



# PLAN O PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO (Crecimiento)

---

*Guía Metodológica*

Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Desarrollo Urbano y Suelo  
2005

## GUÍA METODOLÓGICA

### Presentación

La Secretaría de Desarrollo Social (Sedesol) es la dependencia del ejecutivo federal responsable de diseñar, conducir y evaluar la política general de desarrollo social, así como de formular e instrumentar las políticas desarrollo urbano y ordenación del territorio.

Una de las principales atribuciones de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Suelo, es *“Capacitar y brindar asistencia técnica a servidores públicos de las entidades federativas y municipios, así como a agentes del sector social, en materia de planificación y administración urbanas”*, conforme establece el artículo 27, fracción X del Reglamento Interior de la Sedesol.

Con base en esta disposición, la Dirección General de Desarrollo Urbano y Suelo elaboró guías metodológicas cuyo propósito es apoyar a las autoridades locales en la *formulación y actualización de sus leyes y planes o programas de desarrollo urbano en sus diferentes ámbitos territoriales*. El objetivo es facilitar la elaboración o actualización de los siguientes instrumentos de planificación urbana: Ley estatal de desarrollo urbano; Plan o programa estatal de desarrollo urbano; Plan o programa municipal de desarrollo urbano; Plan o programa de desarrollo urbano de centro de población; Plan o programa parcial de centro histórico; Plan o programa parcial de crecimiento; Plan o programa parcial de puerto fronterizo, y Plan de mejoramiento barrial.

Estas guías metodológicas son el resultado de experiencias en la materia acumuladas por la Sedesol, gracias al trabajo conjunto y coordinado con los gobiernos estatales y municipales del país.

Estos materiales de apoyo tienen la finalidad de orientar la actividad de los equipos técnicos locales, encargados de la planificación y administración del desarrollo urbano, en la formulación o actualización de sus instrumentos de planificación urbana.

Con esta serie de fascículos, esperamos contribuir al fortalecimiento del trabajo técnico de los responsables del desarrollo urbano, tanto estatales como municipales.

Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Desarrollo Urbano y Suelo

## **I. Antecedentes**

- **Introducción**

Explicar brevemente la importancia del Plan o Programa Parcial de Desarrollo Urbano (PPDU). Comentar la trascendencia de contar con este instrumento. Indicar la estructura metodológica del PPDU y los puntos medulares que apoyan la instrumentación de las propuestas.

- **Fundamentación jurídica**

Definir las bases jurídicas que sustentan la elaboración del PPDU, destacar los elementos de enlace y congruencia con los instrumentos de planificación urbana vigentes a nivel nacional, estatal, subregional, municipal y de centro de población. El PPDU debe fundamentarse también en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ley de Desarrollo Urbano Estatal y los reglamentos estatales y/o municipales en la materia.

- **Delimitación del área de estudio**

Se describirá el territorio que comprenderá la zona de estudio, considerando los vértices, rumbos y líneas de delimitación.

- **Diagnóstico-pronóstico**

Se evaluará el potencial de desarrollo del área de estudio, identificando problemas y potencialidades, así como previendo su situación futura, con base en el análisis de cinco aspectos fundamentales: el ámbito subregional; medio físico natural; medio físico transformado; aspectos socioeconómicos y administración del desarrollo urbano. El resultado permitirá identificar problemas y potencialidades, y tener perspectiva de la situación a futuro.

A fin de obtener una visión integral de los desajustes y carencias en el desarrollo urbano de la zona, se elaborará un pronóstico con un horizonte de largo plazo (20 a 25 años), sustentado en el análisis de las siguientes variables: comportamiento demográfico; desarrollo de actividades productivas; aprovechamiento, utilización y deterioro del medio natural.

◆ **Ámbito subregional**

Se estudiará el contexto subregional, municipal y de la ciudad con el propósito de identificar las fortalezas y debilidades de estas zonas.

◆ **Medio físico natural**

Descripción detallada de las características topográficas del lugar y registro puntual de las condiciones climáticas: precipitación pluvial; temperatura mínima y máxima (mes en que se alcanzan cada una de ellas) y temperatura promedio anual.

Análisis de la hidrología superficial y subterránea de la zona de aplicación del PPDU. Se realizarán proyecciones estadísticas para calcular el tiempo medio de abastecimiento de agua en función del recurso disponible y de fuentes alternativas.

El estudio incluirá análisis geológicos: descripción del tipo de rocas, fracturas, fallas y zonas sísmicas, entre otras; edafológicos: caracterización de los diversos tipos de suelo, a fin de determinar la fragilidad del territorio, los riesgos y vulnerabilidad ante eventos naturales (climáticos, geológicos y geomorfológicos).

Se identificarán las diferentes regiones ecológicas en el área de estudio a fin de proponer que se regulen, con criterios ambientales las actividades económicas para evitar asentamientos humanos en zonas de reserva ecológica. **Con el mismo objeto, se identificarán las zonas declaradas por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), como de valor arqueológico.**

Igual proceso de análisis se llevará a cabo en el caso del uso actual del suelo y las actividades productivas (agropecuarias, industriales y/o de servicios).

En lo que se refiere a aptitud del suelo, el análisis del medio físico natural, permitirá identificar las zonas aptas y no aptas para el desarrollo urbano, con la finalidad de planificar a largo plazo la expansión del área urbana.

Se evaluará la problemática ambiental: zonas inundables; de extracción de bancos de material; deforestación; fuentes de contaminación; sobreexplotación de recursos y deterioro del paisaje urbano.

◆ **Medio físico transformado**

Se describirá con precisión la zona de estudio y su relación con el área urbana de la ciudad: estructura urbana, traza, tendencias de crecimiento histórico, superficie urbana actual (señalar la proporción tanto del territorio ocupado, como baldío; expresar esta relación, en números absolutos y relativos), densidad de población y usos del suelo.

Si la zona estudiada aún no se incorpora al desarrollo urbano, se considerará el análisis de los siguientes componentes, de acuerdo con el caso específico:

- **Suelo**, se investigará la forma de utilización actual del suelo urbano, con base en los siguientes factores: uso, intensidad de uso, asentamientos irregulares, tenencia y valor comercial. Con estos elementos se determinará la disponibilidad de territorio para el desarrollo futuro.
- **Infraestructura**, se estudiará el estado actual y la potencialidad de los sistemas de agua potable; drenaje (de aguas negras y pluvial), electrificación, alumbrado público, teléfonos, redes de hidrocarburos (si es el caso) y pavimentos existentes en la zona de estudio del PPDU. Para efectuar este análisis, se registrarán -según el tipo de servicio- las siguientes variables: captación, conducción, regulación, estado y capacidad de las redes, tomas, acometidas, déficit, superávit, tratamiento, fuentes potenciales de abastecimiento, descargas, cobro y derechos de vía, entre otros.

- **Vivienda**, el estudio estará orientado a conocer las condiciones y disponibilidad de vivienda en la zona, mediante el registro de los siguientes datos: cantidad de viviendas; déficit; régimen (propia o alquilada); promedio de habitantes por vivienda y características de sus habitantes. Esta información permitirá identificar zonas homogéneas para establecer una tipología de vivienda y definir programas acordes con las características del área de estudio.
- **Vialidad**, se analizarán las redes regional, primaria y secundaria. En el caso de vías férreas, se examinará: niveles de servicio, capacidad, señalización, nomenclatura, puntos conflictivos y estacionamientos.
- **Transporte urbano**, se estudiarán las rutas existentes; zonas atendidas y deficitarias del servicio; estado físico de las unidades y frecuencias de paso.
- **Equipamiento urbano**, mediante una investigación de campo y gabinete, se establecerá si la disponibilidad y operación actual del equipamiento, funciona como elemento ordenador de la estructura urbana de la zona de estudio; o por el contrario, inhibe el potencial de desarrollo. El análisis incluirá los siguientes rubros: educación, cultura, salud, asistencia pública, comercio, abasto, recreación, deporte, servicios urbanos, comunicaciones y transporte. Para este estudio, se propone utilizar las normas de equipamiento urbano de la Sedesol (1996).
- **Industria**, se analizará con base en la tipología: ligera, mediana y pesada. El estudio incluye condiciones de operación e impacto ambiental y urbano: ¿cómo afecta la actividad industrial a la zona y a la población en su conjunto?
- **Turismo**, se analizarán las condiciones actuales y el potencial de la zona.
- **Imagen urbana**, se registrará la percepción de la estructura visual en su conjunto: nodos, bordes, corredores urbanos, mobiliario urbano, publicidad en la vía pública, basura, arroyos y banquetas; pavimentos, edificaciones, áreas verdes, puntos de referencia, áreas de conflicto y secuencias espaciales.
- **Medio ambiente**, se estudiarán las condiciones y acciones que propician desequilibrio ecológico: erosión del suelo; contaminación del aire y el agua; se examinarán las repercusiones ambientales relacionadas con el proceso de urbanización.

- **Riesgos y vulnerabilidad**, se evaluarán riesgos por los posibles desastres en la zona, ya sea naturales (huracanes, fallas activas, fracturas, zonas de deslizamiento y movimientos sísmicos) ó provocados por actividades humanas: químicos (incendios y explosiones) entre otros.

Se delimitarán las áreas vulnerables: cauce de ríos; vías y líneas de alta tensión, principalmente. Mediante un censo, se identificarán los asentamientos humanos en estas zonas, para registrar datos como: número de familias asentadas, superficie, antigüedad y organizaciones sociales que intervienen en el proceso de ocupación.

- **Aspectos socioeconómicos**

Este análisis constituirá la base de la planeación urbana. Se realizará de acuerdo con la dimensión poblacional, y la dinámica de crecimiento; las actividades productivas predominantes y las condiciones sociales. El estudio permitirá tipificar y cuantificar los elementos y servicios requeridos actualmente por la población y establecer la demanda, a corto, mediano y largo plazos, en la zona de aplicación del PPDU.

Se estudiará el crecimiento demográfico de la zona en las últimas dos décadas: densidad demográfica y dinámica de crecimiento; estructura de la población por edad y número de miembros por familia; distribución espacial de la población; proyecciones y tendencias de crecimiento. Es importante definir el punto de saturación a partir del cual ya no es posible alojar más población o permitir actividades económicas en condiciones adecuadas (se recomienda sustentar este estudio con información del INEGI, particularmente, los AGEBS).

Entre los principales aspectos socioeconómicos se considerarán:

- comportamiento de la población económicamente activa (PEA), por estrato de ingreso con base en el salario mínimo;
- distribución de la PEA de acuerdo con las principales actividades económicas (primarias, secundarias y/o terciarias);
- problemática por sector o actividad;
- potencialidades, indicadores básicos, empleos; y
- participación en el PIB municipal.

- **Administración y gestión del desarrollo urbano**

Se identificarán las potencialidades y limitaciones de la administración en los ámbitos municipal; estatal y, en caso necesario, de la federación, referentes a: procedimientos, atribuciones, organismos, recursos (técnicos y económicos) y capacidad de gestión. El análisis permitirá fundamentar la responsabilidad específica de los órdenes de gobierno en cada etapa de la administración del desarrollo urbano.

Se investigará el monto de recursos públicos aplicados a las diferentes acciones y obras realizadas en la zona de estudio; en lo referente al manejo y operación de los servicios urbanos, se propondrá la instrumentación de mecanismos para mejorar su funcionamiento.

- **Diagnóstico-Pronóstico Integrado**

Se efectuará una síntesis integral de la información obtenida y de los aspectos analizados, que permita identificar tanto la problemática, como el potencial de desarrollo urbano de la zona de estudio. Se destacarán aspectos relevantes de la situación actual, y previsible, en lo que se refiere a: condiciones subregionales y socioeconómicas; elementos físico-naturales; medio físico transformado; mecanismos de administración del desarrollo urbano. La síntesis ofrecerá un panorama claro de las fortalezas y debilidades de la zona.

## **II. Normatividad**

- **Objetivos y metas**

- ♦ **Objetivos generales y específicos**

Estarán referidos a los fines que persiguen la comunidad y el sector público, con respecto a la zona estudiada para el desarrollo urbano propuesto. Con esta base, los objetivos orientarán la estrategia, la programación y corresponsabilidad sectorial y la instrumentación del PPDU.

Los objetivos generales, se establecerán para el desarrollo urbano en función del medio ambiente; la actividad económica; y el desarrollo social. Los objetivos específicos serán para cada uno de los componentes del desarrollo urbano: planeación, suelo, infraestructura, vivienda, vialidad, transporte, equipamiento urbano, industria, turismo, imagen urbana, medio ambiente, riesgos y vulnerabilidad, participación de la comunidad y administración urbana.

◆ **Metas**

Serán estrictamente cuantificables, concretas y específicas; se planificarán a corto, mediano y largo plazos. Estos parámetros servirán para evaluar los resultados de la planificación urbana.

• **Condicionantes de los niveles superiores de planeación**

Identificar y señalar las condicionantes sectoriales que impactan el desarrollo urbano, medio ambiente y la actividad económica del centro de población y que resulten normativas para la elaboración de la estrategia del PPDU, como lo son:

I.- El Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio;

II.- El Plan o Programa Estatal de Desarrollo Urbano;

III. El Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano; y

IV. El Plan o Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

Se consultarán también otros programas de tipo sectorial con injerencia en la zona de estudio, referentes a: medio ambiente, comercio, comunicaciones y transportes y turismo, entre otros.

• **Dosificación del desarrollo urbano**

Se especificarán las normas y criterios para dosificar los componentes de la estructura urbana, principalmente los relacionados con: suelo, infraestructura, vivienda, vialidad, equipamiento e imagen urbana. Con base en la definición de los criterios socioeconómicos, se formulará la hipótesis de la estructura de la población, por niveles de ingreso.

Estos elementos permitirán establecer opciones para el desarrollo urbano y, posteriormente, diseñar la estrategia del PPDU.

### **III. Políticas y Estrategias**

#### **◆ Políticas de desarrollo urbano**

En función de los resultados del diagnóstico-pronóstico y una vez planteados los objetivos, se delimitarán las zonas en donde se aplicarán las políticas de crecimiento, conservación y mejoramiento.

#### **◆ Estrategia urbana**

Las propuestas de desarrollo urbano deberán plantearse en forma directa e integral, mediante un esquema de acción que integre el ordenamiento ecológico y el desarrollo económico. Los planteamientos deberán cumplir con lo establecido en la normatividad vigente.

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

Luego de evaluar diferentes opciones de ordenamiento ecológico, se seleccionará una alternativa viable que garantice la preservación del equilibrio ecológico en función de las características y particularidades de la zona.

Para establecer la mejor estrategia de ordenamiento ambiental, se considerarán, además de los requerimientos normativos, los siguientes factores: caracterización del ecosistema (es necesario valorar la fragilidad de los recursos bióticos) y particularidades del medio ambiente en la zona estudiada; disponibilidad de suelos adecuados para el desarrollo; así como las limitaciones para la introducción de los servicios e infraestructura urbana.

El objetivo de esta estrategia, es definir un modelo de ordenamiento ecológico, referido a unidades de gestión ambiental, que aplique para áreas con características comunes. El modelo operará para definir las políticas de protección, aprovechamiento, restauración y conservación del medio ambiente. Mediante este esquema, se determinarán las características que definen la *vocación* del suelo, a fin de establecer normas apropiadas para el aprovechamiento integral de los recursos territoriales.

Las normas serán la base para regular las actividades humanas en los rubros referentes a: preservación de recursos como suelo, **zonas arqueológicas**, agua, flora y fauna; ordenación de los asentamientos humanos; reglamentación de las actividades industriales; así como de infraestructura agrícola y turismo.

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

Se determinarán las zonas de mayor potencial económico (turístico y/o industrial), acordes con la vocación del suelo y las ventajas comparativas existentes, que permitan su aprovechamiento productivo y propicien la identificación de proyectos detonadores del desarrollo. La estrategia debe de ser resultado del acuerdo entre los diversos sectores involucrados en el desarrollo urbano de la zona estudiada y de la comunidad en su conjunto.

- ◆ **Estructura Urbana**

Se definirá la organización espacial prevista para la zona estudiada. La propuesta, con perspectiva a largo plazo, se fundamentará a partir de una estructura que funcione como marco de referencia del proceso de transformación urbana. El nuevo modelo permitirá articular el área analizada con el resto de la ciudad, sin causar impactos negativos; se enfatizará la importancia de evitar alteraciones como disparidad en los usos del suelo o falta de integración y continuidad vial.

- **Estructura Vial**

Se identificará la vialidad regional, primaria y secundaria que, además de definir el perfil urbano de la zona, propicie su integración con el resto de la estructura urbana. El nuevo plan vial deberá responder a los movimientos de origen y destino de los habitantes, así como del traslado de los bienes y servicios que ofrezca la ciudad.

- + *Vialidad regional*
  - *Enlaces y accesos carreteros*
- + Vialidad primaria
  - *Accesos controlados*
  - *Vías principales*
- + Vialidad secundaria
  - *Colectoras*
  - *Locales*
  - *Peatonales*
  - *Ciclopistas*

Se definirán las secciones tipo con características y restricciones.

o **Zonificación secundaria**

Con base en la zonificación primaria que el Plan o Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad asigne al área de estudio, se determinará el aprovechamiento potencial o la utilización particular del suelo en el área objeto de ordenamiento y regulación. En la nueva propuesta incluida en el PPDU, se especificarán las normas de control que regulen los *usos, destinos y modalidades de utilización del suelo*.

Sin pretender una reglamentación exhaustiva o limitativa, se propone considerar los aspectos que se explican a continuación:

+ **Usos**

Se clasificarán los usos del suelo para las áreas: urbanas, urbanizables; y no urbanizables (de preservación ecológica), de acuerdo con los siguientes parámetros:

### **Áreas urbanas y urbanizables**

#### **– Habitacional**

*Densidad baja*

*Densidad media*

*Densidad alta*

*Mixta (vivienda, comercio y servicios)*

#### **– Comercial y de servicios**

*Subcentro urbano*

*Centro de barrio*

*Centro vecinal*

*Corredor urbano*

*Centro de servicios para la industria (si fuera el caso)*

*Centro de servicios para el turismo (si fuera el caso)*

*Espacios verdes y/o abiertos*

*Equipamiento regional y/o institucional*

#### **– Mixto**

*Habitacional y comercial*

*Turístico y comercial*

#### **– Industrial**

*Ligera*

*Media*

*Pesada*

*Agroindustria*

#### **- Preservación Ecológica**

*Forestal*

*Agrícola*

*Pecuario*

*Acuícola*

*Flora y fauna*

*Corredores naturales*

*Turístico campestre*

+ **Destinos**

Se ubicarán los destinos -existentes y propuestos- para el óptimo funcionamiento de la ciudad.

**Infraestructura**

- *Plantas potabilizadoras*

- *Tanques de almacenamiento de agua potable*

- *Plantas de tratamiento de aguas negras*

- *Subestaciones eléctricas*

- *Plantas de almacenamiento y distribución de hidrocarburos (si así fuera el caso)*

- *Cauces de ríos en áreas urbanas y/o cuerpos de agua*

**De conservación y protección**

- *Zonas arqueológicas*

• **Modalidades de utilización del suelo**

Se asignará, con precisión, la densidad de población permitida para cada uno de los usos del suelo definidos en la zonificación secundaria. Es necesario especificar: los coeficientes de ocupación y de utilización del suelo (COS y CUS); la superficie y dimensiones mínimas de los lotes; la altura de construcción máxima permitida y, en caso necesario, las restricciones.

La compatibilidad en los usos del suelo se representará en una tabla, que permita visualizar los usos del suelo específicos y de impacto significativo: permitidos, condicionados o prohibidos, en las distintas áreas que integran a la zonificación secundaria de la superficie estudiada.

Es importante definir la normatividad para los usos condicionados, y especificar la forma en que la autoridad local deberá aplicarla, para evaluar la factibilidad de los usos que se propongan.

- **Estrategia de desarrollo urbano con los diferentes sectores**

Con la participación de los diferentes sectores que intervienen en el desarrollo urbano de la zona, se establecerán estrategias para definir el desarrollo en materia de: educación, cultura, salud, asistencia social, comunicaciones, transportes, recreación, deporte, administración pública y servicios urbanos, entre otros.

- **Estrategia administrativa y de desarrollo económico de la ciudad**

A fin de facilitar la operación del PPDU, se diseñarán mecanismos para una administración urbana eficiente y participativa que permita dar seguimiento a las acciones, evaluar resultados, y crear una sólida estrategia de difusión para promover el PPDU, entre otras acciones.

Con base en el análisis de las variables ecológicas, urbanas y económicas (principalmente industria y turismo), se definirá el potencial de desarrollo económico que ofrece la zona.

Se propondrán actividades productivas que reactiven la economía del área de estudio, con la participación de los diversos sectores involucrados en la aplicación de este PPDU.

- **Etapas de desarrollo**

Se determinará el proceso de aprovechamiento territorial en tres escenarios: a **corto** plazo, estará en función de la administración municipal (1 a 3 años); a **mediano** plazo, dependerá de la administración estatal (4 a 6 años); y a **largo** plazo (20 a 25 años). Para cumplir las metas propuestas, será necesario definir las áreas a desarrollar; cuantificar la superficie en cada una de las tres etapas; considerar la población esperada y/o beneficiada; y determinar plazos.

#### **IV.- Programación y Corresponsabilidad Sectorial**

Se integrarán en forma programática las acciones, obras y servicios que deberán realizarse a corto, mediano y largo plazos, para cumplir con la estrategia planteada. Se identificarán los proyectos urbanos estratégicos para el desarrollo de la zona, cuyas características sean la rentabilidad económica y la promoción de inversión privada.

Se definirá la responsabilidad y compromisos del sector público (federal, estatal y municipal), así como el privado y social en su participación en el desarrollo urbano de la zona. De manera coordinada y conjunta, las instancias participantes acordarán las acciones a realizar en la zona estudiada, pudiendo referirse algunas de ellas a educación, cultura, salud, asistencia social, comunicaciones, transportes, recreación, deporte, administración pública y servicios urbanos, entre otras.

Los resultados de este tema, se presentarán en dos partes: la primera se expondrá, brevemente, los antecedentes, propósitos principales, acciones propuestas y costos globales. Especificará la responsabilidad de los principales participantes y los instrumentos necesarios para la ejecución de las acciones.

En la segunda parte se formularán las matrices de programación y corresponsabilidad sectorial para cada programa: planeación urbana, suelo y reservas territoriales, infraestructura urbana -agua potable, drenaje (sanitario y pluvial), electrificación, teléfonos, plantas de almacenamiento y distribución de hidrocarburos y pavimentos-, vivienda, vialidad, transporte, equipamiento en todos sus componentes, industria, turismo, imagen urbana, patrimonio cultural, medio ambiente, riesgos y vulnerabilidad, participación social y administración del desarrollo urbano.

La estructura de la matriz contendrá: nombre de la acción; unidad de medida; cantidad; ubicación específica; prioridad; costo; plazo; responsable de ejecución; y clave de ubicación con respecto al plano del anexo gráfico. Se cuidará la congruencia entre el diagnóstico-pronóstico y la estrategia propuesta.

## **V.- Instrumentación, seguimiento, evaluación y retroalimentación**

- **Mecanismos de instrumentación**

La instrumentación del PPDU es la etapa básica, porque define y asegura su operatividad. Para garantizar el cumplimiento del PPDU, los instrumentos que se proponen, son:

- ◆ **Estrategia de participación ciudadana para la integración del PPDU, seguimiento y cumplimiento**

Se definirá el proceso de participación de la población en los trabajos de formulación o actualización, seguimiento y cumplimiento del PPDU. Esta acción se podrá atender mediante el Consejo Consultivo Municipal de Desarrollo Urbano.

- ◆ **Acta de aprobación de cabildo**

Para cumplir con la legislación en la materia, se formulará un proyecto de Acta de Aprobación de Cabildo, el cual deberá de ser congruente con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, vigente al momento de la aprobación del PPDU.

- ◆ **Fuentes de ingresos tradicionales**

Se identificarán plenamente las fuentes o canales de ingresos. Los recursos para operar el PPDU, sumarán: aportaciones propias (municipales); estatales; y federales; de la iniciativa privada y del sector social. Así como, créditos nacionales e internacionales.

- ◆ **Fuentes de financiamiento alternativas**

Se definirán los mecanismos que permitan la captación de recursos provenientes de la iniciativa privada, para aplicarse en acciones previstas en el PPDU y que generen rentabilidad económica y alto beneficio social a la zona de estudio y a su población.

♦ **Los demás que sean necesarios**

Se formularán los instrumentos necesarios durante la formulación del PPDU, para garantizar la vigencia jurídica y puesta en operación.

♦ **Mecanismos de seguimiento de acciones**

A fin de ejecutar las acciones y obras propuestas en el PPDU para asegurar su operatividad, será necesario definir un esquema de corresponsabilidad con el sector público en sus tres órdenes de gobierno (federal, estatal y municipal) y acordar las acciones de inducción con el sector privado y social. Se establecerán los mecanismos de coordinación, control y seguimiento de las acciones previstas por el PPDU.

♦ **Mecanismos de evaluación y retroalimentación del desarrollo urbano**

Se definirán con precisión, los criterios y procedimientos para la evaluación y retroalimentación del desarrollo urbano a corto, mediano y largo plazos, que permitirán realizar ejercicios de evaluación para ratificar o modificar las estrategias de ordenamiento ecológico; y de desarrollo urbano y económico.

Se propone diseñar un mecanismo de evaluación del PPDU que permita obtener resultados estratégicos en beneficio de la población atendida con una perspectiva de planeación a largo plazo. La evaluación integrará los siguientes instrumentos:

- Propuesta de procedimiento para la evaluación y/o modificación del PPDU, incluirá la definición de la instancia responsable de la evaluación, los lineamientos, formatos, cuadros e instructivos necesarios.
- Propuesta de formato de reportes semestrales y anuales sobre los resultados del PPDU.

## **Anexo Gráfico**

Se incluirán los siguientes planos que expresen gráficamente la problemática y potencialidades detectadas y las acciones de solución propuestas; se sugieren las escalas: 1:5,000 y 1:2,500

### **– Diagnóstico-pronóstico**

- Ámbito regional
- Medio físico natural
- Uso actual, tenencia y valor del suelo
- Infraestructura
- Vivienda
- Vialidad y transporte
- Equipamiento
- Medio ambiente e imagen urbana
- Riesgos y vulnerabilidad
- Síntesis del diagnóstico-pronóstico (incluye la situación ambiental y urbana)

### **– Políticas y estrategias**

- Límite del PPDU
- Estrategia territorial (modelo de ordenamiento ecológico y urbano)
- Estructura vial (funcionamiento de la zona de estudio y su articulación con la estructura urbana de la ciudad)
- Zonificación secundaria, usos y destinos del suelo
- Reservas y etapas de desarrollo
- Perspectivas de zonas con proyectos detonadores del desarrollo

### **– Programación y corresponsabilidad sectorial**

- Ubicación de acciones prioritarias

## Tablas de información

- **Diagnóstico-pronóstico**
  - Uso del suelo actual (cuantificación en hectáreas y participación porcentual con relación a la zona de estudio)
  - Oferta de suelo disponible para su incorporación al desarrollo urbano
- **Políticas y estrategias**
  - Compatibilidad de usos y destinos del suelo
  - Reglamentación de usos del suelo (uso, superficie de terreno y construcción, COS, CUS, niveles, remetimientos, alturas máximas, entre otros)
- **Programación y corresponsabilidad sectorial**
  - Ubicación de acciones prioritarias

## Formalidades para la presentación y entrega final del estudio

Los productos que conformarán la entrega final de los trabajos, son los siguientes:

### **Memoria**

*Documento impreso:*

- Extensión máxima 150 cuartillas
- Elaborado en procesador Word versión Windows más avanzada. Tipo de letra *Arial* 12 puntos interlineado de 1.5
- Con fecha de elaboración, índice, páginas foliadas y referencias bibliográficas
- Se entregará un original y tres copias del documento
- El original se presentará sin engargolar ni encuadernar
- Las copias deben estar engargoladas o encuadernadas
- Archivo magnético con las siguientes características:
  - a) Texto en Word versión Windows más avanzada
  - b) Tablas Excel versión Windows más avanzada

## **Síntesis Ejecutiva**

Con las mismas formalidades de presentación y entrega definidas para la memoria, se formulará una síntesis ejecutiva lo suficientemente sustentada que pueda ser integrada como insumo al PPDU, misma que será utilizada para la publicación en el Periódico Oficial de la Entidad, así como para la difusión del PPDU.

Comprenderá como mínimo, un plano por cada uno de los siguientes temas: diagnóstico-pronóstico; políticas y estrategias; y programación y corresponsabilidad sectorial.

## **Anexo Gráfico**

- Tramas de color. La calidad de textura debe permitir la reproducción para copias en blanco y negro.
- Escalas. Se determinarán de acuerdo a la cobertura y temática del área de estudio (se sugieren las escalas 1:5,000 y 1:2,500)
- Planos. Deberán señalar el nombre del PPDU, la clave y nombre del plano, y contar con un área para la firma de las autoridades municipales y estatales que aprueben el PPDU. Se sugiere incluir el escudo del municipio y del estado y los logotipos (en su caso) de dichas administraciones
- Planos originales. En material estable y reproducible
- Copias de los planos originales en papel bond
- Archivo magnético. Se entregará en disco compacto, en el formato que las autoridades municipales determinen (se sugiere los formatos DXF, DWG, o bien, en la versión de Autocad más avanzada).
- El formato y tamaño de los planos, láminas y gráficos deberá ser aprobado por las autoridades municipales. Se debe considerar la eventual reducción de tamaño de los planos, para integrar la versión abreviada que será publicada en el Periódico Oficial de la Entidad.

## **Anexo Técnico y Estadístico**

Se integrará con los archivos magnéticos que se generen durante el proceso de formulación o actualización del PPDU, mismo que incluirá:

- La información básica de campo y gabinete
- Las normas y procedimientos utilizados
- Los cálculos y análisis efectuados y
- Todos los planos de trabajo

## **Recomendaciones generales para la elaboración o actualización del PPDU**

- Los alcances mencionados son enunciativos y no limitativos, por lo que cada tema puede ser enriquecido con la experiencia de las autoridades municipales y/o de la empresa consultora responsable de formular el trabajo, debiendo cumplir como mínimo con los puntos citados.
- La empresa consultora responsable del trabajo, entregará a las autoridades municipales correspondientes, un calendario de revisión de avances que incluya cuatro presentaciones como mínimo: al término del diagnóstico-pronóstico; al finalizar las políticas y estrategias; al finalizar la instrumentación; y a la entrega final del PPDU (una vez incorporadas las observaciones generadas durante la consulta pública).

## **Aspectos no previstos**

Cualquier aclaración sobre aspectos no previstos en esta guía metodológica, se deberán tratar con el gobierno municipal correspondiente. La Dirección General de Desarrollo Urbano y Suelo de la Sedesol ofrecerá la asistencia técnica necesaria.