



La Sombra de Arteaga

PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE QUERETARO ARTEAGA

Responsable: Secretaría de Gobierno	Registrado como de Segunda Clase en la Administración de Correos de Querétaro, Qro., 10 de Septiembre de 1921.	Director: Lic. Nelson Manuel Hernández Moreno
(FUNDADO EN EL AÑO DE 1867. DECANO DEL PERIODISMO NACIONAL)		

SUMARIO

PODER EJECUTIVO

Decreto por el que se aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Crecimiento de Sanfandila, Pedro Escobedo, Querétaro.	1177
Versión Abreviada del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Crecimiento de Sanfandila, Pedro Escobedo, Querétaro.	1179

INFORMES AL TELEFONO 01(442) 238-50-00 EXTENSIONES 5677 Y 5682

PODER EJECUTIVO

Lic. Francisco Garrido Patrón, Gobernador Constitucional del Estado de Querétaro, en ejercicio de las facultades que me confieren los artículos 57, fracción XI de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro Arteaga, 3, 6 y 7 fracción I del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

CONSIDERANDO

Que los artículos 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 9 fracción I de la Ley General de Asentamientos Humanos, constituyen el fundamento legal que da sustento y facultad a los municipios para formular los Planes de Desarrollo Urbano Municipal, tendientes a ordenar y regular los asentamientos humanos en los centros de población.

Que el artículo 3 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, establece el conjunto de acciones a realizar entre el Ejecutivo Estatal con los

Ayuntamientos de la Entidad, inherentes a la planeación y al desarrollo urbano.

Que el artículo 7, fracción I del Código Urbano para el Estado de Querétaro, otorga facultades al Titular del Poder Ejecutivo del Estado para participar en la aprobación de los Planes de Desarrollo Urbano, en concordancia con las atribuciones que en la materia corresponda a los municipios.

Que el municipio de Pedro Escobedo, Qro., tiene una superficie de 323,06 Km² que representan el 2.76% del territorio estatal, el cual se encuentra localizado dentro de las coordenadas geográficas extremas que oscilan entre los 20° 34' a 20° 21' de latitud norte y al este entre los 100° 04' a 100° 18' de longitud oeste, con una altura sobre el nivel del mar de 1,920 a 1970 metros, mismo que colinda al norte con los municipios de El Marqués y Colón; al este con los municipios de Tequisquiapan y San Juan del Río y al oeste con el municipio de

Huimilpan.

Que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Crecimiento de Sanfandila responde a la necesidad de consolidar el ordenamiento y regulación del entorno físico, urbano y territorial; es por ello necesario generar y mantener vigentes los instrumentos de planeación para ser congruentes con el ritmo que presenta una localidad tan importante.

Que acorde con el Plan Estatal de Desarrollo 2004 –2009, que reconoce la necesidad de determinar las regiones aptas para el desarrollo de los asentamientos humanos y considerando los costos sociales, productivos y ambientales, es necesario replantear las expectativas de inversión que puedan volver atractivas otras regiones del Estado distintas a la zona centro, por este motivo se vuelve imperante encontrar soluciones viables para el desarrollo de nuevas zonas urbanas.

Que el referido Plan Parcial de Desarrollo Urbano, tiene como objetivo impulsar a la localidad de Sanfandila como un polo de desarrollo alternativo a las zonas conurbadas de la Entidad.

Que con base en el citado Plan se pretende desarrollar un macro proyecto que surge como una acción derivada del programa indicado con el inciso 15), de la fracción IV (Nivel programático y estructura operacional), del Programa Estatal de Vivienda, el cual establece la necesidad de crear macro proyectos de vivienda que eleven el rendimiento económico de las inversiones públicas y privadas de impacto regional a través de conjuntar esfuerzos de los distintos sectores y la aplicación de recursos combinados en las zonas de influencia del desarrollo urbano.

Que el Gobierno del Estado de Querétaro, en conjunto con el municipio de Pedro Escobedo, pretenden impulsar el desarrollo integral de la Zona de Crecimiento de Sanfandila para generar un proyecto urbano de grandes dimensiones que fungirá como polo de atracción y proporcionará una vivienda digna a los estratos más desprotegidos y con poca capacidad adquisitiva. Dicho proyecto es acorde con las estrategias para la desconcentración de la Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro, tal y como lo establecen el Plan Estatal de Desarrollo 2004 – 2009 y el Programa Estatal de Vivienda, siendo ésta una de las acciones más relevantes emanada del citado programa, que reconoce a la vivienda como el núcleo básico de desarrollo del individuo y la sociedad, sin olvidar desde luego la importancia que tiene la infraestructura y el acceso a los servicios básicos y de equipamiento indispensables para este fin.

Que el día 23 de febrero del año 2005, el H. Ayuntamiento del Municipio de Pedro Escobedo, Qro., aprobó el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Crecimiento de Sanfandila, Pedro Escobedo, Qro.

Que de acuerdo a lo establecido en el artículo 33 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, emitió el dictamen correspondiente, no teniendo inconveniente en que se tramite la publicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Crecimiento de Sanfandila, Pedro Escobedo, Qro., en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga".

Con base en lo expuesto y fundado, expido el siguiente:

DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE CRECIMIENTO DE SANFANDILA, PEDRO ESCOBEDO, QUERÉTARO.

ARTÍCULO PRIMERO.- Se aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Crecimiento de Sanfandila, Pedro Escobedo, Qro., que consta de un volumen que contiene: Diagnóstico-pronóstico, nivel normativo, nivel estratégico, programación y corresponsabilidad e instrumentación, así como un anexo gráfico, conforme el cual el Gobierno del Estado y el H. Ayuntamiento del municipio de Pedro Escobedo, Qro., participarán en la planeación, ordenación y regulación del uso del suelo, así como en el desarrollo urbano, por lo que todas las acciones e inversiones públicas y privadas que se ejecuten, deberán ajustarse a los objetivos, programas y demás disposiciones previstas y derivadas de este Plan.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Para el logro de los objetivos previstos y en congruencia con las políticas señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Crecimiento de Sanfandila, Pedro Escobedo, Qro., se promoverán y realizarán los siguientes programas de:

- I. Planeación
- II. Infraestructura Urbana
- III. Vialidad
- IV. Transporte Público
- V. Equipamiento Urbano
- VI. Vivienda

ARTÍCULO TERCERO.- El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Crecimiento de Sanfandila, Pedro Escobedo, Qro., será el fundamento para establecer los lineamientos aplicables

para la regulación del uso del suelo y demás rubros inherentes a la planeación urbana.

ARTÍCULO CUARTO.- Las atribuciones que tiene el Gobierno del Estado en materia de desarrollo urbano, las ejercerá de manera coordinada con las autoridades del municipio de Pedro Escobedo, Qro., y con la Federación en el ámbito de su competencia.

ARTÍCULO QUINTO.- El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Crecimiento de Sanfandila, Pedro Escobedo, Qro., estará sometido a un proceso constante de actualización, revisión y modificación en su caso, en concordancia con lo establecido en los artículos 15 y 16 de la Ley General de Asentamientos Humanos, así como los artículos 36 y 37 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese el presente Decreto y la versión abreviada del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Crecimiento de Sanfandila, Pedro Escobedo, Qro., en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y en dos periódicos locales de mayor circulación en el Estado.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Inscríbese la versión completa de este Plan y la documentación que forma su anexo, en la sección especial del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, correspondiente al registro de los Planes de Desarrollo Urbano para consulta Pública y a fin de que surta efectos legales.

Dado en el Palacio de la Corregidora, sede del Poder Ejecutivo del Estado, en la ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., a los treinta días del mes de marzo del año dos mil cinco.

“Querétaro es Mejor”

Lic. Francisco Garrido Patrón
Gobernador Constitucional
del Estado de Querétaro

Rúbrica

Lic. José Alfredo Botello Montes
Secretario de Gobierno

Rúbrica

Arq. José Luis Covarrubias Herrera
Secretario de Desarrollo Urbano
y Obras Públicas

Rúbrica

PODER EJECUTIVO

Versión Abreviada del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Crecimiento de Sanfandila, Pedro Escobedo, Querétaro.

I. NIVEL ANTECEDENTES

1.1. Introducción

Actualmente la Zona Conurbada comienza un proceso de metropolización en el que su radio de influencia no se circunscribe a los cuatro municipios que reconoce el decreto de conurbación, que son Corregidora, El Marqués, Huimilpan y Querétaro, y alcanza ya a los municipios de Colón y Pedro Escobedo. Este municipio puede tener una nueva dimensión frente a la cercanía que presenta con el nuevo Aeropuerto Internacional de la Ciudad de Querétaro que ya ha comenzado sus operaciones y que generará nuevas necesidades en la zona, tanto de comercio, industria y servicios como evidentemente de suelo habitacional.

Según el Programa Estatal de Vivienda, Querétaro presentó un rezago al año 2003 de 28,995 viviendas principalmente en la Zona Conurbada y San Juan del Río. Es así como el Desarrollo Habitacional Sanfandila se deriva de la necesidad de vivienda en el Estado y se establece como un macroproyecto que surge como acción derivada del programa No. quince del Programa Estatal de Vivienda, con la finalidad de

“ofrecer suelo urbano dentro de proyectos de gran magnitud que integralmente resuelvan las necesidades de servicios urbanos al interior de los mismos, fomentando el establecimiento de desarrollos mayoritariamente habitacionales que permitan la mezcla de los distintos niveles de vivienda”.¹ (Gobierno del Estado de Querétaro, Programa Estatal de Vivienda. Resumen Ejecutivo, Querétaro, Qro. 2004. P. 53)

Bajo estos principios se presenta el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Crecimiento de Sanfandila, municipio de Pedro Escobedo, Qro., como un instrumento que favorecerá esta desconcentración de la Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro convirtiéndose en un nuevo polo de desarrollo que ya se establecía desde el Programa de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro, elaborado en 1992.

El Desarrollo Sanfandila surgió de un Decreto por el cual se funda un nuevo Centro de Población, denominado Sanfandila, ubicado en el Municipio de Pedro Escobedo del Estado de Querétaro, de fecha 29 de junio de 1990 y publicado en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga” el 28 de marzo de 1991.

Ahora el Gobierno del Estado de Querétaro, en conjunto con el Municipio de Pedro Escobedo, pretenden impulsar su desarrollo integral para generar un

proyecto urbano de grandes dimensiones que fungirá como polo de atracción que proporcione una vivienda digna a los estratos más desprotegidos y forme parte de las estrategias para la desconcentración de la Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro, tal y como lo establecen el Plan Estatal de Desarrollo 2004 – 2009 y el Programa Estatal de Vivienda. 2 (Gobierno del Estado de Querétaro, Programa Estatal de Vivienda del Estado de Querétaro, Querétaro, Qro. 2004.)

1.2. Fundamentación jurídica

Legislación Federal: Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ley General de Asentamientos Humanos.

Legislación Estatal: Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro Arteaga, Ley de Planeación del Estado de Querétaro, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Querétaro, Ley Orgánica de la Administración Pública Estatal, Ley Orgánica Municipal.

1.3. Delimitación del área normativa del Plan

Tratándose de un Plan Parcial de una Zona de crecimiento de una localidad, se determinó incluir únicamente los dos polígonos de crecimiento como área normativa, sin embargo es prudente hacer la aclaración que tanto para el análisis poblacional, de los equipamientos y de la de las estrategias se toma en cuenta como punto principal a la localidad y a la zona conurbada de la ciudad de Querétaro. De tal manera el polígono tiene una superficie de 454-67-02.01 has, dividido en dos fracciones con las siguientes superficies: Fracción 1= 447-54-92.59 has y Fracción 2= 7-12-09-.42 has.

1.4. Diagnóstico-pronóstico

1.4.1. Ámbito subregional

El municipio de Pedro Escobedo, a pesar de su cercanía con la ciudad de Querétaro por las características de su territorio, forma parte de otra de las regiones del Estado, la Región Sur, junto con los municipios de Amealco, Ezequiel Montes, San Juan del Río y Tequisquiapan. Sanfandila se ubica a 20 km de la ciudad de Querétaro, esto hace que se convierta en una región atractiva tanto para la desconcentración de la Zona Conurbada, como para proveer de vivienda a la población que trabaja en los cercanos parques industriales Bernardo Quintana, El Tepeyac e incluso los nuevos desarrollos como El Marqués y algunos que no se encuentran completamente consolidados como La Noria, además de algunos centros de investigación que se ubican tanto en el municipio de El Marqués como en el mismo Municipio de Pedro Escobedo.

1.4.2. Medio físico natural

Condicionantes físicas naturales. La mayor parte del predio se encuentra con pendientes favorables para el desarrollo urbano, presentándose sólo el 2.75% del predio con pendientes mayores al 15%, correspondiendo estas zonas a un terreno con disec-

ción severa provocado por dos elevaciones al poniente cuyas faldas forman parte del predio, y que resultado de esta topografía conducen dos corrientes de agua intermitentes. Existe una fractura geológica en esta misma zona. Por todo lo expuesto esta superficie se considera la menos apta para el desarrollo urbano por cuestiones de costos, pero las ubicadas al centro del predio ya se encuentran urbanizadas y las del lado poniente se sugiere sea utilizada para área verde libre de construcciones. En lo que respecta a la zona cercana a la fractura, deberá realizarse un estudio para analizar su zona de influencia y tomar las medidas correspondientes que garanticen la seguridad de la población; igualmente para los dos escurrimientos dentro del predio deberán realizarse las obras correspondientes que eviten que estos se conviertan en un riesgo potencial para la población.

1.4.3. Medio físico transformado

Suelo. El total de la superficie de que se ocupa este estudio corresponde a 454-67-02.01 has, las cuales se consideran en su totalidad como área de crecimiento y que corresponden al 1.36% del total del municipio de Pedro Escobedo.

El área de crecimiento en estudio, al encontrarse anexa al poblado de Sanfandila, es considerada como un área de influencia directa, por lo que es necesario que la estructuración de suelo tome en cuenta los usos de la localidad. El uso de suelo habitacional es el predominante, tanto en la localidad de Sanfandila, como en la cabecera municipal.

Infraestructura y servicios. El área urbanizada de zona de crecimiento Sanfandila cuenta actualmente con una red de infraestructura de agua potable, alcantarillado (pluvial y sanitario), así como de electrificación definida, misma debido al tiempo de su instalación requiere de mantenimiento, por deterioro ocasionado por el clima y el tiempo.

Vivienda. En la Zona Conurbada en el año 2004 existe una demanda de 8,045 viviendas y un rezago de más de 14,000 viviendas, por lo que en 5 años, dicha demanda y rezago sumarán más de 50,000 viviendas, el 90% en la zona urbana; mientras que la demanda en el Municipio de Pedro Escobedo sumará al 2009 más de 2000 viviendas de las cuales más de la mitad se demandará en la zona urbana. La superficie que puede ser destinada para uso habitacional comprende 349-24-12.53 has, lo que representa un 76.81 % del total del área de estudio, el resto corresponde a equipamientos y servicios complementarios.

Vialidad

Red regional. La comunicación de la zona de estudio con la Zona Conurbada, se realiza a través de la Carretera No. 57. Lo anterior en conjunto con las carreteras estatales No. 431 y 433; además de la conexión existente entre ambas zonas a través de la carretera 420.

Red Primaria. Se define por una vialidad cen-

tral identificada como Av. Pedro Escobedo que parte del acceso No. 1 así como de las vialidades que establecen en su mayor parte el perímetro del área de estudio, identificadas como: Constitución de 1917, y por la Hacienda de Jacarandas. Al sur, con la vialidad que da inicio en el acceso 2, misma que se divide en dos tramos, el primero por la vialidad Josefa Ortiz de Domínguez, y la segunda por la Hacienda de Quiriceo, por otra parte, la comunicación en el sentido oriente-poniente, presenta características óptimas para esta categoría.

Red Secundaria. Se identifican ya urbanizadas y con trazo definido sólo el 25% de ellas.

Equipamiento Urbano.

La localidad de Sanfandila se encuentra servida al 100% ya que se identifican equipamientos básicos como Centro de Salud, Escuela Primaria, así como equipamiento recreativo y deportivo; por otra parte el desarrollo urbanizado de la zona de crecimiento, al presentar una ocupación del 0%, y una cantidad de equipamientos existentes considerable como: equipamiento educativo, recreativo y deportivo, entre otros, presenta un superávit, creado por una falta de densificación de la zona. En la zona de crecimiento la estructura y ordenamiento original del área urbanizada cuenta con las superficies necesarias para el desarrollo del equipamiento y servicios para la población proyectada, así como para la de la localidad de Sanfandila, a la cual se pretende permear los beneficios arrojados del desarrollo de la zona de estudio.

1.4.4. Aspectos socioeconómicos

La justificación de constituir a Sanfandila como polo desconcentrador de la Zona Conurbada de Querétaro, se fundamenta en el análisis de los aspectos socioeconómicos de los municipios conurbados. Las condiciones en que se encuentra la población de la Zona Conurbada permitirán fundamentar el desarrollo de un centro de población alterno a ella. En el diagnóstico se hace referencia a tres delimitaciones territoriales que es necesario describir: cuando se habla de los municipios conurbados se refiere al total de éstos; cuando se habla de Zona Conurbada, es la delimitada por el Plan que Ordena y Regula la Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro; y por último, Sanfandila es la localidad propuesta como centro desconcentrador.

Población

Número de habitantes. Para el año 2000 dentro la Zona Conurbada se tenía una población de 765,509 habitantes, así, el 83.32% era población del municipio de Querétaro, seguido por Corregidora y El Marqués, con el 8.78% y el 6.11%, respectivamente; Huimilpan es el municipio que menor porcentaje aporta, con el 1.79% de población.

Para este mismo año, la población en la localidad de Sanfandila era de 2,857 habitantes, con una tasa intersensal de 3.98 en 80-90, mayor a la registra-

da en el municipio de Pedro Escobedo al que pertenece, que fue de 3.01, sin embargo, después del 90, disminuye quedando por debajo de la del municipio, número que indica que en la localidad en los 10 años siguientes no existió una tasa de natalidad alta y que no es un centro de atracción de población migrante.

Comportamiento demográfico. La población en la Zona Conurbada aumentó más de una vez en 20 años a partir de 1980. En el periodo 90-95 el Municipio de Pedro Escobedo y su cabecera presentan una disminución en sus tasas de crecimiento poblacional situación que se agudiza en los últimos cinco años. La Localidad de Sanfandila no se comporta de la misma manera, ya que deja de ser una localidad rural al duplicar su población en estos 20 años y pasa a ser urbana, considerándose como tales las que tienen más de 2,500 habitantes. Este comportamiento diferente en la localidad de Sanfandila con respecto a la cabecera y al municipio puede indicar que recibe mayor impacto de la dinámica económica que generan los parques industriales cercanos a ella pero pertenecientes a los municipios conurbados.

Densidad de población. La Zona Conurbada representa sólo el 11.11% de la superficie del Estado mientras que concentra el 54.51% del total de la población estatal, en tanto que el resto representa el 88.89% del territorio y en él habita menos de la mitad de la población, esto es un 45.49%. Frente a esta fuerte concentración, La población en la localidad de Sanfandila es urbana y tienen una densidad de 71 habitantes por hectárea, muy superior a las que tienen las localidades urbanas no conurbadas de Zona Conurbada, lo que la hace apta para un crecimiento futuro con mayores densidades.

Estructura de ingresos. La Localidad de Sanfandila tiene una vocación predominante hacia el sector secundario ocupando en él un 49.03% de su PEA, situación que difiere un poco del comportamiento económico de su municipio Pedro Escobedo con un porcentaje menor, seguido por el sector terciario y el primario con mayores porcentajes que Sanfandila debido a la terciarización de la cabecera municipal y por contar con la mayor superficie agrícola en el Estado.

En la Zona Conurbada el 69.44% recibe de 1 a 5 vsm, el 22.04% más de 5vsm, 5.03% menos de 1vsm y un 3.49% de la población no recibe ingreso por su trabajo; en Sanfandila para el primer grupo representa un 84.05%, sólo del 4.39% percibe más de 5 vsm y 3.71% no tiene ingreso.

Estructura de empleo. La gran cantidad de empleos derivados del sector secundario, indica la importancia del mismo en la economía de la Zona Conurbada y el Municipio de Pedro Escobedo, donde se ubica el área de estudio, y puede entenderse entonces, que son parte de la misma dinámica que genera el crecimiento de áreas urbanas por el impulso a zonas o parque industriales para transformarse des-

pués en centros urbanos.

Actividades económicas.

En la zona conurbada, el municipio de Pedro Escobedo y la localidad de Sanfandila, los sectores secundario y terciario son los que más población ocupan y mientras que estos manifiestan una dinámica encadenada a los procesos de los mercados internacionales, el sector primario no garantiza la subsistencia de una gran mayoría de quienes trabajan la tierra y sus familias, sobre todo en las zonas de agricultura de temporal ya que debido al disminuido apoyo en la tecnificación del campo no se pueden abaratar costos para poder competir con los productos del mercado internacional haciendo necesario entonces la importación de los mismos sobre todo en la Zona Conurbada que se convierte en un centro urbano de servicios.

II. NIVEL NORMATIVO

Las disposiciones y normas a observar para la administración y control del presente plan, se formulan con base en las establecidas por el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Pedro Escobedo y el Plan que Ordena y Regula la Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro.

2.1. Objetivos generales y específicos

2.1.1. Objetivos generales

- Ordenar y regular el desarrollo de Sanfandila a través de:

- Dictar las medidas necesarias para el ordenamiento de este asentamiento humano y establecer las adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos.
- Planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento del desarrollo.
- Definir el área urbana actual y la necesaria para el crecimiento futuro, así como la de preservación ecológica.
- Distribuir, tanto en el tiempo como en el espacio urbano, a la población y sus actividades.
- Encauzar el desarrollo urbano de Sanfandila en función del contexto natural, las demandas de la población y la potencialidad en recursos naturales e infraestructura para el desarrollo de actividades productivas y la congruencia con las políticas y metas de los niveles superiores de planeación a través de:
- Definir las condiciones futuras para que la población pueda estructurar sus necesidades de suelo urbano, vivienda, servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano.
- Promover el desarrollo urbano integral y equilibrado.
- Establecer al plan como un proceso permanente de planeación.

- Conciliar las acciones de los sectores público y privado para su integración espacial.
- Promover la participación ciudadana en la solución de los problemas de desarrollo urbano.

2.1.2. Objetivos Específicos Suelo.

- Normar el crecimiento urbano para asegurar que la utilización del suelo no origine inadecuaciones con su vocación o compatibilidad.

Vivienda.

- Prever las demandas de la población futura, de modo que existan alternativas de habitación accesibles a los diferentes estratos socioeconómicos de la población.
- Articular la política de vivienda con las metas de desarrollo planteadas para el estado y los centros de población, y en particular con las metas de empleo y productividad.
- Lograr la participación mayoritaria de los habitantes en la planeación, ejecución y administración del Programa Estatal de Vivienda que del cual se pretende aplicar acciones en este Plan Parcial.

Infraestructura.

- Dotar en forma racional los servicios de infraestructura, de tal manera que su instalación quede programada de acuerdo con el crecimiento de la población y las densidades previstas.

Equipamiento

- Dotar efectivamente al desarrollo del equipamiento y servicios requeridos, previendo los incrementos en la demanda por parte de la población futura, a corto y mediano plazo.

Vialidad y transporte

- Definir la estructura vial primaria que integre el futuro crecimiento urbano con la zona actual, las zonas industriales, centros de investigación y el sistema carretero regional.

Medio ambiente

- Orientar y regular el crecimiento físico de la zona urbana de modo que no se invadan las zonas de preservación ecológica.

Prevención y atención de emergencias urbanas

- Controlar los asentamientos en las zonas vulnerables a desastres y riesgos para mantener la seguridad y proteger el patrimonio de sus pobladores ante la ocurrencia de los fenómenos naturales.

Participación de la comunidad

- Estimular y sensibilizar a la población para que participe en la formulación de objetivos de acuerdo con las necesidades de los diferentes grupos socioeconómicos.

2.2. Horizontes de planeación

El horizonte de planeación para el presente Plan Parcial se establece con las siguientes etapas de desarrollo:

PLAZO	PERIODO
Corto plazo	1ra. Etapa progresiva de acuerdo al crecimiento poblacional
Mediano plazo	2da. Etapa progresiva de acuerdo al crecimiento poblacional
Largo plazo	3ra. Etapa progresiva de acuerdo al crecimiento poblacional

2.3. Condicionantes de otros sectores y niveles de planeación

1.- PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO 2000-2006

2.- PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2003-2009

El Plan Estatal de Desarrollo, congruente con el Plan Nacional de Desarrollo, considera estrategias encaminadas al Desarrollo Integral Sustentable de sus poblaciones.

3.- PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA 2000-2006

4.- PROGRAMA ESTATAL DE VIVIENDA

Los objetivos particulares planteados en este instrumento son los siguientes:

- Con relación a la insuficiente oferta de suelo con infraestructura y baja capacidad de compra de las familias más pobres.
 - Ampliar la oferta de suelo habitacional con servicios para los sectores menos protegidos, accesible a su nivel de ingresos y atendiendo sus necesidades y perspectivas culturales y sociales.
 - Abatir el rezago en la irregularidad de la tierra para garantizar la seguridad del suelo y la vivienda.
 - Constituir reservas territoriales activas, aprovechando de manera eficaz los recursos federales, estatales, municipales y de la sociedad.

- Aprovechar las posibilidades de acuerdos de voluntades con ejidatarios para integrar reserva a favor de la vivienda de menor ingreso.
- Con relación a la baja oferta de financiamiento para suelo servido y vivienda económica principalmente.
 - Ampliar los programas de financiamiento ofrecidos por las actuales instancias de crédito, subsidio y ahorro y crear nuevos, a fin de hacer viable la demanda de suelo y vivienda de bajo ingreso.
- Con relación al aspecto jurídico y la baja recaudación fiscal.
 - Crear la legislación en materia de vivienda, que mejore y regule la producción de vivienda.
 - Vincular las legislaciones creadas y existentes al desarrollo urbano, protección al ambiente, fiscalidad inmobiliaria, desarrollo municipal, y otras.
- Con relación a la baja capacidad de las acciones de vivienda para apoyar el ordenamiento urbano y la sustentabilidad ambiental.
 - Impulsar la producción de desarrollos habitacionales que generen un crecimiento ordenado de los asentamientos humanos.
- Con relación a los esfuerzos limitados para reconocer el diseño, la tecnología y sobre todo las condiciones culturales locales, como fuentes de mejores soluciones habitacionales.
 - Producir vivienda y desarrollos habitacionales integrados al tejido urbano existente, tecnológicamente ambientales y sustentables, y con espacio público verde y abierto y equipamiento suficientes, para ofrecer a la población oportunidades de calidad de vida.
- Con relación a las carencias de información, asesoría técnica e investigación en la materia.
 - Contar con conocimiento necesario para mejorar las políticas públicas en materia de vivienda y desarrollo urbano
 - Hacer más eficiente la producción de vivienda del sector de la población que autoconstruye.

5.- PROGRAMA DE ORDENAMIENTO DE LA ZONA CONURBADA DE QUERÉTARO

2.4. Normas y criterios para la estructura urbana

2.4.1. Proyecciones de población

TASAS Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN DE LA ZONA CONURBADA Y LA LOCALIDAD DE SANFANDILA

Municipio o Localidad	2004	Tasa 2004-2009	2009	Tasa 2009-2015	2015	Tasa 2015-2025	2025
Querétaro	729,621	2.10	806,632	1.98	897,422	1.70	1,040,546
Corregidora	80,739	3.24	94,145	3.04	110,737	2.60	138,831
El Marqués	51,358	1.34	54,733	1.24	58,501	1.04	63,831
Huimilpan	20,103	1.26	21,340	1.16	22,159	0.93	23,615
ZONA CONURBADA	881,821	2.07	976,850	1.83	1,088,820	1.53	1,266,822
Pedro Escobedo	53,943	1.10	56,988	0.94	60,286	0.71	64,716
Localidad de Sanfandila	3,106	1.26	3,209	1.16	3,238	0.93	3,261

FUENTE: Elaboración SDUOP con base en datos de CONAPO.

2.4.2. Superficie

El área normativa puede cubrir la necesidad de suelo en el corto plazo de la Localidad de Sanfandila en un 100% y el resto de la superficie equivale a 20.36% de la necesidad de suelo de la Zona Conurbada.

REQUERIMIENTO DE SUELO URBANIZABLE PARA LA ZONA CONURBADA Y LA LOCALIDAD DE SANFANDILA

Municipio o localidad	Requerimiento de superficie urbanizable (ha)		
	Corto plazo	Mediano plazo	Largo plazo
Querétaro	1,506-42-00	1,674-21-00	2,802-65-00
Corregidora	570-10-00	713-73-00	1,219-00-00
El Marqués	145-56-00	105-54-00	199-79-00
Huimilpan	0-04-50	0-01-16	0-05-85
ZONA CONURBADA	2,226-58-00	2-494-64-00	4,227-29-00
Localidad de Sanfandila	0-01-59	0-00-45	0-00-35

**2.4.3. Dosificación del desarrollo urbano
Intensidad del uso del suelo**

NORMATIVIDAD PARA LAS ZONAS HABITACIONALES

TIPO DE ZONA	DENSIDAD		LOTE TIPO (MÍNIMO ACEPTABLE)	COS	CUS
	HAB/HA	VIV (1)			
H3	300	60	120	0.5	1.5
H3.5	350	70	113	0.5	1.5
H4	400	80	105	0.5	1.5
H4.5	450	90	98	0.5	1.5
H5	500	100	90	0.6	1.8
H5s	500	100	90	0.8	2.4

FUENTE: Elaboración SDUOP

Se establecen normas aplicables en los siguientes rubros: Vivienda, Corredor Urbano (CR) (Usos Mixtos: Comercial, Servicios y Habitacional), Usos Comerciales, Zonas federales y derechos de vía, Centro de barrio, Imagen urbana, Vialidad y Movilidad Urbana, Terrenos con pendiente natural en suelo urbano, Áreas de construcción, Alturas de edificación y restricciones en las colindancias, Subdivisión de predios, Estudio de impacto urbano, Suelo de conservación, Zonas y usos de riesgo.

Imagen objetivo

- a) Definir el área de influencia actual, y la necesaria para el crecimiento futuro.
- b) Ordenar y regular el Desarrollo Urbano del área de influencia de Sanfandila

- c) Dictar las medidas necesarias para el establecimiento de los giros comerciales y los destinos del suelo.
- d) Planear y regular la conservación, mejoramiento y densificación de las zonas habitacionales.
- e) Orientar los usos comerciales en función de la demanda de la población, la oferta de infraestructura y la congruencia con las políticas y metas de los niveles superiores de planeación.
- f) Mejorar y preservar las condiciones del medio ambiente en el área de estudio.
- g) Coordinar y conciliar las acciones de los sectores público, social y privado para su integración especial.

- h) Promover la participación ciudadana en la solución de los problemas del Desarrollo Urbano.
- i) Lograr un mayor aprovechamiento de los recursos financieros, técnicos, materiales y humanos que intervienen en el Desarrollo Urbano.

III. NIVEL ESTRATÉGICO

3.1. Modelo de crecimiento

3.1.1. Opciones de crecimiento

Continuidad de la mancha urbana.

Evitar el crecimiento lineal sobre los ejes carreteros.

3.1.2. Definición de áreas

ÁREAS URBANAS EN LA LOCALIDAD DE SANFANDILA Y LA ZONA DE CRECIMIENTO

Localidad	Area urbana actual (ha)	Area urbanizable (ha)
Localidad de Sanfandila	44-83-00 ha	0
Zona de Crecimiento	*	454-67-02.01

* Indica sin ocupación. Fuente: SDUOP, 2004.

DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS PARA LA ZONA DE CRECIMIENTO

Zona de Crecimiento Sanfandila	Superficie (Has)
Área Urbanizable	409-15-29.92
Área no Urbanizable	45-51-72.09
Total Área Normativa del Plan	454-67-02.01

Fuente: SDUOP, 2004.

3.2. Políticas de desarrollo urbano

3.2.1. Política de Crecimiento

El desarrollo se divide en etapas, considerando como inmediata la ocupación y consolidación del polígono contiguo a la localidad y posteriormente se atacará el polígono mayor de este a oeste para que los servicios se vayan introduciendo al predio en la misma dirección hasta llegar a su total ocupación. A medida que el predio vaya siendo ocupado según estas etapas, cada una deberá alcanzar el nivel de consolidación que se indica en el apartado de etapas de para que el equipamiento y los servicios del desarrollo crezcan de manera proporcional a la ocupación del predio.

3.2.2. Políticas de Mejoramiento

Rehabilitación y mejoramiento de las vialidades existentes.

Fortalecer o combatir el déficit de equipamiento

en la localidad previniendo los impactos del desarrollo.

Dotación de la infraestructura y equipamiento según análisis

Mejoramiento de la imagen urbana de la localidad

Mejoramiento de los servicios básicos de infraestructura y ampliación de las coberturas en la localidad.

3.2.3. Políticas de Conservación

La política de conservación se aplicará a los elementos del medio natural considerados dignos de preservarse, y en este caso además no urbanizables como la zona poniente del predio en donde aún existe vegetación natural y que por sus condiciones topográficas limita la posibilidad de desarrollo urbano, así como el respeto del paso de escurrimientos naturales al interior del predio.

3.3. Estrategia de desarrollo urbano

3.3.1. Estrategia de desarrollo urbano con los diferentes sectores

Implementar acciones coordinadas entre el Estado y el Municipio, para evitar subdivisiones y lotificación en áreas no urbanizables.

Apoyar al municipio para definir las acciones y establecer los mecanismos que permitan la regularización de la incorporación de tierras para el desarrollo urbano, apejándose a la normatividad urbana vigente.

Realizar acciones y obras encaminadas a la prevención de contingencias en las zonas de uso público, las cuales deberán ser aprobadas previamente por la autoridad municipal.

3.3.2. Infraestructura

La ampliación y dotación de la red de infraestructura se dará de acuerdo a las necesidades surgidas del crecimiento y consolidación por etapas que el desarrollo vaya adquiriendo.

3.3.3. Vialidad y transporte

Mejoramiento de las vialidades ya existentes tanto urbanas como suburbanas.

Proyecto y ejecución de nuevas vialidades para mejorar el flujo vehicular de la zona.

Creación de una estructura de rutas de transporte público de pasajeros más eficiente, utilizando los medios y la infraestructura.

Eficientar el uso del parque vehicular del servicio de transporte público de pasajeros.

3.3.4. Equipamiento urbano

Mantenimiento constante de las instalaciones de equipamiento en todos los sectores del mismo.

CÁLCULO DE EQUIPAMIENTO NECESARIO PARA LA ZONA DE CRECIMIENTO
DE SANFANDILA

POBLACIÓN: 166,000 HABITANTES

EDUCACION Y CULTURA

ELEMENTO	UBS	M2. CONST/UBS	M2.TERRENO/UBS	No. UBS	M2 DE CONSTRUCCIÓN	M2 DE TERRENO
JARDIN DE NIÑOS	AULA	96.00	262.00	126	12,065.83	32,929.66
PRIMARIA	AULA	77.00	217.00	427	32,879.00	92,659.00
CENTRO DE CAPACITACION PARA EL TRABAJO	TALLER	442.00	1,417.00	10	4,420.00	14,170.00
SECUNDARIA TÉCNICA	AULA	276.00	895.00	44	12,144.00	39,380.00
CENTRO DE BACHILLERATO TECNOLÓGICO, INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS	AULA	365.00	1,111.00	11	4,015.00	12,221.00
BIBLIOTECA MUNICIPAL	SILLA EN SALA DE LECTURA	4.20	11.25	166.00	697.20	1,867.50

SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL

ELEMENTO	UBS	M2. CONST/UBS	M2.TERRENO/UBS	No. UBS	M2 DE CONSTRUCCIÓN	M2 DE TERRENO
CENTRO DE SALUD URBANO	CONSULTORIO	99.20	200.00	14	1,388.80	2,800.00
CENTRO DE ASISTENCIA Y DESARROLLO INFANTIL	AULA	78.50	199.00	146	11,461.00	29,054.00

COMERCIO

ELEMENTO	UBS	M2. CONST/UBS	M2.TERRENO/UBS	No. UBS	M2 DE CONSTRUCCIÓN	M2 DE TERRENO
MERCADO PUBLICO	LOCAL O PUESTO	18.00	30.00	1372	24,694.21	41,157.02

COMUNICACIONES

ELEMENTO	UBS	M2. CONST/UBS	M2.TERRENO/UBS	No. UBS	M2 DE CONSTRUCCIÓN	M2 DE TERRENO
SUCURSAL DE CORREOS	VENTANILLA DE ATENCIÓN AL PÚBLICO	17.25	43.50	11	189.75	478.50

RECREACION Y DEPORTE

ELEMENTO	UBS	M2. CONST/UBS	M2.TERRENO/UBS	No. UBS	M2 DE CONSTRUCCIÓN	M2 DE TERRENO
PLAZA CIVICA	M2.	0.015	1.35	25538	383.08	34,476.92
CINE	BUTACA	1.20	4.80	1494	1,792.80	7,171.20
UNIDAD DEPORTIVA	M2. CANCHA	0.05	1.38	22,133	1,106.65	30,543.54

ADMINISTRACION PUBLICA

ELEMENTO	UBS	M2. CONST/UBS	M2.TERRENO/UBS	No. UBS	M2 DE CONSTRUCCIÓN	M2 DE TERRENO
ADMINISTRACIÓN LOCAL DE RECAUDACIÓN FISCAL	MÓDULO DE ADMINISTRACIÓN LOCAL	1,007.000	1,697.00	1	936.11	1,577.53

Fuente: SDUOP, 2004.

3.3.5. Servicios urbanos

Incrementar el parque vehicular municipal destinado al servicio de recolección de basura.

3.3.6. Imagen urbana y patrimonio cultural

Realizar programas encaminados a rescatar y rehabilitar la imagen urbana de la localidad.

Rescate y Conservación del Patrimonio Cultural y Natural.
Creación de un reglamento de imagen y mobiliario urbano.

3.3.7. Medio natural

Conservación y mantenimiento de las áreas sujetas a protección ecológica.

Contar con un esquema adecuado para el tratamiento y disposición final de los desechos y aguas residuales, previniendo la contaminación del entorno.

3.3.8. Administración pública municipal

Agilización en los procedimientos para la realización de trámites relacionados con el desarrollo urbano.

3.4. Zonificación Secundaria

3.4.1. Usos y Destinos.

Los usos y destinos predominantes del suelo en esta área son los siguientes: habitación, comercio, servicios, equipamiento, infraestructura y preservación ecológica y especial.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA			
USOS		SUPERFICIE ha	PORCENTAJE
HABITACIONAL	H 3S	1-61-80.56	0.36%
	H 3.5	37-52-58.69	8.25%
	H 4	89-58-09.94	19.70%
	H 4.5	18-74-23.52	4.12%
	H 5	154-99-46.14	34.09%
	H 5S	46-77-93.68	10.29%
CORREDOR URBANO	CR	20-72-15.82	4.56%
EQUIPAMIENTO	E	34-37-27.51	7.56%
COMERCIAL Y SERVICIOS	CS	4-81-74.06	1.06%
PRESERVACIÓN ECOLÓGICA PRESERVACIÓN ESPECIAL	PEPE	45-51-72.09	10.01%
TOTAL			100.00

Fuente: SDUOP, 2004.

Comercio y Servicios. El Corredor Urbano es una franja de suelo que corre sobre la Avenida Pedro Escobedo y en la Avenida Josefa Ortiz de Domínguez, en el tramo que comprende del Acceso 3 a la intersección con la vialidad Hacienda de Quiriceo. Estas vialidades. Existirán, otras zonas de comercio y servicios la superficie para este rubro es de 4-81-74.06 has, correspondiente al 1.06% del total de la superficie del predio.

Vivienda

SUPERFICIES Y DENSIDADES PARA LA VIVIENDA EN LA ZONA DE CRECIMIENTO DE SANFANDILA

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA			
USOS		SUPERFICIE ha	PORCENTAJE
HABITACIONAL	H 3S	1-61-80.56	0.46%
	H 3.5	37-52-58.69	10.74%
	H 4	89-58-09.94	25.65%
	H 4.5	18-74-23.52	5.37%
	H 5	154-99-46.14	44.38%
	H 5S	46-77-93.68	13.39%
TOTAL		349-24-12.53	100.00

Fuente: SDUOP, 2004.

3.4.1. Normas para los usos del suelo establecidos

Área no urbanizable Protección Ecológica Protección Especial (PEPE), Habitacional hasta 300 hab/ha./Servicios. (Clave H3S), Habitacional hasta 350 hab/ha. (Clave H3.5), Habitacional hasta 400 hab/ha. (Clave H4), Habitacional hasta 450 hab/ha. (Clave H4), Habitacional hasta 500 hab/ha. (Clave H5), Habitacional hasta 500 hab/ha./Servicios. (Clave H5S), Centro de Distrito. (Clave CD), Corredor Urbano. (Clave CUR, Centro de barrio (Clave CB) y los distintos Equipamientos.

Compatibilidad de Usos del Suelo. Para tal efecto se realizó la Tabla de Normatividad. En ella se establecen los usos permitidos, condicionados y prohibidos.

3.3.5. Etapas de Desarrollo Urbano

Se proponen tres etapas para las cuales no se contempla un plazo periodo de tiempo. El desarrollo de la zona se dará de manera paulatina respetando el orden de los plazos y no pasando al plazo siguiente en tanto no se encuentre consolidada en su totalidad la etapa precedente, es decir en tanto no se encuentre totalmente ocupada por vivienda y el equipamiento urbano, servicios y obras complementarias programadas dentro de este instrumento en la superficie territorial que corresponda, no podrá comenzarse el desarrollo de la etapa siguiente.

ETAPAS DE DESARROLLO

ETAPA	PORCENTAJE
Corto Plazo (CP)	30%
Mediano Plazo (MP)	27 %
Largo Plazo (LP)	43 %

IV. NIVEL PROGRAMÁTICO Y DE CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

Por tratarse de un nuevo desarrollo que involucra una gran cantidad de población, la iniciativa privada representada en este caso por el desarrollador, deberá construir y habilitar la infraestructura y equipamientos necesarios para el desarrollo del proyecto, dejando a la autoridad municipal la responsabilidad de la administración y mantenimiento de la misma a partir de la recepción del fraccionamiento.

Programa Urbano	No. Acción	Ubicación	Acción Específica	Unidad de Medida	Cantidad	Responsable			
						Federal	Estatal	Municipal	Construcción Iniciativa Privada
PLANEACIÓN	1	Corredor Querétaro-San Juan del Río	Elaboración del Programa de Ordenamiento del Corredor de la Carretera 57 para integrar el Desarrollo Sanfandila al ámbito regional	Estudio	1	X	X	X	
	2	Todo el Estado	Programa Sectorial de Vialidad y Transporte del Estado	Estudio	1	X	X	X	
INFRAESTRUCTURA URBANA	3	Desarrollo Sanfandila	Mantenimiento de Pozos de Agua Potable (existentes)	Acción	2		X	X	
	4	Desarrollo Sanfandila	Habilitación y equipamiento de pozos de Agua potable	Acción	8		X	X	
	5	Desarrollo Sanfandila	Habilitación de Pozos de Absorción Pluvial	Acción	8			X	X
	6	Desarrollo Sanfandila	Construcción de Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales	Planta	8		X	X	X
	7	Desarrollo Sanfandila	Construcción de Subestación eléctrica	Obra	1				X
VIALIDAD	8	Desarrollo Sanfandila	Ampliación de la Red de Agua Potable, Drenaje y Energía Eléctrica	Conjunto de obra	1				X
	9	Carretera Estatal 431	Construcción de carriles de desaceleración de la carretera a los Cues, para acceder al conjunto	Obra	1				X
	10	Carretera Estatal 431	Ampliación de la carretera estatal 431 a 4 carriles tramo entronque carretera federal 57 - Sanfandila	Obra	1				X

	11	Desarrollo Sanfandila	Reingeniería de la intersección de las vialidades Hacienda de Quirico y Josefa Ortiz de Domínguez para la habilitación del acceso 5	Obra	1				X
	12	Zona de influencia de Sanfandila	Construcción del tramo que conecta al acceso 5 con la Carretera 433 a Ajuchitlancito	Obra	1				X
	13	Zona de influencia de Sanfandila	Habilitación del acceso 3 en la vialidad Hacienda de San Nicolás, que da salida a la Carretera 431 y que conecta con la vialidad principal de la localidad de Sanfandila	Obra	1				X
	14	Zona de influencia de Sanfandila	Habilitación del acceso 2 que servirá como conexión del predio a la Carretera 431	Obra	1				X
VIALIDAD	15	Desarrollo Sanfandila	Ampliación de la red vial primaria al resto del predio, de acuerdo a las necesidades que surjan del crecimiento del desarrollo	Obra	1				X
	16	Zona de influencia de Sanfandila	Habilitación del acceso 4 en la vialidad Constitución de 1917 para conectar con la terracería que delimita al predio del Instituto Mexicano del Transporte en las colindancias suroeste y este, para unir al predio con la Carretera 433	Obra	1				X
TRANSPORTE PÚBLICO	17	Zona de influencia de Sanfandila	Estudio integral de vialidad y transporte	Estudio	1		X	X	
EQUIPAMIENTO URBANO	18	Desarrollo Sanfandila	Construcción de jardín de niños dentro del Conjunto	Aula	126			X	X
	19	Desarrollo Sanfandila	Construcción de escuela primaria	Aula	427			X	X
	20	Desarrollo Sanfandila	Construcción de Escuelas de Capacitación para el trabajo	Taller	10			X	X
	21	Desarrollo Sanfandila	Construcción de Escuela Secundaria Técnica	Aula	44			X	X
	22	Desarrollo Sanfandila	Construcción de Bachillerato Tecnológico, Industrial y de Servicios	Aula	365			X	X
EQUIPAMIENTO URBANO	23	Desarrollo Sanfandila	Construcción de Biblioteca	Silla	150			X	X
	24	Desarrollo Sanfandila	Construcción de Centro de Salud Urbano	Consultorio	14		X	X	X
	25	Desarrollo Sanfandila	Construcción de CDI	Aula	146		X	X	X
	26	Desarrollo Sanfandila	Construcción de Mercado Público o Centro Comercial	Local o puesto	1,372			X	X
	27	Desarrollo Sanfandila	Construcción de Sucursal de correos	Ventanilla de atención al público	1			X	X
	28	Desarrollo Sanfandila	Construcción de Plaza Cívica	M2	26,560			X	X
	29	Desarrollo Sanfandila	Construcción de Cine	Butaca	1,660			X	X
	30	Desarrollo Sanfandila	Construcción de Unidad Deportiva	M2	22,133			X	X
VIVIENDA	31	Desarrollo Sanfandila	Construcción de 33 200 viviendas en tres etapas	Obra	33,200				X

V. NIVEL INSTRUMENTAL

5.1. Instrumentos jurídicos.

Se requiere la Revisión, Aprobación, Publicación y la Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio. Adicionalmente se requieren instrumentos jurídicos en términos de las atribuciones que le corresponden al Ayuntamiento, en la operación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de crecimiento de Sanfandila, también es indispensable

la elaboración de reglamentos que den soporte a la operación y aplicación en lo dispuesto en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Crecimiento de Sanfandila, y estos se describen a continuación, en la medida que la actual Administración no cuente con ellos: Reglamento de Construcción, Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo, Reglamento de Transporte Público, Reglamento de Vialidad, Reglamento de Imagen Urbana, Reglamento de Uso Eficiente del

Agua, Reglamento de Recaudación Fiscal Municipal, Reglamento de Fraccionamientos y Condominios.

5.2. Instrumentos administrativos

Para llevar una adecuada planeación y un control del Desarrollo Urbano se plantea un nuevo organigrama el cual se estructura con base en requerimientos mínimos para el oportuno desempeño de las funciones de la Administración Pública Municipal.

Dentro del ejercicio de la Administración Pública se requiere crear y reglamentar el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, conforme se estable en el Código Urbano para el Estado de Querétaro, Capítulo III, Artículo 13 Fracción IX. Con el objetivo de aplicar una política de Planeación Democrática que coadyuve al logro de los objetivos del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del Municipio de Pedro Escobedo.

5.3. Instrumentos de fomento para la edificación en lotes baldíos.

En términos del interés público se debe aprovechar los predios baldíos en el centro de población. A través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, en coordinación con las autoridades Municipales competentes las cuales formularán el programa respectivo y lo someterán a la aprobación del Gobernador del Estado.

5.4. Instrumentos financieros

En la elaboración del reglamento de recaudación fiscal se considerara el cobro de impuestos a los siguientes trámites: Licencias para obras de construcción; Alineamiento de predios; por revisión, regularización e instalación de nuevos anuncios, según reglamentación; fusiones y subdivisiones de predios; Números oficiales; Dictamen de uso de suelo A y B; Impuesto predial; Copia de los planos en papel, heliográficas y en formato digital; Copia de los Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

5.5. Instrumentos de evaluación y seguimiento.

El presente Plan estará sujeto a revisión por periodos anuales a partir de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, así mismo la autoridad encargada de evaluar y darle el debido seguimiento será el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano en la revisión de Planeación y Administración del Desarrollo Urbano; Protección al Medio Ambiente, preservación del equilibrio ecológico; Vialidad y Transporte; Infraestructura y Equipamiento; Vivienda; Uso de suelo; Evaluar la obra pública a partir de lo planteado por el nivel programático del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

Ahora puede consultar el Periódico Oficial por Internet

<http://www.queretaro.gob.mx/servicios/LaSombradeArteaga/>

LAS LEYES, DECRETOS Y DEMAS DISPOSICIONES OFICIALES, OBLIGAN POR EL SOLO HECHO DE PUBLICARSE EN ESTE PERIODICO.