aptitud territorial identificada.

7

III.3.2. Áreas de Actuación en el Área Urbana Actual

Las Áreas de Actuación en la zona urbana actual (Programa de Centro de Población 2008-2011), se asignan en función de los usos actuales del suelo, el análisis realizado para delimitar los barrios y las necesidades de mejoramiento y regulación urbana. Como se menciona en los objetivos, estrategias y líneas de acción lo que se busca es mejorar las condiciones y la calidad de vida en los asentamientos humanos; prever la dotación de infraestructura básica; proponer las políticas, programas, acciones, proyectos e inversiones que garanticen la movilidad urbana sustentable; alcanzar adecuados estándares para el disfrute del espacio público; garantizar el acceso a los equipamientos básicos; distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano.

Áreas de actuación actual en el área urbana actual se clasificación de la siguiente forma:

1. Usos

- a. Mancha urbana actual (2008-2011)
- b. Densidad Media (201 a 349 hab/ha)
- c. Compatibilidad comercial

2. Reservas

- a. Corto plazo
- b. Mediano plazo
- c. Largo plazo

3. Destinos

- a. Transporte
- b. Cultura
- c. Rastro
- d. Salud
- e. Crereso
- f. Deporte

4. Estructura urbana

- a. Centro urbano
- b. Mancha urbana

5. Usos

- a. Cementerio
- b. Abasto y comercio
- c. Camino o vereda

- d. Traza urbana definida
- e. Abasto y comercio
- f. Vialidades propuestas

6. Equipamiento /estructura/usos

- a. Servicios urbanos
- b. Habitacional y servicios
- c. Subcentro urbano
- d. Vivienda unifamiliar con servicios

III.3.3. Áreas de Actuación en el Área Urbanizable

1. Consolidación

Son los territorios conformados por suelo intraurbano vacante sin lotificar y por las manzanas urbanas actuales con preponderancia de lotes baldíos; que generalmente no cuentan con infraestructura y servicios públicos; pero que se encuentran inmersas en el Área Urbana Actual. Estos territorios intraurbanos son las mejores opciones para convertirse en espacio público. También representan un área de oportunidad para impulsar una oferta de suelo y vivienda para la población de menores ingresos, mediante la gestión de suelo entre los tres niveles de gobierno con enfoque social, y con los programas institucionales del sector público.

2. Crecimiento urbano condicionado

Las Áreas de Crecimiento Urbano Condicionado son los polígonos que se establecen para dar cabida las nuevas necesidades de suelo y vivienda que se derivan del crecimiento y la dinámica poblacional en las localidades urbanas. Estas áreas se disponen para su incorporación en diferentes horizontes de planeación. Los de corto plazo representan una oportunidad de gestión entre los gobiernos y los fraccionadores del suelo para ofertar promover suelo urbanizado. En algunos casos se proponen las zonas de crecimiento urbano como Zonas Especiales de Interés Social, con el objetivo de garantizar que el suelo de crecimiento será destinado para ese fin.

a. Centralidades urbanas

- a. Centro histórico (CH)
- b. Centro urbano (CU)
- c. Subcentro urbano (SU)
- d. Centralidades económicas de comercio y servicios: industria y Actividades económicas No habitacionales

b. Suelo urbanizable (reservas)

- a. Reserva Urbana largo plazo
- b. Reserva Urbana mediano plazo
- c. Reserva Urbana corto plazo

b. Infraestructura y Equipamiento Urbano

- e. b.1 Infraestructura
- f. b.2 Espacio Público
- g. b.3 Vialidad y derecho de paso
- h. b.4 Equipamiento Urbano

c. Comercio y Servicios

Industria

Actividades económicas No habitacionales

6. Corredores Viales (Zona de influencia - metros)

- a. Corredor Regional
- b. Corredor Ambiental
- c. Corredor Urbano
- d. Corredor Turístico
- e. Corredor Secundario
- f. Corredor Económico

III.3.4 No urbanizables

De acuerdo con los criterios de aptitud territorial no se deben desarrollar en las siguientes zonas:

- a. De aptitud agrícola; y mucho menos distritos de riego.
- b. Con riesgo de inundaciones.
- c. Con pendientes topográficas de más del 20 por ciento.
- d. Aptas para la conservación.
- e. Ordenamiento Ecológico Regional y Municipal; zonas agrícolas, forestales, de riesgos, de propiedad ejidal y otros del orden ecológico y ambiental.
- f. Restricciones: Deslizamiento de taludes, Inundaciones y Protección por pendiente topográfica.

Su desarrollo se determina como Condicionado a la introducción de obras de cabecera y la totalidad de los servicios públicos por parte de los desarrolladores y/o propietarios del suelo, la mitigación de impactos urbanos y ambientales que correspondan, así como el reparto equitativo de las cargas y beneficios del desarrollo urbano a los propietarios del suelo.

Generalmente estas Áreas corresponden a las reservas de crecimiento urbano que se adicionan como suelo urbanizable, que debe cumplir con la legislación local en materia de asentamientos humanos para incorporarse mediante procesos de fraccionamiento y lotificación de suelo rural.

III.3.5 Congruencia entre los objetivos y las estrategias

Las problemáticas de las Áreas de Actuación se vinculan y son congruentes con uno o varios objetivos del PMDU, debido a que el territorio es desigual; es decir, las problemáticas ocurren en diferentes zonas, de acuerdo al Modelo de Ordenamiento Territorial. La mayoría son de carácter permanente pero también hay algunas temporales; y se deben llevar a cabo en diferentes horizontes de planeación (ver Tabla 30). En esta tabla se ha sintetizado el objetivo para el mejor entendimiento de la misma.

Tabla 30. Vinculación y congruencia entre los objetivos y las estrategias de las Áreas de Actuación

Tipo de Área	Áreas de Actuación del Modelo de Ordenamiento Territorial	Carácter	Plazo			Objetivos											
						Crecimiento urbano				Movilidad			Espacio público				
						1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Área No Urbanizable	1. Conservación	Permanente	X	X	X				X							X	
	2. Aprovechamiento	Permanente															
	a. Forestal	Permanente	X	X	X											X	
	b. Agrícola	Permanente	X	X	X											X	
	c. Pecuario	Permanente	X	X	X											X	
Área Urbana Actual	1. Centralidades urbanas	Permanente															
	a. Centro Urbano (CU)	Permanente	X	X	X		X		X	X	X	X	X	X		X	X
	b. Centralidades económicas	Permanente	X	X	X		X		X	X	X	X	X			X	X
	2. Habitacionales	Permanente															
	a. Antiguas	Permanente	X	X	X		X		X	X	X	X	X	X		X	X
	b. Consolidadas	Permanente	X	X	X		X		X	X			X			X	X
	c. De baja densidad	Permanente	X	X	X		X		X							X	X
	d. Conjuntos habitacionales	Permanente	X	X	X	X	X		X				X			X	X
	e. Suburbana	Permanente		X	X		X		X							X	X
	f. Rurales	Permanente		X	X				X							X	X
Áreas Urbanizable	1. Consolidación	Permanente	X	X		X			X	X			X		X	X	X
	2. Crecimiento urbano condicionado	Permanente		X	X	X		X	X				X			X	X

Fuente: elaboración propia

III. 4 Zonificación

III.4.1 Zonificación primaria

La Zonificación Primaria de acuerdo con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en su Artículo 3, fracción XXXIX. Se define como la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; comprendiendo las áreas urbanizadas y áreas urbanizables, incluyendo las reservas de crecimiento, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias. En cumplimiento de la citada Ley, complementada con el análisis realizado durante la fase de diagnóstico tanto a nivel social como técnico, se establecen las zonas urbanas actuales, las zonas urbanizables y las no urbanizables.

Área Urbana Actual

Consiste en el área urbana actual, comprendida por los espacios constituidos por los usos y destinos urbanos, áreas para vivienda, servicios, equipamiento e infraestructura urbana. Generalmente se constituye por lotes en las manzanas urbanas, con diferentes grados de consolidación y de servicios urbanos.

Área Urbanizable

Está formada por suelo en breña o rústico, que generalmente no cuenta con la mayoría de la infraestructura de cabecera. Son las reservas 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.

Área No Urbanizable

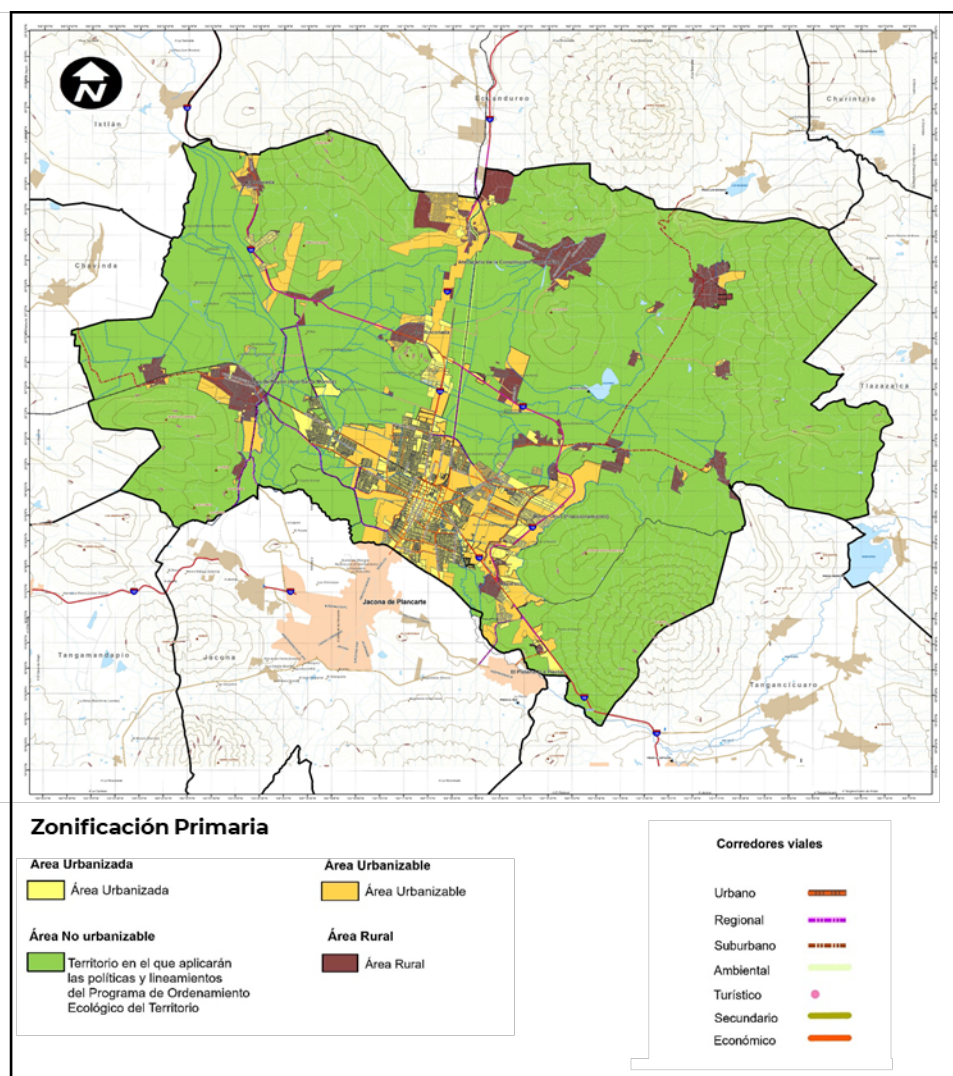
Son las áreas que deberán protegerse y preservarse para permitir el equilibrio ambiental de los asentamientos humanos con su entorno. En estos espacios la urbanización será restringida y sólo se autorizarán aquellos usos que aseguren servicios de beneficio social, de carácter colectivo y de uso común mediante un manejo sustentable.

A partir de los criterios generales, los resultados del modelo de aptitud territorial, los escenarios tendenciales de crecimiento y las proyecciones de población se presenta una propuesta diseñada para los requerimientos del municipio, para el horizonte de planeación correspondiente que como resultado presenta lo siguiente: el 86.0% del territorio se considera no urbanizable; el 12.0% área urbanizada y 4.1% urbanizable (1,508.0 ha de crecimiento), incluye superficie a consolidar mediante la ocupación de lotes baldíos intraurbanos.

Tabla 31. Tabla de áreas de la zonificación primaria

Área				Total	Porcentaje
Urbana actual	2,731.3	910.8		3,642.1	10.0%
Urbanizable	1,500.8	-		1,500.8	4.1%
No urbanizable			31,193.7	31,193.7	85.8%
Total	4,232.1	910.8	31,193.7	36,336.6	100.0%
Porcentaje	12%	3%	86%	100%	

Figura 30. Zonificación primaria PMDU Zamora. Michoacán 2025.



Fuente: elaboración propia

III.4.2 Zonificación secundaria

Este PMDU de Zamora, Michoacán, abarcará la Zonificación Secundaria como instrumentación de planeación urbana y en congruencia con el Programa Municipal de Centro de Población de Zamora 2008 y 2011. Este programa es congruente con el resto de las estrategias e instrumentos.

Se operará la Zonificación Secundaria mediante la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo (TCUS), instrumento normativo que traduce a escala predial los principios de la LGAHOTDU sobre usos del suelo, reservas y destinos y las atribuciones municipales para definir y administrar la zonificación establecidas en el Código de Desarrollo Urbano de Michoacán. La TCUS ordena compatibilidades, incompatibilidades y condicionantes entre categorías (p. ej., habitacional por densidad, comercio/servicios, industria, infraestructura y equipamiento) y centralidades (centro histórico, centro y subcentros), e incorpora áreas urbanizables y no urbanizables, corredores viales

con zona de influencia y restricciones/condicionantes (p. ej., EIU/EIV, MIA, EA, ERM) que guían licencias y dictámenes. Su estructuración sigue los Lineamientos PMDU 2025 y los Términos de Referencia PUMOT , con horizontes de 5, 15 y 20 años, y garantiza congruencia con el Programa Municipal de Centro de Población de Zamora 2008 y 2011 y con el resto de estrategias e instrumentos superiores, conforme a la metodología de fundamentación y diagnóstico de SEDATU. Además, la TCUS empleará claves abreviadas.

De manera paralela a la asignación de zonas de uso urbano y urbanizable del suelo, se requiere la normatividad del Reglamento del PMDU 2025, en donde se define entre otras ordenaciones la compatibilidad de usos, usos permitidos, usos condicionados, usos prohibidos, el Coeficiente de Ocupación del Suelo, COS, y el Coeficiente de Utilización del Suelo y CUS, la altura máxima de edificaciones, el área libre de construcción, responsabilidad de dotación de infraestructura, sistemas de obras por cooperación, contribuciones de mejoras, estacionamientos, equipamientos, espacio público, infraestructura, vialidades, entre otras, las cuales permiten hacer operativa administrativamente la zonificación secundaria que permitirá un desarrollo ordenado y sostenible de las zonas urbanas y urbanizables del municipio.

El potencial de desarrollo de un predio corresponde a la máxima intensidad de edificación y al número máximo de acciones inmobiliarias que se puede desarrollar, en función de la combinación de las siguientes variables, así como otras que se complementan en el resto de este instrumento, de otras normas complementarias y leyes asociadas al desarrollo urbano y a los diferentes giros de las actividades en el uso del suelo:

1. La altura máxima de las edificaciones
2. El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)
3. El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)
4. La densidad urbana

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)

Es el factor multiplicado por el área total de un predio, determina la superficie de desplante para edificar en el mismo que depende de la altura de las edificaciones en un proyecto, a mayor altura menor COS. Representa la superficie que se puede ocupar con edificación en un predio con respecto a su tamaño total. El COS se define de acuerdo a la Tabla 40, y sirve para garantizar la existencia de áreas sin construir en un lote y lograr condiciones adecuadas de iluminación y ventilación

Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)

Que establece la superficie de construcción total permitida, que resulta de multiplicar el coeficiente de utilización por la superficie total del predio. Este coeficiente se establece en la TCUS para cada una de las zonas de uso del suelo y representa la cantidad máxima a edificar en un predio en metros cuadrados, en un primer momento, puesto que se puede incrementar en función de las siguientes variables.

Restricciones por la altura de las edificaciones

Las restricciones son las áreas que deben permanecer libres de construcción en un predio en función de la altura de una edificación; a mayor altura menor Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS). Las restricciones se establecen en función de la forma de los predios de acuerdo a lo siguiente (Ver Tabla)

I. Forma regular: Para predios que por su geometría y con las vialidades que lo conforman son de forma ortogonal, en donde se identifica un frente y un fondo; en los que se establecen las siguientes restricciones mínimas sin sobrepasar el COS de acuerdo a: Frontal, Lateral y Posterior.

II. Forma irregular: Para predios en donde por su geometría y con las vialidades que lo conforman no se identifica la forma ortogonal; en los que se establece una restricción mediante el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS).

Niveles	COS	Restricciones mínimas para predios de forma regular (metros)		
		Frontal	Lateral	Posterior
Hasta 3	0.80	NA	NA	NA
Hasta 5	0.80	NA	NA	NA
Hasta 8	0.75	4	NA	NA
Hasta 12	0.70	4	NA	3
Hasta 16	0.65	5	3	4
Hasta 20	0.60	5	5	4
Hasta 24	0.55	5	5	5
Más de 24	0.50	6	5	5

El COS en predios menores a 800 m² aplicará el factor de 0.80 hasta cinco niveles.

Área libre de construcción

El área libre de construcción que resulta de la aplicación de las restricciones por la altura de las edificaciones podrá ser utilizada como estacionamiento y para la siembra de árboles; así como para proponer soluciones para la captación del agua de lluvia e infiltración al terreno.

De acuerdo con su localización geográfica (montaña o llanura aluvial), se podrá optar por los siguientes mecanismos: A). Infiltración natural de aguas pluviales al subsuelo en montañas. B). Canalización de las demasías de agua de lluvia al subsuelo, en general, mediante pozos de absorción; y C). Captación de agua de lluvia para su reutilización mediante depósitos, en llanura aluvial, con la opción de pavimentar con material permeable el 50% del área libre.

Densidad Urbana

Se define como la cantidad de viviendas o cuartos de hotel por hectárea que se pueden edificar en un predio de una manzana urbana; y será la que resulte de las acciones inmobiliarias que puedan caber de acuerdo a los coeficientes de utilización del suelo, independientemente del tamaño máximo o mínimo de las viviendas y los lotes que señala la Ley Estatal en la materia. Para efectos del Programa, se deberá garantizar la infraestructura de agua, drenaje y electricidad.

10. Restricciones para predios en esquina

Para predios que se ubican en una esquina de una manzana, se podrán disminuir las restricciones por altura que establece la Tabla 39 de acuerdo a lo siguiente de acuerdo a la forma de los predios:

I. Forma regular: Se permite utilizar el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), incrementado en un 20% en lugar de las restricciones ahí mismo señaladas para predios de forma regular; sin embargo, la aplicación del (COS) deberá garantizar la restricción frontal y lateral correspondiente en el predio.

II. Forma irregular: el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) resultante se puede incrementar en un 20%.

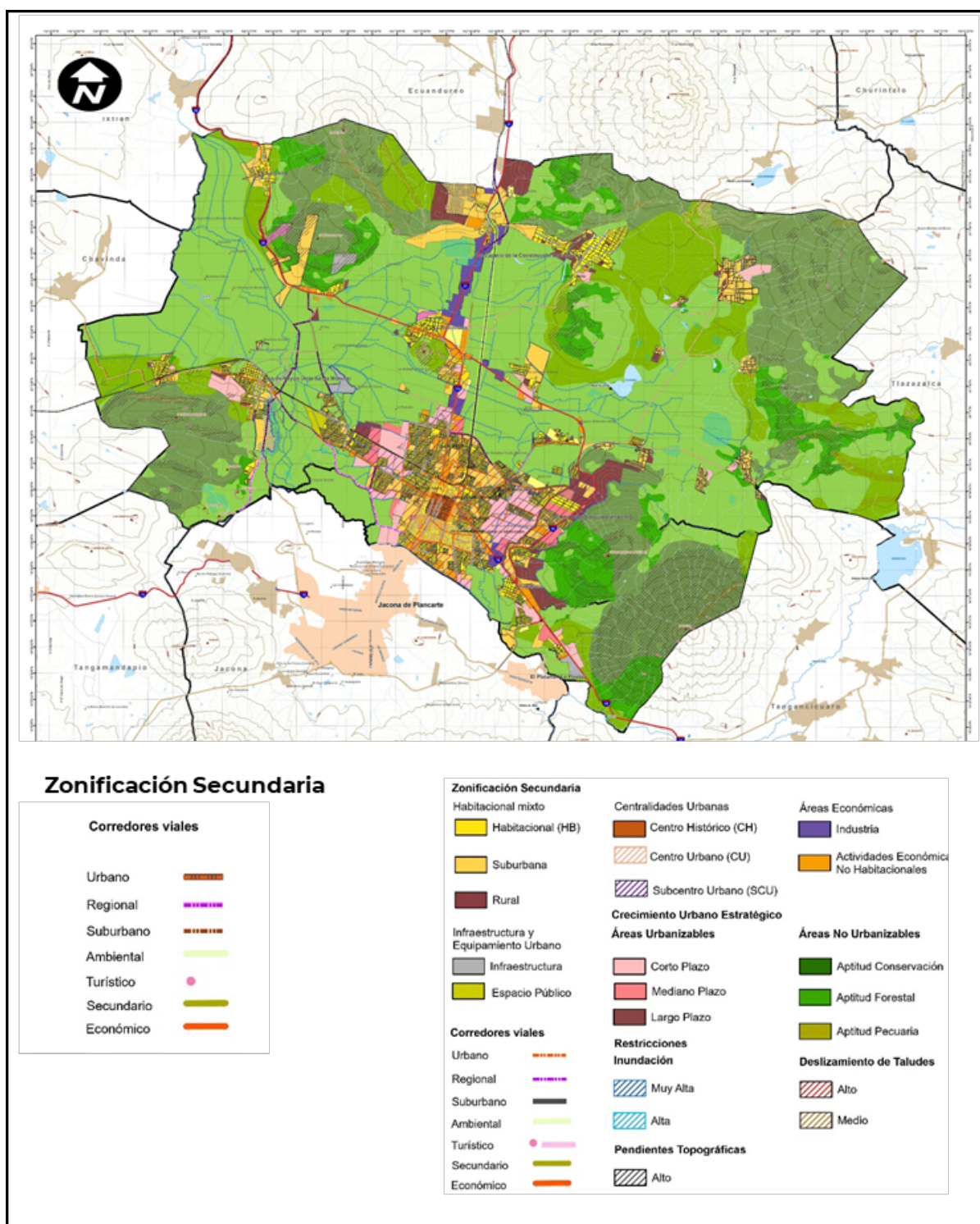
Instalaciones permitidas por encima de la altura máxima de las edificaciones.

Se deberá dar solución de la quinta fachada (azoteas). En el caso necesario de colocar antenas, tinacos de agua o combustible, chimeneas, casetas de maquinaria, deberán permanecer ocultos a través de muros bajos, celosías, jardineras y todo tipo de elementos constructivos integrados a la propia edificación. Los cubos de escaleras y elevador no cuentan como nivel de la edificación.

Venta de derechos de edificabilidad

Los instrumentos de planeación que establezcan la zonificación secundaria fijarán para cada uno de los usos y destinos del suelo de las áreas urbanizadas y urbanizables, en caso de requerir un incremento de lo permitido, se reservan los derechos de incremento a la autoridad municipal, previo requisitos y estudios necesarios para su dictamen.

Se utiliza la siguiente cartografía:



A continuación, se describen cada uno de los tipos de Áreas de Actuación en el Área Urbana Actual de los asentamientos humanos.

1. Centralidades urbanas (CU)

Son áreas en donde se concentran gran parte de las actividades que lleva a cabo la población en las ciudades y constituyen el destino de los viajes de la ciudadanía en el sistema de movilidad. Estas actividades pueden ser económicas (empleos), educativas (alumnos) o la combinación de ambas. Presentan importantes mezclas de usos del suelo; la población actual tiende a ser expulsada en los procesos de valorización del suelo que generan las plusvalías de las actividades económicas en las centralidades urbanas (gentrificación), que representa un gran reto a resolver. Por su papel en la ciudad, son las áreas que más destacan y adquieren los mayores niveles de valorización del suelo.

CU1. Centro Histórico (CH)

Es la zona declarada por acuerdo de Cabildo, publicado el 19 de septiembre del año 2024, en el Tomo CLXXXVI, Núm.46 del Periódico Oficial del Estado de Michoacán de Ocampo, con la condición necesaria para el desarrollo de la cultura y patrimonio edificado del municipio.

CU2. Centro Urbano (CU)

Es la centralidad urbana de mayor jerarquía en el municipio y tiene influencia sobre todo su territorio; los centros y subcentros urbanos se deben estructurar y vincular entre sí mediante corredores urbanos.

CU3. Subcentro urbano (SU)

Es una centralidad de segundo orden dentro de la jerarquía urbana de un centro de población; se localiza y articula con el centro urbano principal y, por su accesibilidad y conectividad en corredores y nodos, concentra actividades económicas y/o equipamientos de servicios (p. ej., educativos, salud, administración), generando flujos significativos que complementan la oferta del centro.

En la zonificación del PMDU se identifica explícitamente como SU (Subcentro Urbano) dentro de las Centralidades Urbanas y admite mayores intensidades de uso del suelo que su entorno inmediato; su delimitación se apoya en evidencia de concentración (metodologías típicas usan umbrales como ≥ 70 empleos/ha para centralidades económicas y ≥ 90 alumnos/ha para las educativas, según el caso) y en la evaluación de su papel en la movilidad municipal.

CU4. Centralidades económicas de comercio y servicios: Industria y Actividades económicas No habitacionales

Son zonas con usos del suelo mixtos y preponderantemente no habitacionales, con concentraciones de actividades menores a 70 y 90 empleos por hectárea para las actividades económicas y educativas, respectivamente, por lo que no alcanzan la categoría de Centralidad Urbana.

A partir del análisis de uso actual de suelo, se pueden identificar algunos de los siguientes tipos de actividades económicas administración privada, administración pública, comercio y servicios,

educación, industria, salud y turismo. Los usos del suelo mixtos se combinan de forma indistinta entre las actividades económicas y la vivienda.

CU4.a Industria

Es una función urbana cuya clasificación normativa sirve para la planeación y la zonificación del uso del suelo; se clasifica por su actividad en pequeña, mediana y pesada y, por sus efectos en el medio ambiente, en inocua, molesta, nociva y peligrosa; esta tipología orienta la localización, compatibilidades y condicionantes para implantar actividades industriales en los centros de población.

CU4.b Comercio y servicios

Respecto a la posibilidad de establecer usos de suelo destinados a comercio y servicios dentro de áreas que presentan restricciones normativas en materia de densidades, clasificación de suelo y condiciones ambientales, es necesario advertir que en primer término, debe señalarse que la instalación de actividades comerciales y de servicios se encuentra sujeta a la compatibilidad de usos de suelo establecida en la zonificación primaria y secundaria, conforme a la tabla de compatibilidades de usos de suelo de la zonificación secundaria, así como a las directrices de planeación territorial que determinan los tipos de suelo urbano, suburbano, urbanizable y de reserva a corto, mediano o largo plazo. Dichas categorías tienen por objeto garantizar un crecimiento ordenado, equilibrado y sostenible del territorio municipal.

En el caso de áreas con restricciones derivadas de su densidad o clasificación de suelo, la viabilidad para el establecimiento de comercio y servicios no se encuentra excluida per se, sino condicionada al cumplimiento de los instrumentos técnicos y ambientales que permitan evaluar y mitigar los posibles impactos que la actividad genere en su entorno inmediato y en la estructura urbana general.

Por tanto, la autorización o factibilidad del uso de suelo estará sujeta a la presentación y aprobación de los estudios y dictámenes siguientes, según la naturaleza y localización del proyecto:

- I. Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y Vial, que deberá determinar la capacidad de la infraestructura existente, los niveles de servicio, la accesibilidad y la congruencia con el sistema vial primario y secundario;
- II. Manifestación de Impacto Ambiental (MIA), para analizar los efectos de la actividad en el entorno físico-natural, y definir medidas de mitigación, compensación y restauración ambiental;
- III. Evaluación Ambiental de acuerdo con los lineamientos establecidos por la autoridad municipal competente, en caso de tratarse de zonas con valor ecológico o reservas territoriales, a fin de verificar la congruencia con los objetivos de conservación y sustentabilidad; y
- IV. Estudio de Riesgo y Mitigación, cuando el sitio presente condiciones de vulnerabilidad por su localización respecto a cauces, zonas inundables, pendientes, ductos o instalaciones de riesgo.

De igual manera, en caso de que el proyecto se localice dentro del polígono correspondiente al Centro Histórico o zonas con valor patrimonial, además de observar las disposiciones establecidas en el Reglamento de Construcciones Municipal y/o de Centro Histórico, deberá previamente cumplir con las disposiciones contenidas en la *Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas*, así como las emitidas por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y, en su caso, el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), a fin de salvaguardar el valor histórico, cultural y arquitectónico de dichos inmuebles y entornos.

El cumplimiento de estos instrumentos técnicos y ambientales no implica automáticamente la autorización del uso de suelo, sino que permite determinar, con base en evidencia técnica, la viabilidad condicionada o no viable del proyecto, conforme a los principios de desarrollo urbano sustentable, prevención del riesgo y protección del medio ambiente.

Finalmente, se precisa que las determinaciones en materia de uso de suelo deben observar el principio de equilibrio entre el desarrollo económico local y la protección del entorno urbano y ambiental, promoviendo la instalación de comercio y servicios que respondan a las necesidades de la población y contribuyan al ordenamiento del territorio, en armonía con los instrumentos de planeación vigentes y las condicionantes que de ellos deriven.

CU4.b Manufacturas y usos industriales

Ahora bien, se establece que la asignación y compatibilidad de los usos de suelo deben sujetarse estrictamente a las determinaciones contenidas en el presente instrumento de planeación, los cuales son de observancia obligatoria para las autoridades municipales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

En ese sentido, existen zonas del territorio municipal que, conforme a la tabla de compatibilidades de usos de suelo de la zonificación secundaria, pueden admitir de manera condicionada el uso de suelo de carácter industrial, siempre y cuando se cumpla de manera previa con las condicionantes técnicas, urbanas, ambientales y de seguridad que las dependencias competentes establezcan.

Dichas condicionantes tienen por objeto garantizar que la instalación o funcionamiento de actividades industriales no genere afectaciones adversas al entorno urbano ni a las zonas colindantes, y que se preserve la seguridad, la funcionalidad de la infraestructura y el equilibrio ambiental. Para tal efecto, el promovente deberá acreditar, según corresponda a las características y magnitud del proyecto, la presentación y aprobación de los estudios siguientes:

- I. Estudio de Impacto Urbano y Vial, a fin de evaluar la capacidad de la infraestructura existente y el comportamiento del flujo vehicular derivado de la actividad propuesta;
- II. Manifestación de Impacto Ambiental, cuando la naturaleza de la actividad pueda generar afectaciones al medio ambiente o a los recursos naturales;
- III. Evaluación Ambiental complementaria, de acuerdo con los lineamientos establecidos por la autoridad municipal competente; y

IV. Estudio de Riesgo y Mitigación, que determine las medidas preventivas y correctivas necesarias para evitar daños a personas, bienes o al entorno urbano.

La observancia de dichas condicionantes constituye un requisito indispensable de procedencia para la autorización del uso de suelo industrial en zonas de compatibilidad condicionada, conforme a lo dispuesto por la normativa aplicable y las políticas de desarrollo urbano sustentable.

En consecuencia, se concluye que únicamente en aquellas zonas donde la tabla de compatibilidades del presente programa lo permita expresamente, el uso de suelo de carácter industrial podrá autorizarse, siempre que se cumpla de manera previa y comprobable con todas las condicionantes técnicas y normativas establecidas por las dependencias competentes, en atención a las circunstancias particulares de cada caso.

Por consiguiente, y toda vez que como ya se estableció, el presente PMDU tiene por objeto establecer las políticas, estrategias y lineamientos que regulan la utilización del suelo, a fin de garantizar un desarrollo urbano equilibrado, racional y compatible con el medio ambiente, la infraestructura existente y las necesidades de la población. En ese contexto, cada zona del territorio municipal cuenta con una clasificación específica de uso de suelo, determinada en atención a sus características físicas, urbanas, ambientales y de conectividad.

El uso de suelo de carácter industrial, por su naturaleza y efectos, requiere de condiciones particulares de localización, acceso, infraestructura y mitigación de impactos, debido a que las actividades asociadas a dicho uso pueden generar emisiones contaminantes, ruido, vibraciones, tránsito pesado y manejo de residuos que resultan incompatibles con las áreas de uso habitacional, comercial, de servicios o de equipamiento urbano.

Por tanto, las áreas donde el Programa establece finalidades distintas al uso industrial no pueden ser destinadas a ese tipo de actividades, ya que ello contravendría lo dispuesto en el propio instrumento de planeación y en los principios de congruencia, sustentabilidad y jerarquía normativa previstos en la legislación urbanística aplicable.

En consecuencia, la pretensión de autorizar o reconocer un uso de suelo de tipo industrial en zonas donde el Programa dispone otros fines resulta jurídicamente improcedente e incompatible, al vulnerar el marco de planeación urbana vigente y comprometer los objetivos de seguridad, salubridad, funcionalidad y bienestar social que tutelan las disposiciones de desarrollo urbano.

Por lo expuesto, se determina que la instalación o funcionamiento de un uso de suelo industrial en áreas no destinadas para tal fin conforme al Programa Municipal de Desarrollo Urbano no es procedente, debiendo observarse en todo momento el uso permitido y las políticas de ordenamiento establecidas en dicho instrumento.

CU4.d Hotelería y servicios de alojamiento

Derivado del análisis de la normativa urbanística aplicable y con fundamento en las disposiciones contenidas en el presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano y los instrumentos de planeación territorial vigentes, se determina que la posibilidad de destinar un inmueble al uso de hotelería y

alojamiento temporal en áreas con restricciones referentes a las densidades, tipo de suelo y ubicación geográfica, deberá sujetarse estrictamente al cumplimiento de las condicionantes técnicas y legales establecidas por la autoridad municipal competente.

En este sentido, cuando se trate de predios localizados en suelo urbano o urbanizable, así como en áreas comerciales o corredores viales de influencia, el otorgamiento de la factibilidad o viabilidad para el uso hotelero y de alojamiento temporal estará condicionado a la compatibilidad de uso conforme a la tabla de compatibilidades de la zonificación secundaria. Dicha compatibilidad se encuentra sujeta a la presentación y aprobación de los estudios técnicos y ambientales correspondientes, a saber:

- I. Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y Vial, mediante el cual se determine la capacidad de la infraestructura urbana existente y las posibles afectaciones a la movilidad y estructura vial;
- II. Manifestación de Impacto Ambiental, cuando la naturaleza de la actividad pueda generar afectaciones al medio ambiente o a los recursos naturales;
- III. Evaluación Ambiental, de acuerdo con los lineamientos establecidos por la autoridad municipal competente; y
- IV. Estudio de Riesgo y Mitigación, que permita identificar, prevenir y controlar los riesgos asociados a la operación del establecimiento, particularmente en zonas con vulnerabilidad ambiental, de tránsito intenso o con limitaciones en servicios urbanos.

Solo una vez acreditado el cumplimiento de dichas condicionantes técnicas, y previa emisión de los dictámenes favorables por parte de las dependencias competentes, podrá considerarse viable el desarrollo de actividades de hotelería o alojamiento temporal, siempre que no se contravengan las disposiciones del ordenamiento territorial, las políticas de densificación y los lineamientos de sustentabilidad urbana.

Cabe señalar que la observancia de estos procedimientos y estudios no constituye una restricción arbitraria, sino un mecanismo de control y planeación urbana orientado a garantizar un desarrollo equilibrado, seguro y sustentable del territorio municipal. En consecuencia, la autorización de este tipo de usos debe atender tanto a la normativa técnica como a los principios constitucionales del derecho a un desarrollo urbano ordenado y del derecho humano a una vivienda y hábitat adecuado, conforme a lo dispuesto en el artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

CU4.e Oficinas administrativas

Referente a la posibilidad de establecer oficinas administrativas dentro de zonas que presentan restricciones normativas derivadas de su densidad, clasificación de suelo o ubicación en zonas de influencia vial o ambiental. En términos generales, las oficinas administrativas se consideran un uso de suelo vinculado al sector de servicios terciarios, que implica un impacto moderado en términos de movilidad, generación de afluencia peatonal y consumo de infraestructura, siendo susceptible de compatibilidad con diversos tipos de suelo urbano y urbanizable, siempre que se cumplan las condicionantes técnicas y ambientales establecidas por la normatividad aplicable.

La posibilidad de autorizar su instalación dependerá de la compatibilidad del uso de suelo conforme a la zonificación primaria y secundaria, conforme a la tabla de compatibilidades de usos de suelo de la zonificación secundaria, y de la categoría del suelo en que se pretenda ubicar, sea urbano, suburbano, de reserva territorial a corto, mediano o largo plazo, o urbanizable. En estos casos, la viabilidad no es automática, sino que está condicionada a la presentación y evaluación de los instrumentos técnicos y ambientales que aseguren la congruencia del proyecto con el entorno urbano, la capacidad de la infraestructura y la protección ambiental.

De acuerdo con lo anterior, la autorización o factibilidad del uso de suelo para oficinas administrativas estará sujeta a la presentación y aprobación de los estudios siguientes:

- I. Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y Vial, mediante el cual se analicen los efectos del proyecto sobre la estructura vial, la movilidad urbana, el estacionamiento y la capacidad de la infraestructura pública, determinando su compatibilidad con el sistema vial y el entorno inmediato.
- II. Evaluación Ambiental, de acuerdo con los lineamientos establecidos por la autoridad municipal competente, en caso de ubicarse en zonas con valor ambiental o dentro de reservas territoriales, a fin de verificar la congruencia del proyecto con los objetivos de preservación y desarrollo sustentable establecidos en los instrumentos de planeación.
- III. Estudio de Riesgo y Mitigación, cuando la localización del predio presente condiciones de vulnerabilidad derivadas de pendientes, cauces, zonas inundables, ductos, infraestructura de riesgo o proximidad a áreas industriales.

De igual manera, en caso de que el proyecto se localice dentro del polígono correspondiente al Centro Histórico o zonas con valor patrimonial, además de observar las disposiciones establecidas en el Reglamento de Construcciones Municipal y/o de Centro Histórico, deberá previamente cumplir con las disposiciones contenidas en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, así como las emitidas por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y, en su caso, el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), a fin de salvaguardar el valor histórico, cultural y arquitectónico de dichos inmuebles y entornos.

Cabe precisar que el cumplimiento de estos instrumentos no implica por sí mismo la autorización del uso de suelo, sino que constituye un requisito previo y condicionante técnico que permitirá a la autoridad municipal determinar la viabilidad o no viabilidad del proyecto, conforme a los principios de desarrollo urbano ordenado, sustentable y de prevención de riesgos.

Finalmente, se establece que la instalación de oficinas administrativas deberá atender a los principios de equilibrio entre el desarrollo económico, la funcionalidad urbana y la protección ambiental, promoviendo un crecimiento racional y planificado que contribuya al fortalecimiento de la estructura urbana y al bienestar social, en observancia de los instrumentos de planeación y la normativa vigente aplicable.

CU4.f Almacenes y talleres

almacenes y talleres en áreas que presentan restricciones derivadas de su densidad, clasificación de suelo y localización dentro de zonas de influencia vial o ambiental, es de señalar que en términos generales, los almacenes y talleres corresponden a usos de suelo de tipo industrial ligero o de servicios especializados, cuya operación puede implicar un impacto medio o alto en materia de movilidad, emisiones, ruido o consumo de infraestructura. Por ello, su viabilidad de instalación depende estrictamente de la compatibilidad del uso de suelo establecida en la zonificación primaria y secundaria, conforme a la tabla de compatibilidades de usos de suelo de la zonificación secundaria, así como de la clasificación del suelo en el que se pretenda desarrollar el proyecto, ya sea urbano, suburbano, urbanizable o dentro de reservas a corto, mediano o largo plazo.

En este sentido, la posibilidad de autorizar la instalación de almacenes o talleres no se encuentra descartada de manera absoluta, sino condicionada al cumplimiento de los instrumentos técnicos y ambientales que permitan evaluar la magnitud de los impactos que dichas actividades generarían sobre su entorno inmediato, la infraestructura urbana, la movilidad y el medio ambiente.

Por tanto, la autorización o factibilidad del uso de suelo quedará sujeta a la presentación, análisis y aprobación de los estudios siguientes:

- I. Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y Vial, mediante el cual se determine la capacidad de la infraestructura existente, la accesibilidad del sitio, los niveles de servicio vial, la generación de tránsito pesado y su compatibilidad con el sistema vial primario y secundario;
- II. Evaluación Ambiental de acuerdo con los lineamientos establecidos por la autoridad municipal competente, en caso de que el predio se localice dentro de zonas de valor ambiental, de conservación o dentro de reservas territoriales, para garantizar la congruencia del uso propuesto con los objetivos de sustentabilidad definidos en los instrumentos de planeación.
- III. Estudio de Riesgo y Mitigación, cuando el proyecto se ubique en áreas que presenten condiciones de vulnerabilidad por la presencia de ductos, líneas de transmisión, cauces, zonas inundables, pendientes pronunciadas o cercanía a instalaciones industriales.

Adicionalmente, si la instalación de almacenes o talleres se proyecta dentro de corredores viales de influencia o zonas comerciales, deberá comprobarse que las características del uso pretendido no afecten la funcionalidad del entorno ni contravengan los lineamientos establecidos en el programa de desarrollo urbano, particularmente en lo referente a intensidad de uso, tipo de vehículos, horarios de operación y capacidad de maniobra.

Cabe precisar que el cumplimiento de los estudios y dictámenes antes mencionados no constituye una autorización automática del uso de suelo, sino un requisito técnico indispensable que permitirá determinar la viabilidad condicionada o la no factibilidad del proyecto, conforme a los principios de planeación urbana, desarrollo sustentable, prevención de riesgos y protección ambiental.

Finalmente, las determinaciones que se emitan deberán buscar el equilibrio entre la actividad económica, el aprovechamiento racional del suelo y la preservación del entorno urbano y ecológico, procurando que la instalación de almacenes y talleres contribuya al ordenamiento territorial, a la

generación de empleo y al desarrollo local, en congruencia con los instrumentos de planeación vigentes y las condicionantes que de ellos deriven.

2. Áreas habitacionales

Derivado del análisis efectuado respecto a la viabilidad para el desarrollo de vivienda, se advierte que el mismo presenta condicionantes derivadas de su clasificación territorial, las cuales se relacionan con la zonificación, densidad autorizada, y la categoría del suelo, todo esto bajo la premisa de la vocación del suelo, ya sea urbanizable, no urbanizable, de uso comercial o dentro de un corredor vial de influencia, etc.

En este sentido, la posibilidad de destinar algún predio a uso habitacional se encuentra sujeta al cumplimiento de los parámetros y restricciones establecidos en la normativa de desarrollo urbano vigente, así como a la presentación de los estudios técnicos que permitan acreditar la factibilidad del proyecto y la no afectación a su entorno urbano, ambiental y de riesgo.

Particularmente, cuando se trate de predios con restricciones por densidad, el promovente deberá demostrar que la propuesta no excede los límites máximos de ocupación e intensidad de uso del suelo, garantizando que la infraestructura urbana existente -agua potable, drenaje, energía eléctrica, vialidades y servicios complementarios- cuenta con capacidad suficiente para soportar la carga adicional derivada de la nueva vivienda.

En los casos en que el predio se localice en suelo urbanizable, la factibilidad estará condicionada a la ejecución de las obras de urbanización, la incorporación al perímetro de servicios y la observancia de las políticas de ordenamiento establecidas en el presente programa de desarrollo urbano aplicable. Por el contrario, si el terreno se ubica en suelo no urbanizable, la posibilidad de uso habitacional será limitada, requiriendo la justificación técnica y ambiental correspondiente, a través de los instrumentos de planeación y evaluación ambiental que determinen las autoridades estatal y municipal competentes.

Respecto de los ámbitos con vocación comercial o de uso mixto, el uso habitacional podrá considerarse únicamente en la medida en que la tabla de compatibilidades lo permita como uso condicionado o complementario, debiendo integrarse al entorno sin generar conflictos funcionales, de movilidad o de servicios, y garantizando condiciones adecuadas de habitabilidad, seguridad y accesibilidad.

Asimismo, en el supuesto de predios ubicados sobre corredores viales de influencia, deberá acreditarse, mediante el correspondiente Estudio de Impacto Urbano y Vial, que el desarrollo no afecta la operación y seguridad de la infraestructura vial existente, considerando accesos, giros, aforos y medidas de control de tránsito. Del mismo modo, deberá presentarse la Manifestación de Impacto Ambiental o, en su caso, la Evaluación Ambiental, para determinar la magnitud de los impactos generados por la obra y operación del proyecto, y establecer las medidas de mitigación y compensación necesarias.

Adicionalmente, se deberá acompañar el Estudio de Riesgo y Mitigación, que permita identificar los posibles factores de peligro -naturales o antrópicos-, su nivel de amenaza y vulnerabilidad, así como las estrategias técnicas y estructurales para reducirlos a niveles aceptables conforme a la normativa vigente.

En consecuencia, la viabilidad para autorizar el desarrollo de vivienda dependerá de la integración y aprobación de dichos estudios, los cuales deberán demostrar de manera técnica y documentada que el proyecto es compatible con la estructura urbana, que no compromete la capacidad de infraestructura y servicios existentes, que garantiza condiciones de seguridad y habitabilidad adecuadas, y que sus impactos ambientales y urbanos serán debidamente mitigados.

En caso de que los resultados de los estudios sean favorables, la autoridad competente podrá considerar procedente la autorización, sujeta a las condicionantes específicas que en su oportunidad se determinen; de lo contrario, deberá negarse o modificarse la solicitud conforme a los principios de desarrollo urbano sostenible y prevención del riesgo.

Finalmente, es importante señalar que todo lo anterior debe atenderse en el marco del derecho humano a una vivienda adecuada, reconocido en el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que establece la obligación del Estado de garantizar a toda persona no solo la dignidad, si no también condiciones integrales de habitabilidad, accesibilidad y seguridad. En este contexto, las determinaciones técnicas y normativas que regulan el uso del suelo no deben interpretarse como limitantes absolutas, sino como mecanismos de equilibrio entre el derecho individual a la vivienda y el interés público en el desarrollo urbano ordenado, sustentable y seguro.

Por lo tanto, las acciones y condicionantes aquí señaladas se orientan a hacer efectivo el derecho a una vivienda adecuada, procurando que su ejercicio se lleve a cabo bajo criterios de sostenibilidad, seguridad estructural, habitabilidad, protección ambiental y respeto al entorno urbano, en cumplimiento de los principios constitucionales y de desarrollo humano integral.

a. Baja densidad

Es el uso destinado a vivienda de baja intensidad de ocupación, típicamente unifamiliar de 1-2 niveles en lotes medianos, con mayor proporción de área libre por unidad y menor número de viv/ha. En PMDU recientes se observan densidades habitacionales muy bajas del orden de 3-8 viv/ha en localidades rurales, e incluso en Ario de Rayón y el Centro de Población de Zamora de 12-13 viv/ha aún se consideran muy bajas en ese contexto; localidades rurales como El Platanal muestran 5.4 viv/ha y 15.5 hab/ha. El programa establece consolidar estas zonas, mediante el uso de terrenos vacíos priorizando la compacidad urbana.

a.1. Suburbana

Son las áreas habitacionales en las periferias de los asentamientos humanos urbanos que generalmente se han dispuesto sobre zonas con pendiente topográfica mayor al 20 por ciento o sobre las vialidades suburbanas o las escorrentías; que no cuentan con una traza urbana ortogonales

ni un lote tipo. Sus lotes son de tamaño irregular y las edificaciones ocupan solo una parte del predio, por lo que el resto no se puede considerar como suelo vacante.

a.2 Rurales

Son los asentamientos humanos en los que se combinan las actividades agropecuarias con la vivienda rural, generalmente se encuentran cercanos a las zonas urbanas y se asientan sobre las zonas de aptitud agrícola del territorio municipal; en estas localidades son muy variables los aspectos socioeconómicos, el grado de marginación y la cobertura de servicios; depende del valor agregado que genera el tipo de actividad económica asociada a cada comunidad.

b. Mediana densidad

Corresponde a vivienda con intensidades intermedias (viv/ha y hab/ha) y morfologías compactas que combinan plurifamiliar baja y unifamiliar densa, donde se permite densificar sin rebasar la capacidad de servicios e infraestructura; se rige por COS/CUS, alturas y compatibilidades de la TCUS. En términos observacionales, varios PMDU califican como densidad poblacional media valores alrededor de 40–50 hab/ha (p. ej., Ciudad Hidalgo 40.3 hab/ha y San Matías Grande 49.8 hab/ha), que suelen asociarse a tejidos más continuos, con dotación completa de servicios y accesibilidad a equipamientos.

b.1 Conjuntos habitacionales

Son los emplazamientos que nacieron bajo de figura de conjunto habitacional o fraccionamiento en donde el producto ofertado fue la vivienda terminada en serie; la mayoría de los casos con financiamiento institucional del gobierno federal. Estas Áreas de Actuación generalmente disponen de todos los servicios y las infraestructuras, pero los más antiguos muestran importantes deterioros y necesidades de mejoramiento urbano; mientras que en otros casos se encuentran alejados y dispersos del área urbana actual, donde la gente invierte tiempo y dinero para trasladarse a sus centros de trabajo y para abastecerse de comercio y servicios, por lo que tienden a deshabitarse; también son ocupadas por familias jóvenes.

c. Alta densidad

Es el uso destinado a vivienda con alta intensidad de ocupación (se mide operativamente en viviendas por hectárea, viv/ha), usualmente mediante vivienda plurifamiliar y/o edificios en altura, con posibilidad de mezcla de usos compatible (p. ej. plantas bajas activas) cuando la TCUS lo permite y sin rebasar la capacidad de agua, drenaje, electricidad y movilidad. Su control normativo se fija en la zonificación secundaria a través de COS/CUS, alturas y reglas de compatibilidad; la política nacional favorece densificación condicionada a la capacidad de servicios. En centralidades, el PMDU puede exentar mínimos de estacionamiento para facilitar proyectos compactos y mixtos (p. ej., plantas bajas comerciales y niveles superiores habitacionales).

3. Infraestructura y Equipamiento Urbano

En términos generales, el equipamiento urbano se entiende como la infraestructura y los servicios destinados a atender necesidades colectivas de la población, tales como centros educativos, deportivos, culturales, de salud, parques, plazas públicas, mercados y áreas de servicios urbanos, entre otros. Por su naturaleza, su instalación puede generar impactos sobre la movilidad, la infraestructura, el entorno social y el medio ambiente; por ello, su viabilidad se encuentra condicionada a criterios técnicos y normativos que determinen la posibilidad de establecer equipamiento urbano en áreas que presentan restricciones derivadas de su densidad, clasificación de suelo y localización dentro de zonas de influencia vial, comercial o ambiental.

La instalación de equipamiento urbano en áreas con restricciones de densidad, clasificación de suelo o ubicación en suelo urbano, suburbano, urbanizable o reservas a corto, mediano o largo plazo, no se encuentra prohibida de manera absoluta, sino que depende de la evaluación y cumplimiento de los estudios técnicos y ambientales correspondientes, que permitan garantizar la compatibilidad del proyecto con su entorno y el adecuado funcionamiento de la infraestructura urbana.

En este sentido, la autorización o factibilidad del uso de suelo para equipamiento urbano estará sujeta a la presentación, análisis y aprobación de los siguientes instrumentos:

- I. Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y Vial, mediante el cual se analice la capacidad de la infraestructura vial, la accesibilidad del sitio, la generación de tráfico y la compatibilidad con el sistema vial primario y secundario;
- II. Manifestación de Impacto Ambiental (MIA), con el objetivo de evaluar los efectos sobre el entorno físico, biótico y social, proponiendo medidas de mitigación, compensación o restauración según corresponda;
- III. Evaluación Ambiental Estratégica, en caso de ubicarse en zonas de valor ecológico, reservas territoriales o áreas de protección ambiental, para asegurar la congruencia del proyecto con los objetivos de conservación y desarrollo sustentable; y
- IV. Estudio de Riesgo y Mitigación, cuando la localización del equipamiento urbano se encuentre en zonas con vulnerabilidad derivada de cauces, inundaciones, pendientes, ductos o instalaciones de riesgo.

Adicionalmente, si el proyecto se pretende instalar en corredores viales de influencia o áreas comerciales, deberá garantizarse que la naturaleza y funcionamiento del equipamiento urbano no interfiera con la movilidad, la seguridad ni la funcionalidad del entorno, cumpliendo los lineamientos establecidos en el presente programa de desarrollo urbano.

Asimismo, en caso de que el equipamiento urbano se localice dentro del Centro Histórico o zonas con valor patrimonial, además de observar las disposiciones del Reglamento Municipal de Imagen Urbana y Protección del Patrimonio Edificado, deberá cumplirse con lo dispuesto en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y contar con las autorizaciones correspondientes del INAH o del INBAL, según corresponda, para proteger el valor cultural y arquitectónico de dichos espacios.

Cabe precisar que el cumplimiento de los instrumentos técnicos y ambientales no constituye una autorización automática, sino un requisito previo indispensable que permite determinar la viabilidad condicionada o la no factibilidad del proyecto, conforme a los principios de ordenamiento urbano, desarrollo sustentable, prevención de riesgos y protección del patrimonio ambiental y cultural.

Finalmente, la instalación de equipamiento urbano deberá atender al equilibrio entre el desarrollo social, la funcionalidad urbana y la protección ambiental, promoviendo un crecimiento ordenado y planificado que contribuya al bienestar de la población, a la cohesión urbana y a la sostenibilidad del territorio, en congruencia con los instrumentos de planeación y la normativa vigente aplicable.

4. Suelo No Urbanizable (NU)

NU4.a Aprovechamiento de recursos naturales

El aprovechamiento de recursos naturales en áreas que presentan restricciones derivadas de su clasificación de suelo y ubicación territorial, tales como suelos no urbanizables, corredores regionales y corredores suburbanos, incluye actividades relacionadas con la extracción, manejo o utilización de bienes naturales renovables y no renovables, tales como agua, minerales, flora y fauna, suelo fértil y bosques, con fines productivos, comerciales o de servicio público, entre otros. Por su naturaleza, estas actividades pueden generar impactos significativos sobre el entorno ambiental, social y urbano, por lo que su viabilidad depende estrictamente de la evaluación técnica, ambiental y de riesgos correspondiente.

La posibilidad de autorizar el aprovechamiento de recursos naturales en áreas con restricciones no se encuentra descartada de manera absoluta; sin embargo, está condicionada al cumplimiento de los estudios y dictámenes técnicos y ambientales que permitan garantizar la compatibilidad de la actividad con la preservación del entorno, la infraestructura urbana y la seguridad de la población.

En este sentido, la autorización o factibilidad del aprovechamiento estará sujeta a la presentación, análisis y aprobación de los siguientes instrumentos técnicos y ambientales:

- I. Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y Vial, destinado a evaluar la influencia de la actividad sobre la infraestructura vial, la accesibilidad del sitio, el tránsito generado y la compatibilidad con los sistemas urbanos y suburbanos circundantes;

- II. Manifestación de Impacto Ambiental (MIA), que permita identificar, prever y mitigar los impactos potenciales sobre los ecosistemas, la biodiversidad, los cuerpos de agua, el suelo y la calidad ambiental del área de influencia;
- III. Evaluación Ambiental, de acuerdo con los lineamientos establecidos por la autoridad municipal competente, aplicable especialmente cuando la actividad se ubique en zonas con valor ecológico, corredores regionales o áreas de conservación, con EL fin de asegurar la congruencia de la actividad con los objetivos de preservación ambiental y desarrollo sustentable; Y
- IV. Estudio de Riesgo y Mitigación, cuando la localización del proyecto presente vulnerabilidad frente a fenómenos naturales, desastres, contaminación, erosión, deslizamientos u otros riesgos asociados a la manipulación o extracción de recursos naturales.

Adicionalmente, toda actividad de aprovechamiento de recursos naturales debe cumplir con las regulaciones federales y locales aplicables, incluyendo permisos específicos de las secretarías de medio ambiente, recursos naturales, agua y minería, según corresponda, así como observar los lineamientos de manejo y conservación de los ecosistemas circundantes.

Cabe precisar que el cumplimiento de estos instrumentos no implica autorización automática, sino que constituye un requisito indispensable para la evaluación de la viabilidad condicionada del proyecto, conforme a los principios de ordenamiento territorial, desarrollo sustentable, prevención de riesgos y protección ambiental.

Finalmente, las determinaciones que se emitan deberán procurar el equilibrio entre la explotación responsable de los recursos naturales y la preservación del entorno ecológico y urbano, promoviendo un aprovechamiento planificado y sostenible que contribuya al desarrollo económico local, a la conservación ambiental y a la seguridad de la población, en congruencia con los instrumentos de planeación y la normativa vigente aplicable.

NU4.b Actividades Agropecuarias

En términos generales, las actividades agropecuarias comprenden la producción, cría, manejo y comercialización de productos agrícolas y pecuarios, incluyendo cultivos, granjas, establos, invernaderos y similares. Por su naturaleza, estas

actividades pueden generar impactos sobre la movilidad, el suelo, los recursos hídricos, el entorno urbano y la infraestructura, por lo que su viabilidad depende estrictamente de la evaluación técnica, ambiental y de riesgos correspondiente.

Respecto a la posibilidad de establecer actividades agropecuarias en áreas que presentan restricciones derivadas de su clasificación de suelo y ubicación dentro de subcentros urbanos, zonas industriales o corredores viales, la posibilidad de autorizar actividades agropecuarias en dichas áreas con restricciones conforme a la no se encuentra prohibida de manera absoluta, pero está condicionada al cumplimiento de estudios técnicos y ambientales que permitan determinar la compatibilidad de las actividades con la infraestructura existente, el entorno urbano y la protección ambiental conforme a la tabla de compatibilidades de usos de suelo de la zonificación secundaria.

En este sentido, la autorización o factibilidad del uso de suelo para actividades agropecuarias estará sujeta a la presentación, análisis y aprobación de los siguientes instrumentos:

- I. Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y Vial, destinado a evaluar la influencia de la actividad sobre la infraestructura vial, la accesibilidad del sitio, la generación de tránsito y la compatibilidad con corredores viales, subcentros urbanos y zonas industriales.
- II. Manifestación de Impacto Ambiental (MIA), con el objetivo de identificar, prevenir y mitigar los impactos potenciales sobre suelos, agua, aire, biodiversidad y entorno social, incluyendo la gestión adecuada de residuos y emisiones propias de la actividad.
- III. Evaluación Ambiental, de acuerdo con los lineamientos establecidos por la autoridad municipal competente, aplicable especialmente cuando la actividad se ubique en zonas de protección ecológica, áreas de valor ambiental o corredores con restricciones territoriales, asegurando la congruencia de la actividad con los objetivos de sostenibilidad y conservación.
- IV. Estudio de Riesgo y Mitigación, cuando la localización del proyecto presente vulnerabilidad frente a inundaciones, erosión, deslizamientos, contaminación o riesgos asociados a la interacción con la infraestructura industrial y urbana circundante.

Adicionalmente, las actividades agropecuarias deben cumplir con la normativa federal, estatal y municipal aplicable, incluyendo permisos de uso de suelo, aprovechamiento de recursos naturales, sanidad animal y vegetal, así como lineamientos de manejo de suelos y control de emisiones, según corresponda.

Cabe precisar que la presentación y cumplimiento de estos instrumentos no constituye autorización automática, sino un requisito indispensable para la evaluación de la viabilidad condicionada del proyecto, conforme a los principios de ordenamiento territorial, desarrollo sustentable, prevención de riesgos y protección ambiental.

Finalmente, las determinaciones que se emitan deberán procurar el equilibrio entre la actividad agropecuaria, el entorno urbano-industrial y la protección ambiental, promoviendo un desarrollo planificado y sostenible que contribuya a la producción local, la seguridad de la población y la conservación de los recursos naturales, en congruencia con los instrumentos de planeación y la normativa vigente aplicable.

5. Corredores Viales (Zona de influencia - metros) (CV)

CVI.a Actividades Corredor Regional

CVI.b Corredor Ambiental

CVI.c Corredor Urbano

CVI.d Corredor Turístico

CVI.e Corredor Secundario

CVI.f Corredor Económico

CVI.g Corredor Suburbano

Título de la Tabla de compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo

Habitacional

Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo de la Zonificación Secundaria, Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Zamora, Michoacán						Habitacional		Suelo Urbano		Suelo Urbanizable			Suelo No urbanizable		Comercio y Servicios		Infraestructura y Equipamiento Urbano			Corredores Viales (Zona de influencia - metros)							Restricciones			Condicionante																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Usos y Destinos del Suelo																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									</

Hotelería y Servicios

Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo de la Zonificación Secundaria, Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Zamora, Michoacán			Habitacional			Suelo Urbano			Suelo Urbanizable			Suelo No urbanizable			Comercio y Servicios		Infraestructura y Equipamiento Urbano			Corredores Viales (Zona de influencia - metros)						Restricciones			Condicionante					
Usos y Destinos del Suelo			HA	HM	HB	HSU	CH	CU	SU	MX	RLP	RMP	RCP	NU	IN	NH	INF	EP	V	EU	CR	CA	CU	CT	CS1	CE	CS2	R1	R2	R3	EIU Y EIV	MIA	EA	ERM
Usos	Específicos		HA	HM	HB	HSU	CH	CU	SU	MX	RLP	RMP	RCP	NU	IN	NH	INF	EP	V	EU	CR	CA	CU	CT	CS1	CE	CS2	R1	R2	R3	EIU Y EIV	MIA	EA	ERM
	Hotelería y Servicios de alojamiento	Alojamiento temporal restringido	Hasta 20 habitaciones				C		C	C	C			/	/	C	/	/	/	/	P	P	P	P	C	P	C	/	/	/	X			
		Alojamiento temporal restringido	Más de 20 habitaciones			/		C	C	C			/	/	C	/	/	/	/	/	/	C	C	C	P	C	/	/	/	X			X	
		Alojamiento temporal mixto	Hasta 20 habitaciones			C		C	C	C			/	/	C	/	/	/	/	P	P	P	P	C	P	C	/	/	/	X				
		Alojamiento temporal mixto	Más de 20 habitaciones			/		C	C	C			/	/	C	/	/	/	/	/	/	C	C	C	P	C	/	/	/	X			X	

Comercio y servicios

Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo de la Zonificación Secundaria, Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Zamora, Michoacán			Habitacional		Suelo Urbano		Suelo Urbanizable				Suelo No urbanizable				Comercio y Servicios		Infraestructura y Equipamiento Urbano				Corredores Viales (Zona de Influencia - metros)										Restricciones			Condicionante			
			HA	HM	HB	HSU	CH	CU	SU	MX	RLP	RMP	RCP	NU	IN	NH	INF	ED	V	EU	CR	CA	CU	CT	CS1	CS2	CS3	R1	R2	R3	EU Y EIV	MIA	EA	ERM			
Usos y Destinos del Suelo																																					
Usos	Específicos																																				
Comercio y Servicios	México	Hasta 500 m² de área				P	P	C	P																												
	México	Entre 500 y 1000 m² de área				P	P	C	C																												
	México	Entre 1000 y 2500 m² de área					P	C	C																												
	México	Entre 2500 y 5000 m² de área						P	C	C																											
	México	Entre 5000 y 10000 m² de área							P	C	C																										
	Procesamiento de alimentos	Hasta 500 m² de área						P	C	C																											
	Procesamiento de alimentos	Entre 500 y 1000 m² de área							P	C	C																										
	Procesamiento de alimentos	Entre 1000 y 2500 m² de área								P	C	C																									
	Procesamiento de alimentos	Entre 2500 y 5000 m² de área									P	C	C																								
	Procesamiento de alimentos	Entre 5000 y 10000 m² de área										P	C	C																							
	Procesamiento de alimentos	Entre 10000 y 25000 m² de área											P	C	C																						
	Comercio y Servicios	Billares y boliches																																			
Cine																																					
Bares y video bares																																					
Centros nocturnos y discotecas																																					
Restaurantes bares, salones de banquetes y fiestas																																					
Centros de espectáculos																																					
Centros comerciales																																					
Centros comerciales, tiendas departamentales y tiendas institucionales																																					
Establecimientos comerciales y de servicios de mayor impacto																																					
Autobaños, llaneros y servicios de lubricación vehicular																																					
Materiales de construcción en local cerrado																																					
Mudanzas																																					
Talleres mecánicos y laminado vehicular																																					
Venta de vehículos y maquinaria																																					
Agencias de vehículos pesados con taller en local cerrado																																					
Venta y renta de maquinaria pesada y semipesada																																					
Venta de vehículos sin taller																																					
Comercio temporal																																					

Oficinas administrativas

Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo de la Zonificación Secundaria, Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Zamora, Michoacán		Habitacional				Suelo Urbano				Suelo Urbanizable				Suelo No urbanizable				Comercio y Servicios		Infraestructura y Equipamiento Urbano				Corredores Viales (Zona de influencia - metros)								Restricciones			Condicionante			
Usos y Destinos del Suelo		HA	HM	HE	HSU	CH	CU	SU	MX	RLP	RMP	RCP	NU				IN	NH	INF	EP	V	EU	CR	CA	CU	CT	CS1	CE	CS2	R1	R2	RT	EIU Y EIV	MIA	EA	ERM		
Usos	Específicos	HA	HM	HE	HSU	CH	CU	SU	MX	RLP	RMP	RCP	NU				IN	NH	INF	EP	V	EU	CR	CA	CU	CT	CS1	CE	CS2	R1	R2	RT	EIU Y EIV	MIA	EA	ERM		
Oficinas Administrativas	Privadas individuales en locales no mayores de 250 metros cuadrados				C		P	P	C								/	P	/	/	/	C	/	/	P	P	P	P	C	/	/	/	X					
	Gubernamentales de servicios y ventas especializadas			/		C	C	/									/	C	/	/	/	P	/	/	P	P	C	P	/	/	/	/	X		X	X		

Almacenamiento y Talleres

Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo de la Zonificación Secundaria, Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Zamora, Michoacán		Habitacional			Suelo Urbano			Suelo Urbanizable			Suelo No urbanizable			Comercio y Servicios		Infraestructura y Equipamiento Urbano			Corredores Viales (Zona de Influencia - metros)								Restricciones			Condicionante				
Usos y Destinos del Suelo		HA	HM	HE	HSU	CH	CU	SU	MX	RLP	RMP	RCP	NU			IN	NH	INF	EP	V	EU	CR	CA	CU	CT	CE	CS	R1	R2	RT	EIU Y EIV	MIA	EA	ERM
Usos	Específicos	HA	HM	HE	HSU	CH	CU	SU	MX	RLP	RMP	RCP	NU			IN	NH	INF	EP	V	EU	CR	CA	CU	CT	CE	CS	R1	R2	RT	EIU Y EIV	MIA	EA	ERM
Almacenes y talleres	Fabricación y venta al público de hielo y agua purificada				/	/	/	/	/				/	/	C	/	/	/	/	/	P	P	P	P	P	P	/	/	/	/	X			X
	Madererías y carpinterías				/	/	/	/	/				/	/	C	/	/	/	/	/	P	P	P	P	P	P	/	/	/	/				X
	Materiales de construcción con patio de maniobras				/	/	/	/	/				/	/	C	/	/	/	/	/	P	C	P	P	P	P	/	/	/	/	X			
	Almacén al aire libre y patios de maniobras				/	/	/	/	/				/	/	C	/	/	/	/	/	P	P	P	P	P	P	/	/	/	/	X			X
	Reparación de maquinaria pesada				/	/	/	/	/				/	/	C	/	/	/	/	/	P	P	P	P	P	P	/	/	/	/	X		X	X
	Talleres de herrería y cancelería de aluminio				/	/	/	/	/				/	/	C	/	/	/	/	/	P	P	P	P	P	P	/	/	/	/	X			X
	Almacenes, bodegas y ventas al mayoreo				/	/	/	/	/				/	/	C	/	/	/	/	/	P	P	P	P	P	P	/	/	/	/	X	X		X
	Bodegas de productos que no impliquen alto riesgo				/	/	/	/	/				/	/	C	/	/	/	/	/	P	P	P	P	P	P	/	/	/	/	X	X		X
	Distribuidora de insumos agropecuarios				/	/	/	/	/				/	/	C	/	/	/	/	/	P	P	P	P	P	P	/	/	/	/	X			
	Frigoríficos y viveres				/	/	/	/	/				/	/	C	/	/	/	/	/	P	P	C	C	/	P	C	/	/	/	/			
De barrio (básico)				/	/	/	/	/				/	/	C	/	/	/	/	/	P	P	C	C	/	P	C	/	/	/	/				X

Equipamiento Urbano

Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo de la Zonificación Secundaria, Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Zamora, Michoacán		Habitacional		Suelo Urbano		Suelo Urbanizable				Suelo No urbanizable		Comercio y Servicios		Infraestructura y Equipamiento Urbano				Corredores Viales (Zona de influencia - metros)						Restricciones			Condicionante						
Usos y Destinos del Suelo		HA	HS	HSU	CH	CU	SU	MX	RLP	RMP	RCP	NU	IN	NH	INF	EP	V	EU	CR	CA	Cu	CT	CS1	CE	CS2	R1	R2	RT	SU Y EN	MIA	EA	ERM	
Usos	Específicos																																
Equipamiento urbano	Comercio y servicios financieros: Tianguis, Diconsa y Liconsa, banco del Bienestar, tiendas y farmacias SUPERIS					P	P	P				/	/	C	/	/	/	C	C	/	P	C	C	C	C	/	/	/	X				
	Administración pública: Delegaciones municipales, estatales, federales y otras oficinas descentralizadas					P	P	P				/	/	C	/	/	/	C	C	/	PP	C	C	C	C	/	/	/	X			X	
	Servicios urbanos públicos: cementerio municipal, depósito vehicular, estación de bomberos municipal					P	P	P				/	/	C	/	/	/	C	C	/	P	C	C	C	C	/	/	/	X	X		X	
	Asistencia social: casa cuna, albergue, guardería, albergue personas situación de calle, internado, centro comunitario					P	P	P				/	/	C	/	/	/	C	C	/	P	C	C	C	C	/	/	/	X			X	
	Salud primer nivel: centro de rehabilitación, unidad de rehabilitación, servicios auxiliares de diagnóstico y tratamiento					P	P	P				/	/	C	/	/	/	C	C	/	P	C	C	C	C	/	/	/	X			X	
	Cultura y recreación: biblioteca, biblioteca pública, casa artesanales, casa cultura, galería, librería y museo local					P	P	P				/	/	C	/	/	/	C	C	/	P	C	C	C	C	/	/	/				X	
	Deporte: cancha deportiva, pista deportiva, campo deportivo, pista de patinaje y monopatín					P	P	P				/	/	C	/	/	/	C	C	/	P	C	C	C	C	/	/	/					
	Educación básica: centro de desarrollo infantil, jardín de niños, primaria, aula multigrado, secundaria general, técnica					P	P	P				/	/	C	/	/	/	C	C	/	P	C	C	C	C	/	/	/	X				
	Comunicaciones: administración postal					C	P	P				/	/	C	/	/	/	C	C	/	P	C	C	C	C	/	/	/					
	Transporte: helipuerto, estacionamiento, estación de transporte público colectivo, terminales locales de autobuses					P	C	P				/	/	C	/	/	/	C	C	/	P	C	C	C	C	/	/	/	X	X		X	
	Abastecimiento de abasto, estación de servicio General (intermedio)					P	C	P				/	/	C	/	/	/	C	C	/	P	C	C	C	C	/	/	/	X	X		X	
	Comercio y servicios financieros: mercado municipal, centros comerciales abiertos					C	C	C				/	/	C	/	/	/	P	/	/	C	C	C	C	C	/	/	/	X				
	Administración pública y servicios: instalaciones de justicia y del poder legislativo de las entidades federativas					C	C	C				/	/	C	/	/	/	P	/	/	C	C	C	C	C	/	/	/	X			X	
	Servicios urbanos públicos: centro de atención canina					C	C	C				/	/	C	/	/	/	P	/	/	E	C	C	C	C	/	/	/	X			X	
	Asistencia social: establecimiento de asistencia social, centro de justicia para mujeres, volanteo					C	P	C				/	/	C	/	/	/	P	/	/	C	C	C	C	C	/	/	/	X			X	
	Salud segundo nivel: hospital general, hospital de especialidades, centro de rehabilitación (CRH)					C	C	C				/	/	C	/	/	/	P	/	/	C	C	C	C	C	/	/	/	X	X		X	
	Cultura y recreación: acuario, archivo histórico, centro de arte y cultura digital, centro de culto, complejo cinematográfico					C	P	C				/	/	C	/	/	/	P	/	/	C	C	C	C	C	/	/	/					
	Deporte: arena deportiva, tierras olímpicas, polígono de tiro con arco, pabellón deportivo, centro acuático					C	P	C				/	/	C	/	/	/	P	/	/	C	C	C	C	C	/	/	/	X				
	Educación media superior: bachillerato tecnológico, bachillerato, CONALEP, COBACH, CECYTE				C	C	P	C				/	/	C	/	/	/	P	/	/	C	C	C	P	C	/	/	/	X			X	
	Comunicaciones: instalaciones de telecomunicaciones y radiodifusión				C	C	C	C				/	/	C	/	/	/	P	/	/	C	C	C	P	C	/	/	/				X	
	Transporte: aeródromo, terminal, estaciones de transporte				C	C	C	C				/	/	C	/	/	/	P	/	/	C	C	C	P	C	/	/	/	X	X			
	Abasto: rastro, rastro TIF, Regional (especializado)				C	C	/	/				/	/	C	/	/	/	P	/	/	C	C	C	P	C	/	/	/	X	X		X	
	Comercio y servicios financieros: centro comercial con tienda ancía, banca de desarrollo, centro de convenciones				C	C	/	/				/	/	P	/	/	/	C	C	/	C	C	C	P	C	/	/	/	X			X	
	Administración pública: cuartel general militar, seguridad pública, procuraduría de justicia, CERESO, internamiento				/	/	/	/				/	/	/	/	/	/	/	C	/	/	/	/	P	C	/	/	/	X			X	
	Servicios urbanos públicos: disposición final de residuos, cementerios con velatorio y cremación, observatorio meteorológico				/	/	/	/				/	/	/	/	/	/	C	C	/	/	/	/	C	C	/	/	/	X	X		X	
	Asistencia Pública: albergue migrantes, establecimiento adiciones, centro de integración juvenil				/	/	/	/				/	/	/	/	/	/	C	C	/	/	/	/	P	C	/	/	/	X			X	
	Salud tercer nivel: institutos y hospitales de alta especialidad				/	C	/	/				/	/	/	/	/	/	C	C	/	C	/	/	P	C	/	/	/	X	X		X	
	Cultura y recreación: auditorio, centros culturales, conservatorio, planetario, parque de diversiones, sala de conciertos				/	C	C	/				/	/	/	/	/	/	C	C	C	C	C	/	P	C	/	/	/	X			X	
	Deporte: centro deportivo, unidad deportiva, complejo deportivo, ciudad deportiva, estadio, centro paraolímpico				C	C	C	/				/	/	C	/	/	/	P	P	P	P	P	P	P	C	/	/	/	X			X	
	Educación superior: escuela normal superior, universidades pedagógicas, universidades e institutos tecnológicos				C	C	C	/				/	/	C	/	/	/	P	P	P	P	/	/	P	C	/	/	/	X			X	
	Transporte: aeropuerto, centro de transporte modal, terminal central de pasajeros, terminal de carga, terminal ferroviaria				/	/	/	/				/	/	/	/	/	/	C	C	/	C	/	P	C	/	/	/	X			X		
	Abasto: establecimiento TIF, central de abastos, distribuidor (gas), centro de almacenamiento y distribuidor				/	/	/	/				/	/	/	/	/	/	C	/	/	/	/	/	P	C	/	/	/	X	X		X	
	Recreación en espacios abiertos																																
	Parques urbanos, jardines, plazas, plazoletas, huerto, mirador			P	P	P	P	P				/	P	P	P	P	C	P	P	P	P	P	P	P	P	C	C	C					
	Andadores, peatonalizaciones y ciclovías, instalaciones de infraestructura			P	P	P	P	P				/	P	P	P	P	C	P	P	P	P	P	P	P	P	C	C	C					
	Plantas potabilizadoras y de tratamiento: estaciones de bombeo y tanques de almacenamiento de agua			/	/	/	/	/				/	C	/	P	/	/	C	C	C	C	/	P	C	/	/	/		X			X	
	Estructuras para equipos de telecomunicación: subestaciones eléctricas			/	/	/	/	/				/	C	/	P	/	/	C	C	C	C	/	P	C	/	/	/		X	X		X	
	Ducto alimentador de agua potable			/	/	/	/	P				P	P	/	P	/	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P			X		

Manufacturas y usos industriales

Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo de la Zonificación Secundaria, Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Zamora, Michoacán		Habitacional		Suelo Urbano		Suelo Urbanizable			Suelo No urbanizable			Comercio y Servicios		Infraestructura y Equipamiento Urbano			Corredores Viales (Zona de influencia - metros)					Restricciones			Condicionante									
Usos y Destinos del Suelo		HA	HM	HE	HSU	CH	CU	SU	MX	RLP	RMP	RCP	NU	IN	NH	INF	EP	V	EU	CR	CA	Cu	CT	CE	CS	R1	R2	RT	EU Y EN	MIA	EA	ERM		
Manufacturas y usos industriales	Manufacturas domiciliarias (hasta 100 m2): Elaboración de dulces, mermeladas, saladas, pasteles y similares;Bordados y costuras; cerámica en pequeña escala, tortillerías, panaderías.				P		C	/	P				/	/	C	/	/	/	/	C	C	C	C	P	P	/	/	/				X		
	Manufacturas menores (Hasta 400 m2): encuadernación de libros; panificadoras; Imprentas				/		P	/	/				/	/	P	/	/	/	/	C	C	P	P	P	P	/	/	/				X		
	Industria	Bajo impacto			/		C	/	/				/	/	P	C	/	/	/	/	C	C	C	C	P	C	/	/	/	X		X	X	
		Mediano impacto	Aire acondicionado, hielo natural; Jabones, fabricación de ladrillos y tabiques			/		/	/	/				/	/	P	/	/	/	/	/	C	C	/	/	C	/	/	/	/	X	X		X
		Alto impacto	Cemento			/		/	/	/				/	/	P	/	/	/	/	/	/	/	/	/	C	/	/	/	/	X	X		X
	Almacén	Bajo impacto			/		C	/	/				/	/	P	C	/	/	/	/	C	C	C	C	P	C	/	/	/	X			X	
		Mediano impacto	Bodegas, depósito de camiones y maquinaria pesada			/		/	/	/				/	/	P	/	/	/	/	/	/	/	/	P	/	/	/	/	X			X	
		Alto impacto	Fertilizantes; gas L.P., almacenamiento y distribución; insecticidas, fungicidas, desinfectantes y plantas frigoríficas. Hidrocarburos.			/		/	/	/				/	/	P	/	/	/	/	/	/	/	/	/	P	/	/	/	X	X		X	

Aprovechamientos de recursos naturales

Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo de la Zonificación Secundaria, Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Zamora, Michoacán		Habitacional		Suelo Urbano		Suelo Urbanizable		Suelo No urbanizable		Comercio y Servicios		Infraestructura y Equipamiento Urbano			Corredores Viales (Zona de influencia - metros)					Restricciones			Condicionante									
															10	15	20	25	30								35	40	45	50		
Usos y Destinos del Suelo																																
Usos	Específicos	HN	NH	HN	CH	CU	SU	MX	RLP	RMP	RCP	NU	IN	NH	INF	EP	V	EU	CR	CA	CU	CT	CS	CE	CS	R1	R2	RT	EU Y EN	MIA	EA	ERM
Aprovechamiento de recursos naturales	Explotación forestal: silvicultura, viveros forestales, tala de árboles y aserraderos			/	/	/	/	/				/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/				X
	Explotación piscícola: acuacultura			/	/	/	/	/				/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/				
	Explotación minera: extracción y beneficio de todo tipo de minerales metálicos			/	/	/	/	/				C	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	X	X		X
	Actividades extractivas: bancos de materiales, extracción de minerales no metálicos			/	/	/	/	/				C	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	X	X		X

Actividades agropecuarias

Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo de la Zonificación Secundaria, Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Zamora, Michoacán		Habitacional		Suelo Urbano		Suelo Urbanizable				Suelo No urbanizable		Comercio y Servicios	Infraestructura y Equipamiento Urbano				Corredores Viales (Zona de influencia - metros)					Restricciones			Condicionante							
		HA	HM	HSU	CH	CU	SU	MX	RLP	RMP	RCP	NU	IN	NH	INF	EP	V	EU	CR	CA	Cu	CT	CE	CS	R1	R2	RT	EU Y EN	MIA	EA	ERM	
Usos y Destinos del Suelo																																
Usos	Específicos																															
Actividades agropecuarias	Agropecuario extensivo: cultivos, pastizales y agostaderos			/	/	/	/				P	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/					
	Establos: acopio y cría de ganado mayor y menor			/	/	/	/				P	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/					
	Granjas y huertos: cultivo de frutales, hortalizas y flores; granjas avícolas			/	/	/	/				P	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	P	P	/					
	Agro industrial**			/	/	/	/				C	P	/	P	/	/	/	C	P	P	/	/	P	C	C	/	/	x	x	x	x	

Notas.

P Permitido (compatible) Funciones compatibles, son aquellas que indistintamente pueden desarrollarse en predios

/ Prohibido (incompatible) Funciones incompatibles. Son aquellas que no pueden desarrollarse en predios, sino que preferentemente se ubicarán en áreas urbanas específicas

C Condicionado (compatibilidad condicionada) Funciones de compatibilidad condicionada. Son aquellas que pueden desarrollarse en predios urbanos, a condición de satisfacer determinados requerimientos establecidos en los diversos reglamentos y normas de observancia y aplicación urbana; preferentemente los señalados en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Social y Humano

Los coeficientes de ocupación de suelo corresponden a lo siguiente: C.O.S. para que cada vivienda cuente con espacios abiertos suficientes para no generar una densidad o hacinamiento de fincas en un espacio reducido. Uso habitacional del 80%, En residencia del 75%, Vivienda popular del 80%, En campestre del 20%, Uso comercial 75%, Uso Industrial 75%

Los coeficientes de utilización de suelo: C.U.S. es la relación aritmética que existe entre la superficie construida en la primera planta (o planta baja) y la superficie total del terreno o predio donde está emplazado el proyecto

Máxima autorizable 500 hab/ha

Índice de hacinamiento: 4.14 hab/viv

Densidad de vivienda máxima autorizable: $500/4.14 = 121 \text{ hab/ha}$

De la Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano. Referirse al CDUEMO TÍTULO OCTAVO DEL FOMENTO AL DESARROLLO URBANO Capítulo I

Estacionamiento: El espacio requerido para que se almacene un vehículo dentro de un lote o predio o vivienda, cuando menos un cajón de estacionamiento por lote ó vivienda

Para la infraestructura y diseño urbano de los Desarrollos referirse al CDUEMO Sección Tercera

C* no se permite, Fraccionamientos tipo Panteones y/o Cementerios, Vivienda y Equipamiento no compatible con la norma NMX-R-046-SCFI-2015 y relacionadas.

**El uso agro industrial es condicionado a estudios de Impacto Urbano, Vial, Manifestación de Impacto Ambiental, Evaluación Ambiental y Estudios de Riesgo y Mitigación; cuando se trate del Polígono Logístico Industrial Estación Queréndaro, por ser un estratégico y proyecto prioritario, y alineado con la ENOT.

No Urbanizable Ordenamiento Ecológico Regional de la Cuenca de Cuitzeo y Municipal; zonas agrícolas, forestales, de riesgos, de propiedad egidal y otros del orden ecológico y ambiental

III.5 Cartera de proyectos

En este apartado se plantean los proyectos estratégicos que responden a la solución de la problemática y los objetivos, políticas y estrategias del PMDU, agrupados según la problemática y en consecuencia, a los objetivos que responden.

A continuación, se establecen las bases para la comprensión de la cartera de proyectos estratégicos:

- Se deben interpretar de conformidad las determinaciones expuestas en los capítulos correspondientes que anteceden en el presente documento, en los apartados de objetivos, políticas y estrategias.
- La localización de los mismos en el territorio se puede observar en la figura correspondiente.

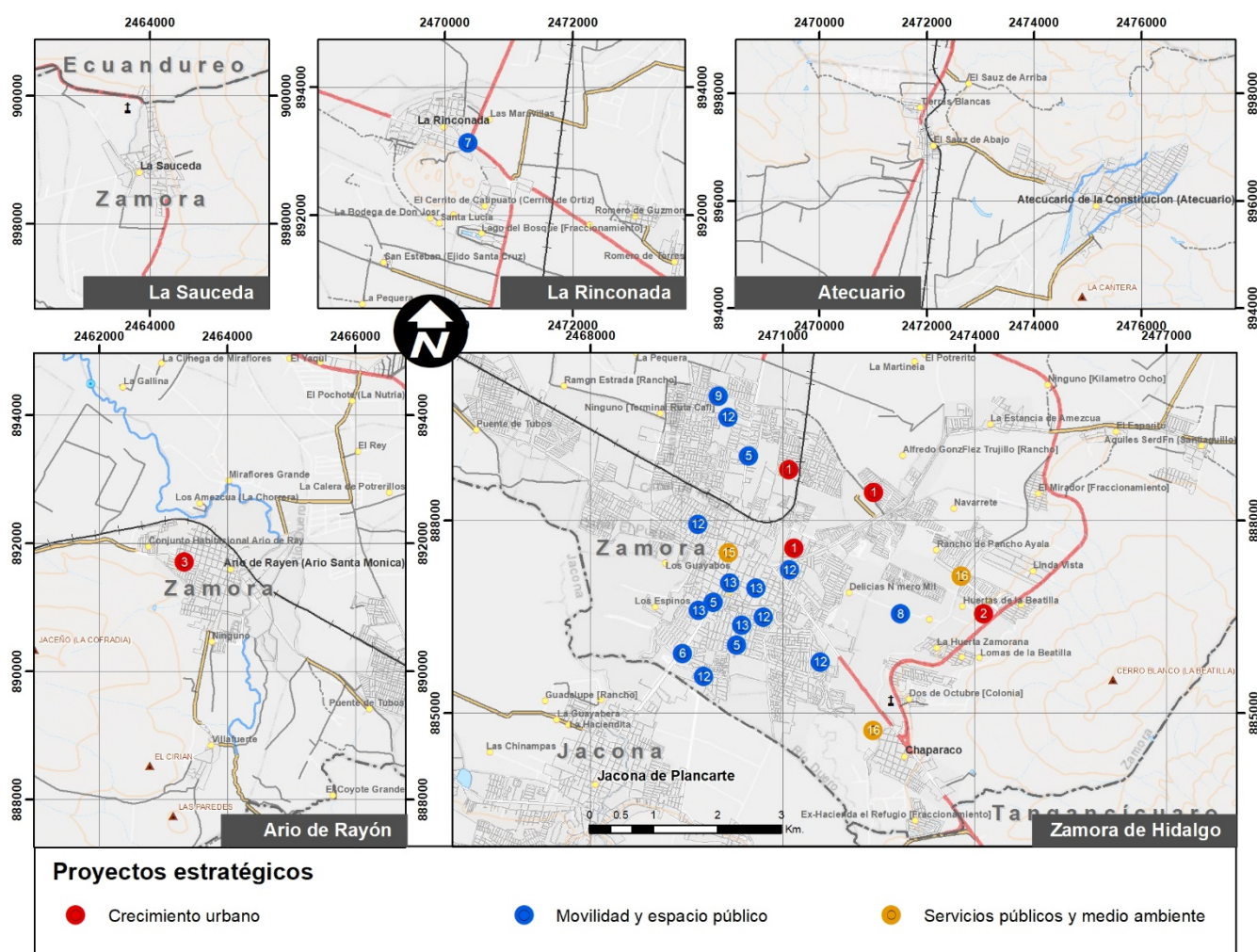
Se establece la localidad; es decir, su ámbito de aplicación, que puede ser para todo el municipio, para la cabecera municipal, para alguna localidad o para alguna zona del municipio.

Los proyectos que aquí se describen adquieren un carácter de estratégico, de manera enunciativa y no limitativa; debido a que el estudio del territorio y las capacidades de los actores locales podrían aportar y enriquecer con otros emprendimientos este banco de proyectos en los diferentes horizontes de planeación, siempre y cuando no se alejen de las estrategias del PMDU. Lo anterior no implica que no se deban ejecutar más acciones y proyectos en el municipio.

Se establece el tipo de intervención territorial; si es la determinación de una estrategia, la elaboración o aplicación de un instrumento; un proyecto, que puede ser el diseño o la ejecución de una obra. Y finalmente, un costo paramétrico estimado que puede ser ejecutado en etapas.

No.	Problemática	Proyecto	Localidad	Tipo	Costo paramétrico (millones de pesos)
1	Crecimiento urbano	Elaboración de planes maestros de infraestructura y obras por cooperación en zonas de escala de centro de población o una parte del mismo	Cabecera municipal	Instrumento	\$ 0.70
2	Crecimiento urbano	Actualización y/o elaboración de los programas de desarrollo urbano de centro de población y parciales de las principales localidades urbanas	Centros de población	Instrumento	\$ 3.50
3	Crecimiento urbano	Estudio de mitigación de inundaciones en la zona poniente del municipio	Ario de Rayón	Proyecto	\$ 0.97
4	Movilidad y espacio público	Rediseño del corredor urbano que conecta las centralidades urbanas	Zona Metropolitana	Proyecto	\$ 24.40
5	Movilidad y espacio público	Rediseño de la sección vial de la Calzada Zamora - Jacona	Zona Metropolitana	Proyecto	\$ 5.32
6	Movilidad y espacio público	Rediseño de entronques carreteros regionales urbanos	La Rinconada	Proyecto	\$ 7.20
7	Movilidad y espacio público	Gestión de suelo vialidad centro urbano al libramiento oriente	Cabecera municipal	Proyecto	\$ 105.00
8	Movilidad y espacio público	Parque urbano La Vista	Cabecera municipal	Proyecto	\$ 43.20
9	Movilidad y espacio público	Adecuación de banquetas en los barrios antiguos para grupos vulnerables	Cabecera municipal	Programa	\$ 4.80
10	Movilidad y espacio público	Desapropiación de secciones viales en el centro urbano y en corredores urbanos	Cabecera municipal	Estrategia	\$ 2.00
11	Gobernanza y participación ciudadana	Reinstalación del Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN)	Municipio	Acción	\$ 0.50
12	Medio ambiente	Decreto de Áreas Naturales Protegidas (ANPs) de las áreas de valor ambiental, como el cerro de La Beata	Municipio	Proyecto	\$ 1.50
13	Servicios públicos y medio ambiente	Elaboración del plan maestro de infraestructura hidráulica	Cabecera municipal	Proyecto	\$ 2.50
14	Servicios públicos y medio ambiente	Construcción de Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales en las localidades urbanas y rurales	Cabecera municipal	Proyecto	\$ 25.00
15	Servicios públicos y medio ambiente	Dren pluvial y colector sanitario Chaparaco - Guanajuatillo	Cabecera municipal	Proyecto	\$ 12.00
16	Equipamiento urbano	Equipamientos urbanos estratégicos de valor para incrementar el potencial económico de la región	Cabecera municipal	Proyectos	\$ 650.00
Total					\$ 888.59

Figura 31. Ubicación de proyectos



Fuente: Elaboración propia

La cartera de proyectos constituye la materialización de las estrategias del modelo de ordenamiento territorial (MOT) mediante proyectos estratégicos que se vinculan con los objetivos y, a su vez, con cada una de las problemáticas; representan el conjunto de acciones prioritarias para las siguientes administraciones públicas municipales. No significa que sean las únicas acciones a ejecutar para los próximos años, pero son las más importantes para el desarrollo urbano municipal; asociados a estos proyectos podrá existir un despliegue de otros proyectos vinculados con las estrategias y las líneas de acción del PMDU para todas las localidades urbanas y rurales del municipio, considerando atender las localidades o colonias que se destacan con mayores déficits o necesidades en el capítulo de diagnóstico.

En general, los proyectos se pueden llevar a cabo de forma gradual y en etapas, privilegiando las etapas de gestión de suelo con enfoque social antes de la intervención territorial.

Crecimiento urbano

1. Elaboración proyectos de urbanización y obras por cooperación en áreas a consolidar de escala menor (pocas manzanas)

Representan el mecanismo para comenzar los procesos de regularización de los asentamientos humanos informales; más allá de la regularización de la tenencia de la tierra, se propone que el Ayuntamiento defina polígonos de intervención que abarquen grupos de colonias irregulares o informales por su carencia de servicios; con ello, el Ayuntamiento podrá invertir en la elaboración de proyectos de urbanización de infraestructura de cabecera con las siguientes acciones:

Estudios previos: levantamientos topográficos, mecánica de suelos, geotecnia, hidrología o geohidrología, etcétera; necesarios para elaborar los siguientes estudios urbanos, entre otros que se requieran:

- Relotificación y diseño urbano
- Proyecto geométrico y diseño de vialidades y rasantes
- Infraestructura de abasto de agua, saneamiento y drenaje pluvial
- Electrificación y alumbrado

Con ellos, se podrán establecer los costos base y la forma de distribuirlos para llevar a cabo las obras por cooperación, bajo los instrumentos que señala el PMDU. El abasto de agua se convierte en el eje de desarrollo y gestión urbana.

Estos proyectos se desarrollan en paralelo a las acciones de regularización de la tenencia de tierra para generar certeza jurídica.

2. Actualización y/o elaboración de los programas de desarrollo urbano de centro de población y parciales de las principales localidades urbanas

Con la finalidad de detallar y profundizar en las determinaciones del PMDU mediante la planeación de los principales centros de población, mismos que se deben alinear a las políticas, estrategias e instrumentos del PMDU.

Se proponen los siguientes instrumentos de planeación:

Programas de desarrollo urbano de centro de población:

- Zamora de Hidalgo

Programas parciales y sectoriales de desarrollo urbano:

- Zona inundable del poniente
- Centro histórico y su decreto
- Linda Vista

Programas sectoriales complementarios

- Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana de Zamora Jacona
- Atlas de riesgos naturales
- Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial (POET)
- Programa Integral de Movilidad Sustentable (PIMUS)

3. Estudio de mitigación de inundaciones en la zona poniente del municipio

Más allá de la elaboración de un atlas de riesgos naturales, se propone la elaboración de un estudio para ratificar o descartar el riesgo de inundaciones que resulta aguas abajo del río Duero; y en caso positivo, determinar las posibles obras de mitigación y la elaboración de un análisis Costo Beneficio, para decidir la política de mitigación o reubicación. Este estudio también se podría materializar mediante un plan parcial o un plan sectorial, según se evalúe la mejor opción.

Movilidad y espacio público

Los proyectos de movilidad generalmente se encuentran asociados a la gestión del espacio público, puesto que las vialidades son parte de este último. Estos proyectos se desarrollan de acuerdo a las siguientes prioridades:

La contribución del proyecto a la movilidad sustentable, priorizando los modos de movilidad no motorizados y privilegiando la movilidad y seguridad de los siguientes grupos vulnerables: adultos mayores y personas con discapacidad motriz y visual.

Su vinculación con el espacio público y las políticas asociadas al mismo:

- a. Componentes de diseño del espacio público, que aseguren la arborización, amoblamiento, infraestructuras, alumbrado y mobiliario urbano, entre otros.
- b. Desapropiación del espacio público de los particulares, como automóviles que se estacionan en las calles o del comercio informal y ambulante; y de las construcciones fijas o semifijas en la vía pública; asimismo, la vigilancia para que no se incrementen los procesos de invasión de vialidades y espacios públicos en las zonas de intervención.
- c. Desafectación de espacio público o concesión de ciertos espacios con la finalidad de que su usufructo de utilice para el mantenimiento del mismo; bajo criterios de transparencia y de interés colectivo.

4. Rediseño del corredor urbano que conecta las centralidades urbanas

Con la finalidad de que el nuevo diseño y su construcción asegure la movilidad regional en la actual carretera, convertida en un corredor urbano que permita la movilidad local no motorizada mediante vialidades laterales, camellones, ampliación de banquetas y ciclovías, en su caso; y los

cruces peatonales seguros. Se requiere la gestión con la Secretaría de Infraestructura y Comunicaciones, debido a que el derecho federal es administrado por la misma.

En este apartado se incluyen los siguientes proyectos:

- Consolidación (continuación) circuito vial Galeana
- Vía Verde
- Arco interior vial
- Libramiento Norte

5. Rediseño de la sección vial de la Calzada Zamora - Jacona

Con la finalidad de que el nuevo diseño y su construcción asegure la movilidad regional en la actual carretera, convertida en un corredor urbano que permita la movilidad local no motorizada mediante vialidades laterales, camellones, ampliación de banquetas y ciclovías, en su caso; y los cruces peatonales seguros. Se requiere la gestión con la Secretaría de Infraestructura y Comunicaciones, debido a que el derecho federal es administrado por la misma.

Se la ampliación del puente sobre el río Duero, sobre todo para facilitar y dar seguridad a la movilidad no motorizada.

6. Rediseño de entronques carreteros regionales urbanos

Con la finalidad de diseñar y construir entronques carreteros seguros para modos de movilidad motorizada y no motorizada, con paradas de transporte público, andadores, mobiliario, entre otros. Se requiere la gestión con la Secretaría de Infraestructura y Comunicaciones, debido a que el derecho federal es administrado por la misma. Uno de los entronques más importantes a intervenir es el entronque en la localidad La Rinconada.

7. Gestión de suelo vialidad centro urbano al libramiento oriente

Gestión de suelo con los ejidatarios propietarios del suelo para lograr una vialidad amplia que alivie y comunique de forma eficiente la zona de asentamientos humanos sobre el libramiento oriente con la zona central de la localidad de Zamora de Hidalgo, con la menor extensión de la mancha urbana sobre el distrito de riego.

8. Parques urbanos

Proyecto que servirá para disminuir el déficit de espacio público en las zonas de mayor pobreza. Se debe considerar la adquisición o gestión de suelo.

Se incluye la generación de parques urbanos, Ejidales, Zona Norte y Oriente de la ciudad. Y el Paseo Ecológico Atacheo

9. Adecuación de banquetas en los barrios antiguos para grupos vulnerables

En las Áreas de Actuación denominadas habitacionales antiguas en donde preponderan los grupos vulnerables de adultos mayores y personas con discapacidad motriz y visual, se deben elegir los ejes de movilidad para que la población que habita estos territorios pueda acceder mediante banquetas y cruces en calles de forma segura y de forma accesible; hacia los centros y subcentros urbanos del centro de población.

10. Desapropiación de secciones viales en el centro urbano y en corredores urbanos en zonas consolidadas

Liberación de secciones viales como banquetas y de un carril del arroyo vehicular en el que se estacionan los vehículos motorizados y el transporte público; con la finalidad de hacer más eficientes todos los modos de movilidad con la misma estructura vial; en los centros y subcentros urbanos y principales corredores urbanos en sus zonas más consolidadas, donde preponderan las actividades económicas.

Gobernanza y participación ciudadana

11. Reinstalación del Instituto Municipal de Planeación

Con la finalidad de contar con un organismo público descentralizado de la administración pública municipal, participativo y consultivo, que ejecute acciones de planeación en Zamora y en la zona metropolitana. Este organismo podría funcionar con base a la combinación del fortalecimiento de capacidades técnicas propias del área actual de planeación municipal con esquemas de colaboración con las universidades locales y con consultorías especializadas en temas específicos.

Servicios públicos y medio ambiente

12. Decreto de Áreas Naturales Protegidas (ANPs) de las áreas de valor ambiental, como el cerro de La Beata

Con la finalidad de garantizar la conservación de los territorios que prestan servicios ambientales, principalmente de infiltración, y representan un ícono en el municipio. El Modelo de Ordenamiento Territorial (MOT) indica cuales son estos territorios, entre los que destaca el cerro de la Beata.

Asimismo, es importante la protección del distrito de riego mediante un decreto para que ya no se amplíe el área urbanizable hacia el mismo, especialmente en la zona sur poniente de la cabecera

municipal, para que funcione como un cordón de protección ecológico, a ratificarse en la actualización del programa de desarrollo urbano de centro de población de Zamora de Hidalgo.

13. Elaboración del plan maestro de infraestructura hidráulica

Con la finalidad de eficientar la prestación de servicios públicos en materia de abasto de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje sanitario y pluvial, así como de reuso del agua tratada en la totalidad o en una gran parte de un centro de población; privilegiando la recuperación de pérdidas de volúmenes de agua en lugar de la búsqueda de nuevas fuentes de abastecimiento; y con base a la sectorización para regular las presiones de agua en la red de distribución; aprovechando la infraestructura existente. Se obtienen proyectos dimensionados que se costean de forma paramétrica que permiten la instrumentación de obras por cooperación.

Específicamente, este Plan se orienta al centro de población de Zamora de Hidalgo.

14. Construcción de Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales en las localidades urbanas y rurales

Con la finalidad de contribuir al saneamiento de río Duero y los territorios aguas abajo del municipio; en etapas y con prioridad a la cabecera municipal.

15. Dren pluvial y colector sanitario Chaparaco - Guanajuatillo

Para mitigar los impactos del desarrollo urbano producto de los desarrollos habitacionales que se disponen sobre el libramiento oriente, que alivie el canal de riego existente para el drenaje pluvial; y realice funciones de drenaje sanitario para canalizar las aguas tratadas a la PTAR, evitando la contaminación del distrito de riego.

Equipamiento urbano

16. Equipamientos urbanos estratégicos de valor para incrementar el potencial económico de la región

Con la finalidad de impulsar el desarrollo económico y social y de protección al medio ambiente de la región como polo de desarrollo regional, se promoverán distintas intervenciones en diferentes horizontes de planeación, de acuerdo a lo siguiente:

- Reparación y crecimiento de biblioteca central actual y creación de bibliotecas descentralizadas
- Terminación de la Casa de la Cultura

- Proyecto sectorial Zamora turístico
- Museo Regional de Zamora
- Centro de Rehabilitación DIF
- Asilo de Ancianos
- Asilo de Indigentes
- Mercado Norte, Mercado Oriente, Mercado Poniente
- Rastro ovino, porcino y de aves
- Terminales de transporte urbano
- Aeropuerto de mediano alcance
- Alberca Olímpica (escuela de natación Municipal)
- Centro de convenciones
- Mejora integral zona bancaria

NIVEL IV. PROGRÁMATICO Y DE CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

La programación y corresponsabilidad sectorial representa la forma de ejecutar la cartera de proyectos estratégicos de la siguiente forma en el siguiente conjunto de tablas:

1. Programación: se refiere a la temporalidad de cada uno de los proyectos, que puede ser en el corto, mediano y largo plazo (horizontes de planeación), o la combinación de ellos para algunos proyectos.

2. Corresponsabilidad sectorial: se refiere a los actores institucionales de los tres niveles de gobierno, indicando la dependencia responsable (R) y las dependencias participantes (X); así como el sistema de actuación entre los sectores público, privado y social para cada uno de los proyectos.

A su vez, la ejecución de los proyectos en la temporalidad indicada se constituye en una meta y un indicador del PMDU.

Tabla 32. Tabla programática y de corresponsabilidad a nivel municipal

No.	Problemática	Proyecto	Localidad	Tipo	Metas / Indicadores			Corresponsabilidad sectorial (principales)							
								Gobierno Municipal (dependencias encargadas de)							
1	Crecimiento urbano	Elaboración de planes maestros de infraestructura y obras por cooperación en zonas de escala de centro de población o una parte del mismo	Cabecera municipal	Instrumento		X			R		X				
2	Crecimiento urbano	Actualización y/o elaboración de los programas de desarrollo urbano de centro de población y parciales de las principales localidades urbanas	Centros de población	Instrumento	X	X			R		X				
3	Crecimiento urbano	Estudio de mitigación de inundaciones en la zona poniente del municipio	Ario de Rayón	Proyecto	X				X			R			
4	Movilidad y espacio público	Rediseño del corredor urbano que conecta las centralidades urbanas	Zona Metropolitana	Proyecto		X			R						
5	Movilidad y espacio público	Rediseño de la sección vial de la Calzada Zamora - Jacona	Zona Metropolitana	Proyecto	X	X			R						
6	Movilidad y espacio público	Rediseño de entronques carreteros regionales urbanos	La Rinconada	Proyecto		X			X						
7	Movilidad y espacio público	Gestión de suelo vialidad centro urbano al libramiento oriente	Cabecera municipal	Proyecto		X	X	X	R						
8	Movilidad y espacio público	Parque urbano La Vista	Cabecera municipal	Proyecto			X		R						X
9	Movilidad y espacio público	Adecuación de banquetas en los barrios antiguos para grupos vulnerables	Cabecera municipal	Programa	X	X			X		R				
10	Movilidad y espacio público	Desapropiación de secciones viales en el centro urbano y en corredores urbanos	Cabecera municipal	Estrategia	X	X			R						
11	Gobernanza y participación ciudadana	Reinstalación del Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN)	Municipio	Acción	X				R	X		X		X	X
12	Medio ambiente	Decreto de Áreas Naturales Protegidas (ANPs) de las áreas de valor ambiental, como el cerro de La Beata	Municipio	Proyecto	X				X	X					X
13	Servicios públicos y medio ambiente	Elaboración del plan maestro de infraestructura hidráulica	Cabecera municipal	Proyecto	X									R	
14	Servicios públicos y medio ambiente	Construcción de Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales en las localidades urbanas y rurales	Cabecera municipal	Proyecto	X									R	X
15	Servicios públicos y medio ambiente	Dren pluvial y colector sanitario Chaparaco - Guanajuatillo	Cabecera municipal	Proyecto		X								R	
16	Equipamiento urbano	Equipamientos urbanos estratégicos de valor para incrementar el potencial económico de la región	Cabecera municipal	Proyectos	X	X	X	X	R	X	X		R		

R	Responsable
X	Corresponsable

Tabla 33. Tabla programática y de corresponsabilidad a nivel estatal

No.	Problemática	Proyecto	Localidad	Tipo	Metas / Indicadores			Corresponsabilidad sectorial (principales)							
								Gobierno Estatal							
1	Crecimiento urbano	Elaboración de planes maestros de infraestructura y obras por cooperación en zonas de escala de centro de población o una parte del mismo	Cabecera municipal	Instrumento		X									
2	Crecimiento urbano	Actualización y/o elaboración de los programas de desarrollo urbano de centro de población y parciales de las principales localidades urbanas	Centros de población	Instrumento	X	X									
3	Crecimiento urbano	Estudio de mitigación de inundaciones en la zona poniente del municipio	Ario de Rayón	Proyecto	X										
4	Movilidad y espacio público	Rediseño del corredor urbano que conecta las centralidades urbanas	Zona Metropolitana	Proyecto		X		X							
5	Movilidad y espacio público	Rediseño de la sección vial de la Calzada Zamora - Jacona	Zona Metropolitana	Proyecto	X	X		X	X						
6	Movilidad y espacio público	Rediseño de entronques carreteros regionales urbanos	La Rinconada	Proyecto		X		X							
7	Movilidad y espacio público	Gestión de suelo vialidad centro urbano al libramiento oriente	Cabecera municipal	Proyecto		X	X				X				
8	Movilidad y espacio público	Parque urbano La Vista	Cabecera municipal	Proyecto			X								
9	Movilidad y espacio público	Adecuación de banquetas en los barrios antiguos para grupos vulnerables	Cabecera municipal	Programa	X	X									
10	Movilidad y espacio público	Desapropiación de secciones viales en el centro urbano y en corredores urbanos	Cabecera municipal	Estrategia	X	X							X		
11	Gobernanza y participación ciudadana	Reinstalación del Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN)	Municipio	Acción	X			X							
12	Medio ambiente	Decreto de Áreas Naturales Protegidas (ANPs) de las áreas de valor ambiental, como el cerro de La Beata	Municipio	Proyecto	X						R				
13	Servicios públicos y medio ambiente	Elaboración del plan maestro de infraestructura hidráulica	Cabecera municipal	Proyecto	X										
14	Servicios públicos y medio ambiente	Construcción de Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales en las localidades urbanas y rurales	Cabecera municipal	Proyecto	X										
15	Servicios públicos y medio ambiente	Dren pluvial y colector sanitario Chaparaco - Guanajuatillo	Cabecera municipal	Proyecto		X									
16	Equipamiento urbano	Equipamientos urbanos estratégicos de valor para incrementar el potencial económico de la región	Cabecera municipal	Proyectos	X	X	X	X	X	X					

R	Responsable
X	Corresponsable

Tabla 34. Tabla programática y de corresponsabilidad a nivel federal y por sectores

No.	Problemática	Proyecto	Localidad	Tipo	Metas / Indicadores			Corresponsabilidad sectorial (principales)											
								Gobierno Federal											
1	Crecimiento urbano	Elaboración de planes maestros de infraestructura y obras por cooperación en zonas de escala de centro de población o una parte del mismo	Cabecera municipal	Instrumento	X			X								X	X	X	
2	Crecimiento urbano	Actualización y/o elaboración de los programas de desarrollo urbano de centro de población y parciales de las principales localidades urbanas	Centros de población	Instrumento	X	X		X								X	X	X	
3	Crecimiento urbano	Estudio de mitigación de inundaciones en la zona poniente del municipio	Ario de Rayón	Proyecto	X			X	X							X	X		
4	Movilidad y espacio público	Rediseño del corredor urbano que conecta las centralidades urbanas	Zona Metropolitana	Proyecto		X		X								X	X	X	
5	Movilidad y espacio público	Rediseño de la sección vial de la Calzada Zamora - Jacona	Zona Metropolitana	Proyecto	X	X		X								X	X	X	
6	Movilidad y espacio público	Rediseño de entronques carreteros regionales urbanos	La Rinconada	Proyecto		X		X		R						X	X		
7	Movilidad y espacio público	Gestión de suelo vialidad centro urbano al libramiento oriente	Cabecera municipal	Proyecto		X	X									X	X		
8	Movilidad y espacio público	Parque urbano La Vista	Cabecera municipal	Proyecto			X	X								X	X	X	
9	Movilidad y espacio público	Adecuación de banquetas en los barrios antiguos para grupos vulnerables	Cabecera municipal	Programa	X	X										X	X	X	
10	Movilidad y espacio público	Desapropiación de secciones viales en el centro urbano y en corredores urbanos	Cabecera municipal	Estrategia	X	X										X	X	X	
11	Gobernanza y participación ciudadana	Reinstalación del Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN)	Municipio	Acción	X											X	X	X	
12	Medio ambiente	Decreto de Áreas Naturales Protegidas (ANPs) de las áreas de valor ambiental, como el cerro de La Beata	Municipio	Proyecto	X											X	X		
13	Servicios públicos y medio ambiente	Elaboración del plan maestro de infraestructura hidráulica	Cabecera municipal	Proyecto	X			X	X							X	X		
14	Servicios públicos y medio ambiente	Construcción de Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales en las localidades urbanas y rurales	Cabecera municipal	Proyecto	X				X							X	X		
15	Servicios públicos y medio ambiente	Dren pluvial y colector sanitario Chaparaco - Guanajuatillo	Cabecera municipal	Proyecto		X			X							X	X		
16	Equipamiento urbano	Equipamientos urbanos estratégicos de valor para incrementar el potencial económico de la región	Cabecera municipal	Proyectos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	

R	Responsable
X	Corresponsable

NIVEL V. INSTRUMENTAL

En este capítulo se abordan los instrumentos para la gobernanza, la administración y operación del PMDU; así como la etapa de monitoreo y evaluación.

V.1. Gestión de la gobernanza

Los instrumentos de gobernanza presentados en este apartado están orientados a coadyuvar en una mejor gestión o administración municipal en materia de desarrollo urbano, permitiendo un mejor ejercicio de representatividad de los intereses y anhelos de las personas que residen en el municipio.

Se espera que los mecanismos de gobernanza del PMDU conduzcan a cuatro resultados principales:

1. Implementación de los objetivos, estrategias, líneas de acción, cartera de proyectos, modelo de ordenamiento territorial, zonificación primaria y secundaria e instrumentos de financiamiento.
2. Implementación y seguimiento del Sistema Municipal de Información Territorial y Urbana.
3. Seguimiento al plan de monitoreo.
4. Aumento de la capacidad de los funcionarios e instituciones locales.
5. Mayor cooperación y participación entre todos los actores.

En este contexto los instrumentos se dividen en: 1) basados en acuerdos o en cooperación; 2) de conocimiento y mejora de las capacidades y 3) de comunicación y marketing urbano.

V.1.1. Instrumentos basados en acuerdos o en cooperación

Estos instrumentos tienen su fundamento en el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo (CDUEMO) y su objetivo principal es dar seguimiento a la implementación del modelo de ordenamiento territorial y las zonificaciones primaria y secundaria, así como al plan de monitoreo de cumplimiento de los indicadores del PMDU.

V.1.1.1. Comisión municipal de desarrollo urbano

El primer instrumento es la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano (CMDU), de conformidad con las determinaciones del capítulo I De los organismos de participación social del CDUEMO; el cual está facultado para, entre otras atribuciones, promover la participación ciudadana

y de las organizaciones sociales en el seguimiento, operación y evaluación de los instrumentos de planeación del desarrollo urbano del municipio. También para evaluar y emitir recomendaciones de los resultados de las estrategias, programas, acciones y proyectos que se instrumentan a partir del PMDU.

El CMDUV apoyará a las autoridades en la promoción, difusión y cumplimiento de los planes y programas municipales de desarrollo urbano y los que se deriven de estos. Así como en proponer la elaboración, actualización y vigilancia de dichos instrumentos. Los cargos de sus integrantes, Presidente, Secretario y suplentes, serán honoríficos y sus titulares no se harán acreedores a remuneración alguna.

V.1.2. Instrumentos de conocimiento y mejora de las capacidades

Los servidores públicos de las áreas técnicas de desarrollo urbano y áreas afines en los Ayuntamientos tienen un nivel de instrucción variado. Generalmente esto depende de la cercanía de centros de educación superior en la localidad o de la existencia de una oferta académica vinculada con las funciones de las áreas en las que se desempeñan. Se reconoce en los territorios la amplia experiencia y el conocimiento de campo de los servidores públicos que trabajan en las áreas de planificación, catastro y gestión de diferentes competencias, y al mismo tiempo, se pone énfasis en la necesidad de formación continua y de especialización en las competencias que se gestionan desde los gobiernos municipales que estos funcionarios necesitan y demandan.

En este sentido los instrumentos se dividen en: 1) Mejora de capacidades y 2) creación de conocimiento.

Mecanismos de mejora de capacidades

- a) Capacitación permanente (en los diferentes temas inherentes al desarrollo urbano, Sistemas de Información Geográfica y en diseño y evaluación de indicadores)
- b) Creación y optimización de procesos administrativos

Mecanismos para la creación de conocimientos

- a) Desarrollo de documentos de investigación
- b) Generación de productos de información cualitativa

V.1.3. Instrumentos de comunicación y marketing urbano

La finalidad de estos instrumentos es influir en el comportamiento mediante la difusión de información a los actores sobre determinadas cuestiones o la participación de actores (novedosos) en procesos críticos de forma innovadora con la esperanza de que esto inspire cambios de comportamiento voluntarios. Así como, dotar a las ciudades de una identidad propia como una imagen reconocible caracterizada por un conjunto de valores culturales, sociales, económicos, arquitectónicos, o medioambientales.

Las estrategias de comunicación y de marketing urbano apoya en:

- Difundir el PMDU y apoyar a que las personas se identifiquen y se sientan parte del proyecto.
- Ayudar a entender el seguimiento y monitoreo del PMDU como una parte del mismo y no como una tarea adicional.
- Aumentar el grado de conocimiento de la ciudad.
- Desarrollar, corregir y cuidar la imagen interna y externa de la ciudad.
- Fortalecer la situación económica de la ciudad.
- Mejorar la vida y aumentar el empleo.
- Aumentar entre otras cuantas el atractivo cultural y económico de la ciudad.
- Mejorar la satisfacción de los diferentes grupos objetivos con los productos y servicios ofertados por la ciudad.
- Atraer turistas y empresarios.
- Mejorar la capacidad competitiva de la ciudad.
- Desarrollar una imagen positiva.
- Aumentar el atractivo de la ciudad.

Mecanismos de acción de las estrategias de comunicación o marketing urbano

- a) Público objetivo
- b) Datos
- c) Marca de ciudad e identidad
- d) Sitio web
- e) Redes sociales

V.2. Instrumentos para la administración del PMDU

Son el conjunto de instrumentos normativos y administrativos que sirven para garantizar la correcta ejecución del PMDU; es decir, que instrumenten las estrategias mediante las acciones que se proponen.

Son los instrumentos mediante el cual se ponen en operación las políticas y estrategias del PMDU y forman parte integral, complementaria del mismo. Permiten implementar la zonificación programada en las zonas urbanas y urbanizables deben procurar el uso óptimo del suelo teniendo en cuenta a la población de todos los ingresos. Dichos instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación territorial y el desarrollo urbano en general, en particular en los siguientes procesos de ocupación del suelo:

1. Se transforma el suelo rural en urbano.
2. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
3. Se modifican los usos del suelo.
4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

En este sentido los programas derivados del presente instrumento, a saber, Programas o planes de Desarrollo Urbano de los Centros de Población y los Programas o planes Parciales de Desarrollo Urbano deben incluir los instrumentos que permitan a la sociedad participar de los beneficios y cargas económicas enunciadas. A continuación, se definen algunos de los instrumentos más importantes que permitirán alcanzar estos beneficios y un mejor desarrollo urbano:

1. Potencial de desarrollo de un predio

El potencial de desarrollo de un predio corresponde a la máxima intensidad de edificación y al número máximo de acciones inmobiliarias que se puede desarrollar, en función de la combinación de las siguientes variables y de otras normas complementarias y leyes asociadas al desarrollo urbano y a los diferentes giros de las actividades en el uso del suelo:

- El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)
- El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)
- La altura máxima de las edificaciones
- La densidad urbana

2. El Coeficiente de Utilización del Suelo Básico

El coeficiente de utilización del suelo (CUS), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. Se calcula con la expresión siguiente: $CUS = (\text{superficie de desplante} \times \text{número de niveles permitidos}) / \text{superficie total del predio}$. La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio.

3. El Coeficiente de Utilización del Suelo Básico (CUSB)

La estimación de la valorización de la propiedad por el aumento del coeficiente de utilización estará determinada por la cantidad de suelo que se tendría que comprar para poder construir el excedente del coeficiente de utilización del suelo en el mismo contexto urbano y con la misma normatividad en que se ubica el predio objeto de la solicitud al momento de realizarse ésta.

La valorización del suelo se calcula a partir de la cantidad de m2 de terreno que se tendrían que adquirir en la misma zona para construir la superficie deseada con el Coeficiente de Utilización Básico (CUSB).

Tabla 35. Coeficiente de Utilización del Suelo Básico (CUSB)

Programa Municipal de Desarrollo Urbano									Área Urbana Actual												Área Urbanizable							
Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo de la Zonificación Secundaria									Habitacional Mixto			Centralidades Urbanas		Áreas Económicas								Corredores Viales (Zona de Influencia - metros)						
Usos y Destinos del Suelo																												
Usos Genéricos	Específicos								H	HSU	HR	CEo	CEd	I	NH	INF	EP	VDP	EU	CoR	CoA	CoU	CoT	CoSU	CR			
	Coeficiente de Utilización del Suelo Base (CUSB); número de veces la superficie del predio								2	1.5	1	1	1	1	1	1	1	NA	1	1	1	1	1	1	1			

4. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)

Es el factor multiplicado por el área total de un predio, determina la superficie de desplante para edificar en el mismo que depende de la altura de las edificaciones en un proyecto, a mayor altura menor COS. Representa la superficie que se puede ocupar con edificación en un predio con respecto a su tamaño total. El COS se define de acuerdo con la Tabla 37, y sirve para garantizar la existencia de áreas sin construir en un lote y lograr condiciones adecuadas de iluminación y ventilación.

5. Altura máxima de las edificaciones

La altura máxima de las edificaciones que se pueden construir en un predio se determina en función de la superficie del predio y la medida de la sección vial a la que tiene frente, de acuerdo a la Tabla 36; misma que garantiza la adecuada iluminación y la ventilación de las edificaciones del predio y su entorno.

Tabla 36. Niveles máximos permitidos

Superficie del predio (m ²)	Sección vial mínima (metros)							
	Hasta 6	Hasta 8	Hasta 10	Hasta 16	Hasta 22	Hasta 30	Hasta 40	Más de 41
	Niveles permitidos							
Hasta 120	3	4	5	5	6	7	8	8
121 a 400	4	5	6	7	8	8	9	10
401 a 600	4	5	6	7	8	10	12	14
601 a 800	5	6	8	10	12	14	16	16
801 a 1000	5	6	10	12	14	16	18	20
1001 a 1500	5	6	12	14	16	18	20	22
1501 a 2000	5	7	12	16	16	18	22	24
Más de 2001	6	8	14	18	20	22	Libre	Libre

Cuentan como niveles cualquier uso de suelo hacia arriba o hacia abajo de la cota media de la guarnición de la acera en el tramo de calle correspondiente al frente del predio, establecidos en el cuadro de alturas máximas permitidas.

Para efectos de la aplicación de la Tabla 37 , se define lo siguiente:

I. Sección vial mínima es la medida que resulte al paramento vertical correspondiente al alineamiento opuesto de la calle o avenida.

II. La altura de entrepiso máximo de un nivel para efectos de determinación de la altura de las edificaciones es de 3.6 metros.

III. La altura máxima se encuentra limitada por las normas para terrenos en laderas con pendiente ascendente y descendente.

Los niveles máximos permitidos se constituyen en el Coeficiente de Utilización del Suelo Máximo (CUSM).

6. Restricciones por la altura de las edificaciones

Las restricciones son las áreas que deben permanecer libres de construcción en un predio en función de la altura de una edificación; a mayor altura menor Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS). Las restricciones se establecen en función de la forma de los predios de acuerdo a lo siguiente (Ver Tabla 37):

- I. Forma regular: Para predios que por su geometría y con las vialidades que lo conforman son de forma ortogonal, en donde se identifica un frente y un fondo; en los que se establecen las siguientes restricciones mínimas sin sobrepasar el COS de acuerdo a: Frontal, Lateral y Posterior.

- II. Forma irregular: Para predios en donde por su geometría y con las vialidades que lo conforman no se identifica la forma ortogonal; en los que se establece una restricción mediante el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS).

Tabla 37. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y restricciones por altura de las edificaciones

Niveles	COS	Restricciones mínimas para predios de forma regular (metros)		
		Frontal	Lateral	Posterior
Hasta 3	0.80	NA	NA	NA
Hasta 5	0.80	NA	NA	NA
Hasta 8	0.75	4	NA	NA
Hasta 12	0.70	4	NA	3
Hasta 16	0.65	5	3	4
Hasta 20	0.60	5	5	4
Hasta 24	0.55	5	5	5
Más de 24	0.50	6	5	5

El COS en predios menores a 800 m² aplicará el factor de 0.80 hasta cinco niveles.

7. Área libre de construcción

El área libre de construcción que resulta de la aplicación de las restricciones por la altura de las edificaciones podrá ser utilizada como estacionamiento que permita la infiltración y para la siembra de árboles; así como para proponer soluciones para la captación del agua de lluvia e infiltración al terreno.

De acuerdo con su localización geográfica (montaña o llanura aluvial), se podrá optar por los siguientes mecanismos: A). Infiltración natural de aguas pluviales al subsuelo en montañas. B). Canalización de las demasías de agua de lluvia al subsuelo, en general, mediante pozos de absorción; y C). Captación de agua de lluvia para su reutilización mediante depósitos, en llanura aluvial, con la opción de pavimentar con material permeable hasta 50% del área libre.

8. Venta de derechos de edificabilidad

Los instrumentos de planeación que establezcan la zonificación secundaria fijarán para cada uno de los usos y destinos del suelo de las áreas urbanizadas y urbanizables:

- El coeficiente de ocupación del suelo (COS);
- El coeficiente de utilización del suelo básico (CUSB);

- El coeficiente de utilización del suelo máximo (CUSM);
- Número máximo de niveles permitidos y;
- De ser el caso, densidades mínimas o máximas, superficies de vivienda mínimas o máximas.

La persona propietaria del inmueble o su representante debidamente acreditado podrán solicitar al Municipio la utilización del coeficiente excedente (derechos de edificabilidad), a partir del coeficiente de utilización del suelo básico (CUSB) y hasta el coeficiente de utilización del suelo máximo (CUSM)¹².

La solicitud de utilización del coeficiente excedente se acompañará de:

- Croquis de localización del predio;
- Superficie asignada por Coeficiente de Utilización del Suelo Básico; y
- Superficie excedente solicitada;
- Estudios que sustenten la estimación de la valorización realizados por persona acreditada y registrada en el padrón estatal de peritos valuadores o equivalente;
- Licencia de uso del suelo o equivalente;
- Comprobante del pago de derechos por incremento de derechos de edificabilidad.

Las personas solicitantes pagarán al erario municipal, de conformidad con lo establecido en los instrumentos de planeación y en las leyes municipales de hacienda y de ingresos¹³, para cada uno de los usos de suelo que se establezcan en los instrumentos de planeación correspondientes, una **contraprestación por el aumento de derechos de edificabilidad para edificar por encima de la superficie resultante de la aplicación del coeficiente de utilización básico (CUSB) a la superficie del predio y sin que la construcción final exceda a la determinada por el coeficiente de utilización del suelo máximo (CUSM)**¹⁴.

Cumplidos los requisitos anteriores y previa comprobación del pago de los derechos, el Ayuntamiento emitirá la **autorización de utilización del coeficiente excedente** en un plazo no mayor a cinco días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud.

¹² La idea principal del instrumento es asignar los costos de las acciones a los actores responsables y evitar así la socialización de estos costos, lo que se puede implementar a través de la recuperación por parte del municipio de los cambios de valor de las propiedades derivados del incremento de edificabilidad.

¹³ En congruencia con el principio de reserva de ley, para que las contraprestaciones derivadas de la aplicación del instrumento ingresen al erario como ingresos tributarios es necesario que estén previstos en una ley, por lo que su implementación en los instrumentos de planeación no es suficiente.

¹⁴ Los parámetros de CUB y CUSM brindan un margen de flexibilidad dentro del cual cada promotor podrá elegir la superficie de construcción óptima para su proyecto.

La estimación de la valorización producida por el aumento en el coeficiente de utilización del suelo entre el CUS Básico y el CUS Máximo será realizada por persona acreditada y registrada en el padrón estatal de peritos valuadores o equivalente¹⁵.

El resultado de la estimación de valorización por el aumento en el coeficiente de utilización del suelo entre el CUS Básico y el CUS Máximo será verificado el Municipio, a través de estudios, evaluaciones técnicas, planos autorizados y dictámenes solicitados a otras dependencias.

Los estudios y estimaciones de valorización realizados por las persona acreditadas y registradas en el padrón estatal de peritos valuadores o equivalente serán sujetos de fiscalización por parte de la autoridad competente y en el caso de demostrarse una subvaluación éstos asumirán responsabilidad solidaria, sin menoscabo de otras sanciones a las que pudieran ser acreedores.

La estimación de la valorización de la propiedad por el aumento del coeficiente de utilización estará determinada por la cantidad de suelo que se tendría que comprar para poder construir el excedente del coeficiente de utilización del suelo en el mismo contexto urbano y con la misma normatividad en que se ubica el predio objeto de la solicitud al momento de realizarse ésta.

El cálculo del monto de la contraprestación por el incremento de derechos de edificabilidad se realizará con base en la siguiente fórmula:

$$MC = \frac{Se}{SCUSB} \cdot St \cdot Vu \cdot \%Dd$$

Donde:

MC: Monto de la contraprestación

St: Superficie del terreno expresada en m²

Se: Superficie excedente expresada en m²

SCUSB: Superficie resultante de la aplicación del CUS básico expresada en m²

Vu: Valor unitario del suelo por m² expresado en pesos

¹⁵ Para brindar certeza a la autoridad y a la ciudadanía sobre el cálculo de la valorización es importante que ésta sea realizada por personas acreditadas como peritos valuadores.

%Dd: Porcentaje de cobro aplicable al uso de acuerdo con lo establecido en los instrumentos de planeación y en las leyes municipales de hacienda y de ingresos.

Los instrumentos de planeación que establezcan la zonificación secundaria y las leyes de ingresos municipales asignarán para cada uso y destino del suelo de la zonificación secundaria los porcentajes aplicables para el cálculo de la contraprestación por incremento de derechos de edificabilidad¹⁶, los cuales se ajustarán a los siguientes lineamientos generales:

- Se realizará la calibración del instrumento con base en las condiciones del mercado de suelo y considerando el impacto de la contraprestación¹⁷;
- Se seguirá el principio de proporcionalidad para la asignación de porcentajes;
- Podrá aplicarse un porcentaje de 0% a los destinos del suelo y a la vivienda social;
- Los porcentajes se podrán modificar anualmente en las leyes de ingresos municipales con el fin de incentivar o desincentivar la inversión en las distintas zonas de la ciudad.

Las personas propietarias que pierdan superficie en sus predios por la introducción de nuevas vialidades o derechos de vía o por la existencia de áreas de protección ambiental dentro de sus propiedades, podrán conservar la totalidad de los derechos de edificabilidad que generaría el predio aún si no existieran dichas restricciones, siempre y cuando los propietarios respeten el diseño geométrico de las vías propuestas por los planes de desarrollo urbano de carácter estatal, regional y municipal, o en su caso, se comprometan al cuidado y preservación de las áreas de protección ambiental. La superficie de desplante a utilizar no podrá exceder en ningún caso el 75% de la superficie del predio posterior a la afectación, salvo que así lo estipule el Coeficiente de Ocupación del Suelo aplicable al uso¹⁸.

9. Instalaciones permitidas por encima de la altura máxima de las edificaciones.

Se deberá dar solución de la quinta fachada (azoteas). En el caso necesario de colocar antenas, tinacos de agua o combustible, chimeneas, casetas de maquinaria, deberán permanecer ocultos a través de muros bajos, celosías, jardineras y todo tipo de elementos constructivos integrados a la propia edificación. Los cubos de escaleras y elevador no cuentan como nivel de la edificación.

10. Norma de alturas para terrenos en laderas

¹⁶ La idea es que se cobre un porcentaje mayor a las actividades más rentables, como comercio, servicios y vivienda residencial, mientras que para los usos menos competitivos pero que se busca incentivar se establecerían porcentajes de cobro menores, incluso de 0% para equipamientos y vivienda social.

¹⁷ Es necesario que el instrumento se ajuste a las condiciones del mercado de suelo de cada ciudad para que logre generar los incentivos deseados, un porcentaje de cobro de 40% de la valorización del suelo para usos comerciales puede ser adecuado para una ciudad, pero inviable en otra.

¹⁸ El propósito de esta disposición es emplear los derechos de edificabilidad como una especie de compensación para quienes vean afectados sus derechos de propiedad por la introducción de infraestructuras que benefician a todos.

Se define que un predio se encuentra en ladera cuando la pendiente topográfica del predio hacia arriba o hacia abajo sobre su frente a la sección vial sobrepasa 45%.

En estos casos se debe aplicar una restricción de altura de las edificaciones, la altura máxima de las edificaciones se limitará en función si la pendiente es descendente o ascendente.

11. Responsabilidad de dotación de infraestructura

La realización de las obras de infraestructura vial para acceder a los nuevos desarrollos, así como la expansión de las redes de infraestructura (agua, drenaje, pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentos, entre otras aplicables) serán responsabilidad de las personas que promuevan desarrollos inmobiliarios en el área urbanizable aun cuando no sean resultado de un adelanto en el periodo de ocupación preferente.

12. Disposiciones para evitar el crecimiento fragmentado

Para evitar la fractura de la estructura urbana, los desarrollos inmobiliarios deberán observar lo siguiente:

- No segmentarán ninguna vialidad primaria o superior, ni existentes, ni proyectadas en los programas del Sistema Estatal de Planeación, programas de movilidad u otros equivalentes;
- Cumplirán con los lineamientos en materia de equipamiento, infraestructura y vinculación con el entorno.
- El proyecto urbano se fundamentará en estudios de factibilidad ambiental, capacidad vial y protección civil, en concordancia con las necesidades locales y con las políticas y estrategias de los gobiernos estatal y municipal;
- El proyecto urbano deberá contribuir a las estrategias definidas en los instrumentos de planeación y ofrecer beneficios comprobables para el desarrollo del municipio;
- El planteamiento del Plan Maestro o proyecto urbano deberá proponer una estructura urbana y diseño urbano que esté en correlación territorial con las condiciones espaciales, fisiográficas y bioclimáticas del sitio.

13. Programa de Acceso al Suelo para la Producción de Vivienda Social

El Ayuntamiento elaborará el **Programa de Acceso al Suelo para la Producción de Vivienda Social**, en el cual se establecerán con precisión los lineamientos y normas para el impulso a los procesos de autoproducción de la vivienda y de urbanización progresiva. El Municipio será responsable de la difusión de las acciones a realizar, características y localidades donde tendrá cobertura dicho Programa. Con base en el análisis organizacional de la administración pública de cada municipio se establecerán las autoridades idóneas para implementar los instrumentos.

El Ayuntamiento establecerá la Reserva Inicial Revolvente de suelo por cualquiera de los mecanismos siguientes, de manera aislada o integralmente:

Constitución directa de la reserva. El Municipio constituirá una Reserva Inicial Revolvente de suelo, pudiendo ejercer el derecho de preferencia, así como las demás formas comunes de adquisición de propiedad por parte del Estado.

Aportación del suelo por particulares. Cuando un particular, por concepto de aprovechamiento de los diferentes instrumentos previstos en el programa de desarrollo urbano, leyes hacendarias y reglamentos aplicables, aporte suelo que se reconozca como reserva inicial por parte del Municipio.

Participación directa de inversionistas o propietarios. Los inversionistas o propietarios podrán aportar el suelo y el financiamiento para la introducción de los servicios básicos a través de convenios con el municipio, siempre y cuando no contravengan lo dispuesto los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.

A partir de las áreas de donación (o equivalente en la ley local) que deban aportar los particulares para realizar acciones urbanísticas.

En la medida en que se incorpora suelo para iniciar el proceso, se obtienen los recursos para restablecer la reserva y adquirir otros polígonos de lotes con servicios básicos para la vivienda de autoproducción.

Las áreas que conformen la Reserva Revolvente de Suelo se localizarán en el área urbana o urbanizable, vigilando siempre que se ubiquen fuera de zonas de riesgo o con alto valor ambiental.

El Municipio desarrollará un Programa de Lotes con Servicios en el que podrán participar los particulares con la aportación de predios, en la introducción de servicios y, en su caso, con la construcción de pies de casa.

El grado de avance de la urbanización estará en función de la capacidad económica de las familias beneficiarias, sin embargo, se evitará la ocupación de terrenos sin acceso a servicios básicos.

El Programa de Lotes con Servicios representará una opción de negocio para los inversionistas y constructores, no obstante, las familias beneficiarias podrán ser objeto de apoyos gubernamentales.

Asimismo, el municipio podrá financiar la introducción de servicios básicos y venta de lotes a través de los siguientes mecanismos:

Con recursos provenientes de la venta de derechos de edificabilidad.

Financiamiento de la banca de desarrollo garantizado a través del aumento de la recaudación en la zona donde se promueva la producción de vivienda social.

A través de asociaciones público-privadas.

El municipio establecerá los criterios para la selección de familias beneficiarias de los Programas de Acceso al Suelo para la Producción de Vivienda Social, considerando al menos los siguientes:

El programa de apoyos estará dirigido a familias de manera directa. No se permitirá el acceso a organizaciones públicas o privadas.

Tendrán preferencia las familias de madres solteras y aquéllas con jefatura femenina.

Las organizaciones privadas o sociales podrán acceder a los apoyos si aportan el suelo para el desarrollo de los proyectos de vivienda social.

Las familias beneficiarias deberán acreditar no tener propiedad alguna.

El municipio determinará el ingreso mensual máximo en UMA que deberán acreditar las familias para ser beneficiarias.

El municipio no otorgará apoyos a organización o particular que pretenda la obtención de más de un predio.

Las familias beneficiarias aportarán un ahorro previo mínimo de 5 UMA diarias más el 5% del valor del lote a adquirir en un plazo máximo de 45 días a partir de la notificación de aceptación al Programa de Acceso al Suelo para la Producción de Vivienda Social.

El Municipio abrirá una cuenta por el plazo que él mismo determine, donde garantizará el monto del ahorro previo que la familia beneficiaria aportará.

Los pagos que las familias beneficiarias deberán realizar se estimarán con base en el costo generado al municipio en la dotación de los servicios básicos y de ser el caso, por los costos de edificación de los pies de casa. En caso de tratarse de una reserva con participación directa de inversionistas o propietarios que hayan financiado la introducción de los servicios básicos, el Municipio entregará los recursos que cubran el monto de la inversión realizada, previa aprobación por parte del Ayuntamiento y con el visto bueno de la Tesorería correspondiente.

Las familias beneficiarias pagarán mensualmente entre seis y doce UMA diarias vigentes, para ello se otorgarán los periodos de tiempo necesarios para el pago total de las propiedades.

Una vez que la familia beneficiaria termine de pagar al municipio se expedirá el título de propiedad a su favor.

Las familias beneficiarias podrán optar por la exención del impuesto al traslado de dominio (o equivalente en la ley local) del terreno, comprobando el pago oportuno del valor de las propiedades y presentando el aviso de terminación de obra. **Obligaciones de las familias beneficiarias** La familia beneficiaria se obligará a:

Proporcionar información veraz y bajo protesta de decir verdad relativa a los datos personales e información que se le requiera.

Destinar el suelo adquirido para la producción de su vivienda.

Abstenerse de solicitar otra inscripción al programa.

Permitir acciones de supervisión y seguimiento que requiera la entidad ejecutora o la instancia normativa.

Cumplir con los requisitos adicionales previstos en el Programa de Acceso al Suelo para la Producción de Vivienda Social respectivo.

En caso de incumplimiento de obligaciones, condiciones y requisitos establecidos, la familia beneficiaria no obtendrá el derecho de propiedad del lote, el cual será liberado para ser asignado a otra familia solicitante.

Para contribuir a la eficiencia en el proceso de autoproducción de vivienda el Ayuntamiento promoverá las siguientes acciones:

Suscribirá convenios de reciprocidad y convocará a concursos a las instituciones públicas y privadas de educación superior a nivel local y estatal con las siguientes finalidades:

Constitución de un catálogo de prototipos de vivienda progresiva que consideren diseños progresivos, inteligentes, económicos y sostenibles.

Prestación del servicio social y prácticas profesionales mediante la asesoría técnica a los procesos constructivos que se lleven a cabo en el marco del Programa de Acceso al Suelo para la Producción de Vivienda Social específico.

Crearé las condiciones para la venta consolidada de materiales de construcción a precios de mayoreo durante el periodo inicial que contemple el Programa de Acceso al Suelo para la Producción de Vivienda Social específico. Los términos para ofrecer la venta consolidada, así como los usuarios a los que esté destinada deberán quedar establecidos en el mismo Programa. El Municipio organizará sistemas de cooperación para compras específicas acorde a las necesidades de los proyectos de vivienda de producción social.

Las autoridades procurarán la simplificación en los trámites que las familias beneficiarias del Programa de Acceso al Suelo para la Producción de Vivienda Social requieran, entre las cuales se podrán considerar:

Facilitar a los interesados los medios de acreditación e identificación y asegurar su incorporación en un expediente, mismo que constituirá la base cuando de forma concurrente se requiera la tramitación de los diferentes actos administrativos establecidos en la legislación local que tengan por objeto la autorización de acciones urbanísticas.

Mejorar la coordinación entre las direcciones y jefaturas al interior de los órganos públicos involucradas en procedimientos específicos.

Eliminación de solicitud de documentos que ya hubieran sido requeridos previamente para otros trámites.

Expedir reglas sencillas y precisas que eviten la acumulación de documentos.

14. Zonas Especiales de Interés Social y Vivienda Accesible (ZEIS)

Son zonas exclusivas para la construcción de vivienda de interés social y de vivienda asequible, en donde los parámetros de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) definirán el precio máximo de la vivienda en UMA.

La zonificación secundaria establecerá para las Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS) y de Vivienda Asequible parámetros de aprovechamiento acordes al tipo de habitación y permitirá la compatibilidad con usos no habitacionales complementarios.

Las Zonas Especiales o urbanizable, en zonas accesibles y con disponibilidad o fácil dotación de servicios públicos y equipamientos.

Los proyectos de construcción de vivienda dentro de las Zonas Especiales de Interés Social y de Vivienda Asequible que acrediten ante la autoridad municipal que el precio de venta de los productos inmobiliarios será igual o menor al máximo establecido en los instrumentos de planeación quedarán exentos del pago de venta de derechos de edificabilidad. Además, cuando se dispongan en área urbanizable en horizontes de planeación de mediano o largo plazo podrán adelantar su desarrollo sin ningún pago de derechos.

El Ayuntamiento elaborará el **Programa de Acceso al Suelo para la Producción de Vivienda Social**, en el cual se establecerán con precisión los lineamientos y normas para el impulso a los procesos de autoproducción de la vivienda y de urbanización progresiva. El Municipio será responsable de la difusión de las acciones a realizar, características y localidades donde tendrá cobertura dicho Programa. Con base en el análisis organizacional de la administración pública de cada municipio se establecerán las autoridades idóneas para implementar los instrumentos.

El Ayuntamiento establecerá la reserva inicial revolvente de suelo por cualquiera de los mecanismos siguientes, de manera aislada o integralmente:

- Constitución directa de la reserva. El Municipio constituirá una Reserva Inicial Revolvente de suelo, pudiendo ejercer el derecho de preferencia, así como las demás formas comunes de adquisición de propiedad por parte del Estado.
- Aportación del suelo por particulares. Cuando un particular, por concepto de aprovechamiento de los diferentes instrumentos previstos en el programa de desarrollo urbano, leyes hacendarias y reglamentos aplicables, aporte suelo que se reconozca como reserva inicial por parte del Municipio.

- Participación directa de inversionistas o propietarios. Los inversionistas o propietarios podrán aportar el suelo y el financiamiento para la introducción de los servicios básicos a través de convenios con el municipio, siempre y cuando no contravengan lo dispuesto los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.
- A partir de las áreas de donación (o equivalente en la ley local) que deban aportar los particulares para realizar acciones urbanísticas.
- En la medida en que se incorpora suelo para iniciar el proceso, se obtienen los recursos para restablecer la reserva y adquirir otros polígonos de lotes con servicios básicos para la vivienda de autoproducción.

Las áreas que conformen la Reserva Revolvente de Suelo se localizarán en el área urbana o urbanizable, vigilando siempre que se ubiquen fuera de zonas de riesgo o con alto valor ambiental.

El Municipio desarrollará un Programa de Lotes con Servicios en el que podrán participar los particulares con la aportación de predios, en la introducción de servicios y, en su caso, con la construcción de pies de casa.

El grado de avance de la urbanización estará en función de la capacidad económica de las familias beneficiarias, sin embargo, se evitará la ocupación de terrenos sin acceso a servicios básicos.

El Programa de Lotes con Servicios representará una opción de negocio para los inversionistas y constructores, no obstante, las familias beneficiarias podrán ser objeto de apoyos gubernamentales.

Asimismo, el municipio podrá financiar la introducción de servicios básicos y venta de lotes a través de los siguientes mecanismos:

- Con recursos provenientes de la venta de derechos de edificabilidad.
- Financiamiento de la banca de desarrollo garantizado a través del aumento de la recaudación en la zona donde se promueva la producción de vivienda social.
- A través de asociaciones público-privadas.

El municipio establecerá los criterios para la selección de familias beneficiarias de los Programas de Acceso al Suelo para la Producción de Vivienda Social, considerando al menos los siguientes:

- El programa de apoyos estará dirigido a familias de manera directa. No se permitirá el acceso a organizaciones públicas o privadas.
- Tendrán preferencia las familias de madres solteras y aquéllas con jefatura femenina.
- Las organizaciones privadas o sociales podrán acceder a los apoyos si aportan el suelo para el desarrollo de los proyectos de vivienda social.
- Las familias beneficiarias deberán acreditar no tener propiedad alguna.
- El municipio determinará el ingreso mensual máximo en UMA que deberán acreditar las familias para ser beneficiarias.

- El municipio no otorgará apoyos a organización o particular que pretenda la obtención de más de un predio.
- Las familias beneficiarias aportarán un ahorro previo mínimo de 5 UMA diarias más el 5% del valor del lote a adquirir en un plazo máximo de 45 días a partir de la notificación de aceptación al Programa de Acceso al Suelo para la Producción de Vivienda Social.
- El Municipio abrirá una cuenta por el plazo que él mismo determine, donde garantizará el monto del ahorro previo que la familia beneficiaria aportará.
- Los pagos que las familias beneficiarias deberán realizar se estimarán con base en el costo generado al municipio en la dotación de los servicios básicos y de ser el caso, por los costos de edificación de los pies de casa. En caso de tratarse de una reserva con participación directa de inversionistas o propietarios que hayan financiado la introducción de los servicios básicos, el Municipio entregará los recursos que cubran el monto de la inversión realizada, previa aprobación por parte del Ayuntamiento y con el visto bueno de la Tesorería correspondiente.
- Las familias beneficiarias pagarán mensualmente entre seis y doce UMA diarias vigentes, para ello se otorgarán los periodos de tiempo necesarios para el pago total de las propiedades.
- Una vez que la familia beneficiaria termine de pagar al municipio se expedirá el título de propiedad a su favor.
- Las familias beneficiarias podrán optar por la exención del impuesto al traslado de dominio (o equivalente en la ley local) del terreno, comprobando el pago oportuno del valor de las propiedades y presentando el aviso de terminación de obra. **Obligaciones de las familias beneficiarias** La familia beneficiaria se obligará a:
 - Proporcionar información veraz y bajo protesta de decir verdad relativa a los datos personales e información que se le requiera.
 - Destinar el suelo adquirido para la producción de su vivienda.
 - Abstenerse de solicitar otra inscripción al programa.
 - Permitir acciones de supervisión y seguimiento que requiera la entidad ejecutora o la instancia normativa.
 - Cumplir con los requisitos adicionales previstos en el Programa de Acceso al Suelo para la Producción de Vivienda Social respectivo.
 - En caso de incumplimiento de obligaciones, condiciones y requisitos establecidos, la familia beneficiaria no obtendrá el derecho de propiedad del lote, el cual será liberado para ser asignado a otra familia solicitante.

Para contribuir a la eficiencia en el proceso de autoproducción de vivienda el Ayuntamiento promoverá las siguientes acciones:

- Suscribirá convenios de reciprocidad y convocará a concursos a las instituciones públicas y privadas de educación superior a nivel local y estatal con las siguientes finalidades:
 - a) Constitución de un catálogo de prototipos de vivienda progresiva que consideren diseños progresivos, inteligentes, económicos y sostenibles.

b) Prestación del servicio social y prácticas profesionales mediante la asesoría técnica a los procesos constructivos que se lleven a cabo en el marco del Programa de Acceso al Suelo para la Producción de Vivienda Social específico.

- Creará las condiciones para la venta consolidada de materiales de construcción a precios de mayoreo durante el periodo inicial que contemple el Programa de Acceso al Suelo para la Producción de Vivienda Social específico. Los términos para ofrecer la venta consolidada, así como los usuarios a los que esté destinada deberán quedar establecidos en el mismo Programa. El Municipio organizará sistemas de cooperación para compras específicas acorde a las necesidades de los proyectos de vivienda de producción social.

Las autoridades procurarán la simplificación en los trámites que las familias beneficiarias del Programa de Acceso al Suelo para la Producción de Vivienda Social requieran, entre las cuales se podrán considerar:

- Facilitar a los interesados los medios de acreditación e identificación y asegurar su incorporación en un expediente, mismo que constituirá la base cuando de forma concurrente se requiera la tramitación de los diferentes actos administrativos establecidos en la legislación local que tengan por objeto la autorización de acciones urbanísticas.
- Mejorar la coordinación entre las direcciones y jefaturas al interior de los órganos públicos involucradas en procedimientos específicos.
- Eliminación de solicitud de documentos que ya hubieran sido requeridos previamente para otros trámites.
- Expedir reglas sencillas y precisas que eviten la acumulación de documentos.

15. Sistema de obras por cooperación

La ejecución de obras a través del sistema de obras por cooperación tiene la finalidad de realizar obras para mejorar los barrios a partir de la participación conjunta del gobierno y los vecinos, la repartición de cargas no sólo se traduce en términos monetarios sino también puede darse en especie (mano de obra, materiales, asesoría técnica). Deberá solicitarse por medio de los Comités de Cooperación (en adelante CC) que organizará a la sociedad civil y privados en un grupo de colaboradores. Las obras aptas para su ejecución por este instrumento podrán incluir, de manera enunciativa, las siguientes:

- Apertura y construcción de nuevas vías públicas de todo tipo y en congruencia con lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano aplicable.
- Pavimentación, rectificación, ampliación, prolongación y mejoramiento de vías públicas existentes.
- Obras de seguridad y protección relacionadas con el tránsito de vehículos y peatones dentro y fuera de los límites de los centros de población.
- Obras de ornato, seguridad y protección, además del empedrado, banquetas, guarniciones y demás elementos que equipan las vías públicas.
- Obras de agua potable, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial, instalaciones necesarias para dotar a los centros de población de alumbrado público o para mejorar el ya existente,

electrificaciones necesarias para dotar a los centros de población de fluido eléctrico o para mejorar las ya existentes.

- Obras de regeneración urbana, tales como la construcción de estacionamientos públicos, mercados públicos, plazas, jardines, parques e instalaciones deportivas o similares.
- Cualquier otro tipo de obra o servicio tendiente a la integración y mejoramiento de los centros de población y de los asentamientos irregulares.

16. Contribuciones de mejoras

El Ayuntamiento deberá transitar al uso de este instrumento que ya se encuentra previsto en la Ley de Ingresos de Municipio: cuando la autoridad detecta la necesidad de realizar una obra pública de mejoramiento urbano en el territorio municipal podrá ejecutarla con sus propios recursos y posteriormente cobrar una parte del monto invertido en su ejecución a las personas propietarias y poseedoras de los inmuebles que se consideren directamente beneficiados por la obra.

Los proyectos pueden ser de cualquier tipo, normalmente son obras de pequeña escala para el mejoramiento urbano de colonias, fraccionamientos y barrios, cuyo costo puede ser amortizado por las contribuciones de mejoras, por ejemplo: mantenimiento de infraestructura de drenaje, agua potable; creación y mantenimiento de espacio público (parques, jardines, plazas); y mantenimiento vial (carpeta asfáltica, banquetas, señalamientos).

17. Derechos adquiridos

La elaboración de un nuevo Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2025, constituye un ejercicio legítimo de planeación y rectoría del desarrollo territorial por parte del municipio, en términos de lo previsto por el Artículo 115 constitucional y la legislación estatal aplicable.

No obstante, dicho proceso de actualización normativa debe observar de manera estricta los derechos humanos, particularmente el principio de progresividad consagrado en el Artículo 1º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en diversos tratados internacionales suscritos por el Estado Mexicano.

Este principio implica que toda autoridad, en el ámbito de sus competencias, tiene la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos, adoptando medidas legislativas, administrativas y de política pública que favorezcan su desarrollo y ampliación, y no su restricción.

En este sentido, el principio de progresividad contiene una vertiente de no regresividad, la cual impone un límite claro a las autoridades: no pueden suprimir, disminuir o afectar injustificadamente un derecho humano ya reconocido y adquirido bajo una norma, política o disposición anterior, salvo que exista una justificación objetiva, razonable, proporcional y necesaria en una sociedad democrática.

Aplicado al caso de un nuevo PMDU 2025, no puede implicar un retroceso en los derechos urbanos ya adquiridos por los habitantes o grupos sociales beneficiados por el plan anterior, tales como:

El acceso al espacio público y áreas verdes;

El uso de suelo con fines habitacionales, sociales o culturales previamente autorizados;

La protección ambiental de zonas previamente declaradas como reserva ecológica o de conservación; y,

El acceso a servicios básicos o infraestructura urbana planeada en el documento anterior.

Derogar o modificar de forma regresiva estas disposiciones sin una justificación técnica, jurídica y social suficiente, puede constituir una violación a derechos humanos, en tanto implica una afectación a derechos previamente reconocidos y cuya supresión puede tener un impacto desproporcionado en sectores vulnerables de la población.

Por tanto, el nuevo PMDU 2025, debe partir de un análisis integral de los derechos ya reconocidos en el plan vigente, asegurando que las modificaciones propuestas amplíen, mejoren o al menos mantengan las condiciones existentes, y en ningún caso eliminarlas o restringirlas arbitrariamente. Cualquier ajuste que implique una aparente regresión debe ser:

Justificado mediante estudios técnicos y sociales;

Sometido a procesos de consulta pública efectiva; y,

Evaluable con criterios de legalidad, razonabilidad y proporcionalidad.

Este instrumento tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor de los instrumentos de planeación urbana correspondientes; sin embargo la vigencia de tales derechos adquiridos no son necesariamente permanentes; el Ayuntamiento en cualquier momento podrá solicitar a la Autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado.

Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble. Las licencias de acciones urbanísticas se conceden para que se realicen edificaciones durante un periodo de tiempo establecido y con fundamento en la función social y ecológica de la propiedad, estas deben estar sujetas a las limitaciones legales, acorde con la función urbanística, la conveniencia pública y el interés general.

Para efectos de las afectaciones de los propietarios que acrediten alguna autorización del suelo o acción urbanística expedida con el instrumento de planeación que se deroga, debido a que los

lineamientos, estrategias o normatividad a la entrada en vigencia de este nuevo PMDU, quedarán a salvo los derechos adquiridos de referencia con la vigencia que las autorizaciones así lo establezcan. Las constancias o licencias de uso del suelo no representan un derecho adquirido debido a que tienen la vigencia del PDU del cual se derivan, de conformidad con la Ley estatal en la materia.

18. Uso temporal de la vía pública

El Ayuntamiento deberá transitar al uso de este instrumento que ya se encuentra previsto en la Ley de Ingresos de Municipio como medida temporal de permitir la utilización del espacio público de forma tolerada, mediante el pago de una contraprestación y con plazos perentorios; dejando claro en los convenios de ocupación que no se genera ningún derecho de propiedad y que en cualquier momento se puede revertir el acuerdo. Además de la contraprestación, los beneficiarios podrían tener obligaciones como de limpieza del área de influencia utilizada.

Este instrumento aplica al uso de la vía pública como estacionamiento de vehículos, comercio ambulante o algún evento. De hecho, esto ya se hace en muchas ocasiones.

19. Pago en especie

Cualquiera de las contraprestaciones que resulten de la aplicación de alguno de los instrumentos del PMDU que todavía no se encuentren incorporadas en la Ley de Ingresos del Municipio podrá ser sujeta de aplicarse bajo de modalidad de pago en especie; es decir, mediante la ejecución de obras por cuenta del propietario o promovente que se relacionen con la finalidad del pago y preferentemente, aplicadas en la zona de influencia del proyecto o predio que motiva el pago al Ayuntamiento.

20. El Sistema de Información Geográfica

El sistema de información geográfica (SIG) del PMDU es un conjunto de herramientas que integra y relaciona diversos componentes que permiten la organización, almacenamiento, manipulación, análisis y modelización de grandes cantidades de datos del Municipio y su región que están vinculados a una referencia espacial, que incorpora toda la información cartografiable que se utilizó como insumo, así como todos y cada uno de los productos de las etapas de diagnóstico y estrategia.

Sus resultados se muestran en mapas impresos en pdf. Asimismo, se constituye como el respaldo digital del PMDU, por lo que debe permanecer como no editable, con la finalidad de mantenerlo intacto. Los archivos fuente del SIG se encuentran en formato shape file.

Algunas capas podrán ser editadas conformando nuevos archivos digitales para la administración del PMDU, así como para su evaluación, seguimiento y futuras actualizaciones.

En el sentido más estricto, es cualquier sistema de información capaz de integrar, almacenar, editar, analizar, compartir y mostrar la información geográficamente referenciada. En un sentido más genérico, los SIG son herramientas que permiten a los usuarios crear consultas interactivas, analizar la información espacial, editar datos, mapas y presentar los resultados de todas estas operaciones.

Posteriormente y como un proyecto estratégico, el SIG se puede poner a disposición del público en general mediante una plataforma de consulta en la Web del Ayuntamiento.

21. El plan maestro

Es el instrumento de planeación del PMDU que trasciende más allá de los límites de un predio en particular, hacia la planificación de los subsistemas urbanos para cada una de las localidades urbanas, con la finalidad de profundizar en las determinaciones de planificación a un mayor detalle, según las problemáticas y necesidades de un territorio determinado. Según sus fines, pueden ser de los siguientes tipos: de Infraestructura, de Urbanización, de Riesgos Naturales, de Movilidad, de Espacio Público, de Mejoramiento Urbano o de algún otro fin que se considere necesario. Este instrumento no se utiliza para realizar cambios de uso del suelo; no es un programa parcial de desarrollo urbano ni tampoco responde a los objetivos de un proyecto ejecutivo.

Entre sus alcances se encuentran el diseño o proyecto general con dimensionamiento a nivel esquemático (plan maestro), en donde se determinan las obras, proyectos o acciones, así como sus costos paramétricos y la propuesta de financiación y corresponsabilidad sectorial para ejecutarlo en diferentes horizontes de planeación. Con el Plan Maestro se obtienen carteras de proyectos estratégicos que permiten la búsqueda de recursos para su financiamiento.

Se considera que se utilice la figura del Plan Maestro en lugar de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, a menos que exista la necesidad de actualizar las normas de utilización del suelo. Los planes maestros corresponden a una antesala que permite la elaboración de los proyectos ejecutivos.

Cuando las necesidades de planificación no abarcan la totalidad de la localidad urbana, la jerarquía del Plan Maestro se reduce a un Proyecto de Urbanización.

22. El proyecto urbano integral (PUI)

Es el instrumento de planeación para abordar el mejoramiento de barrios del PMDU a un mayor detalle, enmarcados por los subsectores urbanos, para planificar los siguientes componentes urbanos de grandes conjuntos de barrios:

Desarrollo Urbano:

Las acciones de planificación pueden estar contempladas en un Plan Maestro. En el PUI se deben elaborar los anteproyectos, proyectos, estudios, etc., en los siguientes rubros:

- Diseño urbano: movilidad, Espacio Público, equipamientos urbanos
- Infraestructuras: agua, saneamiento, vialidades, drenaje pluvial y electrificación
- Otros, según los objetivos que se determinen en la zona del PUI.

Social:

Mediante la elaboración de un verdadero diagnóstico social, que incluya el desarrollo de procesos participativos con reuniones, asambleas; para la concertación con líderes sociales, representantes, ejidatarios, propietarios, etc.; no como intermediarios, sino como participantes del proceso de planificación.

Legal:

Se requiere la elaboración de diagnósticos de la tenencia de la tierra, mediante propiedad o posesión, de los catastros, de los contratos de compra venta, de los títulos de propiedad, etc; incluye la creación de comités, cooperativas, fideicomisos, asociaciones público-privadas, para garantizar la correcta ejecución de los acuerdos del PUI en diferentes horizontes de planeación.

Inversión:

Estableciendo las formas de inversión, pública o privada, las formas de repartir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano; los criterios de inversión para las familias de menores ingresos etc.

Se sugiere que el ámbito de intervención de los PUIs se vincule y determine con el proyecto de sectores de distribución de abasto de agua potable, debido que es la principal demanda ciudadana y problema urbano por resolver.

23. El análisis beneficio-costo

Es el instrumento de planeación que coadyuva en la determinación de ejecución de un proyecto en función de la relación socio económica que resulta de comparar los costos de un proyecto contra sus beneficios, de acuerdo a lo siguiente:

Costo: el valor estimado del costo del proyecto

Beneficio: el valor estimado del costo del proyecto

Ahora bien, la determinación de política pública en función del costo beneficio se representa a continuación:

Si Beneficio > Costo; la mejor decisión sería llevar a cabo proyecto; o

Si Beneficio < Costo; la mejor decisión sería no llevar a cabo el proyecto y buscar una solución alternativa

Sin embargo, las decisiones de política pública también deben considerar los aspectos sociales, políticos o culturales de los grupos de población presentes en el territorio de estudio.

24. Estudio de impacto urbano (EIU)

Los propietarios de bienes públicos o privados podrán solicitar la modificación de la zonificación que le corresponda a su propiedad ante el área encargada del desarrollo urbano, presentando el Estudio de Impacto Urbano, analizando los aspectos urbanos en el presente instrumento y demuestre el beneficio de la misma para el municipio. Se podrá solicitar para el uso del suelo, altura, porcentaje de área libre, COS, densidad y demás disposiciones a su propiedad, de acuerdo al procedimiento establecido en el presente PMDU.

Será necesario obtener un dictamen técnico en materia de impacto urbano emitido por el Área encargada del Desarrollo urbano, a partir de la presentación de un estudio de impacto urbano cuando se soliciten modificaciones al Programa en los aspectos establecidos, previo a la solicitud de la Licencia de Construcción y también para aquellos giros que se señalan a continuación y que se encuentran permitidos en la zonificación que les corresponda:

- I. Conjuntos habitacionales de más de 60 viviendas.
- II. Oficinas de más de 1,000 m² de construcción.
- III. Almacenamiento y abasto en sus tipos de depósito de gas líquido y combustible, depósito de explosivos, gasolineras, estaciones de servicio, gasera, estaciones de carburación, centrales de abasto y rastros.
- IV. Tiendas de autoservicio departamentales y centros comerciales, con superficie mayor a 1,000 m² de terreno.
- V. Hospitales y Unidades de Medicina Familiar.
- VI. Las edificaciones de educación superior de más de 5,000 m² de terreno.
- VII. Instalaciones religiosas de más de 200 concurrentes.
- VIII. Edificaciones de entretenimiento de más de 200 concurrentes.
- IX. Deportes y recreación de más de 5,000 m² de terreno o más de 200 concurrentes.
- X. Guarderías, estancias infantiles, equipamiento educativo.
- XI. Equipamiento Público y Privado.
- XII. Mercados, Centrales de abasto y rastros de cualquier magnitud.
- XIII. Galerías, Acuarios y Planetarios.
- XIV. Hoteles y moteles de más de 50 cuartos.
- XV. Instalaciones para la Fuerza Aérea, Armada y el Ejército, reclusorios y reformatorios.
- XVI. Cementerios, mausoleos y crematorios.
- XVII. Terminales y estaciones de transporte terrestre.
- XVIII. Estacionamientos de más de 100 cajones.
- XIX. Aeropuertos, helipuertos e instalaciones conexas.
- XX. Industrias media y pesada de más de 1000 m² de terreno.

El dictamen técnico de impacto urbano también se considera necesario para aquellos usos del suelo y actividades señaladas en la Tabla de Compatibilidad de Uso del Suelo.

Cuando la ejecución de una obra pública o privada suponga por su magnitud impactos a la infraestructura, vialidad, servicios públicos, características ambientales, bienes de la comunidad, al patrimonio cultural, histórico o arqueológico, los solicitantes de una licencia de construcción deberán presentar en forma previa el estudio de impacto urbano, que identificará los Impactos durante el proceso de construcción y operación del inmueble, además de otras autorizaciones estatales o federales necesarias según sea el caso, y sobre el cual la Secretaría deberá emitir Dictamen de Impacto Urbano fundado y motivado.

Los estudios de impacto urbano serán realizados por los Corresponsables en Diseño Urbano y Arquitectónico, los estudios son públicos, por los que se mantendrán disponibles para la consulta de cualquier interesado.

Los proyectos de obra pública de los tres ámbitos de autoridad, previo al inicio del proceso de construcción, deberán presentarlos al Comité Técnico para su dictamen.

Los propietarios de los proyectos deberán aportar los recursos suficientes para resolver cualquier impacto significativo adverso que determine el estudio de impacto urbano, así como la parte proporcional del costo de las obras que se precise realizar para proveerlos de los servicios necesarios para su funcionamiento.

Estudio de impacto urbano es el instrumento de carácter técnico y de análisis urbano para evaluar y justificar una problemática o necesidad urbana. El estudio de impacto urbano puede ser elaborado en los siguientes dos niveles:

- a. Nivel Predio
- b. Nivel de Actualización del Programa

Estudio de Impacto Urbano (EIU) a Nivel Predio

Es el instrumento que se utiliza para obtener las medidas de mitigación necesarias a las que se condicionaría el uso del suelo para el predio en particular, para el caso de los predios que deben dar cumplimiento a las condicionantes de la TCUS. Las medidas de mitigación pueden ser obras, pagos en especie y acciones urbanas.

El estudio de impacto urbano a nivel predio deberá analizar las posibles afectaciones en los siguientes aspectos urbanos, según las necesidades a evaluar:

Agua Potable

Capacidad de las líneas de conducción que alimenta la red de distribución de agua en la zona del proyecto, capacidad de dotación de la red de distribución de agua al predio, tanto en cantidad de

agua como en presión y en consecuencia la disponibilidad de suministrar la demanda requerida por el proyecto a desarrollar en el predio.

Drenaje

Capacidad de la red de alcantarillado público en la zona del proyecto en su captación y conducción, disponibilidad de la red de alcantarillado público para absorber los volúmenes de descarga derivada del predio, tanto del agua residual como de agua pluvial, considerando para este tipo de agua, el tiempo y dirección del escurrimiento y el cálculo de la tormenta de diseño. Se deberá de proporcionar las características de calidad de las aguas residuales, así como la factibilidad de instalar un sistema de tratamiento primario de esta agua, previo a su descarga a la red pública.

Vialidad.

Capacidad de tránsito y velocidad de recorrido de las vialidades que circundan el predio objeto del estudio, la cual deberá contemplar tanto las vialidades locales como las de acceso y salida de la zona de influencia del proyecto propuesto. El estudio deberá considerar el tránsito diario promedio por tipo de vehículo que utilizará las vialidades como consecuencia de la actividad propia de los usos que generará el proyecto, así como sus dimensiones, pesos, necesidades de maniobras a la circular, entrar o salir del predio y sus características de ruido y emisiones.

Servicios Públicos complementarios.

Características y volumen de los residuos sólidos que se generen en el interior del predio, su acumulación durante distintos periodos del día y la capacidad y disposición de las instalaciones que se utilizarán para su acopio y desalojo. Deberá indicarse la existencia de algún tipo de tratamiento primario para estos desechos. Deberá describir de manera amplia, las instalaciones de energía eléctrica, telefonía, que requieren de modificación y/o ampliación como consecuencia del establecimiento del proyecto en el predio en estudio, además deberá indicarse los requerimientos de espacio de dichas modificaciones y/o ampliaciones en la vía pública, así como el plazo requerido para efectuarlas.

En materia de servicios de transporte deberá de estudiarse las necesidades de servicio que generará el proyecto, su magnitud con relación a la capacidad instalada, las afectaciones que tendrá el servicio, su nivel de operación y de servicio previo y durante la construcción, así como la necesidad de instalar nuevas facilidades para este servicio.

Vigilancia.

Deberá describir el sistema de vigilancia y seguridad que se instalará, y las necesidades de este tipo que requerirá por parte del Ayuntamiento, haciendo mención de la cantidad y características de los servicios afines que el proyecto demanda.

Servicios de Emergencia.

Deberá describir los requerimientos de los equipos y servicios de emergencia que requiere el proyecto, así como la operación simultánea tanto de los servicios de emergencia propios del proyecto como de los servicios de emergencia públicos, su compatibilidad de equipos y espacios para su movilización y operación.

Ambiente Natural.

Deberá cumplir lo que señala la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado, del ámbito Federal o Municipal, del ámbito que aplique.

Riesgos.

El estudio de estos aspectos deberá considerar todas aquellas situaciones que representen un riesgo potencial tanto para la ciudad -patrimonio cultural, histórico, arqueológico o artístico- como a la población -salud, vida y bienes-, cualquiera que sea su grado de peligrosidad ya sea que su posibilidad de ocurrencia se presente durante el periodo de construcción o durante la operación del proyecto. Deberá analizar las medidas que se tomarán para controlar y disminuir los efectos negativos que se pudieran presentar en las diversas etapas de la vida del proyecto.

Estructura Socioeconómica.

Analizará aquellos aspectos del proyecto que repercutan en la calidad de vida de la población en la zona de influencia del proyecto; incremento o disminución de precios, repercusión en el mercado inmobiliario de la zona, demanda de abasto de insumos derivados de la operación de la obra, oportunidades de empleo, actividades derivadas del efecto multiplicador en la zona de la actividad desarrollada por el proyecto, tanto durante la etapa de construcción, como en la vida útil del proyecto, desplazamiento de población fija, incremento de la población flotante.

En el caso de que cualesquiera de los análisis arriba mencionados muestren resultados que incidan sobre los aspectos estudiados, deberán programarse alternativas que minimicen y de ser posible eliminen el problema, insuficiencia o daño resultante. Todos los análisis relativos a los aspectos antes señalados, deberán ejecutarse bajo la consideración de utilización en el momento de demanda máxima.

Estudio de Impacto Urbano (EIU) a Nivel de Actualización del Programa

Es el instrumento que se utiliza para la evaluación de la necesidad de actualización o modificación en una zona o sector del Programa.

El estudio de impacto urbano debe ser elaborado por un Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico vigente, cumpliendo con lo establecido en el presente instrumento.

Podrán obtener su registro como Corresponsables en Diseño Urbano y Arquitectónico: Arquitectos, Urbanistas, Arquitectos Urbanistas e Ingenieros Arquitectos, Ingenieros Civiles, que demuestren experiencia de cinco años en el Desarrollo Urbano y cumplan lo establecido en el Manual de

Funcionamiento de los Comités Técnicos de Corresponsables en Diseño Urbano que existan localmente.

Las solicitudes de actualización o modificación del Programa para un predio en particular se deberán presentar integrando al estudio de impacto urbano lo siguiente:

- I. Solicitud firmada por el Propietario o Representante Legal o Arrendatario.
- II. Escritura Pública de la Propiedad o Contrato de Arrendamiento.
- III. Identificación del propietario.
- IV. Acta Constitutiva de persona moral en su caso.
- V. Poder Notarial del Representante Legal
- VI. Identificación del Representante Legal en su caso.
- VII. Constancia de Alineamiento, Número Oficial y Uso de Suelo.
- VIII. Factibilidad de servicio de agua potable.
- IX. Factibilidad de descarga de aguas residuales. Conexión de servicio de drenaje.
- X. Factibilidad de servicio de energía eléctrica.
- XI. Visto Bueno de Protección Civil Municipal en caso de riesgo por el uso propuesto.
- XII. Otras autorizaciones, Vistos Buenos, Dictámenes, Constancias, de instancias federales o estatales en su caso.

V.3. Actualización dinámica del PMDU

Se consideran dos tipos de situaciones para la actualización del PMDU: actualización completa y actualizaciones parciales. La actualización considera la actualización de su Reglamento y Normas Complementarias, en conjunto o de cualquiera de sus partes, según sea necesario.

V.3.1. Tipos de actualización o modificación

Son cambios en los elementos propios del entorno que se deben considerar para revisar y en su caso, cambiar las estrategias del PMDU, como los siguientes:

V.3.1.1. Actualización completa del PMDU

Son cambios en los elementos propios del entorno que se deben considerar para revisar y en su caso, cambiar las estrategias del Programa, como los siguientes:

- Nuevos componentes de la Agenda Urbana de ONU Hábitat.
- Variación sustancial en las proyecciones de población con respecto a las del Programa.
- Elementos económicos, desastres naturales o sociales relevantes, o agudización de las variables socioeconómicas globales y nacionales, que impacten en la población y en el territorio

En este caso la actualización del PMDU se debe actualizar de forma completa de conformidad con el procedimiento de la legislación estatal vigente.

En caso de que no haya existido ninguna actualización completa por alguna de las causas anteriores, deberá actualizarse el PMDU a más tardar en un término de 12 años a partir de la fecha de su entrada en vigor o en cuanto se cuente con los resultados del nuevo Censo de Población y Vivienda de INEGI para el año 2030.

V.3.1.2. Modificación o actualización parcial del PMDU

Las actualizaciones y/o modificaciones parciales al Programa pueden ser consecuencia de:

a) Nueva información para la planeación

La existencia de información nueva y disponible para la planeación, que es amplia y robusta en estos tiempos. Debido a que la gran mayoría de la información que origina los diagnósticos del PMDU data del año 2020, se espera la constante de emisión de información por diferentes instituciones y organismos.

Esta información deberá ser utilizada para actualizar todos los diagnósticos del Programa en el tema social, económico, territorial y urbano, así como en las proyecciones de población. Se espera que con ellos se puedan actualizar algunos de sus resultados y, sobre todo, identificar las zonas del territorio en las que puedan cambiar las prioridades y determinaciones de las estrategias correspondientes.

b) Errores, omisiones o inconsistencias

Corresponde al caso en el que se detecta que existe algún, error, omisión o inconsistencia en cualesquiera de los apartados del PMDU, su Reglamento y Normas Complementarias, incluyendo la zonificación secundaria y la tabla de compatibilidad de uso del suelo, que resulte inoperante su administración, siempre y cuando no contravenga la visión, el modelo de ordenamiento territorial y las estrategias del PMDU.

La determinación de la necesidad de actualización o modificación para estos casos puede originarse a petición de un particular, del Comité Técnico o de la propia dependencia encargada de la operación del desarrollo urbano y del Ayuntamiento.

Sin embargo, en el caso de que la necesidad de actualización corresponda a la afectación de los intereses de algún predio o propietario en particular y para que la necesidad de actualización se considere procedente, el análisis deberá realizarse en función de su aplicación genérica para todos los casos de predios o situaciones similares y no solamente para el predio de referencia que motiva la necesidad de actualización o modificación por error, omisión o inconsistencia.

V.3.2. Instrumentos para la actualización o modificación del PMDU

Los instrumentos para aprobar las actualizaciones y/o modificaciones parciales al Programa son los siguientes:

a) Circular Técnica

Una circular es un comunicado que emite la dependencia encargada del desarrollo urbano o por el Ayuntamiento que tiene la función de informar a los diferentes actores del desarrollo urbano de los sectores público, privado y social en el municipio, sobre las disposiciones de carácter técnico reglamentario, con la finalidad de informar cualquier medida complementaria o modificatoria del PMDU; así como de aclarar, corregir o precisar las determinaciones del PMDU, su reglamento o sus normas complementarias, para garantizar la correcta aplicación e interpretación de sus políticas y estrategias.

Es indispensable que se cuente con un Estudio Impacto Urbano para emitir una Circular Técnica. Dicho estudio puede ser elaborado por la dependencia encargada del desarrollo urbano o por un particular que lo presente a la misma, a partir de la identificación de una necesidad determinada; sin embargo, aquellas necesidades con respecto a los efectos que surte el PMDU para un predio en particular deben ser analizadas y justificadas para la generalidad de los casos similares, para que la Circular Técnica pueda ser emitida.

Las circulares técnicas forman parte integral del PMDU y son parte de la estrategia de actualización dinámica que requieren estos instrumentos de planeación para su efectiva aplicación. Las circulares técnicas tomarán el tipo en función de los tipos de actualización o modificación del Programa.

b) Adendum al Programa

Es el instrumento que se utiliza para actualizar o modificar el PMDU alguno de los capítulos o incorporación o modificación de alguno de los instrumentos, como resultado de los estudios de impacto urbano que modifican parcialmente alguno de los contenidos del Programa; siempre y cuando no modifiquen sustancialmente la estrategia del PMDU. El Adendum debe ser aprobado por el Cabildo.

Ninguno de los procedimientos de actualización o modificación dinámica del PMDU aplican para la el incremento del Área Urbanizable para usos del suelo habitacionales.

V.4. Monitoreo y evaluación

El plan de monitoreo provee la información necesaria para medir los avances en el cumplimiento de los objetivos del PMDU, garantizar la eficacia de las operaciones, cumplir los requisitos para reporte de informes, y aportar insumos para la futura programación. Está compuesto por dos grandes acciones necesarias para la medición y el análisis del cumplimiento, dichas acciones incluyen el desarrollo de un plan o enunciado y un esquema de indicadores.

- Plan o enunciado: esta parte describe la racionalidad o el sentido que sustenta la iniciativa con respecto a la realidad que se pretende modificar. Dicho sentido se expresa en la manera en que se articulan las actividades, los resultados, los objetivos y los efectos buscados.
- Esquema de indicadores: cada objetivo, resultado o producto son medidos por una serie de indicadores con sus valores respectivos (unidades de medida), los responsables y las fuentes para la recopilación de los datos.

En este PMDU, el monitoreo se concibe como un proceso continuo mediante el cual se obtiene, sobre una base regular, retroalimentación sobre los avances que se han hecho para alcanzar los objetivos del instrumento. La estrategia de monitoreo se concentra en 1) proveer información a nivel de la política pública para analizar el logro de los objetivos prioritarios y 2) su articulación en función de la teoría del cambio.

La implementación del plan de monitoreo del PMDU será conducida por el área de desarrollo urbano del Ayuntamiento, de forma concurrente con la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y su Consejo Consultivo.

El objetivo de este plan de monitoreo es dar seguimiento de manera periódica a un conjunto de indicadores pautados previamente, apoyándose en una herramienta de recolección y sistematización de información, mediante el Sistema Municipal de Información Territorial y Urbana (SMITU).

Como parte de este SMITU se elabora una matriz del grado de cumplimiento de los indicadores de los objetivos general y específicos planteados en el PMDU. Se establece una ponderación por categorías para estimar el grado de cumplimiento.

V.4.1. Indicadores de evaluación

Los indicadores de evaluación se encuentran relacionados con la medición de los objetivos del PMDU y generalmente se calculan mediante fuentes de instituciones oficiales (ver Tabla 38).

V.4.2. Indicadores de seguimiento

Los indicadores de seguimiento miden el cumplimiento de la ejecución de las acciones del PMDU, que se encuentran en sus programas y proyectos. Su cumplimiento se puede verificar con los plazos que se establecen para cada uno de los programas y proyectos estratégicos.

Tabla 38. Indicadores de evaluación

Consecutivo	Indicador	Método de cálculo	Unidad de medida	Línea base	Medios de verificación	Objetivo del PMD con el que se alinea
1	Reserva población menores ingresos	RPM= Hectáreas reservadas para población menores ingresos en el período / Hectárea Totales de crecimiento en el período) *100	Porcentaje de hectáreas	Sin línea base	Marco Geoestadístico Nacional Registros administrativos municipales en la materia	Crecimiento urbano (1)
2	Densidad de población urbana	(DPU= Población t / Área urbana)*100	Habitantes por hectárea (Hab/Ha)	Densidad de población urbana 2020	Censos y/o Conteos de Población y Vivienda Marco Estadístico Nacionacional	Crecimiento urbano (2)
3	Tasa de inundaciones en zonas susceptibles	IZS= ((Número de inundaciones en zonas específicas en el año de interés - Número de inundaciones en el año base) / Número de inundaciones del año base) *100	Porcentaje de inundaciones	Inundaciones en las zonas citadas en año base (2023)	Marco Geoestadístico Nacional Registros administrativos municipales sobre espacios públicos Censos y conteos de población y vivienda	Crecimiento urbano (3)
4	Viviendas particulares con agua potable dentro de la vivienda	VPAP= Viviendas particulares con servicio de agua potable / Viviendas particulares habitadas	Viviendas	Viviendas particulares con agua potable dentro de la vivienda 2020	Censos y/o Conteos de Población y Vivienda	Servicios Públicos (4)
5	Porcentaje de viviendas que cuentan con bicicleta	PVDB= Viviendas particulares que disponen de bicicleta / Viviendas particulares habitadas	Viviendas por cada 100 (Porcentaje)	Porcentaje de viviendas que cuentan con bicicleta 2020	Censos y/o Conteos de Población y Vivienda	Movilidad (5)
6	Porcentaje de espacios recuperados	PER= Número de metros cuadrados recuperados / Total de metros cuadrados a recuperar) * 100	Porcentaje	Metros cuadrados a recuperar (2023)	Registros administrativos municipales sobre obra pública	Espacio Público (6)

Consecutivo	Indicador	Método de cálculo	Unidad de medida	Línea base	Medios de verificación	Objetivo del PMD con el que se alinea
7	Porcentaje de obras de vialidad incluyentes	POVI= (Número de obras realizadas con movilidad incluyente / Número de obras totales con temática de movilidad)* 100	Porcentaje	Sin línea base	Registros administrativos municipales sobre obra pública	Movilidad (7)
8	Espacios públicos en los asentamientos humanos	NOM EPAH= Superficie de espacio público / Total de la superficie del área urbana	Porcentaje	57596 metros cuadrados $5.7/2600=0.21\%$	Marco Geoestadístico Nacional Registros administrativos municipales en la materia	Espacio Público (8)
9	Porcentaje calles peatonales	PCP= (Número de calles peatonales / Número de calles susceptibles de ser peatonales) *100	Porcentaje	Número de calles susceptibles de ser peatonales	Registros administrativos municipales sobre la materia	Espacio Público (9)
10	Porcentaje de dotación de equipamientos	PDE= (Número de dotación de equipamientos / Número total de obras públicas) * 100	Porcentaje	Sin línea base	Registros administrativos municipales sobre la materia	Espacio Público (10)
11	Participación Ciudadana	PC= (Número de obras surgidas por participación ciudadana / Obras municipales totales)*100	Porcentaje	Porcentaje de obras	Registros administrativos municipales sobre obra pública	Participación Ciudadana (11)
12	Impacto ambiental con regularización	IAR= (Número de permisos de construcción con MIA con regularización / Total de permisos de construcción emitidos)*100	Porcentaje	Porcentaje de permisos	Registros administrativos municipales sobre obra pública	Administración del Desarrollo Urbano (12)

Glosario

Ayuntamiento: Al Ayuntamiento de Zamora, Michoacán.

Acción Urbanística: Actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de Áreas Urbanizadas o Urbanizables, tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los Programas o programas de Desarrollo Urbano o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos.

Área Urbanizable: Territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del Área Urbanizada del Centro de Población determinado en los programas de Desarrollo Urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión.

Área Urbana Actual: Territorio ocupado por los Asentamientos Humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios.

Asentamientos Humanos: A el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.

Barrio: Zona urbanizada de un Centro de Población dotado de identidad y características propias.

Centralidad Urbana: Zonas en donde se presentan las mayores concentraciones de actividades económicas y educativas; y se constituyen Centros u Subcentros Urbanos.

Comisión: La Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Comité Técnico Ciudadano: El Comité Técnico ciudadano auxiliar de la Comisión.

Constancia de Uso de Suelo: Es el documento oficial donde se especifica la zonificación, uso de suelo, altura y porcentaje de área libre en razón de su ubicación conforme al Programa.

Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico: Es la persona física con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma solidaria con el Director Responsable de Obra, en todos los aspectos de las obras en las que otorgue su responsiva, relativos al diseño urbano y arquitectónico. Profesionista con estudios, conocimientos y experiencia en la práctica del desarrollo urbano.

Densidad de Vivienda: Es la relación entre el número de unidades de vivienda de un sector urbano por hectárea urbanizada en dicho sector. Puede ser considerada como densidad bruta o neta de acuerdo con la superficie de terreno considerada, la superficie urbanizada total, o únicamente la destinada a vivienda.

Densificación: A la acción urbanística cuya finalidad es incrementar el número de habitantes y la población flotante por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y en su caso, adecuando los espacios públicos y sus infraestructuras.

Desarrollo Urbano: Al proceso de planeación y regulación de la Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población.

Destinos: A los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población.

DRO: Director Responsable de Obra, es la persona física que se hace responsable de la observancia del Reglamento de Construcciones, del Programa su Reglamento y Normas, en las obras para las que otorgue su responsiva.

EIU: Estudio de Impacto Urbano.

Equipamiento Urbano: El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto.

Espacio Público: Las áreas, espacios abiertos y predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito.

Licencia de Uso de Suelo: El documento oficial por medio del cual se hace constar los usos permitidos, permitidos condicionados y prohibidos en un predio determinado.

Fraccionamiento: La división de un terreno en manzanas y lotes que requiera de trazo de vialidad pública y de obras de urbanización, en el que se prevea la dotación de servicios públicos.

Fusión: La autorización por parte del ayuntamiento, para la unión de dos o más terrenos colindantes para formar un solo predio, en un centro de población.

Imagen Urbana: El resultado del conjunto de percepciones producidas por las características específicas, arquitectónicas, urbanísticas y socioeconómicas de una localidad, más las originadas por los ocupantes de ese ámbito en el desarrollo de sus actividades habituales, en función de las pautas que los motivan. Tanto la forma y aspectos de la traza urbana, tipo de antigüedad de las construcciones, como las particularidades de barrios, calles, edificios o sectores históricos de una localidad, que den una visión general o parcial de sus características.

Impacto Urbano: La descripción sistemática, evaluación y medición de las alteraciones causadas por alguna obra pública o privada, que por su magnitud rebasen las capacidades de la infraestructura o de los servicios públicos del área o zona donde se pretenda realizar la obra, que incida negativamente el ambiente natural o la estructura socioeconómica, signifique un riesgo para la vida o bienes de la comunidad o para el patrimonio cultural, histórico, natural, arqueológico o artístico del Estado.

Inmueble: Al terreno y Construcciones que en él se encuentren.

Código o Ley Estatal: El Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.

Ley: Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Programa: El Programa Municipal de Desarrollo Urbano, aprobado por el H. Cabildo Municipal y Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Michoacán.

POET: El Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio.

Porcentaje de área libre: Al porcentaje de la superficie total del predio, que establece el área que debe conservarse libre de edificaciones.

Predio: Al terreno sin construcción.

Reglamento: El presente ordenamiento que permitirá instrumentar el Programa.

Dependencia del desarrollo urbano: El área o dependencia administrativa encargada de la operación del desarrollo urbano en el Ayuntamiento.

Subdivisión: Es la partición o división de terrenos que no requieren el trazo de vías públicas ni ejecución de obras de urbanización.

Sustentable: Medidas apropiadas de preservación del equilibrio ecológico, protección del ambiente y aprovechamiento de recursos naturales de manera que no se comprometa la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras.

TCUS: A la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo, matriz en donde se especifican los usos permitidos, permitidos condicionados o prohibidos de las zonificaciones que integran el Programa.

Uso del Suelo: A las actividades a realizarse en determinada área, inmueble o predio a partir del Programa.

Uso Permitido: Los usos que caracterizan de una manera principal una zona, se consideran compatibles con los usos predominantes de la zona, siendo permitida su ubicación en la zona señalada.

Uso Permitido Condicionado: Los usos permitidos dentro de una zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente.

Uso Prohibido: Son aquellos usos que no pueden desarrollarse en áreas o predios y que no se permiten en la zona donde se indican.

Intensidad de Construcción: La superficie máxima de construcción que puede realizarse en una propiedad y se expresa en número de niveles, número de viviendas o número de cuartos hoteleros.

Lote tipo: A la unidad que representa la superficie de suelo por vivienda a construirse en una propiedad.

Normas: A las Normas Complementarias que se derivan del Reglamento y que son aplicables a los usos de suelo y destino en las propiedades.

Reglamento de Construcciones: Al Reglamento de Construcciones para el Municipio.

SEMARNAT: Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Vivienda de interés social: A la vivienda con apoyo Institucional también llamada Popular: son todas las acciones en conjuntos de viviendas que reciben subsidios y/o financiamiento de Infonavit, Fovissste, entidad federal y/o del organismo estatal de vivienda.

Vivienda: Se entiende por vivienda al ámbito físico-espacial que presta el servicio para que las personas desarrollen sus funciones vitales básicas.

Zonificación: La determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio; sus aprovechamientos predominantes y las Reservas, Usos de Suelo y Destinos, así como la delimitación de las áreas de crecimiento, conservación, consolidación y mejoramiento;

Zonificación Primaria: La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; comprendiendo las Áreas Urbanizadas y Áreas Urbanizables, incluyendo las reservas de crecimiento, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias.

Zonificación Secundaria: La determinación de los Usos de Suelo en un Espacio Edificable y no edificable, así como la definición de los Destinos específicos.

Bibliografía

Bazant, J. (2006). *Manual de diseño urbano*. México: Trillas.

Bertalanffy, L. V. (1976). *Teoría general de los sistemas*. México, D.F.: Fondo de Cultura Económica.

Cámar de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2019). *Ley Orgánica de la Administración Publica Federal*. México: H. Congreso de la Unión.

Cámara de Diputados del Congreso de la Unión. (2015). *Ley General para la Prevención y Gestión Intevgral de los Residuos*. México: Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión.

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2016). *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*. México: Diaario Oficial de la Federacion.

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2019). *Ley de Vivienda*. México: Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión.

Cenapred. (s.f.). *Atlas de reisos del estado de Michoacán*. Obtenido de http://www.atlasnacionalderiesgos.gob.mx/AtlasEstatales/?&NOM_ENT=Michoac%C3%A1n%20de%20Ocampo&CVE_ENT=16

- Cenapred. (s.f.). *Atlas de riesgos del estado de Michoacán*. Obtenido de http://www.atlasnacionalderiesgos.gob.mx/AtlasEstatales/?&NOM_ENT=Michoac%C3%A1n%20de%20Ocampo&CVE_ENT=16
- CENAPRED. (S/F). *protección civil*. Obtenido de http://proteccioncivil.gob.mx/work/models/ProteccionCivil/Resource/375/1/images/Im_anr.pdf
- CNUEE. (Abril de 2018). *movilidadurbanasostenible*. (CONUEE, Ed.) Recuperado el 10 de Mayo de 2019, de Comisión Nacional para el Uso Eficiente de la Energía : <https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/313972/movilidadurbanasostenible.pdf>
- Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo*. (s.f.).
- CONABIO. (14 de 06 de 2016). *Portal de geoinformación*. Recuperado el 2018, de <http://www.conabio.gob.mx/informacion/gis/>
- CONABIO. (26 de 06 de 2017). *REGIONES HIDROLÓGICAS PRIORITARIAS*. Recuperado el 2018, de <http://www.conabio.gob.mx/conocimiento/regionalizacion/doctos/hidrologicas.html>
- CONABIO. (26 de 06 de 2017). *REGIONES TERRESTRES PRIORITARIAS*. Recuperado el 2018, de <http://www.conabio.gob.mx/conocimiento/regionalizacion/doctos/terrestres.html>
- Conagua. (2020). Actualización de la disponibilidad media anual de agua en el acuífero Zamora (1608), estado de Michoacán. México.
- Conagua. (2023). *Sistema Nacional de Información del Agua. SINA*. Obtenido de <https://sina.conagua.gob.mx/sina/index.php?p=14#:~:text=Los%20Distritos%20de%20Riego%20son,canales%20y%20caminos%2C%20entre%20otros>.
- CONAP. (08 de 09 de 2016). Recuperado el 2018, de <https://www.conanp.gob.mx/regionales/>
- CONAPO. (2019). *Proyecciones de la población de los municipios de México, 2015 -2050*. Obtenido de Datos: <https://datos.gob.mx/busca/dataset/proyecciones-de-la-poblacion-de-mexico-y-de-las-entidades-federativas-2016-2050>
- CONAPO. (01 de Octubre de 2021). *Consejo Nacional de Población*. Obtenido de La marginación en México: <https://www.gob.mx/conapo/acciones-y-programas/marginacion-en-mexico>
- CONEVAL. (15 de diciembre de 2021). *CONEVAL*. Obtenido de Medición de la Pobreza a nivel municipio 2010-2020: <https://www.coneval.org.mx/Medicion/Paginas/Pobreza-municipio-2010-2020.aspx>
- CONTRALINEA.COM.MX. (2022). *Son 39 los “focos rojos” hídricos en México*. Obtenido de <https://contralinea.com.mx/investigacion/son-39-los-focos-rojos-hidricos-en-mexico/>
- Conurba. (2019). *Modelos de susceptibilidad de riesgos*. Morelia.
- Conurba. (2019). *Modelos de susceptibilidad de riesgos*. Morelia.

- Conurba. (2023). *Modelos de susceptibilidad de riesgos*. Morelia.
- Conurba. (2023). *Modelos de susceptibilidad de riesgos*. Morelia.
- Cruz Muñoz , A. (2001). La incorporación del ejido al desarrollo urbano: el caso de Tultitlán de Mariano Escobedo. *Antropología. Revista Interdisciplinaria Del INAH*. México.
- Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano. (2008). *Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Zamora, Michoacán 2008-2028* . Zamora: H. Ayuntamiento de Zamora.
- Gallardo Valdéz , J. (2020). *La producción de mezcal en el Estado de Michoacán*. Morelia: Gobierno del Estado de Michoacán.
- García, E. (1988). Modificaciones al sistema de clasificación climática de Köppen (para adaptarlo a las condiciones de la República Mexicana). México, D.F.: Offset Larios S.A. 4a. edición.
- Gobierno de México. (2019). *Plan Nacional de Desarrollo 2019-2020*. México: Diario Oficial de la Federación.
- Gobierno de Michoacán de Ocampo. (1998). *Programa de Ordenación y Regulación de la Zona Conurbada Zamora de Hidalgo y Jacona de Plancarte*. Morelia: Gobierno del Estado.
- Gobierno del Estado de Michoacán. (2009). *Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana de Zamora-Jacona*. Morelia: Gobierno del Estado.
- Gobierno del Estado de Michoacán. (2022). *Plan de Desarrollo Integral del Estado de Michoacán 2021-2027*. Morelia: Gobierno del Estado de Michoacán.
- H, Congreso del Estado. (2023). *Ley Orgánica Municipal del Estado de Michoacán*. Morelia: Periódico Oficial del Estado.
- H. Ayuntamiento Constitucional de Zamora, Mich. (2008). *Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro de Población*. Morelia: Periódico Oficial del Estado.
- H. Ayuntamiento Constitucional de Zamora, Michoacán. (2012). *Plan Parcial de Desarrollo Urbano "La Huanumera, Los Pitayos, La Higuera Alta y la Mesa o El Divisadero", del Municipio de Zamora, Michoacán*. Morelia: Periódico Oficial del Estado.
- H. Ayuntamiento Constitucional de Zamora, Michoacán. (2014). *Programa Parcial de Desarrollo Urbano de La Rinconada-Cerrito de Caticuato, 2014-2034*. Morelia: Periódico Oficial del Estado.
- H. Congreso de Estado. (2023). *Ley de Movilidad y Seguridad Vial del Estado de Michoacán de Ocampo*. Morelia: Periódico Oficial del Estado.
- H. Congreso de la Unión. (2016). *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*. México: Diario Oficial de la Federación.
- H. Congreso de la Unión. (2016). *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*. México: Diario Oficial de la Federación.

- H. Congreso de la Unión. (2018). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. México: Diario Oficial de la Federación.
- H. Congreso de la Unión. (2018). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. México: Diario Oficial de la Federación.
- H. Congreso de la Unión. (2022). *Ley General de Cambio Climático*. México: Diario Oficial de la Federación.
- H. Congreso de la Unión. (2022). *Ley General de Movilidad y Seguridad Vial*. Ciudad de México: Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión.
- Hernández Aragón, J. (Junio de 2006). *Contribuciones a la Economía*. Recuperado el 23 de Diciembre de 2015, de La ciudad y su Análisis Intra-Urbano: La Localización de Actividades Económicas y el Futuro de los Centros: <http://www.eumed.net/ce/2006/jha-ciu.htm>
- http://smn.cna.gob.mx/index.php?option=com_content&view=article&id=42&Itemid=75. (s.f.).
- <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/index.htm>. (13 de 08 de 2019). Obtenido de <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/index.htm>.
- INEGI. (2005). *Guía para la interpretación de cartografía. Climatológica*. Aguascalientes, Aguascalientes, México: Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.
- Inegi. (2010). *Red Hidrográfica. Escala 1:50,000. Edición 2.0*. México: Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
- INEGI. (2010). *Red Hidrográfica. Escala 1:50,000. Edición 2.0*. México: Instituto Nacional de Estadística y Geografía .
- INEGI. (2014). *Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte, Mexico SCIAN 2013*. México: Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
- INEGI. (2020). *Censo de Población y Vivienda 2020*. Obtenido de Principales resultados por localidad (ITER): https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/ccpv/2020/microdatos/iter/iter_16_2020_xlsx.zip
- INEGI. (2020). *Censos Económicos 2019*. Obtenido de Datos de los Censos Económicos 2019: https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/ce/2019/Datosabiertos/ce2019_mich_csv.zip
- INEGI. (2020). *Glosario de los Censos Económicos*. Obtenido de Valor de la Producción: <https://www.inegi.org.mx/app/glosario/default.html?p=ce2019>
- Inegi. (2021). *Conjunto de datos vectoriales de uso del suelo y vegetación escala 1:250 000 serie VII*.
- INEGI. (Cuarta Edición, 2022). *Principales resultados por localidad (ITER) Censo de Población y Vivienda 2020*. INEGI.

- Instituto Nacional del Suelo Sustentable. (2020). *Política Nacional de suelo*. México: SEDATU.
- Ley Agraria. (1992). Diario Oficial de la Federación.
- Mendoza, M., Alcántara, C., Rosete, F., & Bocco, G. (2009). *Análisis de la aptitud territorial. Una perspectiva biofísica*. México: SEMARNAT.
- Mikkelsen, C., Segua, M., & Lima, L. (2014). El Concepto Corredor como Aporte a la Comprensión del Territorio. *Geografía Em Questão*, 203-222.
- Naciones Unidas. (1948). *La Declaración Universal de los Derechos Humanos*. Obtenido de https://www.ohchr.org/sites/default/files/UDHR/Documents/UDHR_Translations/spn.pdf
- Naciones Unidas. (2016). *Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Habitat III)*. Quito: ONU.
- Naciones Unidas México. (s.f.). *Naciones Unidas México*. Recuperado el 13 de Julio de 2020, de <http://www.onu.org.mx/agenda-2030/objetivos-del-desarrollo-sostenible/>
- Organización de las Naciones Unidas. (3 de Enero de 1976). Obtenido de https://www.senado.gob.mx/comisiones/desarrollo_social/docs/marco/Pacto_IDESC.pdf
- Paleta Pérez, G., & Aguilar Ortega, T. (2012). Reorganización territorial y producción de agave tequilero en la ciénega michoacana. *Equilibrio economico*, 21.
- Pérez Porto, J., & Gardey, A. (2013). *Definición.de*. Recuperado el 31 de Enero de 2017, de <http://definicion.de/preponderante/>
- Periódico Oficial del Estado. (2008). *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo*. Morelia: Periódico Oficial del Estado.
- Programa de Ordenamiento Ecológico Estatal de Michoacán de Ocampo*. . (s.f.).
- Rodríguez, A., & Milagro, S. (2007). *Algunas consideraciones sobre la definición y medición de lo rural* (IICA ed.). San José: Instituto Interamericano de Cooperación para la Agricultura Desarrollo Rural Sostenible.
- Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano. (Junio de 2018). *cmic.org*. Recuperado el 04 de Julio de 2019, de https://www.cmic.org.mx/comisiones/sectoriales/vivienda/2018/CONAVI/Per%C3%ADmetros_de_Contenci%C3%B3n_Urbana_2018.pdf
- Secretaria de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano. (2020). *Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial*. México: SEDATU.
- Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano. (2021). *Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial 2020-2040*. Ciudad de México: Diario Oficial de la Federación.
- Secretaría de Desarrollo Agrario, T. y. (2018). *REgionalización Funcional de México*. Ciudad de México.

- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. (2018). *Anatomía de la Movilidad en México, Hacia dónde vamos*. México: SEDATU.
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. (2020). *Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020-2030*. Ciudad de México: Diario Oficial de la Federación.
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. (2021). *NOM-001-SEDATU-2021, Espacios públicos en asentamientos humanos*. Ciudad de México: Diario Oficial de la Federación.
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. (2021). *Programa Nacional de Vivienda 2021-2024*. México: SEDATU.
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. (2022). *Norma Oficial Mexicana NOM-002-SEDATU-2022, Equipamiento en los instrumentos que conforman el Sistema General de Planeación Territorial. Clasificación, terminología y aplicación*. Ciudad de México: SEDATU/DOF.
- Secretaría de Desarrollo Social. (2000). *Glosario de Términos de Desarrollo Urbano*. México: SEDESOL.
- Secretaría de Desarrollo Social. (2000). *Glosario de Términos de Desarrollo Urbano*. México: SEDESOL.
- Secretaría de Desarrollo Social. (2000). *Sistema Normativo de Equipamiento*. México, D.F., México: SEDESOL.
- Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales. (2016). *Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio*. México: DOF.
- Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales. (20 de 07 de 2018). *Gobierno de México*. Obtenido de <https://www.gob.mx/semarnat/acciones-y-programas/programa-para-la-prevencion-y-gestion-integral-de-residuos>
- Secretaría de Urbanismo y Medio Ambiente. (2011). *Programa Regional de Desarrollo Urbano Lerma-Chapal, 2011-2030*. Morelia: SUMA.
- SEDATU. (2022). *Lineamientos simplificados PMDU 2022*. Ciudad de México: SEDATU.
- United Nations. (16 de Diciembre de 1966). *Naciones Unidas, Derechos Humanos*. Obtenido de <https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-civil-and-political-rights>
- United Nations. (2015). *Marco de Sendfai para la Reducción de Riesgos de Desastres 2015-2030*. United Nations.
- United Nations. (12 de Diciembre de 2015). *United Nations Climate Change*. Obtenido de <https://unfccc.int/es/acerca-de-las-ndc/el-acuerdo-de-paris>
- Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Cuajimalpa. (2014). *Análisis, Diseño de Metodología, Identificación y Caracterización de las Centralidades Relevantes del Espacio Urbano de la Ciudad de México*. México: Departamento de Ciencias Sociales.

