



PLAN O PROGRAMA PARCIAL DE CENTRO HISTÓRICO

Guía Metodológica

Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio

Dirección General de Desarrollo Urbano y Suelo

2007

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 lo 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 ordenación de zona conurbada o metropolitana; 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.

Dichos 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 y regional.

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

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

NOTA PRELIMINAR

A partir de una propuesta de estructura o guión básico del Plan o Programa de Desarrollo Urbano de Centro Histórico (PPCH), este documento señala uno a uno el contenido esperado de cada uno de los elementos de tal guión o estructura. Debe ser claro que contenidos esperados pueden variar, aumentando o disminuyendo, según las características y necesidades particulares de cada uno de los centros históricos en estudio.

La estructura propuesta para el PPCH es la siguiente:

ANTECEDENTES

Introducción

Fundamentación jurídica

Diagnóstico-pronóstico

Contexto del centro de población

Ubicación geográfica del municipio y la ciudad

Función del centro histórico en la ciudad

Aspectos socioeconómicos

Crecimiento demográfico

Contexto del centro histórico

Antecedentes históricos

Límite de la zona de monumentos históricos

Aspectos urbanos

Estructura urbana del centro histórico

Suelo

Infraestructura

Vialidad

Transporte

Vivienda

Equipamiento Urbano

Fisonomía urbana

Medio natural

Patrimonio arquitectónico

Aspectos sociales

Aspectos económicos

Diagnóstico-pronóstico integrado

NORMATIVIDAD

Condicionantes de los diferentes niveles de planeación

Objetivos generales y específicos

Metas (situaciones a alcanzar en un determinado plazo)

POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS

Límites

Políticas

Estrategia

Estructura urbana

Estructura vial

Zonificación

Zonificación secundaria

Usos del suelo

De uso habitacional

De uso comercial y de servicios

De uso mixto

Destinos del suelo

Vivienda

Equipamiento

Fisonomía urbana y mobiliario urbano

Servicios urbanos

Patrimonio arquitectónico

Estrategia de concertación social

Estrategia económica

Etapas de desarrollo

PROGRAMACIÓN Y CORRESPONSABILIDAD

INSTRUMENTACIÓN

Mecanismos de instrumentación

Jurídicos

Acta de aprobación del PPCH en cabildo

Publicación del PPCH

Reglamento del PPCH

Operativos y financieros

Fuentes de ingresos tradicionales

Fuentes de financiamiento alternativas

**Estrategia de participación ciudadana para la integración del PPCH,
seguimiento y cumplimiento**

Mecanismos de participación ciudadana

Mecanismos de seguimiento de acciones

**Mecanismos de evaluación y retroalimentación de la planeación
urbana**

ANEXOS

Gráfico (planos)

Diagnóstico-pronóstico

Estrategia

Programación de acciones

Estadístico (tablas y cuadros)

Diagnóstico-pronóstico

Normatividad
Políticas y estrategias
Programación y corresponsabilidad sectorial

FORMALIDADES PARA LA PRESENTACIÓN Y ENTREGA FINAL DEL PPCH

Memoria

Síntesis ejecutiva
Anexo gráfico
Anexo estadístico

**RECOMENDACIONES GENERALES PARA LA ELABORACIÓN O
ACTUALIZACIÓN DEL PPCH**

Aspectos no previstos

CONTENIDO PROPUESTO DE LOS CAPÍTULOS, APARTADOS Y SECCIONES DEL PPCH

ANTECEDENTES

◆ **Introducción**

Hacer breve descripción de las causas que originan la formulación del PPCH. Señalar que éste, es un instrumento de planeación “técnico, jurídico y legal”, que se deriva de un Plan o Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población, cuya finalidad es ordenar y regular sana y armónicamente el desarrollo urbano del centro histórico de la ciudad, así como reactivar económica y socialmente esta zona.

◆ **Fundamentación jurídica**

Apuntar las bases jurídicas que sustentan la formulación del PPCH y resaltar los elementos de enlace y congruencia con los diversos instrumentos de planeación a nivel nacional, estatal, municipal y de centro de población. Advertir que el PPCH debe fundamentarse también en la Ley General de Asentamientos Humanos, en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y en los reglamentos estatales y/o municipales en materia de centros históricos.

◆ **Diagnóstico-pronóstico**

El objetivo de este apartado es evaluar el potencial de desarrollo del área de estudio, identificar sus problemas y prever su situación futura, con base en el análisis de aspectos fundamentales como:

Contexto del centro de población

- ◆ **Ubicación geográfica del municipio y la ciudad.** Se describirá la zona de estudio, se definirá el tipo de clima que prevalece en el lugar.

- ◆ **Función del centro histórico en la ciudad.** Se definirá el rol que juega el centro histórico en la ciudad y en la región; se establecerá el tipo de atención que brinda a los usuarios y los elementos que originan mayor número de viajes a la zona.
- ◆ **Aspectos socioeconómicos.** El análisis de estos aspectos constituirá la base para la planeación del centro histórico, pues será de acuerdo a la dimensión poblacional, ritmo de crecimiento y niveles, actividad económica predominante y algunos rasgos sociales, entre otros; lo que permitirá tipificar y cuantificar los elementos y servicios requeridos por la población en la actualidad y en el futuro, coadyuvando a mejorar los niveles de vida.
- ◆ **Crecimiento demográfico.** Se estudiará el crecimiento demográfico de la ciudad en las últimas cuatro décadas, la densidad demográfica y su dinámica de crecimiento, la estructura de la población por edad y número de miembros por familia, la distribución espacial de la población en el centro de población, con incidencia en el centro histórico, y las proyecciones y tendencias de crecimiento, definiendo el punto de saturación a partir del cual ya no es posible alojar más población o actividades económicas en condiciones adecuadas. Especial énfasis se dará al análisis de los procesos de expulsión de población (en su caso) que inciden en el centro histórico.

Contexto del centro histórico

- ◆ **Antecedentes históricos.** Se hará una descripción de los eventos históricos más importantes que marco la fundación, crecimiento físico y desarrollo del centro histórico.
- ◆ **Límite de la zona de monumentos históricos.** Se precisará con base en el catalogo de monumentos del INAH o en su caso del Gobierno Estatal que se trate, y de acuerdo al trabajo de campo previo, el límite de zona de monumentos; señalando la extensión de los perímetros A, B1 y B2. Se describirá, el número de edificios, año de construcción y estilo arquitectónico. Así como, otras edificaciones que por sus características tipológicas y ambientales, constituyan también el patrimonio arquitectónico de la localidad.

Aspectos Urbanos

- ◆ **Estructura urbana del centro histórico.** Se describirá la traza, y las tendencias de crecimiento de las últimas cuatro décadas, la superficie urbana actual, la ocupada, baldía, densidad de población, usos del suelo y los porcentajes correspondientes.
- ◆ **Suelo.** Se identificarán los diferentes usos del suelo urbano en el centro histórico, con objeto de definir las mezclas adecuadas, los usos prohibidos, los incompatibles y el impacto urbano que provocan, abarcando los siguientes aspectos: uso, densidad de población, intensidad de uso, asentamientos irregulares, tenencia (tipo de propiedad –privada, municipal, estatal y federal-) y valor comercial.
- ◆ **Infraestructura.** Se analizará el estado actual y la potencialidad de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, electrificación, alumbrado público, teléfonos, cable visión, redes de hidrocarburos (si es el caso) y pavimentos existentes en la zona de estudio. 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. Se trata aquí de identificar la calidad y cobertura de la infraestructura del centro histórico de la ciudad.
- ◆ **Vialidad.** Se analizarán los diferentes tipos existentes en la zona: primaria, secundaria o peatonal y se identificará la señalización, nomenclatura, puntos conflictivos y oferta de estacionamientos.
- ◆ **Transporte.** Se estudiarán el número de rutas y recorridos dentro del centro histórico, número de frecuencias de paso y estado de las unidades, seguridad y confort, entre otros.

- ◆ **Vivienda.** El estudio estará orientado a conocer las condiciones y disponibilidad de vivienda en la zona central en lo que se refiere a: número, estado físico, déficit, tipo de propiedad (propia o rentada), régimen (propia o alquilada), viviendas en desuso y por tanto abandonadas, número de habitantes promedio por vivienda; así como, las características de sus habitantes para identificar zonas homogéneas que permitan establecer una tipología de vivienda y de programas para el área.
- ◆ **Equipamiento urbano.** Mediante investigación de campo y gabinete, se establecerá si la disponibilidad, operación actual y estado de conservación del equipamiento funciona como elemento ordenador de la estructura urbana del centro histórico, o por el contrario, inhibe su potencial de desarrollo. El análisis incluirá los siguientes rubros: educación, cultura, salud, asistencia pública, comercio, abasto, recreación, deporte, servicios urbanos, comunicación y transporte. Se propone utilizar como referente las Normas de Equipamiento Urbano de la Sedesol (1996).
- ◆ **Fisonomía urbana.** Se descifrarán las impresiones y concepciones generadas por la percepción de la estructura visual en su conjunto, en cuanto a: 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 natural.** Se estudiarán las condiciones y acciones relacionadas con la contaminación del suelo, aire y agua, y sus repercusiones en el centro histórico y su entorno.
- ◆ **Patrimonio arquitectónico.** En el área de estudio se identificarán los edificios inventariados y catalogados, se analizará el estado de conservación de los inmuebles tomando en cuenta la tipología arquitectónica, alturas, techumbres y cubiertas. Se definirán zonas homogéneas por grados de valor.

♦ **Aspectos sociales.** Se identificarán los diferentes grupos u organizaciones sociales), su interrelación y potencialidad de actuación para la conservación y reactivación del centro histórico; como la existencia de patronatos pro-conservación del centro histórico, proponiendo una conformación jurídica, estructura organizativa y la conformación de un fideicomiso para la captación de recursos financieros.

♦ **Aspectos económicos.** Se identificarán las actividades económicas motrices del centro de la ciudad, su interrelación y potencialidad de actuación; se identificarán los inmuebles patrimoniales susceptibles a rehabilitar e incorporarlos a las actividades económicas, habitacionales o culturales.

Se analizarán los costos del suelo y régimen de propiedad, que expliquen en su caso, el deterioro y abandono del centro histórico o bien su rentabilidad. Se identificarán y propondrán fuentes de financiamiento viables para la ejecución de programas de vivienda, vialidad y transporte, estacionamientos, comercios y servicio.

♦ **Diagnostico-pronóstico integrado.** Como se apuntó antes, se efectuará aquí una síntesis integral de la información obtenida y de los aspectos analizados a lo largo de este apartado, que permita identificar tanto la problemática, como el potencial de desarrollo que guarda el centro histórico y se definirán las alternativas viables para su desarrollo.

NORMATIVIDAD

♦ **Condicionantes de diferentes niveles de planeación**

Será fundamental identificar y señalar las condicionantes sectoriales que impactan el centro histórico y que resultan normativas para la elaboración de la estrategia del PPCH, 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;

IV.- El Programa de Ordenación de Zona Metropolitana; y

V.- El Plan o Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

Se consultarán también otros programas de tipo sectorial con injerencia en el centro histórico de la ciudad.

◆ **Objetivos generales y específicos**

Estarán referidos a los fines que persiguen la comunidad y el sector público, con respecto al centro histórico y hacia cuya consecución se dirigirán la estrategia, la programación y corresponsabilidad sectorial e instrumentación del PPCH. Se propondrán objetivos generales para el centro histórico y los específicos por cada uno de los componentes urbanos: planeación, suelo, infraestructura, vivienda, vialidad, transporte, equipamiento urbano, turismo –en su caso-, imagen urbana, medio ambiente, riesgos y vulnerabilidad, participación de la comunidad y administración urbana.

◆ **Metas (situaciones a alcanzar en un determinado plazo)**

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

POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS

- ◆ **Límites.** Se definirán los límites del área de aplicación del PPCH, describiendo la poligonal en sus puntos cardinales; se hará mención, si dentro de esta poligonal se incluye el límite de la zona patrimonial. Se cuantificará la superficie total que corresponde al área de estudio y el de la zona patrimonial.
- ◆ **Políticas.** En función de los resultados del diagnóstico-pronóstico y una vez planteados los objetivos generales y específicos, se delimitarán las zonas del centro histórico, en donde se aplicarán las políticas de conservación, mejoramiento y aprovechamiento.

- ◆ **Estrategia.** Las soluciones deberán de plantearse en forma directa y absoluta, a través de un proceso integral de estrategias de ordenamiento de desarrollo urbano y de desarrollo económico en el centro histórico, que cumpla con lo establecido en la normatividad vigente.

Se evaluará y seleccionará dentro de varias opciones de revitalización del centro histórico la más viable, en función de las condiciones que presente la zona de estudio, los objetivos planteados por la sociedad y los agentes involucrados en la protección y reactivación de esta zona.

- ◆ **Estructura urbana.** Se definirá una estructura urbana para el centro histórico, la que con perspectiva de largo plazo, estará basada en la definición de la zonificación general del suelo, la propuesta de un sistema de espacios abiertos, calles peatonales y del ordenamiento de rutas urbanas, entre otros (se estudiarán las unidades estructuradoras para la definición de la propuesta).
- ◆ **Estructura vial.** Se plantearán propuestas viables acordes a las necesidades de la localidad y a los objetivos del PPCH para el sistema vial, de transporte y peatonal en el centro histórico.
- ◆ **Zonificación.** La zonificación propuesta se realizará con base en los datos obtenidos de las zonas en la etapa de diagnóstico, así como de las características arquitectónicas y ambientales. Se determinará el aprovechamiento potencial o la utilización particular del centro histórico. En la nueva propuesta de este PPCH, se especificarán las normas y restricciones, para la conservación del patrimonio, para nuevas edificaciones, reutilización de inmuebles y para propuestas de uso dentro de la zona de estudio.

El PPCH, deberá disponer y por tanto normar, el que se guarde el equilibrio entre la mezcla de usos del suelo (habitacional con el comercial y de servicios). Lo anterior, debido a que cada vez más, desaparecen de los centros de ciudad los usos habitacionales, ganando espacio los comerciales y de servicios.

- **Zonificación secundaria**

Se deberán determinar los aprovechamientos específicos o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación, acompañadas de sus respectivas normas de control. La siguiente clasificación de usos, destinos y modalidades de utilización del suelo no es exhaustiva ni limitativa.

- **Usos del suelo¹**

Se establecerá, con alto grado de especificidad, una clasificación de los usos del suelo para las áreas urbanas de los centros de ciudad. Para tal fin, se sugiere la siguiente clasificación:

De uso habitacional

- De densidad baja
- De densidad media
- De densidad alta
- Mixta (vivienda, comercio y servicios)

De uso comercial y de servicios

- Centro urbano
- Subcentro urbano
- Centro de barrio
- Centro vecinal
- Corredor urbano
- Centro de servicios para el turismo (si fuera el caso)
- Espacios verdes y/o abiertos
- Equipamiento regional y/o institucional

De uso mixto

- Habitacional y comercial

¹ Son los fines particulares a los que podrán dedicarse determinadas áreas o predios.

- Turístico y comercial

- **Destinos del suelo**²

Se clasificarán los destinos existentes y propuestos, para el óptimo funcionamiento del centro histórico, diferenciando unos de otros (existentes y propuestos)

- ◆ **Vivienda.** Se desarrollará una estrategia de vivienda viable definiendo acciones concretas en zonas plenamente identificadas, con un esquema financiero previamente estudiado para que aplique por parte de los beneficiarios.
- ◆ **Equipamiento.** Se determinará si el equipamiento existente tiene un desarrollo óptimo en el centro histórico, o será necesario aplicar una propuesta de reubicación y reutilización del inmueble, así como el determinar si únicamente se requieren acciones de mantenimiento y/o restauración.
- ◆ **Fisonomía urbana y mobiliario urbano.** Se propondrán el mejoramiento de la fisonomía urbana estableciendo las condiciones que deberán cumplirse en todos sus componentes. Proponer mobiliario urbano acorde a las necesidades del centro histórico, así como su localización.
- ◆ **Servicios urbanos.** Se propondrán acciones para rehabilitar las redes de agua potable, alcantarillado; así como, la conveniencia de introducir los cableados subterráneos de energía eléctrica, telefonía y cable visión; y la mejora en el servicio de recolección de basura, entre otros.
- ◆ **Patrimonio Arquitectónico.** Se establecerá una política para la recuperación y aprovechamiento arquitectónico del patrimonio, que permita incorporar usos congruentes y compatibles con las características de los inmuebles que estén subutilizados o abandonados.

² Son los fines públicos a los que se prevea dedicar determinadas áreas o predios.

Se darán alternativas de usos y destinos compatibles con las características físicas y espaciales de los inmuebles catalogados, que permitan incorporar nuevas oportunidades de inversión y reciclaje de monumentos. Se identificarán proyectos específicos de rehabilitación, uso y aprovechamiento que reactiven las actividades económicas y sociales en la zona.

- ◆ **Estrategia de concertación social.** Se establecerá una política de concertación social que incida en el equilibrio de las interrelaciones de los diferentes grupos, organizaciones sociales y autoridades. Al respecto, se definirán los mecanismos de participación de cada uno de ellos (comercio establecido, comercio ambulante, vehículos, peatón, propietario de inmuebles, inquilinos, habitante y servicios, entre otros).
- ◆ **Estrategia económica.** Se propondrán acciones que reactiven económica y socialmente al centro de la ciudad. Se identificarán esquemas financieros viables para su implantación, en donde participe la iniciativa privada en proyectos de alta rentabilidad económica y social, generadores de empleos.
- ◆ **Etapas de desarrollo.** Se determinará el proceso de ejecución de la estrategia propuesta 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) que requerirá de la consistencia de la comunidad y de sus autoridades.

PROGRAMACIÓN Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

Para cumplir con la estrategia planteada, se integrarán en forma programática las acciones, obras y servicios que deberán realizarse a corto, mediano y largo plazos. Paralelamente se identificarán los proyectos urbanos estratégicos para el desarrollo del centro histórico, cuyas características sean la rentabilidad económica y la participación intensiva de la inversión privada. Se cuidará la congruencia entre las metas de la imagen objetivo buscada y la estrategia a seguir.

En una etapa inicial se definirán la responsabilidad y compromisos del sector público (federal, estatal y municipal); así como, los del privado y social en su participación en la revitalización del centro histórico. De manera coordinada y conjunta, las instancias participantes acordarán las acciones a realizar en el centro histórico, pudiendo referirse algunas de ellas a cultura, recreación, administración pública, comunicaciones, transportes, servicios urbanos, vivienda y patrimonio arquitectónico, entre otras.

Los resultados de estos acuerdos, se presentarán en dos partes: en la primera se expondrán, brevemente, los antecedentes, propósitos principales, acciones propuestas y costos globales. Se especificará también la responsabilidad de los principales participantes y los instrumentos necesarios para la ejecución de las acciones.

En la segunda parte se formulará la **matriz de programación y corresponsabilidad sectorial** para cada programa, v.gr.: planeación urbana, suelo, infraestructura urbana - agua potable, drenaje (sanitario y pluvial), electrificación, teléfonos, cable visión y pavimentos-, vivienda, vialidad, transporte, equipamiento urbano -en todos sus componentes-, 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.

INSTRUMENTACIÓN

Mecanismos de instrumentación

La instrumentación del PPCH es la etapa básica, porque en ella se materializa su operatividad. Para garantizar el cumplimiento del PPCH, se requiere de un equipo técnico que lo ejecute y de recursos que permitan materializar las acciones propuestas. Por lo anterior, los instrumentos que se proponen, son:

Jurídicos

- ◆ **Acta de aprobación del PPCH en 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 en el momento de la aprobación del PPCH.
- ◆ **Publicación del PPCH.** Se formulará un anteproyecto de documento a publicar en el Periódico Oficial del Estado que se trate, el cual deberá de ser congruente con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, vigente en el momento de la aprobación del PPCH.
- ◆ **Reglamento del PPCH.** Se deberá elaborar un reglamento que comprenda las disposiciones relativas a lo técnico y administrativo, para la vigilancia de los usos del suelo y de los aspectos constructivos, dentro del perímetro del centro histórico y de la zona patrimonial.

Operativos y financieros

- ◆ **Fuentes de ingresos tradicionales**

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

Una vez que sea vigente el PPCH, será de la mayor importancia que los técnicos responsables de operarlo, en coordinación con las organizaciones ciudadanas, establezcan los mecanismos para materializar los recursos citados.

- ◆ **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 PPCH de rentabilidad económica y alto beneficio social al centro histórico y a la población que lo habita.

Estrategia de participación ciudadana para la integración del PPCH, seguimiento y cumplimiento.

◆ Mecanismos de participación ciudadana

Se propondrán los instrumentos que incorporen la participación del o los patronatos, como las instancias que darán continuidad y seguimiento a las acciones establecidas, lo que permitirá una vigilancia adecuada a los proyectos a ejecutar.

Se definirá el proceso de participación de la población en los trabajos de actualización, gestión, seguimiento y cumplimiento del PPCH; mismo, que podrá ser a través de la Agencia de Desarrollo Hábitat de la Ciudad o Zona Metropolitana.

◆ Mecanismos de seguimiento de acciones

A fin de ejecutar las acciones y obras propuestas en el PPCH y 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. En el mismo sentido se diseñarán y establecerán los mecanismos de coordinación, control y seguimiento de las acciones previstas por el PPCH.

◆ Mecanismos de evaluación y retroalimentación de la planeación urbana

Se definirán también con precisión, los criterios y procedimientos para la evaluación y retroalimentación de la planeación urbana a corto, mediano y largo plazos, mismos procedimientos que incluirán ejercicios de evaluación de la operación del PPCH para ratificar o modificar las estrategias de desarrollo urbano, propuestas por el PPCH.

Se propone diseñar un mecanismo de evaluación que permita obtener información del impacto de las acciones propuestas por el PPCH, con una perspectiva de planeación a largo plazo. La evaluación integrará los siguientes instrumentos:

- Propuesta de procedimiento para la **evaluación del impacto global del PPCH**, 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 avance de la **operación del PPCH**.

ANEXOS

Se incluirán los siguientes anexos: **gráfico** (planos) **y estadístico** (tablas y cuadros), que expresen la problemática y potencialidades detectadas y las acciones de solución propuestas para el centro histórico.

- Gráfico (planos)

- **Diagnóstico-pronóstico**
 - . Relación funcional del centro histórico con la ciudad
 - . Límite del área de estudio
 - . Uso actual del suelo
 - . Vialidad y transporte
 - . Patrimonio e inventario de inmuebles catalogados por el INAH y en su caso, por el INBA o el gobierno del estado e incorporados por el PPCH
 - . Imagen urbana
 - . Síntesis de la problemática y potencialidades (diagnóstico-pronóstico integrado)
- **Estrategia**
 - . Imagen objetivo
 - . Estructura urbana propuesta
 - . Usos y destinos del suelo
 - . Proyectos detonadores de desarrollo
- **Programación de acciones**
 - . Ubicación de acciones prioritarias

Estadístico (tablas y cuadros)

- **Diagnóstico-pronóstico**
 - Aspectos socioeconómicos
 - Dinámica de crecimiento poblacional de las cuatro últimas décadas
 - Distribución de la población por nivel de ingreso
 - Distribución de la Población Económicamente Activa (PEA) por rama de actividad
 - Uso del suelo actual (cuantificación en hectáreas y participación porcentual con relación a la zona en estudio)
 - Oferta de suelo disponible (baldíos) para su aprovechamiento
 - Viviendas por tipo y calidad
 - Oferta de vivienda por tipo
 - Inventario de equipamiento urbano
- **Normatividad**
 - Hipótesis de redensificación del centro histórico
- **Políticas y estrategias**
 - Compatibilidad de usos y destinos del suelo
 - Reglamentación de usos del suelo (uso, frente y superficie mínima de terreno, COS, CUS, niveles o alturas máximas y restricciones de construcción, entre otros)
- **Programación y corresponsabilidad sectorial**
 - Ubicación de acciones prioritarias

FORMALIDADES PARA LA PRESENTACIÓN Y ENTREGA FINAL DEL PPCH

En el posible caso de que el área técnica municipal, contrate con un tercero la elaboración del PPCH, esta sección puede ser de apoyo para elaborar los términos de referencia correspondientes.

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; y
- 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 PPCH, misma que será utilizada para la publicación en el Periódico Oficial de la Entidad, así como para la difusión del PPCH.

Comprenderá como mínimo, un plano por cada uno de los siguientes temas: diagnóstico-pronóstico integrado; 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; y
- Escalas. Se determinarán de acuerdo al tamaño del centro histórico (se sugiere la escala 1: 5,000)

Planos. Deberán señalar el nombre del PPCH, la clave y nombre del plano, y contar con un área para la firma de las autoridades municipales y estatales que aprueben el PPCH. 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); y
- 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 estadístico

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

- La información básica de campo y gabinete;
- Las normas y procedimientos utilizados; y
- Los cálculos y análisis efectuados.

RECOMENDACIONES GENERALES PARA LA ELABORACIÓN O ACTUALIZACIÓN DEL PPCH

- 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 PPCH (una vez incorporadas las observaciones generadas durante la consulta pública).

Aspectos no previstos

Para cualquier aclaración sobre aspectos no previstos en estos términos de referencia, se deberán tratar con el gobierno municipal correspondiente. Para ello, la Dirección General de Desarrollo Urbano y Suelo de la SEDESOL podrá otorgar la asistencia técnica necesaria.