



DIARIO OFICIAL

DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATAN.

Dirección: Calle 90 No. 498-A entre 61 A y 63
Colonia Bojórquez, (Complejo de Seguridad Jurídica)
Mérida, Yucatán. C.P. 97240. TEL: 930-30-23.

Publicación periódica: Permiso No. 0100921
Características: 111182816. Autorizado por SEPOMEX

DIRECTOR: LIC. SALVADOR SOLORZA CASTILLO.

AÑO CX

MERIDA, YUC., VIERNES 15 DE JUNIO DE 2007.

NUM. 30,878

-SUMARIO-

GOBIERNO DEL ESTADO

AYUNTAMIENTO DE CONKAL, YUCATAN.

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE CONKAL. 2

**Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Conkal 2004-2007
Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Conkal**



III. Estratégico

- 3.1. INTRODUCCIÓN**
- 3.2. DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO**
- 3.3. DISTRIBUCIÓN Y DENSIFICACIÓN**
- 3.4. REQUERIMIENTO DEL SUELO**
- 3.5. LAS ACCIONES Y POLÍTICAS DESTINADAS A LA CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO DEL CENTRO DE POBLACIÓN**
 - 3.5.1. Políticas de control
 - 3.5.2. Políticas de mejoramiento
 - 3.5.3. Políticas de conservación
 - 3.5.4. Políticas de crecimiento
 - 3.5.5. Políticas de consolidación
 - 3.5.6. Políticas de impulso
- 3.6. LAS RESERVAS, LOS USOS Y LOS DESTINOS DE ÁREAS Y PREDIOS**
 - 3.6.1. Uso habitacional
 - 3.6.1.1. Vivienda de Baja Densidad
 - 3.6.2. Áreas verdes
 - 3.6.3. Zona de industria
 - 3.6.3.1. Extractiva
 - 3.6.3.2. Ligera o Manufacturas menores
 - 3.6.3.3. Confinada
 - 3.6.4. Zonas de amortiguamiento
 - 3.6.5. Zonas de recuperación
 - 3.6.6. Zona para actividades productivas
 - 3.6.7. Zonas de reserva para el crecimiento
 - 3.6.8. Zonas de patrimonio
 - 3.6.8.1. Histórico
 - 3.6.8.2. Cultural
 - 3.6.9. Vialidades por uso
 - 3.6.9.1. Corredor Agroindustrial
 - 3.6.9.2. Corredor Agropecuario
 - 3.6.9.3. Vialidad comercial

- 3.6.9.4. Vialidad de comercio y servicios
- 3.6.9.5. Vialidad de uso mixto
- 3.6.9.6. Distribuidores viales primarios
- 3.6.9.7. Distribuidores viales secundarios
- 3.6.10. Subcentro urbano
- 3.6.11. Centro de barrio

3.7. USOS DEL SUELO

- 3.7.1. Usos y destinos permitidos, incompatibles y condicionados
- 3.7.2. Compatibilidad de los usos compatibles y destinos permitidos
 - 3.7.2.1. Habitacional
 - 3.7.2.2. Servicios
 - 3.7.2.3. Oficinas
 - 3.7.2.4. Bodegas
 - 3.7.2.5. Comercio
 - 3.7.2.6. Industria
 - 3.7.2.7. Equipamiento
 - 3.7.2.8. Infraestructura
- 3.7.3. Disposiciones aplicables a usos y destinos condicionados
 - 3.7.3.1. Habitacional
 - 3.7.3.1.1. Vivienda unifamiliar
 - 3.7.3.1.2. Vivienda multifamiliar horizontal
 - 3.7.3.1.3. Vivienda multifamiliar vertical
 - 3.7.3.2. Servicios
 - 3.7.3.2.1. Servicios básicos
 - 3.7.3.2.2. Servicios intermedios
 - 3.7.3.2.3. Servicios de nivel medio
 - 3.7.3.2.4. Servicios de alto impacto
 - 3.7.3.3. Oficinas
 - 3.7.3.3.1. Oficina integrada a vivienda
 - 3.7.3.3.2. Pequeña escala
 - 3.7.3.3.3. Mediana escala
 - 3.7.3.2.4. Gran escala
 - 3.7.3.4. Bodegas
 - 3.7.3.4.1. Nivel 1
 - 3.7.3.4.2. Nivel 2
 - 3.7.3.4.3. Nivel 3
 - 3.7.3.2.4. Nivel 4
 - 3.7.3.5. Comercio
 - 3.7.3.5.1. Comercio Básico
 - 3.7.3.5.2. Comercio especializado
 - 3.7.3.5.3. Locales comerciales
 - 3.7.3.5.4. Centros comerciales
 - 3.7.3.5.5. Comercios temporales

3.7.3.6. Industria

- 3.7.3.6.1. Integrada a vivienda
- 3.7.3.6.2. Ligera o de manufacturas menores
- 3.7.3.6.3. Industria mediana o de impacto medio
- 3.7.3.6.4. Industria pesada

3.7.3.7. Equipamiento

- 3.7.3.7.1. Nivel básico
- 3.7.3.7.2. Nivel barrio
- 3.7.3.7.3. Nivel distrito
- 3.7.3.7.4. Nivel ciudad y regional

3.7.3.8. Infraestructura

- 3.7.3.8.1. Básica
- 3.7.3.8.2. De distrito
- 3.7.3.8.3. Nivel ciudad
- 3.7.3.8.4. Regional

3.8. LAS ESTRATEGIAS DESTINADAS AL CONTROL, MEJORAMIENTO, CONSERVACIÓN, CRECIMIENTO, CONSOLIDACIÓN E IMPULSO

3.8.1. Políticas de control

- 3.8.1.1. Vivienda
- 3.8.1.2. Preservación ecológica
- 3.8.1.3. Medio ambiente
- 3.8.1.4. Actividades productivas
- 3.8.1.5. Industria
- 3.8.1.6. Infraestructura
- 3.8.1.7. Transporte
- 3.8.1.8. Equipamiento urbano
- 3.8.1.9. Vulnerabilidad y riesgos

3.8.2. Políticas de mejoramiento

- 3.8.2.1. Vialidades
- 3.8.2.2. Transporte
- 3.8.2.3. Infraestructura
- 3.8.2.4. Equipamiento de salud

3.8.3. Políticas de conservación

- 3.8.3.1. Preservación ecológica
- 3.8.3.2. Patrimonio urbano arquitectónico
- 3.8.3.3. Imagen urbana
- 3.8.3.4. Social

3.8.4. Políticas de crecimiento

- 3.8.4.1. Vivienda
- 3.8.4.2. Vialidades
- 3.8.4.3. Equipamiento e infraestructura
- 3.8.4.4. Comercio
- 3.8.4.5. Áreas verdes

3.8.5. Políticas de consolidación

3.8.5.1. Comercio

3.8.5.2. Industria

3.8.6. Políticas de impulso

3.8.6.1. Preservación ecológica

3.8.6.2. Actividades productivas

3.8.6.3. Turismo

3.8.6.4. Imagen urbana

3.8.6.5. Medio ambiente

3.8.6.6. Vulnerabilidad y riesgos

3.8.6.7. Gestión, normatividad y administración de los recursos

3.8.6.8. Social

3.9. PARTICIPACIÓN CIUDADANA



**Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Conkal 2004-2007
Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Conkal**

III

Nivel Estratégico

**III. NIVEL ESTRATÉGICO****3.1. INTRODUCCIÓN**

En base al diagnóstico efectuado, así como al potencial y a la vocación del área de estudio de Conkal, se presentan en éste capítulo las estrategias del área de estudio.

Esto es el resultado de un recorrido del 100% de las viviendas en Xcuyún y Kantoyná y de un muestreo del 15% del número de viviendas del asentamiento poblacional de la cabecera Conkal.

3.2. DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

El área de estudio queda comprendida dentro de los límites censales del municipio de Conkal, en las que se incluyen las áreas, considerando el asentamiento de la cabecera Conkal y de las comisarías de Kantoyná y Xcuyún.

3.3. DISTRIBUCIÓN Y DENSIFICACIÓN

En el recorrido efectuado en la cabecera municipal se detectó que aún cuenta con zonas para la consolidación del uso y redensificación del uso habitacional dentro del asentamiento actual. Se propone una zona de reserva para el crecimiento natural de la población al sureste del actual asentamiento de Conkal. Al norponiente se propone un área para los requerimientos de equipamiento de la población que sean compatibles con la vivienda. Se propone la consolidación de corredores en las vialidades intermunicipales de acuerdo a su vocación actual. Con respecto a las comisarías de Xcuyún y Kantoyná, la estrategia específica es considerar su consolidación y crecimiento a escala barrial.

Las estrategias para las tierras de propiedad particular, se proponen para el desarrollo de uso habitacional de baja densidad, así como para el asentamiento de usos compatibles con la vivienda y de bajo impacto ecológico.

3.4. REQUERIMIENTO DE SUELO

Haciendo un análisis de los períodos de administración municipal y con el objeto de que este primer Programa de Desarrollo Urbano tenga la oportunidad de ser evaluado, se definió el corto plazo a un periodo de 2 años, esto es, en el 2009. El mediano plazo a 9 años, esto es, en el 2018 y el largo plazo a considerar el año 2027.

Para la obtención del requerimiento de suelo en estos tres diferentes plazos, se tomó como parámetro una tasa anual de 2.4%¹.

La densidad domiciliaria considerada es de 4 personas por persona.² Se propone una densidad máxima de 20 viviendas por hectárea para la densidad baja. Único tipo de densidad habitacional considerado en este Programa de Desarrollo Urbano Municipal. Dentro de estos valores se considera un 15% para equipamiento.

¹ Promedio oficial del INEGI para esta zona de estudio

² Promedio de habitantes resultado de las encuestas

Tabla 2. Requerimientos de suelo para Conkal

Expresada en m2

SUELO	2009	2018	2027
Vivienda	41,750.00	142,000.00	167,000.00
Equipamiento	6,265.50	21,300.00	25,050.00
Infraestructura	3,390.00	11,360.00	13,360

Tabla 3. Requerimientos de suelo para Kantoyná

Expresada en m2

SUELO	2009	2018	2027
Vivienda	750.00	2,375.00	2,750.00
Equipamiento	112.50	365.25	412.50
Infraestructura	60.00	190.00	220.00

Tabla 4. Requerimientos de suelo para Xcuyún

Expresada en m2

SUELO	2009	2018	2027
Vivienda	8,400.00	28,400.00	33,400.00
Equipamiento	1,260.00	4,260.00	5,010.00
Infraestructura	672.00	2,272.00	2,672.00

A continuación se desglosan los usos definidos en la carta síntesis de estrategias

TABLA 1. AREAS DE CRECIMIENTO PARA LOS ASENTAMIENTOS ACTUALES Y PARA LOS NUEVOS DESARROLLOS SEGÚN PLAZOS		
Plazo	has	%
CORTO	456.65	27.31
MEDIANO	1,029.47	61.57
LARGO	185.80	11.11
	1,671.92	100.00

del presente Programa, con su respectiva cantidad de hectáreas y su porcentaje de área respecto al total de la zona de estudio.

TABLA 5. Estrategias para la zonificación de usos de suelo para el Municipio de Conkal

USO DE SUELO	M²	HECTÁREAS	PORCENTAJE
Zona de amortiguamiento	2,437,851.54	243.79	3.87
Actividades productivas	27,444,055.83	2,744.41	43.51
Parque metropolitano	1,174,996.52	117.50	1.86
Area de poblaciones	6,333,962.83	633.40	10.04
Zona de reserva natural	1,749,493.24	174.95	2.77
Zona de equipamiento	886,071.68	88.61	1.40
Crecimiento a corto plazo	2,762,419.07	276.24	4.38
Crecimiento a mediano plazo	11,734,216.71	1,173.32	18.60
Crecimiento a largo plazo	8,5487,958.97	854.90	13.55
TOTAL	63,071,000.64	6,307.10	100
Zona de traslape	3,881,214.00	388.12	

3.5. LAS ACCIONES Y POLÍTICAS DESTINADAS A LA CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO DEL CENTRO DE POBLACIÓN.

A continuación se describen las políticas que orientaran las estrategias que dan sustento al presente Programa de Desarrollo Urbano.

3.5.1. Políticas de control

Están orientadas a normar y regular aquellas otras actividades que presentan o podrían presentar impactos negativos para la zona de su ubicación o para el municipio de Conkal.

De igual manera serán aplicables para las industrias que se ubican en el centro de población que presentan incompatibilidad con los usos existentes, a fin de que

estas puedan reubicarse a otras zonas en las que puedan contar con los servicios y la infraestructura necesarios para el desarrollo y fortalecimiento de sus actividades.

3.5.2. De mejoramiento

Se orientan a reordenar y renovar los asentamientos humanos mediante el óptimo aprovechamiento de sus elementos materiales existentes.

Las áreas en las cuales se adoptarán estas políticas serán:

- Áreas con carencias de servicios de equipamiento e infraestructura
- Áreas con contaminación ambiental
- Zonas con deterioro en general
- La zona de patrimonio

3.5.3. De Conservación

Estará dirigida a mantener el equilibrio ecológico y a conservar en buen estado los bienes muebles e inmuebles del patrimonio cultural, así como el mobiliario urbano, de conformidad a las leyes vigentes.

3.5.4. De crecimiento

Son aplicables a las áreas a urbanizar del Municipio de Conkal donde existan terrenos desocupados o baldíos y que es posible de ocupar por vivienda o algún otro uso compatible con la zona.

La política de crecimiento determinará las áreas tendientes a satisfacer los requerimientos de la población de la ciudad. Estas áreas son:

- Área urbana actual
- Áreas de reserva para el crecimiento urbano
- Definición del ámbito territorial válido para este programa de desarrollo urbano
- Determinación de la estructura urbana
- Definición de usos y destinos

3.5.5. De consolidación

Son aplicables a los asentamientos donde se han iniciado los programas de desarrollo, donde hay avances de la imagen urbana, infraestructura y equipamiento, por lo que se seguirá apoyando estas acciones, así como otras que las complementen y se pueda obtener un mayor beneficio para la población.

3.5.6. De impulso

Son aplicables a los asentamientos humanos y áreas específicas en que se consideren prioritarias las actividades productivas: industriales y agropecuarias, mismas que se desarrollarán a través de la dotación de recursos garantizando así, el arraigo de los habitantes en sus localidades.

3.6. LAS RESERVAS, LOS USOS Y LOS DESTINOS DE ÁREAS Y PREDIOS

Los usos y destinos del suelo que aplican en el presente Programa son:

- Habitacionales
- Áreas Verdes
- Comercio
- Industria
- Equipamiento
- Infraestructura

3.6.1. Uso habitacional

En el presente Programa de Desarrollo Urbano se plantean una serie de estrategias generales y otras particulares para cada tipo de vivienda.

□ Regular el proceso de expansión habitacional, densificando, consolidando, ordenando y articulando las zonas de vivienda ya ocupadas en el ámbito urbano con los asentamientos nuevos, mediante la formulación de un Programa Sectorial de Desarrollo Habitacional.

□ Para los centros de población de Conkal, Kantoyná y Xcuyún, se propondrán acciones para atender problemáticas específicas con apego a datos recientes obtenidos en campo, a las necesidades expresadas por los propios habitantes y a la normatividad vigente.

□ Se promoverá la consolidación de espacios públicos dentro de las zonas de uso habitacional.

□ Se impulsará el mejoramiento del entorno inmediato a la vivienda, como parte fundamental del espacio habitable, pero también como integrador de la imagen urbana, que es generadora de la identidad de la ciudad.

□ Es necesario promover espacios dignos en la vivienda, que sean adecuados a las características locales, tomando en cuenta el tipo de clima, las costumbres, el respeto y cuidado del entorno existente a fin de mantener modelos de vivienda que ofrezcan a sus usuarios la mejor solución en cuanto a confort, tipo de materiales, sistemas constructivos y costos competitivos, respetando en los productos finales nuestras costumbres, favoreciendo en primera instancia a la ciudadanía y sobre todo dirigir los esfuerzos a los grupos sociales más desprotegidos.

3.6.1.1. Vivienda de Baja Densidad

Considerando las características del Municipio de Conkal y procurando que el abastecimiento y calidad del agua, así como de los servicios e infraestructura básica, sean de óptimo nivel, se propone que la densidad de vivienda máxima sea de 20 viviendas por hectárea.

3.6.2. Áreas verdes (AV)

Comprende las áreas verdes de la ciudad cuyo fin principal es la conservación de la vegetación natural para el disfrute de los espacios públicos, se ubicarán en todas las áreas de la ciudad y se procurará su conservación pues constituyen un factor importante para la conformación de la imagen urbana de la ciudad y la regulación de la temperatura. Las áreas verdes no se otorgarán para usos o beneficios particulares ya que su disfrute es para el bien común y de interés público, por lo que tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles.

3.6.3 Zona de industria

Comprende las zonas destinadas para los usos de industria en sus diferentes escalas y clasificaciones, para el presente Programa de Desarrollo Urbano serán:

3.6.3.1 Extractiva (IE)

Se refiere a las actividades de extracción de materiales pétreos que se encuentran actualmente en explotación, se localizan en diversas zonas del municipio.

3.6.3.2 Ligera o manufacturas menores (IL)

Comprende la zona que albergará los usos industriales de menor escala y cuyo impacto en la zona de su ubicación puede pasar desapercibido.

3.6.3.3. Confinada (IC)

Se refiere a todas las instalaciones industriales que se ubican en el área urbana actual que se encuentran rodeadas por áreas habitacionales, para las cuales no se permitirá su expansión y deberán contar con una franja de amortiguamiento perimetral hacia aquellas. En estos casos se promoverá su reubicación a zonas acordes a su actividad.

3.6.4. Zonas de Amortiguamiento (ZA)

Se refiere a las zonas de la ciudad en las que por sus características de colindancia a zonas industriales o de equipamiento y/o servicios o a otro Municipio de gran impacto para la zona de su ubicación, son necesarias para mitigar los niveles de contaminación. La superficie se determinará con base en el impacto que se pretende reducir; en estas se permitirán los usos que se indican en la tabla de compatibilidades del presente programa.

3.6.5. Zonas de Recuperación (ZRE)

Comprende las diferentes zonas de la ciudad que presentan características particulares de deterioro, de uso industrial, o zonas de explotación de material pétreo que se encuentran en estado de abandono; su desarrollo es condicionado al estudio de recuperación para cada zona, procurando en cada caso la conservación del ambiente natural, la integración al contexto urbano y a las vialidades, las necesidades particulares de la zona de su ubicación.

3.6.6. Zona para actividades productivas (ZAP)

Zona ubicada fuera del área urbana en la que se podrán desarrollar actividades primarias destinadas al cultivo agrícola, forestal, así como las actividades pecuarias que garanticen condiciones de sustentabilidad de los recursos naturales y compatibilidad con los núcleos de desarrollo.

3.6.7. Zona de reserva para el crecimiento (ZRC)

Son aquellas zonas de origen rural susceptibles de transformarse en zonas urbanas destinadas al establecimiento, crecimiento o consolidación de un asentamiento humano; siempre que garanticen condiciones de compatibilidad y sustentabilidad con su entorno

3.6.8. Zonas de patrimonio

Son todas las áreas que contienen espacios, edificios, terrenos, construcciones y en general cualquier tipo de inmueble localizado dentro del centro de población, cuyas características merecen ser conservadas por su valor.

3.6.8.1. Histórico (PH)

Son monumentos históricos los bienes vinculados con la historia de la nación, a partir del establecimiento de la cultura hispánica en el país, en los términos de la declaratoria respectiva o por determinación de la ley. Se localiza en el área central de la ciudad de Mérida, donde se encuentran la mayor parte de los monumentos inmuebles catalogados como de valor histórico, así como los monumentos artísticos asociados con ellos, incluyendo los espacios abiertos o elementos topográficos cuyo conjunto reviste valor estético relevante. Su delimitación está bajo la protección de la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y el control del Instituto Nacional de Antropología e Historia. En esta zona no se permitirá que la situación, dimensiones y elementos de los edificios rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales o desfiguren su visión.

3.6.8.2 Cultural (PC)

Se considera patrimonio cultural a los espacios, bienes muebles e inmuebles y monumentos artísticos que revisten valor cultural y estético relevante. Tratándose de bienes inmuebles, podrá considerarse también su significación en el contexto urbano.

3.6.9. Vialidades por uso

Las vialidades han sido clasificadas con base en las características con las que cuentan, siendo estas el aforo, distancia e importancia de los puntos que enlazan, dimensiones de la vialidad misma, etc. Estas clasificaciones a su vez, corresponden a los planteamientos o propuestas a futuro, dado que es indispensable contar con las previsiones adecuadas al crecimiento continuo de la ciudad.

Las vialidades se clasifican de la siguiente manera:

- Corredores agroindustriales
- Corredores agropecuarios
- Vialidad Comercial
- Vialidad de Comercio y Servicios
- Vialidad de Uso Mixto
- Distribuidores viales primarios
- Distribuidores viales secundarios

El Municipio de Conkal se encuentra comunicado por vialidades primarias intermunicipales, las cuales de acuerdo a su vocación actual se caracterizan reunir usos de tipo agroindustriales y agropecuarios. En función de lo anterior se proponen los siguientes corredores:

3.6.9.1. Corredor Agroindustrial (VCAI)

Son vialidades primarias intermunicipales que intercomunican a Conkal con otros poblados dentro del territorio del centro de población y a estos entre si. En estas se determina un derecho de vía de 36m como mínimo y se considera una franja de 100m a cada lado del derecho de vía, en la que se permitirá usos de equipamiento y servicios que puedan integrarse a la zona sin afectar el entorno que la rodea y de acuerdo a la intención de consolidarlo con usos agroindustriales.

3.6.9.2. Corredor Agropecuario (VCA)

Son vialidades primarias intermunicipales que intercomunican a Conkal con otros poblados dentro del territorio del centro de población y a estos entre si. En estas se determina un derecho de vía de 36m como mínimo y se considera una franja de 100m a cada lado del derecho de vía, en la que se permitirá usos de equipamiento y servicios que puedan integrarse a la zona sin afectar el entorno que la rodea y de acuerdo a la intención de consolidarlo con usos agropecuarios.

3.6.9.3. Vialidad Comercial (VC)

Se considera a las vialidades de intercomunicación en el interior de la a ciudad, que por sus dimensiones y por su aforo vehicular, forman parte importante de la estructura vial urbana de la ciudad, pero con uso habitacional inicial, en las que se permitirán comercios y servicios de nivel básico; se considera únicamente la superficie de los lotes con acceso desde estas vialidades.

3.6.9.4. Vialidad de Comercio y Servicios (VCS)

Se considera a las vialidades de intercomunicación en el interior de la ciudad, en las que se permitirá usos de comercio y servicios de intensidad media que puedan integrarse a la zona sin afectar el entorno habitacional que la rodea, se considera únicamente la superficie de los lotes con acceso desde estas vialidades.

Son aquellas sobre las cuales se encuentran por igual Servicios Especializados (Aseguradoras, Clínicas Veterinarias, Salones de Belleza, Despachos de Profesionistas, etc.); Comercios Especializados (Paleterías, Expendios de Refrescos Embotellados, Restaurantes, etc.), así como Casas Habitación que en algunos casos comparten el predio con los anteriores usos.

3.6.9.5. Vialidad de Uso Mixto (VUM)

Se considera a las vialidades de intercomunicación de nivel ciudad por sus dimensiones y alto aforo vehicular, forman parte importante de la estructura vial urbana de la ciudad, en las que se permitirán comercios de todo tipo, se consideran condicionados los servicios y se permite el equipamiento a nivel ciudad, estas actividades deberán integrarse a la zona sin afectar el entorno habitacional existente. Se considera únicamente la superficie de los lotes con acceso desde estas vialidades.

3.6.9.6. Distribuidores Viales Primarios (P)

Corresponden al cruce de las vialidades primarias intermunicipales, es decir los corredores agroindustriales y agropecuarios con otras viales de ingreso a la población.

3.6.9.7. Distribuidores Viales Secundarios (S)

Corresponden al cruce de las vialidades de comercio, servicios y uso mixto.

3.6.10. Subcentro urbano (SCU)

Comprende las superficies destinadas exclusivamente para equipamiento urbano a nivel de distrito o regional. Para la ubicación de los subcentros se deberá considerar su accesibilidad desde una vialidad primaria, para articularlos a la estructura urbana.

3.6.11. Centro de barrio (CB)

Comprende las zonas de equipamiento y servicios para una determinada zona de la ciudad, en la que se instalarán servicios de primera necesidad así como de recreación de nivel barrio.

3.7. Uso del suelo

3.7.1. Usos y destinos permitidos, incompatibles y condicionados

De acuerdo con las características de su actividad los Usos o Destinos de Suelo están divididos de tres maneras:

Compatible, Predominante

Incompatible

Condicionado

En caso de que un predio tenga afectación -ya sea por la construcción de alguna vialidad o por ubicarse en una zona con vestigios arqueológicos o por cualquier otro tipo de afectación para efectos de cálculo de coeficientes de ocupación y de utilización en terrenos se considerará como superficie total únicamente el área no afectada del mismo

3.7.2. Compatibilidad de los usos y destinos permitidos.

Los usos permitidos son los usos compatibles con la aptitud del suelo, con la capacidad actual y prevista de la infraestructura vial y de servicios y son congruentes con las políticas de desarrollo urbano contenidas en el presente documento, favorece la calidad ambiental del lugar, la seguridad urbana y la imagen de la zona, se define con base en las características óptimas para las zonas en cuestión y la intensidad de uso por manzana definida en la tabla de densidades e intensidades de construcción del presente Programa.

3.7.2.1 Habitacional

Se permitirá la vivienda tipo aislada, unifamiliar y la multifamiliar en sus modalidades horizontal y vertical en todos los desarrollos habitacionales, excepto en los agropecuarios. En los demás casos estará sujeta a lo establecido en la tabla de compatibilidades de usos del suelo. Los usos habitacionales se deberán aislar a una distancia mínima de 50m de aquellos usos urbanos que produzcan las siguientes afectaciones a las construcciones y habitantes de las áreas circunvecinas:

- Ruido, con decibeles mayores a los establecidos al Reglamento correspondiente.
- Sacudimientos mayores de 2 grados Richter o efectos de tercer grado Mercalli.
- Radiaciones externas de calor de más de 30° centígrados.
- Iluminación de más de 500 lúmenes con luz continua o bien 200 lúmenes con luz intermitente.
- Contaminación por polvos y humos que ensucien paramentos y cubiertas de construcciones aledañas.

De igual forma los usos que produzcan o generen las afectaciones mencionadas en el párrafo anterior no podrán ubicarse a una distancia menor de 50m de vivienda o de zonas habitacionales.

Cualquier uso habitacional deberá estar alejado como mínimo a:

- 30 m de cualquier conducto de petróleo o sus derivados o la distancia que resulte de las normas aplicables, la que resulte mayor.
- 30 m de una vía férrea.
- 20 m de una vialidad primaria de acceso controlado
- 15 m de una línea de transmisión eléctrica de alta tensión.
- 200 m de zonas industriales pesadas o semi pesadas o zonas de almacenaje a gran escala de bajo riesgo.
- 250 m de zonas industriales o de almacenaje de alto riesgo.
- 100 m de zonas industriales ligeras y/o medianas.
- 1,500 m de un relleno sanitario

De igual forma estos usos deberán ubicarse como mínimo a la distancia señalada en el párrafo anterior con relación a la vivienda.

El comercio se permitirá en su modalidad de básico en las zonas de uso habitacional, dado que por su escala no generan gran impacto y si complementan las necesidades del sector poblacional de su ubicación con excepción de las zonas de vivienda residencial.

3.7.2.2. Servicios

Se permitirá la ubicación de servicios en las zonas habitacionales, con excepción de las zonas residenciales.

3.7.2.3. Oficinas

Se permitirá para las zonas habitacionales excepción hecha de las zonas residenciales; en su modalidad de "integrada a vivienda" e incluso en pequeña escala siempre que no represente afectaciones negativas al ambiente urbano existente y con la fluidez de las vialidades de la zona de que se trate y que no interfiera con las actividades cotidianas de los habitantes de la misma.

Las oficinas en su modalidad de nivel medio y gran escala se canalizarán hacia las vialidades clasificadas en la tabla de usos y destinos, siempre que no interfieran con la actividad principal, así como en subcentros urbanos.

3.7.2.4. Bodegas

Las Bodegas de **Nivel 1**, por sus dimensiones máximas de 50m² de área construida se condicionarán a contar con las dimensiones adecuadas para circulaciones, áreas verdes, estacionamiento o en su defecto áreas de maniobras amplias de manera que no requieran hacer uso de las vialidades para esta actividad, así también se condicionan a no causar efectos negativos a los habitantes de la zona ni afectar al contexto. En el centro urbano este uso se considera condicionado a que su funcionamiento sea para apoyo de un establecimiento existente.

Las Bodegas de **Nivel 2** requerirán de las mismas condicionantes pero con las reservas que marca la utilización de vehículos de 3 toneladas, son condicionados a no causar afectaciones por la altura de las construcciones, ruido, olores, vehículos, tipo de productos almacenados y afectaciones al contexto. Para estas será indispensable que presenten un Estudio Vial y un Estudio de Impacto Urbano.

Para las Bodegas de **Nivel 3** son condicionadas a tener espacios específicos para estacionamiento, áreas de maniobras, áreas verdes, etc. y sobre todo a no afectar de ninguna manera la fluidez de la vialidad, el contexto urbano, así como a los

habitantes de la zona próxima a ellas con ruido, vehículos, olores, polvo, alturas, o factores de riesgo por los productos almacenados, por lo que será requisito indispensable que presenten un Estudio Vial, un Estudio de Impacto Urbano y un Estudio de Impacto Ambiental.

Las Bodegas de **Nivel 4** serán condicionadas en áreas de Industria Extractiva específicamente y áreas del Periférico ya que son las únicas que podrían sustentar tanto sus dimensiones como los riesgos que puedan conllevar, por lo que será requisito indispensable que presenten un Estudio Vial, un Estudio de Impacto Urbano y un Estudio de Impacto Ambiental con el fin de garantizar la calidad ambiental de la zona, así como evitar cualquier factor de riesgo. Si las bodegas se ubican en zonas industriales no será necesario presentar estudio vial y/o de impacto urbano. Podrán existir los espacios destinados para esta función de los niveles 1 y 2 en las zonas en las que por los usos existentes sea conveniente su establecimiento para complementar las funciones de la actividad predominante, así podrán destinarse para este uso, predios ubicados en la zona de industria mezclada con vivienda, así como en las vialidades de comercio y servicios (VCS).

3.7.2.5. Comercio

El comercio especializado así como los centros comerciales y el comercio temporal podrán establecerse en las vialidades de uso mixto (VUM), pudiendo coexistir con el uso habitacional pero no en zonas destinadas exclusivamente para este último.

3.7.2.6. Industria

Para los usos industriales se restringirá su localización a lugares, en los cuales no representen riesgos ni afectaciones negativas a su entorno y a los usos existentes en la zona, pudiendo estos coexistir según su escala con el uso de vivienda siempre que no representen riesgo alguno o molestias para los habitantes de la zona y no interfiera con la realización de sus actividades cotidianas.

3.7.2.7. Equipamiento

En su modalidad de básico se permitirá en las zonas habitacionales (con excepción de las zonas residenciales) y en las vialidades destinadas a uso mixto (VUM); en los subcentros urbanos se permitirá establecer este tipo de usos en todas sus modalidades. También podrá establecerse en sus modalidades de básico y de barrio en zonas de patrimonio histórico, artístico y natural para habilitar espacios, edificios y zonas factibles de ser conservados.

3.7.2.8. Infraestructura

Para dotar de la infraestructura requerida para cada zona según los usos predominantes y la vocación de uso de la misma, se permitirá este tipo de uso en el nivel básico en todas las zonas de la ciudad que así lo requieran y lo permitan, en cuanto a la que corresponde al nivel de distrito, se canalizará su establecimiento hacia las zonas de industria, subcentros urbanos y vialidades de uso mixto pudiendo los dos primeros dar cabida también a la modalidad de nivel ciudad, siendo los de nivel regional destinados para las zonas de industria mediana y de alto impacto.

3.7.3. Disposiciones aplicables a usos y destinos condicionados

Para los usos y destinos condicionados, se tomará como base la magnitud, intensidad y ubicación precisa del uso en cuestión, tomando en cuenta el impacto que dicho uso pueda ejercer sobre la capacidad de los servicios de infraestructura básica de su ubicación, la calidad ambiental del lugar, la seguridad urbana, la accesibilidad y tipo de vehículos a utilizar y la intensidad de uso por manzana definida en la tabla de densidades e intensidades de construcción del presente Programa, tomando en consideración lo siguiente:

3.7.3.1. Habitacional

Para todas las zonas de vivienda son condicionados cuando no incompatibles, los usos y destinos que impliquen tráfico de vehículos o presencia de personas ajenas a la zona. A los usos condicionados les corresponde cumplir con las restricciones que se le señalen.

3.7.3.1.1. Vivienda unifamiliar:

- No se autorizará en vialidades en las que existan usos industriales que necesiten tráfico pesado.
- No se autorizará este uso en vialidades o en zonas en las que predomine otro uso diferente de vivienda.

- En aquellos casos donde se autorice de forma condicionada la vivienda el lote deberá contar con una superficie adecuada y suficiente de modo que el ruido, polvo, humos, gases de los vehículos automotores pueda ser amortiguado con elementos de vegetación. Las construcciones de los espacios habitables no deberán ubicarse directamente hacia la vía pública.
- Deberá contar con espacio para 1 cajón de estacionamiento como mínimo.

3.7.3.1.2. Vivienda multifamiliar horizontal:

- Contar con el número de cajones requeridos para estacionamiento de acuerdo al Reglamento respectivo.
- Contar con vialidades internas que permitan un ágil flujo de vehículos.
- Contar con áreas verdes para uso común para sus habitantes.
- Los espacios comunes deberán contar con características de seguridad para los usuarios
- Deberá contar con áreas de circulación peatonal.
- Cada vivienda deberá contar con área de servicios.

3.7.3.1.3. Vivienda multifamiliar vertical:

- Contar con áreas verdes comunes.
- Contar con estacionamiento para visitantes.
- Contar con una superficie 50% mayor a la del lote tipo unifamiliar.
- Cada vivienda deberá contar con área de servicios adicional al área de servicios comunes.
- La altura máxima de la edificación no deberá estar junto a las colindancias, la separación mínima será de un 50% de la altura a fin de permitir la ventilación e iluminación de los predios colindantes.
- Las instalaciones de servicios que generen ruido, vibraciones o malos olores no deberán estar ubicadas en las colindancias con otros usos habitacionales.
- Contar con instalaciones de seguridad

3.7.3.2. Servicios

3.7.3.2.1. Servicios Básicos:

Debido a que son los que prestan servicios de primera necesidad a la población (estéticas, lavanderías, etc.), serán condicionados en áreas donde el uso habitacional no sea el predominante. Las instalaciones de estos no deberán generar emisiones de ruido, gases, polvos u olores hacia otros predios.

No deberán afectar la infraestructura vial y de servicios urbanos instalados

3.7.3.2.2. Servicios Intermedios:

Por ser generadores de flujo vehicular (sin distinción de aforo) así como por prestar servicios especializados, deberán ser condicionados en áreas catalogadas como habitacionales por el impacto que puedan generar entre los habitantes de la zona.

Para el caso de las zonas de industria sólo podrán ser admitidos dentro de áreas donde exista ésta mezclada con vivienda (en zonas de manufacturas menores o ligeras). Concerniente a vialidades, los Servicios Intermedios se condicionan en todas aquellas donde el comercio conviva con la vivienda, con áreas de patrimonio, bodegas, con industria y similares debido precisamente a que por sí mismos son generadores de movimiento vehicular, tanto de usuarios de estos servicios como de vehículos de proveedores, por lo que será requisito indispensable que presenten un Estudio Vial. Para las áreas consideradas de patrimonio, se tomarán en cuenta las afectaciones que pudieran causar por su impacto vial e integración al contexto principalmente. De igual manera será indispensable que:

Tenga instalaciones especiales que mitiguen la propagación de ruido, gases, polvos y olores hacia otros predios.

Cuente con áreas de estacionamiento suficientes de acuerdo a las características de funcionamiento y la demanda vehicular

Las instalaciones de equipos o accesorios no deberán estar pegadas hacia las colindancias.

3.7.3.2.3. Servicios de Nivel Medio:

Debido que atienden a un sector amplio de la población requieren extensas superficies de terreno para áreas de maniobras, circulación de vehículos de carga, así como por su aforo vehicular, estarán limitados a ubicarse en vialidades donde se localicen usos que compartan características afines. De la misma manera se considera para las zonas de patrimonio ya que dependerá de las características de ésta y del impacto que pueda producir para tomar las consideraciones del caso.

Se suman las condicionantes de los servicios básico e intermedio además del estudio vial respectivo.

3.7.3.2.4. Servicios de Alto Impacto:

Por las características y la escala de sus servicios estarán condicionados a las zonas y vialidades donde puedan dar atención a toda la ciudad.

Se suman las condicionantes de los servicios de menor escala.

Se deberá contar con un estudio de impacto urbano en el que se demuestre que el uso en cuestión mejorará las condiciones de la calidad urbano espacial de la zona de su ubicación.

3.7.3.3. Oficinas

3.7.3.3.1 Integrada a Vivienda:

Para la Oficina Integrada a Vivienda será, por sus dimensiones y escala, condicionada con relación a que no genere tráfico intenso, ni vehicular ni peatonal.

La escala de estos establecimientos no deberá ocupar una superficie mayor de la superficie ocupada para la vivienda en el predio en cuestión.

No deberán generar emisiones de ruido hacia otros predios.

No deberá generar tráfico intenso, ni vehicular ni peatonal en la zona de su ubicación.

3.7.3.3.2. Pequeña escala:

La misma definición será válida para la Oficina de Pequeña Escala, ya que éstas son oficinas generalmente privadas que pueden o no formar parte de una casa habitación.

Contar con instalaciones especiales que mitiguen la propagación de ruido hacia otros predios.

Contar con áreas de estacionamiento suficientes de acuerdo a las características de funcionamiento y la demanda vehicular

Las instalaciones de equipos o accesorios no deberán estar pegadas hacia las colindancias.

No se deberá realizar trabajos propios de talleres o bodegas.

3.7.3.3.3. Mediana escala:

Para Oficinas de Mediana Escala las condiciones serán diferentes ya que para éstas se tomará en cuenta que deberán contar con área de estacionamiento y no provocar en ningún momento conflictos viales o impactos nocivos para la zona, ya sea por ruido, vehículos, etc. por lo que será requisito indispensable que presenten un Estudio Vial.

Se suman las condicionantes de las oficinas integradas a vivienda y nivel intermedio.

3.7.3.3.4. Gran escala:

Las condiciones que se deberán tener en cuenta para las Oficinas a gran escala, son que serán conjuntos que requerirán de grandes extensiones de terreno ya que deberán contar con área de estacionamiento acorde al nivel y la escala de servicio que proporcionen, así como por el impacto que puedan ocasionar en la zona o vialidad sobre la cual se asienten, por lo que:

Se suman las condicionantes de las oficinas de menor escala.

Contar con áreas de estacionamiento suficientes de acuerdo a las características de funcionamiento y la demanda vehicular.

- Se deberá contar con áreas de ascenso y descenso para vehículos de transporte público.

- Se deberá contar con un estudio de vial e impacto urbano en el que se demuestre que el uso en cuestión mejorará las condiciones de la calidad urbano espacial de la zona de su ubicación.

3.7.3.4. Bodegas

3.7.3.4.1. Nivel 1:

- Contar con áreas de maniobras de manera que no requieran el uso de la vía pública.

3.7.3.4.4. Nivel 2:

Contar con áreas de maniobras de manera que no requieran el uso de la vía pública.

Contar con instalaciones especiales que mitiguen la propagación de ruido, gases, polvos y olores hacia otros predios.

Contar con áreas de estacionamiento suficientes de acuerdo a las características de funcionamiento y la demanda vehicular

Los estacionamientos deberán contar con áreas específicas para la circulación de peatones y deberán contar con iluminación y ventilación suficiente.

Las instalaciones de equipos o accesorios no deberán estar pegadas hacia las colindancias.

3.7.3.4.3. Nivel 3:

Contar con áreas de maniobras de manera que no requieran el uso de la vía pública.

Contar con instalaciones especiales que mitiguen la propagación de ruido, gases, polvos y olores hacia otros predios.

Contar con áreas de estacionamiento suficientes de acuerdo a las características de funcionamiento y la demanda vehicular

Los estacionamientos deberán contar con áreas específicas para la circulación de peatones y deberán contar con iluminación y ventilación suficiente.

Las instalaciones de equipos o accesorios no deberán estar pegadas hacia las colindancias.

☐ Si se ubica en vialidad primaria contar con un estudio de vial e impacto urbano en el que se demuestre que el uso en cuestión mejorará las condiciones de la calidad urbana espacial de la zona de su ubicación.

3.7.3.4.4. Nivel 4:

☐ Contar con áreas de maniobras de manera que no requieran el uso de la vía pública.

☐ Contar con instalaciones especiales que mitiguen la propagación de ruido, gases, polvos y olores hacia otros predios.

☐ Contar con áreas de estacionamiento suficientes de acuerdo a las características de funcionamiento y la demanda vehicular

☐ Los estacionamientos deberán contar con áreas específicas para la circulación de peatones y deberán contar con iluminación y ventilación suficiente.

☐ Las instalaciones de equipos o accesorios no deberán estar pegadas hacia las colindancias.

☐ Si se ubica en vialidad primaria contar con un estudio de vial e impacto urbano en el que se demuestre que el uso en cuestión mejorará las condiciones de la calidad urbana espacial de la zona de su ubicación.

3.7.3.5. Comercio

3.7.3.5.1. Comercio Básico:

Dado que los Comercios Básicos tienen como primordial función atender las necesidades básicas de los habitantes de las zonas habitacionales, se condicionan a ser de pequeña escala.

☐ La superficie a ocupar en el predio no podrá ser mayor que la superficie ocupada para vivienda en el predio en cuestión.

3.7.3.5.2. Comercio Especializado:

Para el caso del Comercio Especializado, dado que atiende a un sector mayor de población será condicionado en zonas habitacionales a no incluir la venta de bebidas alcohólicas, artificios pirotécnicos, explosivos, combustibles y/o derivados del petróleo de ningún tipo. En zonas que no sean habitacionales y en vialidades primarias es condicionado a:

☐ Contar con instalaciones especiales que mitiguen la propagación de ruido, gases, polvos y olores hacia otros predios.

☐ Contar con áreas de estacionamiento suficientes de acuerdo a las características de funcionamiento y la demanda vehicular.

☐ Las instalaciones de equipos o accesorios no deberán estar pegadas hacia las colindancias.

☐ Para el caso específico de establecimientos que expendan bebidas alcohólicas se deberá cumplir además con las restricciones establecidas en la Ley de Salud y con el reglamento correspondiente.

3.7.3.5.3. Locales Comerciales:

Las condicionantes para estos usos serán en función del número de locales, de modo que en las zonas habitacionales en que se pretenda su construcción no se ocupen predios con dimensiones mínimas que no puedan sustentar adecuadamente dichos proyectos. Por esto:

☐ Se suman las condicionantes de los comercios de menor escala.

☐ Un local destinado a comercio no podrá ser ocupado para elaboración y consumo de alimentos el mismo sitio (uso de restaurante, cafetería, etc.) u otro uso que requiera estacionamiento en función al número de usuarios.

3.7.3.5.4. Centros Comerciales:

☐ Se suman las condicionantes de los comercios de menor escala.

☐ Deberá contar con áreas de carga y descarga de productos así como de maniobras para estacionamiento de vehículos de carga.

☐ Los estacionamientos deberán contar con áreas específicas para la circulación de peatones y deberán contar con iluminación y ventilación suficiente.

☐ Se deberá contar con un estudio de impacto urbano en el que se demuestre que el uso en cuestión mejorará las condiciones de la calidad urbano espacial de la zona de su ubicación.

Se deberá contar con un estudio vial en el que se presenten alternativas para el mejoramiento de la vialidad.

La autorización del uso se otorgará tomando como base los resultados favorables de los estudios respectivos.

3.7.3.5.5. Comercios Temporales:

La autorización para los Comercios Temporales estará condicionada y dependerá de la magnitud y escala de los mismos, así como de las características de la zona.

Se otorgará cuando sea demostrado plenamente que será para beneficio de un grupo social determinado de la zona a la que se pretende servir, o para beneficio de una agrupación civil.

No podrá ser para períodos mayores de 30 días

No deberá generar ruido.

Deberá contar con área para basura y pagar por los servicios de recolección respectivos

No deberá ocupar áreas verdes

No deberá suprimir áreas de estacionamiento de ocupación habitual.

3.7.3.6. Industria

3.7.3.6.1. Integrada a Vivienda:

Será condicionada en la medida en que pueda producir afectaciones -a la zona donde se desenvuelva tales como impacto ambiental (por ruido, olores, polvos y gases) deterioro de la imagen urbana, incremento vial, falta de áreas de estacionamiento, maniobras, etc. Condicionantes:

Contar con instalaciones especiales que mitiguen la propagación de ruido, gases, polvos y olores hacia otros predios.

Contar con áreas de estacionamiento suficientes de acuerdo a las características de funcionamiento y la demanda vehicular

☐ Los instalaciones de equipos o accesorios no deberán estar pegadas hacia las colindancias.

3.7.3.6.2. Industria Ligera o de Manufacturas Menores:

Serán condicionadas en algunas áreas o vialidades diferentes a las que señala para este uso el presente programa, en la medida en la que puedan producir afectaciones o impactos negativos al ambiente o a la calidad ambiental del lugar.

☐ Se deberá contar con un estudio de impacto urbano en el que se demuestre que el uso en cuestión mejorará las condiciones de la calidad urbano espacial de la zona de su ubicación.

☐ Contar con instalaciones especiales que mitiguen la propagación de ruido, gases, polvos y olores hacia otros predios.

☐ Contar con áreas de estacionamiento suficientes de acuerdo a las características de funcionamiento y la demanda vehicular

☐ Los instalaciones de equipos o accesorios no deberán estar pegadas hacia las colindancias.

3.7.3.6.3. Industria Mediana o de Impacto Medio:

Al existir una zona definida y delimitada de antemano para este uso, se condicionará su ubicación en vialidades correspondientes al periférico siempre y cuando no se encuentre dentro de áreas restringidas y cumpla con las características y restricciones que se le señalen.

☐ Contar con instalaciones especiales que mitiguen la propagación de ruido, gases, polvos y olores hacia otros predios.

☐ Contar con áreas de estacionamiento suficientes de acuerdo a las características de funcionamiento y la demanda vehicular

☐ Los instalaciones de equipos o accesorios no deberán estar pegadas hacia las colindancias. Por lo anterior, será requisito indispensable que presenten un Estudio Vial y un Estudio de Impacto Urbano, así como un Estudio de Impacto Ambiental.

3.7.3.6.4. Industria Pesada:

Presenta una zonificación específica al igual que la Industria Mediana; sin embargo, podrá considerarse su ubicación de forma condicionada en el Periférico Poniente (denominación del Periférico que abarca de la salida a Progreso con todo el recorrido del sector Poniente de la ciudad hasta la salida con carretera a Umán), bajo la condición de que no produzca afectaciones al contexto, a las vialidades y demás restricciones que en su momento le sean indicadas.

Contar con suficiente área para maniobras de carga y descarga, así como para las maniobras de estacionamiento.

Se deberá contar con un estudio de impacto urbano en el que se demuestre que el uso en cuestión mejorará las condiciones de la calidad urbana espacial de la zona de su ubicación.

Se deberá contar con un estudio vial en el que se presenten alternativas para el mejoramiento de la vialidad.

La autorización del uso se otorgará tomando como base los resultados favorables de los estudios respectivos.

3.7.3.7. Equipamiento

3.7.3.7.1. Nivel básico

Al ser el que cubre necesidades de carácter comunitario, estará condicionado a no crear conflictos por ruido, tránsito vehicular y cualquier otra actividad que cause afectaciones a la zona donde se encuentre ya que deberá accederse a él incluso por vía peatonal.

Las instalaciones de estos no deberán generar emisiones de ruido, gases, polvos u olores hacia otros predios.

3.7.3.7.2. Nivel Barrio:

Para el equipamiento de Barrio se tomará en cuenta la existencia y la predominancia de casas habitación, así como la intensidad vehicular de la zona, todo esto con la finalidad de evitar cualquier conflicto en la zona, por lo que será requisito indispensable que presenten un Estudio Vial.

Contar con instalaciones especiales que mitiguen la propagación de ruido, gases, polvos y olores hacia otros predios.

Contar con áreas de estacionamiento suficientes de acuerdo a las características de funcionamiento y la demanda vehicular.

3.7.3.7.3. Nivel Distrito:

En el caso del Equipamiento de Distrito, se buscará que no sea causa de afectaciones a la zona donde se ubique ya que tendrá dimensiones tales que pueda dar atención a todo un distrito. Por lo tanto, es indispensable que se encuentre en lugares donde no se generen conflictos viales, por ruido, etc., por lo que será requisito indispensable que presenten un Estudio Vial y un Estudio de Impacto Urbano.

Contar con estacionamiento para visitantes

Deberá contar con áreas de ascenso y descenso para vehículos de transporten público.

La altura máxima de la edificación no deberá estar junto a las colindancias, la separación mínima será de 30% de la altura a fin de permitir la ventilación e iluminación de los predios colindantes.

Las instalaciones de servicios que generen ruido, vibraciones o malos olores no deberán estar ubicadas en las colindancias con otros usos habitacionales.

Se deberá contar con un estudio vial en el que se presenten alternativas para el mejoramiento de la vialidad.

Para las torres de comunicación:

-La separación a las colindancias deberá ser de 1/3 de la altura total de esta.

-No se podrán ubicar en lotes de dimensiones mínimas de acuerdo con la Ley de fraccionamientos del Estado de Yucatán

En el caso específico de gasolineras:

-Las colindancias no deben ser de uso habitacional, el porcentaje de viviendas en la manzana del proyecto no exceda el 40% del total.

-No se autorizará si el predio se encuentra en colindancia directa con predios de uso habitacional

-Se deberán ubicar en las vialidades clasificadas en la estructura vial de la ciudad.

-Se deberán ubicar a 1000m de otra gasolinera sin contar su radio de servicio.

-No deberá ubicarse en una franja de 500m de un cruce de paso a desnivel.

-La distancia mínima de una gasolinera a pozos de extracción de agua deberá ser de 500 m.

3.7.3.7.4. Nivel ciudad y regional:

En el caso del Equipamiento a nivel Ciudad y Regional, debido a sus dimensiones y por la escala del servicio que presta, estará condicionado a no afectar las vialidades, el contexto, o los usos próximos, por lo que será requisito indispensable que presenten un Estudio Vial y un Estudio de Impacto Urbano, así como un Estudio de Impacto Ambiental.

Los estacionamientos deberán contar con áreas específicas para la circulación de peatones y deberán contar con iluminación y ventilación suficiente.

Deberá contar con áreas de ascenso y descenso para vehículos de transporte público.

Se deberá contar con un estudio vial en el que se presenten alternativas para el mejoramiento de la vialidad.

Se deberá contar con un estudio de impacto urbano en el que se demuestre que el uso en cuestión mejorará las condiciones de la calidad urbano espacial de la zona de su ubicación.

La autorización del uso se otorgará tomando como base los resultados favorables de los estudios respectivos.

3.7.3.8. Infraestructura

3.7.3.8.1. Básica:

La Infraestructura Básica, siendo privativa para cada predio, se condicionará a no producir afectaciones de ninguna índole en perjuicio de las redes de distribución generales.

No deberá producir afectaciones de ninguna índole en perjuicio de las redes de distribución generales.

No deberá obstruir las vialidades de acceso a los predios.

No deberá obstruir las visuales para el tránsito vehicular.

En caso de ubicarse en banquetas se deberá dejar una superficie mínima de 0.60 m para circulación de peatones y la longitud no deberá ser mayor de 1.00m.

Deberá contar con características de seguridad para los peatones.

Deberá contar con señalamientos que indiquen el riesgo que pueda representar.

3.7.3.8.2. De distrito:

Para la Infraestructura de Distrito, debido a que se trata de elementos o redes de distribución para una gran extensión de la ciudad, se tomará en cuenta la existencia y la predominancia de casas habitación, así como la intensidad vehicular de la zona, todo esto con la finalidad de evitar cualquier conflicto en la zona, por lo que será requisito indispensable que presenten un Estudio Vial y un Estudio de Impacto Urbano.

- No deberá producir afectaciones de ninguna índole en perjuicio de las redes de distribución de nivel básico.

No deberá obstruir las vialidades de acceso a los predios

No deberá obstruir las visuales para el tránsito vehicular

En caso de ubicarse en banquetas se deberá dejar una superficie mínima de 0.90 m para circulación de peatones y la longitud no deberá ser mayor de 4.00m.

Deberá contar con características de seguridad para los peatones.

Deberá contar con señalamientos que indiquen el riesgo que pueda representar.

Deberá contar con dictamen favorable del estudio de riesgo.

Las áreas que contengan materiales o residuos que puedan causar afectación no deberán ubicarse en las colindancias o en zonas cercanas a la vía pública.

3.7.3.8.3. Nivel Ciudad:

Para la Infraestructura a nivel Ciudad, ya que se tratará de usos con afectación en este radio de servicio, serán condicionados para algunas zonas siempre y cuando no represente un factor de riesgo, desequilibrio o afectación para la misma, por lo que será requisito indispensable que presenten un Estudio Vial y un Estudio de Impacto Urbano.

No deberá producir afectaciones de ninguna índole en perjuicio de las redes de distribución generales.

No deberá obstruir las vialidades de acceso a los predios.

No deberá obstruir las visuales para el tránsito vehicular.

En caso de ubicarse en banquetas se deberá dejar una superficie mínima de 0.60 m para circulación de peatones.

Deberá contar con características de seguridad para los peatones.

Se deberá contar con un estudio vial y de impacto urbano en el que se demuestre que el uso en cuestión mejorará las condiciones de la calidad urbano espacial de la zona de su ubicación.

Deberá estar debidamente señalizada, con el tipo de infraestructura, el derecho de vía correspondiente (en su caso) y el tipo de riesgo.

Deberá contar con dictamen favorable del estudio de riesgo.

Las áreas que contengan materiales o residuos que puedan causar afectación no deberán ubicarse en las colindancias o en zonas cercanas a la vía pública.

3.7.3.8.4. Regional:

La Infraestructura Regional será de alcance estatal, por lo que requerirá de áreas específicas y será indispensable que se restrinja o condicione dicho uso sobre todo en la medida en la que pueda causar afectaciones de riesgo para los ciudadanos, por lo que será requisito indispensable que presenten un Estudio Vial y un Estudio de Impacto Urbano.

No deberá producir afectaciones de ninguna índole en perjuicio de las redes de distribución generales.

- No deberá obstruir el acceso a los predios
- No deberá obstruir las visuales para el tránsito vehicular
- Deberá contar con características de seguridad para las personas o los vehículos.
- Las instalaciones que generen ruido, vibraciones o malos olores deberán contar con los equipos para mitigar el efecto de éstos.
- No deberá pasar por zonas de protección ambiental, arqueológica o alguna otra que deba ser protegida.
- No deberá pasar por zonas habitacionales.
- Deberá estar debidamente señalizada, con el tipo de infraestructura, el derecho de vía correspondiente (en su caso) y el tipo de riesgo.
- Deberá contar con dictamen favorable del estudio de riesgo.
- Las áreas que contengan materiales o residuos que puedan causar afectación no deberán ubicarse en las colindancias o en zonas cercanas a la vía pública.

3.8. LAS ESTRATEGIAS DESTINADAS AL CONTROL, MEJORAMIENTO, CONSERVACIÓN, CRECIMIENTO, CONSOLIDACIÓN E IMPULSO.

A continuación se mencionan en términos generales las políticas relacionadas con el contexto ambiental, social y de control del territorio, que dan sustento a las estrategias del presente programa.

Políticas relacionadas con medio ambiente. Se definirán políticas que garanticen el aprovechamiento de los recursos naturales y con ello se delimitaran las áreas susceptibles de aprovechamiento.

Políticas relacionadas con la actividad económica con el objetivo de ordenar la distribución de las actividades productivas en el territorio municipal y en las localidades. Con ello se establecen corredores agro-industriales y corredores agropecuarios de acuerdo a la vocación actual de las principales vialidades intermunicipales.

Políticas relacionadas con el contexto social, para orientar, proteger y aprovechar de manera adecuada y racional, el suelo intraurbano en el territorio municipal.

Para ello se destinan áreas para amortiguar el crecimiento de los nuevos desarrollos con los asentamientos actuales, a través de zonas de reserva de crecimiento, así como zonas para el equipamiento requerido a futuro.

Políticas para la zonificación del territorio para su integración a un sistema municipal de centros de población, mediante la definición de relaciones entre los mismos, dando prioridad al establecimiento de las condiciones adecuadas para fortalecer la movilidad entre estos centros de población mediante enlaces intraurbanos. Asimismo procurar de territorio para el futuro crecimiento de los asentamientos y para los requerimientos de equipamiento, infraestructura y servicios públicos.

De igual manera se consideran áreas para el desarrollo de nuevas áreas para la vivienda y el equipamiento, bajo ciertas especificaciones de densidad y plazos.

Para los asentamientos actuales, se plantea la conservación de las características del mismo, a través de áreas de amortiguamiento y de libramientos, para que la movilidad que generen los nuevos desarrollos no impacte directamente a los asentamientos actuales. Asimismo, se considera mantener la densidad baja en estos asentamientos, para conservar las condiciones actuales de vivienda, densidad e imagen urbana.

Dentro de las políticas de zonificación del territorio, también se considera la importancia de establecer las condiciones con las que debe de establecer la relación entre los existentes usos restringidos y la vivienda actual y en proceso de desarrollo, como es el caso de granjas porcícolas, ranchos, industria, designando áreas de amortiguamiento, para garantizar la calidad de vida de los futuros asentamientos habitacionales.

Para el futuro inmediato, se establecerán medidas para el control de uso urbano, con el objetivo de proteger a las zonas de vivienda y a su respectivo equipamiento y servicios, de los usos restringidos que requieren manejo especial de residuos sólidos, manejo y tratamiento del agua, entre otras consideraciones.

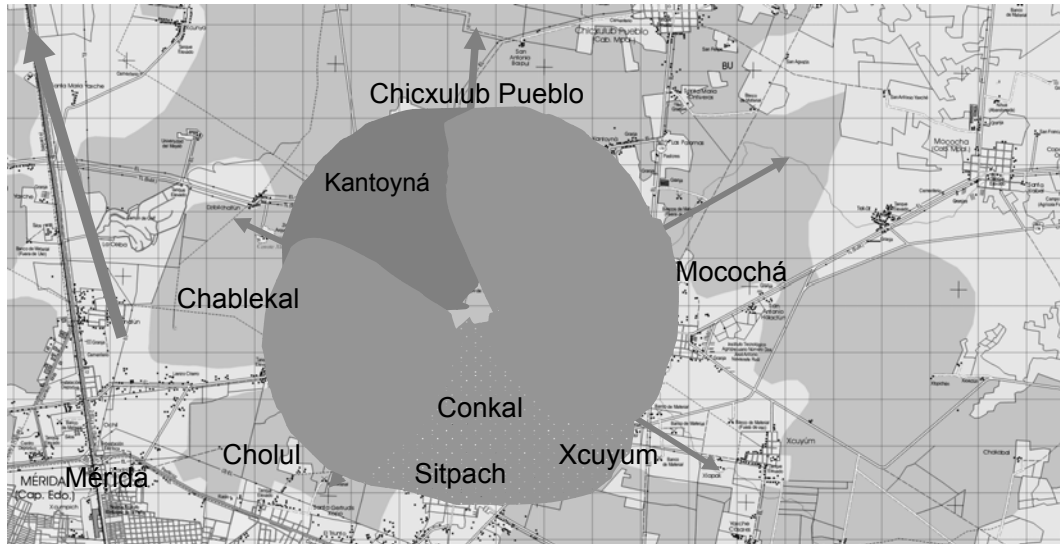
Se señala que la propuesta actual del Programa de Desarrollo Urbano para el Municipio de Conkal, debe de aterrizar en Programas Parciales de Desarrollo Urbano con sus respectivas áreas de traslape, con el objetivo de aterrizar las estrategias generales emanadas del presente Programa, y con ello precisar alcances y características.

Control de los vestigios arqueológicos.

3.8.1. Políticas de control

Estrategia de zonificación para la elaboración de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano del Municipio de Conkal

3.8.1.1. Planeación



Zonificar sectores del territorio en función de su vocación y potencial, considerando la relación con los centros distribuidores de servicios Chablekal (rural), Cholul (urbano), zona Chablekal-Cholul, Sitpach y con los municipios de Chicxulub Pueblo y Mocochoá, así como con las comisarías de Kantoyná y Xcuyúm.

Determinar los espacios destinados para equipamiento, servicios, infraestructura y habitacional en las áreas de crecimiento a diferentes escalas en el corto, mediano y largo plazo.

Determinar áreas de amortiguamiento entre los usos restringidos y la vivienda.

Definir los límites de acción municipal, recurriendo a una definición precisa georeferenciada.

Definir espacios para las actividades productivas cumpliendo con las normas ambientales

Definir las áreas de preservación ecológica para garantizar la calidad de vida de los habitantes.

Fortalecer la infraestructura y el equipamiento de los asentamientos actuales.

Propiciar que el desarrollo de las nuevas áreas, se realice mediante la integración ordenada y programada a las zonas existentes, autosuficientes y que garanticen la no afectación a los asentamientos actuales.

Determinar áreas de reserva territorial para el Municipio.

La importancia de los Programas de Desarrollo Urbano

Determinar zonas y áreas de traslape para la elaboración de sus respectivos Programas Parciales de Desarrollo Urbano. De esta manera se aterrizan todas las problemáticas y a su vez se territorializarán las estrategias para dar respuesta a los requerimientos de la población y a la misma dinámica de crecimiento.

Determinar zonas y áreas de amortiguamiento en los límites del área de estudio, para que sean considerados en sus respectivos Programas Parciales de Desarrollo Urbano, y de igual manera sean coherentes con el potencial y las problemáticas de los municipios colindantes.

El Programa de Desarrollo Urbano se deberá de actualizar permanente, así como los que emanen de él, como los Parciales de Desarrollo Urbano.

Cualquier desarrollo que se pretenda realizar y que no coincida con los plazos de crecimiento establecidos en el presente programa, serán viables siempre y cuando exista un Programa Parcial de Desarrollo Urbano de dicha zona, en el cual se establezcan las bases para garantizar la dotación de infraestructura, sin afectar al asentamiento de la localidad, así como considerar las áreas destinadas para el espacio público y el equipamiento. Así como con las condiciones de conectividad con los asentamientos y vialidades existentes, de acuerdo a estudios de aforo vehicular.

Los nuevos desarrolladores deberán respetar una franja de amortiguamiento con respecto a aquellos usos ya establecidos y que no son compatibles con la vivienda. Las precisiones con respecto a las características de la franja de amortiguamiento, deberán de analizarse caso por caso y corresponderá al nivel del Programa Parcial de Desarrollo.

3.8.1.1. Vivienda

Proponer la redensificación en el asentamiento de población de Conkal en los baldíos.

Cumplir con la relación entre las áreas habitacionales y sus requerimientos de equipamiento e infraestructura

Definir áreas de amortiguamiento entre las zonas de vivienda y usos restringidos y no compatibles.

Regular el proceso de expansión de vivienda en el Municipio

Regular a los fraccionamientos rústicos, con respecto al uso, dotación de servicios y vialidades de acceso

Restringir el uso habitacional cercano a zonas con uso incompatibles, como rastro, granjas porcícolas, planta de tratamiento de residuos sólidos Vantech, industrias contaminantes, cementerio.

Ordenar y redensificar áreas ocupadas actualmente

Garantizar la calidad ambiental en los desarrollos habitacionales, mediante la calidad de la dotación de agua, así como la implementación de un programa de control del manejo de las aguas residuales y residuos sólidos.

Los nuevos desarrollos habitacionales deberán contar con niveles adecuados de autosuficiencia y autosustentabilidad para poder dotar de equipamiento e infraestructura necesarios a sus habitantes. En este sentido, dichos desarrollos no podrán conectarse a las redes de servicios existentes para evitar posibles prejuicios en los suministros de dichos servicios a los habitantes de las localidades actuales.

En tanto el municipio no cuente con reglamento de construcciones, se considerarán de manera supletoria el Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida.

3.8.1.2. Preservación ecológica

Determinar un área de preservación ecológica con el objetivo de conservar la biodiversidad del municipio y que se pueda complementar con actividades productivas compatibles, floricultura y apiarios.

Determinar áreas de amortiguamiento entre usos restringidos y vivienda.

3.8.1.3. Medio ambiente

Decretar zonas de preservación ecológica.

Implementar un programa de restauración para bancos de materiales que dejen de funcionar

Implementación de un programa de clausura y saneamiento del actual basurero
Definir nuevos usos entorno al actual basurero, para evitar que la gente continúe con la costumbre de tirar la basura ahí mismo. Desarrollar un proyecto que aproveche el proceso de saneamiento.

3.8.1.4. Actividades productivas

Limitar el crecimiento de las granjas porcícolas en zonas urbanas y cercanas a los nuevos desarrollos.

Determinar áreas para la reubicación o crecimiento de actividades porcícolas, avícolas y ganaderas, predominando en la región oriente del municipio.

Determinar áreas de amortiguamiento en torno a las áreas con actividades porcícolas, avícolas y ganaderas.

Implementar un programa de control del ganado para evitar invasiones a propiedades privadas y a la vía pública.

3.8.1.5. Industria

Determinar áreas de amortiguamiento en torno a los bancos de extracción y trituración de materiales.

3.8.1.6. Infraestructura

Regular que los usos no habitacionales implementen el uso de sistemas de recolecta y tratamiento de aguas residuales, caso de granjas, rastro, industria.

Comunicaciones y telefonía

Regular la ubicación de antenas para radio difusión, telefonía y telecomunicaciones

Gasoducto

Vigilar las cotas de derecho de vía requerido según la normatividad vigente, para garantizar la seguridad de los asentamientos.

Vialidades

Definir una estructura vial jerarquizada.

Diseñar distribuidores viales primarios y secundarios

Articular las zonas existentes con los nuevos desarrollos

Garantizar que las vialidades de conectividad de los nuevos desarrollos habitacionales respondan a un estudio de aforo vehicular y se articulen a las vialidades existentes.

Realizar un programa y reglamento de vialidad en Conkal, para mejorar la circulación al interior de la localidad.

Implementar un programa que prohíba la obstrucción de la circulación vial y ponga en riesgo a la población: talleres mecánicos

Definir una ruta específica para transporte pesado, de carga y de las granjas, a través de libramientos señalados en la carta síntesis.

Implementar un programa de señalética y nomenclatura de las calles

Diseñar y distribuir paraderos para los policías

3.8.1.7. Transporte

Establecer áreas específicas para una Terminal de autobuses y paraderos urbanos, así como para los tricitaquis.

3.8.1.8. Equipamiento urbano

Reubicación del rastro municipal y programa de clausura y reutilización del actual.

3.8.1.9. Vulnerabilidad y riesgos

Evitar asentamientos en zonas de alto riesgo, como en los alrededores de las granjas porcícolas, industrias y planta de tratamiento de residuos sólidos.

Reglamentar el uso de zonas de amortiguamiento de los giros restringidos.

Definir los usos compatibles en los derechos de vía

Garantizar la seguridad de la población en los refugios

Establecer los mecanismos para evitar la cacería en la zona

Establecer los mecanismos para que los ganaderos controlen a su ganado para que no invada la vía pública

3.8.2. Políticas de mejoramiento

3.8.2.1. Vialidades

Mejoramiento y acondicionamiento de las vialidades con áreas para proteger al peatón y a los ciclistas.

Creación y diseño de ciclopistas en las principales vialidades de conexión intermunicipal.

Implementar programas de educación vial, tanto para vehículos automotores, como para los tricitaquis.

Diseñar distribuidores viales en los entronques de las principales vialidades.

Integrar al diseño de las vialidades la vegetación endémica

3.8.2.2. Transporte

Definir una red de transporte público que contemple la relación con los otros municipios.

3.8.2.3. Infraestructura

Banquetas.

Implementar un programa de banquetas con tubería y ductos subterráneos de agua potable y telefonía, por ser zona ciclónica.

Agua potable

Ampliar redes

Garantizar la cobertura de la demanda existente

Mantener en óptimo estado el servicio

Electrificación

Promover acciones de ampliación, mejoramiento y conservación de las redes de electrificación

Alumbrado público

Promover acciones de ampliación, mejoramiento y conservación de las redes de conducción del alumbrado público, sobretodo en las vialidades principales e intermunicipales.

3.8.2.4. Equipamiento de salud

Mejorar el servicio de salud de las comisarías, dispensario médico, ambulancia.

3.8.3. Políticas de Conservación

3.8.3.1. Preservación ecológica

Determinar un área de preservación ecológica con el objetivo de conservar la biodiversidad del municipio y que se pueda complementar con actividades productivas compatibles, floricultura y apiarios.

Con el fin de proteger el patrimonio histórico cultural de la nación, los responsables de los desarrollos habitacionales deberán cumplir con los procedimientos y trámites del Instituto Nacional de Antropología e Historia Delegación Yucatán (INAH), previamente a la autorización de proyecto.

3.8.3.2. Patrimonio urbano arquitectónico

Determinar un perímetro en el centro de cada uno de los tres asentamientos como área histórica.

Identificar y catalogar la vivienda patrimonial

Implementar políticas para el mejoramiento y conservación de las zonas definidas como históricas y patrimoniales

3.8.3.3. Imagen urbana

Conservar las zonas históricas

Preservar la vegetación endémica como parte de la imagen de las calles

3.8.3.4. Social

Mantener las actividades y las fiestas tradicionales

3.8.4. Políticas de crecimiento

3.8.4.1. Vivienda

Definir un área para el crecimiento de los asentamientos actuales, mediante la adquisición de reserva territorial.

Promover espacios dignos para la vivienda de acuerdo a los requerimientos locales

Los usos compatibles con la vivienda deben desarrollarse alrededor de las áreas de donación y/o equipamiento. De manera que se articulen y ordenen las áreas destinadas a la vivienda en torno a espacios centrales que contemplen la mezcla del comercio con el equipamiento público y parques, creando un sistema de "centros" con usos mixtos y compatibles con la vivienda.

Garantizar que las áreas de donación en los desarrollos habitacionales no sean áreas residuales del proyecto urbano. Para garantizar que cumplan las necesidades de los usuarios y por lo tanto se aprovechen racionalmente.

Las áreas destinadas a donación deben de garantizar por su ubicación, no vayan a ser utilizada posteriormente como conectividad para futuros desarrollos.

Las áreas de donación deberán tener todos sus frentes libres.

3.8.4.2. Vialidades

Diseño de vialidades en función de su jerarquía regional, intermunicipal y local, así como en relación a su uso y flujos poblacionales a nivel regional y en temporada veraniega.

Diseñar una vialidad alterna Mérida - Chicxulub Pueblo y Puerto para desahogar Mérida-Progreso.

Deberá existir conectividad vial de un nuevo desarrollo habitacional con respecto a los asentamientos existentes.

Diseñar en los nuevos de desarrollos avenidas conectoras con un mínimo de 36mts de ancho y con las características requeridas para una eficiente circulación y respondiendo a estudios de impacto vial.

El ancho de las vialidades de acceso a los nuevos desarrollos habitacionales deberán de ser resultado de un estudio de impacto vial y considerando las proyecciones de los flujos a largo plazo, de modo que la movilidad no se vea afectado a futuro.

Las vialidades que cuenten con camellón central, deberán considerar en sus puntos de vuelta izquierda un adelgazamiento tipo bayoneta.

3.8.4.3. Equipamiento e infraestructura

Equipamiento

Determinar los espacios específicos para los diferentes niveles de equipamiento, definiendo escala y radio de influencia en función del crecimiento y desarrollo de la zona de estudio.

Prever espacios necesarios para la dotación de los servicios de correos, telégrafos, telecomunicaciones y cualquier servicio similar en las áreas de nuevo crecimiento

Agua potable

Garantizar que cualquiera de los nuevos desarrollos habitacionales, no afecten el abastecimiento de agua potable en cada uno de los asentamientos actuales del Municipio.

Drenaje

Impulsar el uso de sistemas integrales de tratamiento de aguas residuales en los nuevos desarrollos habitacionales

Electrificación

Garantizar la dotación del servicio, tanto para las zonas habitacionales, como para el corredor industrial.

Comunicaciones y telefonía

Ampliar la cobertura telefónica

Servicios urbanos

Determinar un área para un nuevo cementerio

3.8.4.4. Comercio

Se propone crear en torno del Parque Metropolitano un área para el desarrollo de las actividades de comercio y servicio.

Estrategias de crecimiento del Mercado Público actual

Determinar un área para otro mercado público

3.8.4.5. Áreas verdes

Determinar un área específica para un parque metropolitano (mínimo de 100 has), que incluya equipamiento cultural y educativo y en cuyo perímetro se puedan desarrollar otros sectores para el equipamiento urbano y áreas comerciales privadas. Este parque tendrá un radio de acción de 30km.

En el interior del Parque Metropolitano se propone desarrollar y diseñar los espacios adecuados para tres grupos de actividades:

- a) Conocimiento y conservación de la flora y fauna de la región: un zoológico de especies de la región, aviario, viveros, floricultura.
- b) Fomento de la cultura regional: teatro al aire libre y cerrado, biblioteca, talleres de artesanías, museo de la cultura maya. Y
- c) Fomento de las actividades deportivas: club hípico, deporte al aire libre, bicicleta.

Con esta iniciativa se pretende integrar la convivencia y respeto a la naturaleza, con el conocimiento y fomento de nuestra cultura regional, así como con el impulso del deporte. Asimismo, el parque integrará a la comunidad de diferentes edades e intereses, y de igual manera se convertirá en un polo de atracción, tanto por lo que ofrecerá en su interior, como por el desarrollo y fomento de actividades comerciales y de servicios que se podrán desarrollar en su entorno inmediato.

3.8.5. Políticas de consolidación

3.8.5.1. Comercio

Determinar áreas tanto para el equipamiento comercial (mercado público, DICONSA y LICONSA) como para áreas comerciales privadas. Considerando consolidar los asentamiento actuales, así como para los nuevos desarrollos.

Determinar un espacio específico en las comisarías para el desarrollo social, talleres, bibliotecas.

Consolidar los centros de barrio con su equipamiento.

Consolidar la zona de la feria y del campo deportivo

Destinar un área montar caballo

3.8.5.2. Industria

Definir corredores industriales y de actividades productivas, consolidando lo existente.

3.8.6. Políticas de impulso

3.8.6.1. Preservación ecológica

Determinar un área de preservación ecológica con el objetivo de conservar la biodiversidad del municipio y que se pueda complementar con actividades productivas compatibles, floricultura y apiarios.

3.8.6.2. Actividades productivas

Fomentar el desarrollo de la actividad de floricultura en Kantoyná

Implementar programas para desarrollar actividades de horticultura y cría de animales de traspatio. Uso diversificado de la tierra. Fideicomisos.

Fomentar y gestionar el apoyo para las actividades productivas locales.

Establecer y gestionar los mecanismos para apoyar la adecuación de sistemas de riego a las actividades productivas

Desarrollar un Programa Parcial de Desarrollo para los terrenos de Ferronales.

Desarrollar un espacio cultural que incluya teatro, biblioteca, museo, talleres artesanales

Desarrollar un Programa Parcial de Desarrollo exclusivo para el Parque Metropolitano y sus áreas de influencia.

3.8.6.3. Turismo

Realizar un programa de señalización de los sitios patrimoniales

Reforzar el eje turístico –cultural (playa, ruinas y convento) con un diseño adecuado de vialidades y accesos.

3.8.6.4. Imagen urbana

Programa de señalética y nomenclatura

Implementar un programa de mobiliario urbano (basureros, paraderos, casetas telefónicas, bancas).

3.8.6.5. Medio Ambiente

Promover la participación social en programas de reforestación

Implementar un programa de control del manejo de las aguas residuales y desechos sólidos de las granjas y ranchos.

Implementar programas de educación ambiental, fecalismo al aire libre y manejo de los desechos sólidos.

3.8.6.6. Vulnerabilidad y riesgos

Implementar un programa de aceras con instalaciones subterráneas de agua potable y telefonía, por ser zona ciclónica.

Crear una estación de bomberos

Implementar campañas de concientización sobre la temporada de sequía, de quemas, incendios y ciclones.

3.8.6.7. Gestión, Normatividad y Administración de los recursos

Consolidar la Dirección de Desarrollo Urbano estableciendo un organigrama con funciones específicas y acordes al desarrollo de la zona.

Conformar un Departamento de Supervisión de Obras Públicas, para garantizar la calidad de las mismas.

Creación de un reglamento de construcciones para el Municipio

Definición de tarifas para la recaudación de impuestos en función de usos y escalas (definición de impuestos, prediales, construcción, funcionamiento).

Creación de la Dirección de Catastro para efecto de regularizar las construcciones existentes y controlar la división de los nuevos desarrollos.

3.8.6.8. Social

Establecer los mecanismos para la creación de talleres artesanales, artes y oficios, para el desarrollo de una actividad propia y redituable

Fomentar actividades culturales y deportivas

Implementación del programa AA

3.9. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Siendo los ayuntamientos organismos integrados por representantes electos través del voto ciudadano, es necesaria y obligatoria la participación de los habitantes de un municipio en la toma de decisiones sobre asuntos importantes, que afectan a la población y cooperando ésta con el gobierno municipal en la búsqueda de soluciones a problemas reales y contribuyendo con acciones directas para encauzar el adecuado desarrollo de la comunidad.

Los problemas reales que se presentan, a nivel municipal, son la necesidad de pavimentación de calles, apertura y mejoramiento de caminos, ampliación de red eléctrica y agua potable, dotación de espacios públicos tales como parques, campos deportivos y zonas recreativas, carencias en servicios de salud y educación, y acciones de combate a la pobreza extrema. Asimismo, el desarrollo de nuevos centros de población, que pudieran afectar las formas tradicionales de vida de los habitantes originales, requiere de la implementación de estrategias para mitigar los efectos directos que pudiera ocasionar una inmigración masiva al municipio. En este sentido sería oportuno conocer la opinión de la gente y escuchar sus propuestas para tomarlas en cuenta al aplicar las estrategias en la práctica y poder lograr una ocupación poblacional equilibrada y sin fricciones.

Las propuestas de la población en esta materia pueden hacerse a través de un buzón que se puede instalar en los bajos del palacio municipal. Otra manera sería la implementación periódica (un día a la semana) de "mesas de recepción de necesidades y propuestas", en algún lugar establecido, en donde las mismas autoridades, encabezados por el alcalde atenderían de manera directa a la población recibiendo sus propuestas y aportaciones, teniendo así un trato mas estrecho con sus gobernados.

Para una mejor representatividad podría formarse también una organización ciudadana aprovechando la actual división territorial, en la que se elegiría un presidente de sector y los jefes de manzana que se requieran. El funcionamiento sería el siguiente: los jefes de manzana recabarían las opiniones y necesidades de los vecinos y se la entregarían a cada presidente de sector, estos a su vez se reunirían para integrar un documento escrito y firmado para ser entregado a las autoridades municipales para su análisis y aplicación.

Estas acciones pueden resultar benéficas y serían bien vistas por los habitantes del municipio, quienes tendrían la percepción de una relación de cordialidad con sus autoridades, lo que redundaría en una situación concordante a las actuales políticas de transparencia en la administración pública.