INDICE

1. ANTECEDENTES Y FUNDAMENTACION JURÍDICA 1
1.1. ALCANCES DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO 3
1.2. OBJETIVOS 5
1.3. DELIMITACION DEL MUNICIPIO 6
1.4. FUNDAMENTACION JURIDICA 8
2. DIAGNÓSTICO 13
2.1. MEDIO FÍSICO: VOCACIÓN Y POTENCIALIDADES DEL TERRITORIO 13
2.1.1 Condiciones Geográficas 13
2.1.2 Estructura y formación de suelos 18
2.1.3 Aprovechamiento actual del suelo 21
2.1.4 Alteraciones al medio natural en el entorno y riesgos 22
2.2. CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS Y SOCIOECONÓMICAS 27
2.2.1 Aspectos Demográficos 27
2.2.2 Aspectos Económicos 38
2.2.3 Aspectos Sociales 50
2.3. DESARROLLO URBANO 69
2.3.1 Contexto Regional y Subregional 69
2.3.2 Distribución de la población y de las actividades por zona 71
2.3.3 Crecimiento Histórico 76
2.3.4 Uso actual del suelo y tipos de vivienda 79
2.3.5 Procesos de ocupación del suelo 101
2.3.6 Tenencia de la tierra y asentamientos irregulares 102
2.3.7 Oferta y demanda de suelo y vivienda 105
2.3.8 Zonas de valor histórico y cultural 108
2.3.9 Principales tipos y fuentes de magnitud de contaminación 109
2.4. INFRAESTRUCTURA 111
2.4.1 Infraestructura Hidráulica 111
2.4.2 Infraestructura Sanitaria 122
2.4.3 Infraestructura Carretera, Ferroviaria y Aérea 125
2.4.4 Infraestructura Vial 127
2.4.5 Sistema de Transporte 130
2.4.6 Infraestructura Eléctrica 133
2.5. EQUIPAMIENTO URBANO 134
2.6. SERVICIOS PÚBLICOS 142
2.6.1 Seguridad pública y administración de justicia 142
2.6.2 Recolección y disposición de desechos sólidos. 143
2.6.3 Protección civil y bomberos. 144
2.6.4 Comunicaciones. 144
2.7. IMAGEN URBANA 145
2.8. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO 148

2.9. Evaluación del Plan Vigente....161

3. PROSPECTIVA....164

3.1. ESCENARIOS TENDENCIALES....164
3.2. MARCO DE PLANEACIÓN: LINEAMIENTOS NACIONALES, ESTATALES, REGIONALES Y SECTORIALES....166
3.3. ESCENARIO PROGRAMÁTICO....171
3.3.1 Potencial y condicionantes....171
3.3.2 Escenario Urbano....179

4. POLÍTICAS....191

4.1. POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO URBANO....191
4.1.1 Políticas de incorporación del suelo al desarrollo urbano....191
4.1.2 Políticas de aprovechamiento del suelo. 194
4.1.3 Políticas para preservación de zonas no urbanizables....195
4.1.4 Política de integración e imagen urbana....195
4.1.5 Políticas de ordenamiento ecológico y medio ambiente....196
4.2. POLÍTICAS SECTORIALES....197
4.2.1 Regulación de la tenencia de la tierra y mejoramiento urbano en asentamientos irregulares 197
4.2.2 Oferta del suelo y aprovechamiento de reservas....198
4.2.3 Promoción y fomento a la vivienda....198
4.2.4 Construcción, ampliación y conservación de infraestructura regional....199
4.2.5 Construcción, ampliación y conservación del equipamiento regional....199
4.2.6 Mejoramiento de los servicios públicos urbanos y regionales para integrar las redes y sistemas de infraestructura y equipamiento....200
4.2.7 Imagen urbana y preservación de zonas de valor histórico....201
4.2.8 Promoción del desarrollo económico y social 201
4.2.9 Control de la contaminación y preservación ecológica....202
4.2.10 Prevención y atención de riesgos urbanos....202
4.2.11 Desarrollo municipal y coordinación intergubernamental 203
4.2.12 Coordinación intersectorial....203

5. ESTRATEGIAS....219

5.1. UBICACIÓN Y PAPEL DEL MUNICIPIO EN EL SISTEMA DE CIUDADES....219
5.2. ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO URBANO....219
5.2.1 Características de la Estructura Urbana (Imagen Objetivo)....219
5.2.2 Delimitación de zona urbana, urbanizable y no urbanizable 241
5.2.3 Zonificación de usos y destinos en zonas urbanas y urbanizables....242
5.2.4 Estructura vial y sistemas de transporte en zonas urbanas y urbanizables....248
5.2.5 Redes de Infraestructura y cobertura de equipamientos y servicios....250
5.2.6 Integración e Imagen Urbana....256
5.2.7 Centros concentradores de servicios....257
5.2.8 Orientación del crecimiento urbano 257
5.2.9 De los Programas de Desarrollo Urbano....258

6. CATALOGO DE PROYECTOS, OBRAS Y ACCIONES.....259

7. INSTRUMENTACION.....293

7.1. NORMATIVIDAD.....293
7.1.1 Normas de usos del suelo.....293
7.1.2 Normas urbanas generales.....294
7.1.2.1 Normas sobre usos y destinos permitidos en áreas urbanas y urbanizables.....294
7.1.2.2 Normas para uso de suelo condicionados.....314
7.1.2.3 Normatividad para usos industriales.....320
7.1.2.4 Superficies mínimas para zonas de amortiguamiento.....321
7.1.3 Tipología de la vivienda.....321
7.1.4 Normas para la preservación del patrimonio histórico e imagen urbana.....322
7.1.5 Normas sobre infraestructura.....323
7.1.5.1 Infraestructura hidráulica, sanitaria y eléctrica.....323
7.1.5.2 Normas para la instalación de torres o sitios celulares.....325
7.1.5.3 Normas sobre gasoneras.....327
7.1.5.4 Normas para la ubicación de gasolineras.....333
7.1.5.5 Normas para la instalación de sitios y/o torres para antenas de comunicación.....334
7.1.6 Normas sobre infraestructura vial y transporte.....336
7.1.7 Normas para la dotación de equipamiento.....338
7.1.8 Requerimiento de estacionamientos.....342
7.1.9 Preservación de derechos de vía.....350
7.1.10 Normas de diseño para la construcción de cementerios.....352

7.2 INSTRUMENTOS.....354

7.2.1 INSTRUMENTOS DE REGULACION.....354
7.2.2 INSTRUMENTOS DE FOMENTO.....356
7.2.3 INSTRUMENTOS DE ORGANIZACIÓN Y PARTICIPACION.....359
7.2.4 INSTRUMENTOS FISCALES Y FINANCIEROS.....368
7.2.5. INSTRUMENTOS DE INFORMACION.....372
7.3. MECANISMOS DE EVALUACION.....378
7.4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SISTEMA DE SEGUIMIENTO Y EVALUACION.....382

8. ANEXO GRÁFICO.....385

9. ANEXOS ESTADISTICO Y METODOLOGICO.....386

10. EPILOGO.....375