



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., LUNES 23 DE JULIO DE 2007. NUM. 30,902

-SUMARIO-

GOBIERNO DEL ESTADO

PODER JUDICIAL

NOTIFICACION DEL JUZGADO PRIMERO DE DEFENSA SOCIAL 2

AVISOS 3

AYUNTAMIENTO DE MERIDA, YUCATAN.

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL
FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL XCANATUN..... 5



PODER JUDICIAL

JUZGADO PRIMERO DE DEFENSA SOCIAL DEL PRIMER DEPARTAMENTO JUDICIAL DEL ESTADO.

A LOS C. MANUEL REYNALDO SUAREZ AVILES Y MARIBEL SOLIS RAMÍREZ (FIADORA).

En la causa penal número 45/2007 que se siguió en este Juzgado en contra de MANUEL REYNALDO SUAREZ AVILES como socialmente responsable del delito de ATAQUES A LAS VIAS DE COMUNICACION, denunciado por Luis Julián Cih Pool, el Juez del conocimiento ha dictado un acuerdo que es del tenor y literal siguiente: -----
JUZGADO PRIMERO DE DEFENSA SOCIAL DEL PRIMER DEPARTAMENTO JUDICIAL DEL ESTADO.
Mérida, Yucatán, a 28 veintiocho de Junio de 2007 dos mil siete. -----

VISTOS: Se tuvo por recibido de la agente del ministerio público adscrito, su atento memorial de fecha 08 ocho de los corrientes, por medio del cual da contestación a la vista que se le diera mediante proveído de fecha 04 cuatro de junio del presente año, en el que manifiesta que por cuanto no ha sido posible localizar el domicilio del indiciado MANUEL REYNALDO SUAREZ AVILES, a pesar de las diligencias realizadas por la policía judicial del Estado para su localización, con el fin de notificarle el acuerdo de fecha 28 veintiocho de febrero del presente año, en la que se decretó Orden de Comparecencia del antes citado, solicita que las notificaciones pertinentes sean realizadas por medio de edictos publicados por tres días consecutivos en el Diario Oficial del Estado. Agréguese a estos autos el memorial de referencia para lo que legalmente corresponda. Fundamento de derecho los numerales 30 treinta y 189 ciento ochenta y nueve del Código de Procedimientos en materia Penal del Estado, en vigor. Ahora bien en atención a lo solicitado por la Representación Social, y por cuanto efectivamente no se ha podido ubicar el domicilio del citado Suárez Avilés, se señala como nueve fecha el próximo día 07 SIETE DE AGOSTO DEL AÑO 2007 DOS MIL SIETE A LAS 10:00 DIEZ HORAS, para el efecto de que se presente en el local que ocupa este juzgado la ciudadana MARIBEL SOLIS RAMIREZ, de conformidad con lo establecido en el artículo 318 Trescientos dieciocho del Código de Procedimientos en Materia Penal del estado, y presente al inculpado MANUEL REYNALDO SUAREZ AVILES, a efecto de que éste rinda su declaración preparatoria en relación a los hechos que se le atribuyen, por cuanto de autos aparece que fue la citada SOLIS RAMIREZ quien garantizó la Libertad Provisional Bajo Caución de dicho inculpado; asimismo se previene al indiciado a fin de que acompañe a su fiador el día y hora antes señalado, ambos con identificación oficial vigente (credencial de elector), junto con una copia fotostática, para efectos de identificación, apercibido el inculpado que en caso de no comparecer en dicha fecha se le revocará la libertad provisional bajo caución de que actualmente disfruta, de conformidad con lo indicado en el numeral 252 doscientos cincuenta y dos, segundo párrafo del Código Adjetivo del Estado, en vigor y se hará efectiva la garantía en los términos del primer párrafo del artículo 321 trescientos veintiuno del Código en cita, y con fundamento en el artículo 65 sesenta y cinco del Código de Procedimientos en Materia Penal del Estado, en vigor notifíquese dicha resolución por edictos publicados por tres días consecutivos en el Diario Oficial del Estado, así como notifíquese el presente acuerdo en el domicilio marcado con el número 235 doscientos treinta y cinco de la calle 125-B ciento veinticinco letra "B" por 46-B cuarenta y seis letra "B" y 46-C cuarenta y seis letra "C" del fraccionamiento Brisas del Sur de esta ciudad de Mérida, mismo domicilio que proporcionara ante la autoridad Federal al promover un juicio de garantías relativo a la presente causa. Notifíquese como corresponda y Cúmplase.- Así lo acordó y firma el ciudadano Juez Primero de Defensa Social del Primer Departamento Judicial del Estado, Abogado, Luis Felipe Santana Sandoval, asistido de la Secretaria de acuerdos que autoriza, Licenciada Elisa Teresa Ortiz Cauich.- Lo certifico. -----

Y por cuanto se asegura que USTEDES son de domicilio ignorado, procedo a notificarles el acuerdo que antecede, por medio de edictos que se publicarán por tres días consecutivos en el Diario Oficial del Gobierno del Estado. Fundamento de Derecho: artículo 65 del Código de Procedimientos en Materia Penal del Estado, en vigor.

Mérida, Yucatán, a 17 de julio de 2007.

LA ACTUARIA DEL JUZGADO PRIMERO
DE DEFENSA SOCIAL DEL ESTADO.

LICDA. CLAUDIA CRISOL ANTONIO MAYOR.



**Club Campestre
de Mérida**

Club Campestre de Mérida, S.A. de C.V.
Calle 30 No. 500, colonia México
Mérida, Yucatán, 97120 México

Tels. (9) 944-25-52, 944-25-55 y
944-25-56
Fax (9) 944-34-93

CLUB CAMPESTRE DE MERIDA, S.A. DE C.V.

SEGUNDA CONVOCATORIA

En virtud de no haberse reunido el quórum en la Primera Convocatoria para la celebración de la Asamblea, se convoca en Segunda convocatoria a los señores accionistas del Club Campestre de Mérida, S. A. de C. V., para la Asamblea General Anual, que se efectuará el próximo día lunes 13 de agosto de 2007, a partir de las 13:30 horas, en el local social, predio número 500 de la Calle 30 Diagonal, de la Colonia México de esta Ciudad conforme con la siguiente:


ORDEN DEL DIA

- I. Lista de presencia, verificación de la personalidad de los accionistas
- II. Declaración que hará el presidente de estar legalmente constituida la Asamblea
- III. Lectura de la orden del día
- IV. Informe del Presidente
- V. Informe de la Tesorería
- VI. Informe del Comisario
- VII. Lectura del informe de los auditores
- VIII. Aprobación en su caso de los Estados Financieros de la Sociedad, correspondientes al ejercicio social del año 2006
- IX. Elegir o reelegir a los seis miembros integrantes del Consejo de Administración, según la Cláusula Décima Segunda de la escritura de la Constitución Social
- X. Asuntos generales
- XI. Nombramiento de la persona que deberá comparecer ante Notario Público, para la protocolización del Acta de Asamblea General de Accionistas
- XII. Redacción, lectura y en su caso aprobación del Acta de la Asamblea
- XIII. Clausura de la Asamblea

Para tener derecho a asistir a dicha Asamblea, los señores Accionistas deberán con veinticuatro horas de anticipación depositar sus acciones en la Tesorería del Consejo, a fin de que se les expidan la constancia respectiva, conforme a lo estipulado en la Cláusula Vigésima de la Escritura de Constitución Social.

Mérida, Yucatán, 23 de julio de 2007

CONSEJO DE ADMINISTRACION


C.P. Arturo Millet Molina
Presidente


Lic. Allan Molina Alvarez
Secretario



*Club Campestre
de Yucatán*

Club Campestre de Yucatán, A.C.
Calle 30 No. 500 Colonia México
Mérida, Yucatán, 97120 México

Tels. (999) 944-25-52, 944-25-55 y
944-25-56
Fax. (999) 944-34-93

CLUB CAMPESTRE DE YUCATÁN, A.C.

SEGUNDA CONVOCATORIA

En virtud de no haberse reunido el quórum en la Primera Convocatoria para la celebración de la Asamblea, se convoca en Segunda Convocatoria a los señores asociados de número y miembros afiliados del Club Campestre de Yucatán, A. C., para la Asamblea General de Asociados, que se efectuará el próximo día lunes 13 de agosto de 2007, a partir de las 12:30 horas, en el local social, predio número 500 de la Calle 30 Diagonal, de la Colonia México de esta Ciudad conforme a la siguiente:


ORDEN DEL DÍA

- I. Lista de presencia, verificación de la personalidad de los asociados de número
- II. Declaración que hará el Presidente de estar legalmente constituida la Asamblea
- III. Lectura de la orden del día
- IV. Informe del Presidente
- V. Informe de la Tesorería
- VI. Informe de los auditores
- VII. Aprobación en su caso de los Estados Financieros de la Asociación, correspondientes al ejercicio social del año 2006
- VIII. Elegir o reelegir a los 6 componentes de la Junta Directiva para el bienio 2006-2008, que deberá integrarse de acuerdo a la Cláusula decimotercera de la escritura de la Constitución Social
- IX. Asuntos Generales
- X. Nombramiento de la persona que deberá comparecer ante Notario Público, para la protocolización del Acta de Asamblea General de Asociados
- XI. Redacción, lectura y en su caso aprobación del Acta de la Asamblea
- XII. Clausura de la Asamblea

Mérida, Yucatán, 23 de julio de 2007

JUNTA DIRECTIVA


C.P. Arturo Millet Molina
Presidente


Lic. Allan Molina Alvarez
Secretario

**Programa Parcial de Desarrollo Urbano del
Fraccionamiento Residencial Xcanatún**

INDICE

1 NIVEL DE ANTECEDENTES.

- 1.1 INTRODUCCIÓN.**
- 1.2 JUSTIFICACIÓN Y ALCANCES DEL PROGRAMA.**
- 1.3 BASES JURÍDICAS.**
- 1.4 CONDICIONANTES DE PLANEACIÓN.**
- 1.5 ANTECEDENTES.**
- 1.6 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO.**
- 1.7 DIAGNÓSTICO GENERAL DEL ÁREA.**
 - 1.7.1 Límites del predio.**
 - 1.7.2 Tenencia de la tierra.**
 - 1.7.3 Estructura urbana.**
 - 1.7.4 Usos del suelo.**
 - 1.7.5 Infraestructura y equipamiento.**
 - 1.7.6 Densidades del polígono.**
- 1.8 DIAGNÓSTICO SOCIAL Y ECONOMICO.**
 - 1.8.1 Características demográficas del polígono.**
- 1.9 CONDICIONES AMBIENTALES Y DE RIESGO.**

2 NIVEL NORMATIVO.

- 2.1 CONDICIONANTES DE NIVELES DE PLANEACION.**
 - 2.1.1 El Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Mérida 2003.**
- 2.2 OBJETIVOS GENERALES.**
- 2.3 OBJETIVOS PARTICULARES.**
- 2.4 NORMAS DE DISEÑO ADOPTADAS.**

3 NIVEL ESTRATÉGICO.

- 3.1 ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO.**
- 3.2 POLÍTICAS DE DESARROLLO.**
- 3.3 ESTRATEGIAS PARTICULARES.**
- 3.4 ESTRUCTURA URBANA.**
- 3.5 ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.**
- 3.6 ESTRATEGIAS DE DESARROLLO.**
- 3.7 ETAPAS DE DESARROLLO.**

4 NIVEL INSTRUMENTAL.

- 4.1 INSTRUMENTACIÓN JURÍDICA.**
 - 4.1.1 Fundamentos de la realización.**
 - 4.1.2 Proceso de elaboración y legalización del Programa.**
- 4.2 INSTRUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA.**
- 4.3 INSTRUMENTACIÓN TÉCNICA.**
- 4.4 COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD.**
- 4.5 TABLAS PROGRAMÁTICAS.**

1 NIVEL DE ANTECEDENTES

1.1 INTRODUCCIÓN

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Fraccionamiento Residencial Xcanatún, será un complemento del Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Mérida 2003 (PDUM), publicado en el Diario Oficial del Estado el 23 de Septiembre de 2003 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el 3 de Noviembre de 2003; asimismo es un instrumento de planeación que permitirá el ordenamiento urbano de las viviendas, equipamiento y servicios, para una propuesta de ocupación del predio marcado con los tablares catastrales 19432, 19453 y 20842 de la localidad de Xcanatún de la ciudad de Mérida, ubicados en la parte norte del municipio de Mérida colindando al Norte con propiedad privada, al Sur y Suroeste con la zona de Industrias no Contaminantes, parte del ejido de Chuburná y con el Fraccionamiento Hacienda Xcanatún y al Este los tablares números 19,451 y 19,454.

En este Programa Parcial se utiliza la metodología basada en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán publicada en el Diario Oficial del Estado el 30 de Junio de 1995, analizando con detalle las condiciones de ocupación del polígono, los aspectos urbanos tales como infraestructura, equipamiento, vialidad, imagen urbana, los aspectos sociales demográficos, económicos y riesgos de su desarrollo; promueve un modelo de crecimiento sustentable y autónomo, de tal manera que le permita a dicho núcleo urbano que al crecer y consolidarse como tal, garantice la seguridad del Patrimonio Familiar de quienes la habiten, tomando en cuenta las normas correspondientes al Desarrollo Urbano aplicables a los fraccionamientos, así como el proponer estrategias de ocupación del polígono y los instrumentos para llevarlos a cabo.

1.2 JUSTIFICACIÓN Y ALCANCES DEL PROGRAMA

El PDUM 2003 considera dentro de sus políticas prioritarias la de redensificar el área urbana actual contenida por el anillo periférico; no obstante la demanda de tierra para construir vivienda de tipo social, media y residencial que el crecimiento de la población demanda y ante la escasez de tierra disponible al interior del anillo periférico obliga a que los nuevos desarrollos habitacionales se ubiquen fuera del anillo periférico.

Este Programa Parcial responde al interés de un inversionista de ofertar suelo y vivienda para Mérida en estas nuevas áreas de crecimiento, que por el hecho mismo de ubicarse fuera del periférico, deberá cumplir con lo que el PDUM indica para estos tipos de desarrollo, cuyas nuevas disposiciones más relevantes indican el que cumplan con condiciones de autonomía y sustentabilidad.

El Programa Parcial debe considerar como alcance esencial el resolver la integración de este polígono a la ciudad de Mérida así como a los Desarrollos Habitacionales colindantes existentes y futuros a través de una estructura urbana formada por vialidades, servicios y equipamiento.

1.3 BASES JURÍDICAS

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Fraccionamiento Residencial Xcanatún, tiene su fundamento jurídico en el Artículo 115 Fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; en el Artículo 9 Fracciones I, II, III y XII de la Ley General de Asentamientos

Humanos y en los Artículos 6 Fracciones I, II, III y XIII, Artículo 13 Fracción VII, Artículo 18 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán.

Se fundamenta jurídicamente también en los Artículo 26, Artículo 27 Fracción I, II, III IV y Artículos 41,42, 43, 44, 45, 46 y 47 de la Ley de Asentamientos del Estado de Yucatán, mismos en que se define a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, contenido de los Programas, procedimientos para su elaboración y procedimientos para su legalización.

1.4 CONDICIONANTES DE PLANEACIÓN

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano y control del Fraccionamiento Residencial Xcanatún, se apoya también en el Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006, en el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial 2001-2006, en el Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006, en el Plan Estatal de Desarrollo 2001-2007, en el Plan Municipal de Desarrollo 2004-2007 y en el PDU 2003.

1.5 ANTECEDENTES

Los Programas de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Mérida de 1988 y 1993 consideraban el anillo periférico como límite de la ciudad; el PDUM vigente, publicado en el año 2003, amplía el límite de la ciudad considerando la incorporación de 28 poblaciones, quedando Xcanatún como una de las poblaciones del norte de la ciudad de Mérida junto con Caucel, Cheumán, Dzytia, San Antonio Ool, Noc Ac, Suytunchén, Cosgaya, Komchén, Santa María Yaxché, Temozón, Chablekal, Cholul, Tixcuytún, Sitpach y Chichí Suárez, planteando el crecimiento a corto plazo.

1.6 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

El Fraccionamiento Residencial Xcanatún, es un predio rústico de propiedad privada con Número de tablaje catastral DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS ubicado en la localidad de Xcanatún, al norte del municipio de Mérida, con una superficie de Trescientos cuarenta mil novecientos ochenta y tres punto setenta y cinco metros cuadrados de figura irregular y cuyo perímetro se describe como sigue: partiendo del vértice del ángulo norte con dirección al este mide quinientos tres punto veintinueve metros; de este punto en dirección al sur mide doscientos cuarenta punto cuarenta y cinco metros; de este punto con dirección al sureste en forma curva descendente mide ciento sesenta y tres punto cincuenta y cuatro metros; de este punto con dirección al este mide ciento once punto catorce metros; de este punto con dirección al sur mide cincuenta metros; de este punto con dirección al suroeste mide ciento cuarenta punto catorce metros; de este punto con dirección al suroeste en forma curva ascendente mide treinta y cuatro metros; de este punto con dirección al suroeste en forma curva descendente mide treinta y tres punto ochenta y ocho metros; de este punto con dirección al suroeste mide catorce punto ochenta y un metros; de este punto con dirección al sureste mide cuarenta y siete punto cincuenta metros; de este punto con dirección al suroeste mide cuatrocientos veinticinco punto ocho metros; de este punto con dirección al noroeste mide ciento dieciocho punto ochenta y cinco metros; de este punto con dirección al noroeste con inclinación al oeste mide trescientos ochenta y cinco punto sesenta y seis metros y de este punto con dirección al noreste hasta llegar al punto de partida cerrando el perímetro mide cuatrocientos treinta y cuatro punto cuarenta y tres metros.¹

¹ Ver plano de área de estudio

1.7 DIAGNÓSTICO GENERAL DEL ÁREA

1.7.1 Límites del predio

Sus linderos son: al Norte el tablaje número veinte mil ochocientos cuarenta y dos; al Sur el parque de industrias no contaminante y el Fracc. Hacienda Xcanatún; al Este los tablajes números diecinueve mil cuatrocientos cincuenta y uno, diecinueve mil cuatrocientos cincuenta y tres y diecinueve mil cuatrocientos cincuenta y cuatro y al Oeste el tablaje número veinte mil ochocientos cuarenta y dos.

1.7.2 Tenencia de la tierra

La tenencia de la tierra del polígono donde se pretende desarrollar el Fraccionamiento, es de propiedad privada. Las colindancias norte, sur y oeste también lo son. Su colindancia este, es la carretera Mérida-Progreso.

TENENCIA DE LA TIERRA DE LAS COLINDANCIAS

Tabla 1

COLINDANCIAS	USO ACTUAL	TIPO DE PROPIEDAD
NORTE	BREÑA	PRIVADA
SUR	INDUSTRIA NO CONTAMINANTE Y FRACC HACIENDA XCANATÚN	PRIVADA
ESTE	CARRETERA MERIDA-PROGRESO	FEDERAL
OESTE	FRACC HACIENDA XCANATÚN	PRIVADA

1.7.3 Estructura urbana

La estructura vial urbana no existe en este momento, por lo que se creará una red interna que servirá para intercomunicar las diferentes áreas que conforman el desarrollo.

El polígono está afectado en sus costados NW y Norte con el paso de las líneas de alta tensión conocidas como "Anillo 230 KVA" dividiendo al polígono en dos partes, la que está destinada a convertirse en una vialidad primaria municipal propuesta.²

El Fraccionamiento establece el género habitacional como uso predominante, considerado como de baja densidad, haciendo mención de que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Fraccionamiento Hacienda Xcanatún, colindante en parte del costado sur del Fraccionamiento, ya determina la zona de estudio como zona Habitacional Residencial Baja (HRB).

² Ver plano de infraestructura

1.7.4 Usos del suelo actual

La totalidad del polígono se encuentra en estado baldío en este momento.

USO ACTUAL DEL SUELO

Tabla 2

USOS	SUPERFICIE	PORCENTAJE
BALDIO	340,983.75 m2	100 %
TOTALES	340,983.75 m2	100 %

USO ACTUAL Y POTENCIAL DE SUS COLINDANCIAS

Tabla 3

COLINDANCIAS	USO ACTUAL	USO POTENCIAL
NORTE	BREÑA	ZRC
SUR	INDUSTRIA NO CONTAMINANTE Y FRACC HACIENDA XCANATÚN	COMERCIO-SERVICIOS-VIVIENDA
ESTE	CARRETERA MERIDA-PROGRESO	CORREDOR URBANO
OESTE	FRACC HACIENDA XCANATÚN	VIVIENDA

1.7.5 Infraestructura y equipamiento

Actualmente carece del servicio de agua potable.

Del mismo modo, el servicio de energía eléctrica tampoco existe en este momento, El área destinada a equipamiento deberá satisfacer las necesidades del Fraccionamiento, contando con un área que sea acorde a lo indicado en las Normas de dotación de equipamiento de la SEDESOL. Los lotes para el equipamiento público o privado, así como aquellos destinados para donación al municipio, serán de diferentes dimensiones, dependiendo de su uso.

1.7.6 Densidades del polígono

El polígono para desarrollar el Fraccionamiento, al encontrarse actualmente desocupado, cae en la categoría de "densidad de rango rural", considerando de 0 a 5 habitantes por Ha.

1.8 DIAGNÓSTICO SOCIAL Y ECONÓMICO

Los lotes que se ofertarán en la zona de estudio, por sus dimensiones individuales, serán dirigidos a un mercado de personas con empleo fijo con un nivel de vida medio-alto y alto.

1.8.1 Características demográficas del polígono

El requerimiento del suelo para la ciudad de Mérida ha sido calculado considerando un crecimiento del 2.36% anual.³, por lo que la demanda de vivienda y suelo queda indicada en la siguiente tabla

DEMANDA DE VIVIENDA Y SUELO

Tabla 4

PLAZO	No. DE VIVIENDAS	SUPERFICIE EN Ha.
CORTO	12,841	424.96
MEDIANO	33,708	1,115.13
LARGO	79,260	2,622.18
TOTAL	125,809	4,161.94

HABITANTES POR ETAPAS DEL FRACCIONAMIENTO⁴

Tabla 5

ETAPA	No. DE VIVIENDAS	No. DE HABITANTES
PRIMERA	110 VIVIENDAS UNIFAMILIARES, 12 MULTIFAMILIARES	1717
SEGUNDA	20 VIVIENDAS UNIFAMILIARES 2 MULTIFAMILIARES	125

1.9 CONDICIONES AMBIENTALES Y DE RIESGO

La zona de estudio se encuentra situada en la Región Administrativa denominada Península de Yucatán (XII)⁵, que cubre las Regiones Hidrológicas 31-Yucatán-Oeste, 32 –Yucatán –Norte y 33 –Yucatán-Este.

Dadas las características geológicas de la zona de estudio, de naturaleza altamente permeable, propias de la península de Yucatán, ésta carece de recursos hidrológicos superficiales, los principales sistemas acuíferos son subterráneos, por lo que es el único recurso hídrico utilizado

En la zona de Xcanatún, perteneciente al municipio de Mérida, del estado de Yucatán, el nivel freático se encuentra en promedio a una profundidad de 6 metros de la superficie. La geología del acuífero le confiere una condición de dureza al agua del subsuelo pero en general es apta para todo uso. La extracción del agua subterránea para el abastecimiento de agua potable se hace a través de pozos.

En lo relativo a los vientos dominantes y de acuerdo a los datos proporcionados por la Comisión Nacional del Agua, en la década de 1994 – 2004, los vientos dominantes fueron los de la dirección noreste (NE), presentándose en algunos meses los del sureste (SE). Dicha situación

³ Tasa adoptada por el Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Mérida 2003

⁴ Considerando 4.1 habitantes por vivienda. Promedio utilizado por el PDU Mérida 2003

⁵ Datos de la Comisión Nacional del Agua CNA

deberá de ser considerada para la ubicación de los lotes que se destinen a vivienda multifamiliar, con objeto de no obstaculizar el movimiento natural del mismo.

En la zona de estudio no se presentan heladas, ni temperaturas menores de 4°C.

La zona de la península de Yucatán se encuentra en la trayectoria de tormentas tropicales y huracanes; fenómenos que se presentan todos los años generalmente en los meses de septiembre y octubre. Los eventos climáticos denominados "nortes" se presentan todos los años generalmente en la temporada invernal.

Los últimos ciclones que alcanzaron tierras yucatecas fueron, en septiembre de 1988, "Gilberto", que azotó de forma franca la Península ocasionando graves daños, los ciclones "Opal" y "Roxanne", en 1995 que rozaron la zona, "Dolly" en 1996 que tocó la parte sur del estado, "Isidore" en septiembre de 2002 que pasó dos veces por la ciudad de Mérida. El huracán "Emily" en el mes de Julio 2005 y el último evento se dió en el mes de Octubre del 2005 con el paso del huracán "Wilma" que azotó parte del oriente de nuestro estado.

Podemos considerar que se presenta vulnerabilidad a los siguientes fenómenos:

Fenómenos Hidrometeorológicos:

Se clasifican en tres categorías, mencionándose de menor a mayor intensidad: Depresión Tropical, Tormenta Tropical y Huracán, de los cuales estos últimos son los más temidos por ser muy intensos.

Los meteoros tropicales que potencialmente pueden afectar directamente a la zona de estudio, se originan en el Océano Atlántico entre junio a noviembre, período considerado "Temporada de huracanes".

Frentes fríos:

Los frentes fríos, comúnmente denominados "nortes", llegan a Yucatán a través del Golfo de México, las masas de viento continental se forman en las latitudes altas de Norteamérica y son arrastradas por las fuertes corrientes de chorro que corren de oeste a este desde el océano Pacífico.

Contaminación aire, suelo y agua:

Se puede considerar que la calidad del aire en la región Norte del Estado de Yucatán es bastante aceptable, ya que no existen industrias tanto en número como en tamaño que emitan grandes concentraciones de gases y polvos, y porque es una planicie sujeta a vientos de considerable velocidad casi todo el año, lo que ayudaría a la limpieza atmosférica en caso de que existieran fuentes contaminantes que alteraran la calidad del aire.

La contaminación ambiental tampoco es de gravedad, ya que las industrias ubicadas en esta zona corresponden al sector de Industrias no contaminantes.

La contaminación de las aguas subterráneas, aunque no es un problema grave, se debe al manejo inadecuado de las aguas residuales producidas en las caballerizas y granjas porcícolas ubicadas en las cercanías de la zona de estudio.

Se puede decir que la contaminación por ruido, no existe, ya que actualmente es un terreno en breña.

Sequías e incendios:

En los meses de marzo, abril y mayo, considerados los meses más cálidos y secos, la vegetación se debilita, convirtiéndose en presa fácil del fuego, dando lugar, en ocasiones, a grandes incendios incontrolados, que devastan y deforestan grandes extensiones de tierras.

En la actualidad, la colindancia norte se encuentra en breña, siendo susceptible a un incendio en tiempo de sequía.

2 NIVEL NORMATIVO

2.1 CONDICIONANTES DE NIVELES DE PLANEACIÓN

Los niveles superiores de planeación que condicionan el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Fraccionamiento Residencial Xcanatún son en primer orden el Plan Nacional de Desarrollo 2001- 2006 PND.

El Plan Nacional de Desarrollo es el instrumento base de la planeación del Ejecutivo Federal para una temporalidad de seis años y presenta los principios para este lapso del gobierno cuanto a objetivos y estrategias. Este documento plantea un sistema de planeación para el desarrollo ordenado de esta comisarfa.

Basándose en el PND se elaboraron los instrumentos de planeación de los temas prioritarios nacionales, siendo los siguientes documentos:

- El Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial 2001 2006 y
- El programa Sectorial de Vivienda 2001- 2006

El Programa Nacional de Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial 2001-2006 (PNDU-OT) considera dentro del Sistema Urbano Nacional (SUN), la Aglomeración entre Mérida-Progreso como del Rango 3, donde se han dado procesos de expansión urbana hacia municipios adyacentes y con una población inferior al millón de habitantes.

ESTRUCTURA Y FUNCIONAMIENTO DEL SISTEMA URBANO PRINCIPAL DEL PNDU-OT 2001-2006

Tabla 6

Rango 1	Rango 2	Rango 3	Rango 4	Rango 5	Rango 6
---------	---------	---------	---------	---------	---------

Zona Metropolitana	_____ AGL _____	AGL _____			
Del Valle de México		Mérida-Progreso	_Cancún _____	--- Chetumal	----Cozumel
				Campeche	----Ciudad del Carmen

Para apoyar la actividad del SUN el PNDU-OT se plantea el reto de la generación de suelo para el desarrollo urbano y la vivienda que deberá crecer a razón de 44 Has. por día en el período 2001-2006, lo cual representaría un total de 95,000 Has, en donde el 60% se deberá destinar para uso habitacional y el 40% restante para la industria, servicios, el comercio y el equipamiento de las

ciudades. Siendo argumento para la necesidad de nuevas áreas para el crecimiento de la ciudad de Mérida.

En donde específicamente: para la vivienda el Estado de Yucatán se demanda un total de 40,200 nuevas unidades de las cuales el 63% se destinará para familias con ingresos menores a 5 veces el salario mínimo. Por lo que la constitución de reservas territoriales para proyectos integrales representa una oportunidad para que, a través de la intervención del gobierno, se aplique una parte de la plusvalía que se genera por el cambio de aprovechamiento del suelo hacia usos mas frecuentes.

Por otra parte, el programa Sectorial de vivienda 2001-2006, al mencionar de la relación que existe entre el crecimiento económico y el desarrollo social, señala que la vivienda debe considerarse como uno de sus principales elementos articuladores. Por ello, ubica a la vivienda en dos de sus grandes capítulos nacionales: en el área de Desarrollo social y humano en donde, la política de vivienda ha quedado delineada como parte del objetivo rector que promueve mejorar los niveles de educación y bienestar de los mexicanos. Mientras que, en los objetivos y estrategias del área de crecimiento con calidad, la vivienda aparece en los objetivos sobre solidez macro económica y competitividad. Con ello, se destaca a la vivienda como un factor de desarrollo social que tienen un impacto directo e inmediato en el crecimiento económico. Por ser una fuente generadora de empleo, por consumir casi en su totalidad insumos nacionales y por ejercer un efecto multiplicador en 37 ramas de actividad económica, la vivienda es un motor de desarrollo económico.

Por otra parte la misión del sector vivienda es ``Crear las condiciones necesarias para garantizar a la población el acceso a una vivienda a través de promover un mayor flujo de recursos hacia la producción y financiamiento de vivienda. También será necesario, impulsar una mayor y mejor coordinación institucional y consolidar la integración del mercado habitacional. La desregulación de esta actividad permitirá generar una mayor producción de vivienda, propiciará un crecimiento ordenado y sustentado de las ciudades``.

El Ejecutivo Estatal dentro del Sistema de planeación democrática, ha formulado su propio programa rector el que se denominó. Plan Estatal de Desarrollo 2001- 2007.

En donde dicho instrumento, es rector de la planeación que coordina y armoniza las acciones de gobierno estatal en el mediano plazo, define los retos, objetivos, políticas y estrategias para alcanzar el desarrollo integral sustentable y equitativo de la Entidad.

Una de las Estrategias señala: ``elaborar planes y programas de crecimiento y desarrollo urbano sustentable para las localidades del Estado. En donde una de las Políticas de este programa, la del ordenamiento territorial de las ciudades y regiones, respetará las leyes y normas vigentes, los permisos de uso del suelo para la construcción de fraccionamientos estarán actualizados y la capacitación a los municipios y la prestación de servicios públicos``.

En el apartado de vivienda, uno de los objetivos es atender la demanda de vivienda en las comunidades del estado, para disminuir el rezago habitacional de la población y con una política en donde se dará mayor oportunidad a la población para adquirir una vivienda digna con calidad, sin importar posición social ni situación económica, cumpliendo con la normatividad de salud vigente.

Basándose en los lineamientos del Plan Municipal 2001-2004, se elaboró el Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Mérida 2003, siendo este instrumento técnico y jurídico el que norma el crecimiento de la ciudad de Mérida.

2.1.1. El Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Mérida 2003

El modelo adoptado para el desarrollo de la ciudad señala que "se impulsará la redensificación de la actual mancha urbana en el corto plazo, con el objeto de optimizar la infraestructura existente y no incrementar la carga de servicios al Ayuntamiento.

Al corto plazo se podrán desarrollar núcleos de asentamientos siempre y cuando estos cumplan las condiciones de autonomía y sustentabilidad, ya que a este plazo el Ayuntamiento carece de los recursos para brindarles los servicios que requieran.

Al mediano y largo plazos se incorporarán las superficies de tierra –fuera del anillo periférico- que se requieran para satisfacer las demanda de vivienda, generando un sistema polinuclear tendiente a reducir la excesiva presión sobre la ciudad de Mérida"

Este crecimiento mediante núcleos autónomos, estará orientado a su vez, a consolidar las comisarías comprendidas dentro del actual límite del centro de población, incrementando la dotación de redes de infraestructura, de equipamiento urbano y de servicios en estas localidades para satisfacer las necesidades adicionales causadas por la creación de dichos núcleos, lo que a su vez contribuirá a reducir los desequilibrios que existen entre éstas y la ciudad. De la misma forma, estas comunidades contarán con la suficiente reserva de suelo que garantice su adecuado crecimiento natural en los diferentes plazos.

Dentro de esta estrategia, cobra especial importancia el brindar los recursos necesarios para el desarrollo de los subcentros urbanos, del centro histórico y sus barrios antiguos, así como el requerimiento de los núcleos de desarrollo con el objeto de que tengan un adecuado balance entre los usos del suelo, el transporte público, un sistema de vialidades que incluya, de manera integral, al peatón, al ciclista, el transporte de pasajeros y los automóviles.

Núcleos de desarrollo

La estrategia para la definición de las zonas de reserva susceptibles de desarrollar estos núcleos, se basa en el cumplimiento de los siguientes aspectos:

- a. Que el suelo sea apto para ser incorporado al uso urbano
- b. Que el modelo propicie el desarrollo autónomo y sustentable
- c. Que ofrezca beneficios a la comisaría más cercana
- d. El núcleo cuente con las superficies necesarias para:

Áreas verdes

Vivienda

Equipamiento

Comercios

Servicios

Micro industria (industria informal, talleres de servicios diversos compatibles con el uso habitacional)

Requisitos para la formación de núcleos

1. Los desarrolladores presentarán un diagnóstico de la zona con el propósito de que la autoridad elabore el programa parcial que regule su desarrollo integrando a la comisaría o localidades ubicadas en el área de influencia, basados en la estrategia general de desarrollo urbano se determinarán los usos y las reservas de suelo, con el proyecto se promoverá la integración de la comisaría al desarrollo con el fin de que ambos se complementen.
2. Las superficies a incorporar al uso urbano a través de estos núcleos se registrarán con base en la demanda calculada para el crecimiento en los tres diferentes plazos a fin de cumplir con las disposiciones normativas.
3. Para el cálculo de las superficies destinadas a equipamiento y servicio en cada núcleo, deberá contemplarse la población que se estima residirá en éstos, contemplando lo que existe en operación en la comisaría cercana, sin afectación negativa de los asentamientos humanos así como la población; con el desarrollo de estos se busca el beneficio social de los habitantes de las comisarías integradas a su radio de servicio.
4. En la etapa inicial de los desarrollos, se asignarán áreas para el equipamiento necesario basados en la demanda estimada en función de la ocupación programada de los lotes en los tres diferentes plazos, con el objeto de evitar zonas habitadas sin equipamiento básico.
5. El núcleo se enlazará a una vialidad primaria del municipio para articularlo a una comisaría o a la ciudad de Mérida. La vialidad funcionará como contenedora del crecimiento, así también se deberá evitar que atraviese el centro de población de las comisarías.
6. En las zonas que presenten conurbación con la ciudad de Mérida se deberá destinar estas áreas como zonas de amortiguamiento en las que se permitirán usos de equipamiento de baja ocupación, que den servicio a las dos zonas.
7. Las zonas sin uso que se localicen entre la ciudad de Mérida y los núcleos a desarrollar deberán conservar su destino como reserva de crecimiento en las que se promoverá su ocupación para actividades que garanticen condiciones de sustentabilidad de los recursos naturales y compatibilidad con los núcleos.

En el corto plazo se propone:

- Crecimiento fuera del anillo periférico, mediante proyectos que garanticen condiciones de sustentabilidad y autonomía respecto del área urbana actual;

En el mediano y largo plazos se plantea:

- Promover el crecimiento a través de núcleos de desarrollo fuera del anillo periférico, mediante proyectos que garanticen condiciones de sustentabilidad y autonomía respecto del área urbana actual;

En caso de que los núcleos de nueva creación se beneficien de los servicios existentes en las comisarías que se localicen en las zonas donde se ubicarán, deberá mejorar o adecuar las redes de infraestructura, de equipamiento urbano y de dotación de servicios para satisfacer las necesidades adicionales causadas por la creación de dichos núcleos.

Reserva de crecimiento del centro de población:

La superficie comprendida entre el anillo periférico y el límite del centro de población exceptuando el área de asentamientos humanos y la reserva de crecimiento de cada una de las localidades señaladas en el párrafo anterior, constituye la reserva territorial para el crecimiento de la ciudad

de Mérida que la conforma una superficie de 37,426 has; en esta superficie se incluye el Parque Nacional de Dzibilchaltún y la Zona de Conservación Ecológica Cuxtal.

Distribución y densificación:

La reordenación del territorio municipal permitirá que las condiciones de vida de los pobladores del municipio de Mérida se den ordenadamente, ya que los usos de suelo y las actividades que se ubicarán en el centro de población serán regulados por la autoridad municipal.

Requerimiento de suelo:

Para obtener el requerimiento de suelo en los tres diferentes plazos se consideró el crecimiento poblacional con una tasa anual de 2.36 % y una densidad domiciliaria de 4.1 personas, se propone una densidad máxima de 40 viviendas por hectárea para la densidad alta; densidad máxima de 30 viviendas por hectárea para la densidad media y densidad máxima de 20 viviendas por hectárea para la densidad baja. Dentro de estos valores se considera un 40 % para equipamiento y vialidad.

Las acciones y políticas destinadas al crecimiento del centro de población:

Una estrategia medular del presente documento la constituye la incorporación de suelo apto para el uso habitacional fuera del anillo periférico que se destina a programas de vivienda de mediana y baja densidad para los diferentes plazos. Para ser implementada esta propuesta, requerirá que la infraestructura y el equipamiento de las comisarías y subcomisarías que se integran a esta superficie se fortalezcan cuando sea necesario.

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

Vivienda de baja Densidad:

En esta clasificación se considera la vivienda residencial. (HRB): zona urbana destinada a viviendas unifamiliares y multifamiliares de tipo residencial, donde se asientan predios de gran magnitud, amplitud y confort, la mayoría en vialidades urbanizadas, aunque pueden darse casos de vialidades aun pendientes de urbanizar por su mismo aislamiento.

Este tipo de vivienda, permite un máximo de 20 viviendas por hectárea.

Zona 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 de gran impacto para la zona de su ubicación, son necesarias para mitigar los niveles de contaminación. Las áreas al interior del municipio, que presentan conurbación con la ciudad de Mérida también se consideran como tales.

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.

Zona de reserva para el crecimiento (ZRC)

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

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:

- Vialidad Primaria Municipal
- Vialidad de Enlace – Habitacional
- Vialidad de uso mixto

Vialidad Primaria Municipal (VPM)

Se considera a las vialidades existentes y en proyecto que se ubican al exterior del anillo periférico e intercomunican a la ciudad de Mérida con otros poblados dentro del territorio del centro de población y a estos entre sí. En éstas se determina un derecho de vía de 36.00 mt como mínimo y se considera una franja de 100.00 mt a cada lado del derecho de vía, en la que se permitirá usos de equipamiento y servicios de baja densidad que puedan integrarse a la zona sin afectar el entorno que les rodea.

Vialidad de Enlace-Habitacional (VEH)

Estas vialidades se encuentran dentro de zonas habitacionales, pero por su peculiaridad de ubicarse en avenida o con uso predominante de vivienda cuenta con características especiales que deben conservarse por lo cual en ellas el uso exclusivo será habitacional de acuerdo con la densidad de las zonas en las que estén comprendidas. Se considera únicamente la superficie de los lotes con acceso desde estas vialidades.

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.

Vialidad Terciaria (VT)

Vialidades principalmente de los habitantes del lugar, es decir, pueden tener circulación de vehículos de transporte público.

2.2 OBJETIVOS GENERALES

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Control del Fraccionamiento Residencial Xcanatún tiene como objetivos generales:

- Abrir una opción de oferta de vivienda residencial al norte de la ciudad.
- Planear los usos y destinos del Fraccionamiento.
- Definir las políticas de crecimiento del Fraccionamiento.

- Planear la autonomía y sustentabilidad del Fraccionamiento.
- Integrar el Fraccionamiento al desarrollo de la Ciudad de Mérida

2.3 OBJETIVOS PARTICULARES

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Control del Fraccionamiento Residencial Xcanatún tiene como objetivos particulares:

- Preservar los usos del suelo planeados.
- Proponer una infraestructura, equipamiento y servicios urbanos del fraccionamiento que aseguren responder con calidad y eficiencia la futura demanda.
- Implementar la reglamentación de las construcciones, usos y destinos de cada predio.
- Informar desde la escrituración de los lotes la conservación del uso del suelo y su característica de indivisibles.
- Informar desde la escrituración de los lotes la obligatoriedad del mantenimiento de los lotes baldíos.

2.4 NORMAS Y CRITERIOS ADOPTADAS

Los futuros habitantes y usuarios del Fraccionamiento Residencial Xcanatún estarán sujetos a las Normas de Diseño y las de Seguridad que emanan de las Leyes, Normas, Programas Urbanos y Reglamentos, de carácter Federal, Estatal o Municipal, en el ámbito de sus competencias, así como aquellas disposiciones de las empresas públicas y privadas prestadoras de servicios, con el fin de garantizar un uso racional y equilibrado del medio natural, de la infraestructura como el agua potable, la energía eléctrica y el drenaje pluvial; de la infraestructura vial, haciendo uso acorde a su jerarquía; de los servicios como el teléfono, transporte urbano, o de los servicios de televisión o cibernéticos por cable; de las áreas abiertas y cerradas de carácter público como plazas, parques; andadores; centros sociales, asistenciales, de diversión o de abasto; y evitar apoyados en los instrumentos legales, de cualquier modificación, alteración o cambio en el uso del suelo o la instalación de equipamiento o servicios incompatibles con el fraccionamiento, como industrias, depósitos, almacenes, terminales de transporte o cualquier otro inmueble o espacio urbano incompatible con el aprobado y que ponga en riesgo la sustentabilidad y autonomía de dicho desarrollo habitacional.

Del Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Mérida 2003:

Acorde a las políticas nacionales de racionalización de servicios, los habitantes y prestadores de servicios deberán respetar las siguientes limitantes:

CONSUMO DE SERVICIOS

Tabla 7

RUBRO	CONSUMO UNITARIO
Consumo de agua	250 lt/hab/día
Descarga de aguas negras	185 lt/hab/día
Energía eléctrica en casas de interés social	2.9 KVA/VIV
Energía eléctrica en casas de tipo medio	4.7 KVA/VIV
Energía eléctrica en centros y subcentros de servicios e industria	882.4 KVA/HA
Energía eléctrica en espacios públicos	15.3 KVA/HA

3 NIVEL ESTRATÉGICO

3.1 ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO

Este Programa Parcial considera estrategias de infraestructura y equipamiento, de vialidades, de zonificación y normatividad interna desprendiéndose las siguientes estrategias generales:

a) de infraestructura y equipamiento:

Independencia de la infraestructura, equipamiento y servicios de la Hacienda de Xcanatún.

b) de vialidades:

Derecho de vía de circuito de la línea de alta tensión.

Derecho de vía de Vialidad primaria municipal (Mérida- Progreso).

Vialidades primarias de enlace habitacional.

Vialidades primarias y secundarias de circulación continua al interior del fraccionamiento.

Vialidad auxiliar lateral que funcione como vía de desaceleración para acceso al fraccionamiento.

Proporcionar camellones arbolados en las vialidades primarias

c) de zonificación:

Contar con zona de amortiguamiento con respecto al Anillo 230 KVA

Uso del suelo diferente al habitacional en los derechos de borde.

Vivienda de densidad baja

d) de reglamentación:

Contar con un reglamento interno de construcción y de convivencia.

3.2 POLÍTICAS DE DESARROLLO

La política de crecimiento, será aplicada en toda la zona de estudio.

La política de control, se aplicará a las vialidades inmersas en áreas zonas de Comercios y Servicios y en las zonas habitacionales para evitar incompatibilidades de uso del suelo.

La política de conservación se aplicará a las zonas verdes.

3.3 ESTRATEGIAS PARTICULARES

El polígono motivo de estudio, propone desarrollar el Fraccionamiento Residencial Xcanatún, con un uso habitacional de baja densidad, destinado a vivienda de tipo residencial unifamiliar y multifamiliar. La construcción del mismo será a dos plazos: corto plazo considerado de dos años y mediano plazo a partir del año 2008.

El Fraccionamiento contará con las características siguientes:

- El proyecto pretende destinar 110 lotes para vivienda unifamiliar y 12 lotes destinados a vivienda multifamiliar y zonas destinadas para servicios, equipamiento y comercios en su primera etapa; en su segunda etapa, la sección dividida por el anillo 230 KV se destinará para 20 viviendas unifamiliares y 2 multifamiliares.
- Las dimensiones mínimas de los lotes habitacionales, serán de 1,000 m² para dar cumplimiento a lo establecido en la normatividad, destinando exclusivamente el área predeterminada para vivienda multifamiliar.
- Los lotes de unifamiliar mayores de 2000 m² podrán construir más de una vivienda siempre que la suma del área total construida cumpla con el 35% máximo de C.O.S.
- La vivienda residencial unifamiliar no podrá exceder de una altura de 12.00 mts.

- El Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.) será como máximo de 35%
- Los edificios de vivienda multifamiliar, tendrán como altura máxima lo que indica el Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida.
- Los lotes tanto de todo el fraccionamiento, independiente de su uso, son indivisibles.
- El proyecto considera ocultar las instalaciones, teniendo como resultado el contar con aceras libres de obstáculos. El área verde de las aceras no podrá ser utilizado para siembra de árboles
- Contará con una vialidad primaria en forma de circuito de la que emanarán vialidades secundarias.
- Contará con una vialidad de desaceleración para acceso al fraccionamiento y a las zonas comerciales que se ubiquen contiguas al mismo.
- Dotación de manera autónoma del servicio para la dotación de agua, cumpliendo con las condiciones de sustentabilidad y autonomía.
- Contar con las instalaciones necesarias la dotación de energía eléctrica, acorde a las normas técnicas de la Comisión Federal de Electricidad.

3.4 ESTRUCTURA URBANA

En el desarrollo se planea crear una red interna de vialidades primarias para comunicar las diferentes áreas.

En desarrollo se planea la ubicación de las áreas comerciales al exterior y las áreas habitacionales al interior con su respectiva dotación de equipamiento.

El fraccionamiento contará con los siguientes elementos estructurales urbanos y elementos estructurales viales:

3.5 ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO⁶

Centro Vecinal (CV).- Se localiza con accesos sobre la avenida y vialidad primaria. Considera la ubicación de área verde, plaza cívica, iglesia y juegos infantiles. Se deberá preservar el 40 % del terreno para área verde.

Comercio.- Son áreas vendibles con uso distinto al habitacional donde se ubicarán diferentes tipos de comercios. El comercio básico tiene como principal función atender las necesidades básicas de los habitantes de las zonas de vivienda y 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.

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

Los lotes de las zonas comerciales que den a vialidades de comercio y servicios deberán tener las características propias para el adecuado funcionamiento del establecimiento. Deberán contar con áreas de estacionamiento suficientes de acuerdo a las características de funcionamiento y la demanda vehicular.

⁶ ver plano de usos del suelo

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.

Vivienda en Densidad Baja tipo residencial (HRB).- Zona urbana destinada a vivienda unifamiliar y multifamiliar con una densidad máxima de 20 viviendas por hectárea.

Vivienda en Densidad Media tipo Residencial (HRM): Zona urbana de carácter habitacional destinada a vivienda unifamiliar y multifamiliar de tipo residencial. La Densidad máxima es de 30 viviendas por hectárea.

Vialidad Primaria Municipal (VPM).- Se le asigna a la carretera Mérida-Progreso, vialidad por la que se accede al Fraccionamiento y a la futura vialidad Metropolitana ubicada por donde pasa el anillo 230 KVA, esta vialidad tendrá una sección de 82 metros en el futuro.

Vialidad de Enlace Habitacional (VEH).- Se le asigna a las vialidades primarias de doble sentido que tendrán la función de comunicar las áreas habitacionales del fraccionamiento. El uso entre ellas será exclusivamente habitacional.

Vialidad de Comercio y Servicios (VSC).- Se le asigna a la vialidad en la que se permitirán usos de comercios y servicios de intensidad media que puedan integrarse a la zona sin afectar el entorno habitacional que la rodea.

Vialidad de uso mixto (VUM).- Se le asigna a la vialidad en la que se permitirá la existencia de áreas verdes así como de vivienda con comercio básico, siempre y cuando el comercio se ubique en costado opuesto a la vivienda, esto es, la vialidad será la división virtual entre las viviendas y el comercio.

Vialidad Auxiliar Lateral: Calle auxiliar de una vía principal paralela a ella, que sirve a las propiedades adyacentes y hace posible la limitación de acceso a la vía.

Uso mixto: Zona en donde se permitirá vivienda y comercios siempre y cuando el diseño cumpla con los requerimientos para cada caso.

3.6 ESTRATEGIAS DE DESARROLLO URBANO

Usos del suelo.

- Procurar el control de usos del suelo en las vialidades de uso mixto
- Controlar los usos del suelo en las zonas habitacionales

Vivienda.

- Proteger las áreas habitacionales

Infraestructura.

- Dotación de manera autónoma del servicio para la dotación de agua
- Contar con las instalaciones necesarias para la dotación de energía eléctrica subterránea acorde a las normas técnicas de la Comisión Federal de Electricidad
- Contar con instalaciones subterráneas de telefonía.

Equipamiento

- Dotación de un centro vecinal de superficie suficiente para albergar equipamiento recreativo y áreas verdes.

3.7 ETAPAS DE DESARROLLO

Las acciones que propone este Programa Parcial, pretenden aplicarse en las siguientes etapas de desarrollo:

ETAPAS DE DESARROLLO

Tabla 8

PLAZO	ETAPA	AÑO
Corto	Primera	2008
Mediano	Segunda	2010

En el corto plazo se destinarán 110 lotes a vivienda unifamiliar y 12 a vivienda multifamiliar, así como el desarrollo del centro vecinal, la infraestructura necesaria para la zona.

En el mediano plazo se destinarán 20 lotes a vivienda unifamiliar y 2 a vivienda multifamiliar.

4 NIVEL INSTRUMENTAL

4.1 INSTRUMENTACIÓN JURÍDICA

Los Programas de Desarrollo Urbano están fundamentados en las disposiciones emanadas de Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, además de la Constitución Política de su Estado (en este caso la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Yucatán), así como de la Leyes Federales y Estatales, hasta llegar a Reglamentos, Decretos, Códigos, Declaratorias, Planes y Programas, y otros preceptos legales de orden Federal y Estatal.

4.1.1 Fundamentos de la realización

El artículo 13 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán señala que “la planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población se llevarán a cabo a través de los Programas de desarrollo urbano de los centros de población”.

El artículo 24 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán define que “Los programas de desarrollo urbano de los centros de población son el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas y disposiciones encaminadas a planificar, ordenar y regular el proceso de desarrollo urbano de dichos centros en el territorio de un municipio en congruencia con respectivo programa municipal.

4.1.2 Proceso de elaboración y legalización del Programa

Está acorde a lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán en el capítulo IV, relativo a los procedimientos a seguir para la elaboración de los programas de desarrollo urbano. Se encuentra definido en los Artículos:

Artículo 42°. “Para dar inicio al proceso de planeación, se dará aviso público mediante una publicación en el Diario Oficial del Estado y en dos periódicos de circulación en la entidad”

Artículo 43°. Se da un plazo de seis meses después de la fecha de la publicación del aviso de inicio para elaborar este proyecto de desarrollo urbano.

Artículo 44°. Después de haber concluido el proyecto se procederá en la siguiente forma: Se avisará públicamente su terminación mediante tres publicaciones en el Diario Oficial del Gobierno del Estado y en dos periódicos de circulación diaria en la entidad. El aviso contendrá el calendario de las audiencias públicas a celebrarse dentro de los tres meses siguientes de la última publicación. En las audiencias, los interesados podrán presentar por escrito al Municipio sus propuestas que consideren respecto del proyecto de este programa. A partir de la fecha de la primera publicación del aviso público de terminación del proyecto y hasta la fecha fijada para la última audiencia en el calendario referido, el Municipio difundirá el proyecto a través de los medios de comunicación y pondrá a disposición de los interesados, los documentos para su revisión y análisis.

Artículo 45°. Conforme el Ayuntamiento fuere recibiendo las propuestas de los interesados en las audiencias, incluirá las que estime procedentes y dará respuesta fundamentada a las improcedentes dentro del mes siguiente a la fecha de su recepción. Los interesados podrán consultar las respuestas de la autoridad en las oficinas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Ayuntamiento correspondiente, en este caso, en la Dirección de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Mérida.

Artículo 46°. Cumplidas las formalidades de los capítulos anteriores, el Ayuntamiento procederá a aprobar el Programa. El Nivel Estratégico del Programa será publicado en el Diario Oficial del Estado aprobado por el Ayuntamiento y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad en el plazo de un mes.

Artículo 47°. Después de inscribir el Programa en el Registro Público de la Propiedad, el Ayuntamiento publicará este hecho en el Diario Oficial del Estado y en uno de los periódicos de circulación diaria de la entidad, indicando que el programa entrará en vigor al día siguiente de la publicación.

4.2 INSTRUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

La Dirección de Desarrollo Urbano es la designada por el Ayuntamiento de Mérida para la administración de los Programas de Desarrollo urbano y los programas Parciales de Desarrollo Urbano.

La empresa promotora del Fraccionamiento Residencial Xcanatún será la ejecutora de las acciones y de las obras propuestas en este Programa Parcial.

Los recursos monetarios para la construcción del Fraccionamiento en lo que se refiere a su disposición, estará a cargo de la empresa promotora.

Para la construcción del equipamiento a ubicarse en el área de donación, será el Ayuntamiento el encargado.

4.3 INSTRUMENTACIÓN TÉCNICA

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Fraccionamiento Residencial Xcanatún deberá contemplar la revisión sistemática y periódica a fin de medir sus alcances y redefinir, en caso necesario, los objetivos y las responsabilidades institucionales o bien introducir cambios radicales en las hipótesis iniciales de desarrollo. Esta evaluación deberá realizarse cada tres años al inicio de cada administración.

La actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano se realizará de la siguiente manera:

1.- Nivel de Antecedentes:

Se evaluarán y actualizarán los avances logrados en infraestructura urbana y equipamiento, analizando los beneficios logrados en todos los sectores que conforman el Fraccionamiento Residencial Xcanatún.

2.- Nivel Normativo:

Se incorporarán aquellas leyes, normas y políticas que se vayan legalizando con el transcurso del tiempo y actúen jurídicamente en el Municipio y la Ciudad de Mérida.

3.- Nivel Estratégico:

Se hará una valoración cuidadosa de los efectos de las acciones a fin de replantear estrategias correctivas y perfectibles que mantengan actualizado el Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

4.- Nivel Instrumental:

Se transformarán las características operacionales de los instrumentos de desarrollo urbano para hacerlos más eficaces o para incorporar o crear otros más modernos que permitan una actuación instantánea y automática en el control del fraccionamiento Residencial Xcanatún. Para ésta tarea se propone la vinculación de la Dirección de Desarrollo Urbano con el Catastro Municipal a través de un banco de datos que sea compartido por ambas instancias y de un sistema de información geográfico.

4.4 COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD

Los distintos actores que intervienen son el Gobierno Municipal, la promotora y los futuros habitantes. Para poder contar con una eficaz y eficiente participación de las tres partes, se requiere instrumentar un sistema de reuniones bimestrales o trimestrales que tengan como objetivo principal el dirigir de manera concertada todas las acciones que se pongan en marcha en el Fraccionamiento Residencial Xcanatún.

4.5 TABLAS PROGRAMÁTICAS

TABLA PROGRAMÁTICA DE DESARROLLO URBANO
Tabla 9

PROGRAMA	ACCION	C	M	L	PARTICIPANTE
DESARROLLO URBANO					
REGLAMENTOS	ELABORACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO DEL FRACCIONAMIENTO	X			PROMOTORA

REGLAMENTOS	ELABORACIÓN DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO EN VIALIDADES PRIMARIAS	X			PROMOTORA
TRAMITES Y PERMISOS	PERMISO DE FRACCIONAMIENTO	X			PROMOTORA Y GOBIERNO DEL ESTADO
TRAMITES Y PERMISOS	PERMISO DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA	X			PROMOTORA, AYUNTAMIENTO Y PROPIETARIO
MUNICIPALIZACION DEL FRACCIONAMIENTO	ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO		X	X	PROMOTORA Y AYUNTAMIENTO

TABLA PROGRAMÁTICA DE INFRAESTRUCTURA
Tabla 10

PROGRAMA	ACCION	C	M	L	PARTICIPANTE
INFRAESTRUCTURA					
PROGRAMA DE DOTACIÓN DE SISTEMA DE AGUA POTABLE	CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA DE CAPTACIÓN Y ABASTECIMIENTO DE AGUA	X			PROMOTORA
PROGRAMA DE DOTACIÓN DE SISTEMA DE AGUA POTABLE	CONSTRUCCIÓN DE RED DE AGUA POTABLE	X			PROMOTORA
PROGRAMA DE DOTACIÓN DE SISTEMA DE AGUA POTABLE	CONSTRUCCIÓN DE SISTEMA DE POZOS COLECTORES	X			PROMOTORA
PROGRAMA DE ELECTRIFICACIÓN	CONSTRUCCION RED SUBTERRANEA	X			PROMOTORA
PROGRAMA DE ALUMBRADO PUBLICO	CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA DE ALUMBRADO	X			PROMOTORA
PROGRAMA DE PAVIMENTACIÓN DE CALLES	CONSTRUCCIÓN DE LA RED VIAL	X			PROMOTORA
PROGRAMA DE ACERAS	CONSTRUCCIÓN DE ACERAS	X			PROMOTORA
PROGRAMA DE TELEFONIA	CONSTRUCCIÓN DE RED SUBTERRÁNEA	X			PROMOTORA Y TELMEX

SIN TEXTO

SIN TEXTO

SIN TEXTO

SIN TEXTO

SIN TEXTO

IMPRESO EN LOS TALLERES CISSA IMPRESIONES