



La Sombra de Arteaga

PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERETARO

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

GOBIERNO MUNICIPAL

Acuerdo relativo a la autorización de modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de junio del 2006, relativo a la Actualización de los Planes Parciales de Desarrollo Delegacionales del Municipio de Querétaro, así como la Autorización del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro.	2216
Acuerdo referente a la autorización de modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, relativo a la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de junio del 2006, por el que se autoriza la actualización de los Planes Parciales de Desarrollo Delegacionales del Municipio de Querétaro, así como la autorización del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro.	2233
Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Centro Histórico, Versión Abreviada.	2240
Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Epigmenio González, Versión Abreviada.	2252
Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Felipe Carrillo Puerto, Versión Abreviada.	2268
Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Félix Osores Sotomayor, Versión Abreviada.	2284
Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Josefa Vergara y Hernández, Versión Abreviada.	2298
Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Santa Rosa Jáuregui, Versión Abreviada.	2312
Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Villa Cayetano Rubio, Versión Abreviada.	2327
Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Versión Abreviada.	2341
AVISOS JUDICIALES Y OFICIALES	2356

GOBIERNO MUNICIPAL

EL CIUDADANO LICENCIADO J. APOLINAR CASILLAS GUTIÉRREZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

CERTIFICA

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 once de diciembre de dos mil siete, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de Modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de junio del 2006, relativo a la Actualización de los Planes Parciales de Desarrollo Delegacionales del Municipio de Querétaro, así como la Autorización del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro, el cual señala textualmente:

“...CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIÓN V DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 88 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO ARTEAGA; 1°, 3°, 6°, 9°, 12, 31, 35 Y 48 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 6° FRACCIÓN II, 8°, 33 Y 37 FRACCIÓN I DE LA LEY ESTATAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE; 28 FRACCIÓN V INCISO D, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 Y 39 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 13, 16, 30 FRACCIONES II INCISO A, Y VII, 38 FRACCIÓN VIII, 116, 117, 120, 124, 125 Y 128 DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4, 67, 134, 189 FRACCIONES II, III Y VII, 408 FRACCIONES II Y V DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 49 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO. Y

CONSIDERANDO

1. De conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y el artículo 83 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro Arteaga, los municipios están dotados de autonomía y facultados para emitir disposiciones administrativas dentro de su respectivo ámbito de competencia.

2. Que los planes de desarrollo urbano son el conjunto de disposiciones administrativas y técnicas necesarias para alcanzar los objetivos previstos en el ordenamiento del territorio en la entidad.

3. Que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial del Municipio de Querétaro, se determina de manera importante por medio de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, los cuales tienen por objeto mejorar el nivel y la calidad de vida de la población urbana y rural.

4. Que los planes de desarrollo deben determinar la zonificación general del territorio municipal y de la aplicación de políticas de ordenamiento y regulación, abarcando zonas urbanas, sectores rurales y de preservación ecológica.

Es por ello que la planeación ordenada y la regulación de los servicios urbanos permite la optimización del ordenamiento territorial y el uso del suelo, aprovechado de manera más eficiente la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos y las estructuras físicas de la ciudad.

Del mismo modo se toma en cuenta en esta planeación y regulación el factor de preservación ambiental, la protección ecológica del hábitat y el desarrollo sustentable del municipio.

5. Que los planes municipales de desarrollo urbano deben ser congruentes con la planeación estatal y contener la identificación de las características generales de los asentamientos humanos en el territorio municipal.

Asimismo deben contener la definición de los objetivos para el ordenamiento de los asentamientos humanos en el territorio del Municipio y la determinación de estrategias, políticas y acciones para conformar el sistema municipal de centros de población.

6. Que de conformidad con el Código Urbano de Estado de Querétaro vigente, la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio del Estado se llevará a cabo entre otros a través de planes municipales, siendo una derivación o modalidad los correspondientes a los planes parciales de aplicación de una área determinada o distrito, de un centro de población.

7. Que los planes de desarrollo pueden ser modificados cuando existan variaciones substanciales en las condiciones o circunstancias que les dieron origen, o cuando se produzcan cambios en el aspecto financiero que los hagan irrealizables o incosteables.

8. Que le corresponde a los Municipios del Estado impulsar, consolidar y controlar el crecimiento de los centros de población y de los asentamientos rurales, construir y mejorar o ampliar la infraestructura, equipamiento y servicios públicos del Municipio. Lo anterior preservando las áreas naturales, agrícolas, pecuarias y forestales que contribuyan al equilibrio ecológico y al desarrollo de las actividades productivas.

9. La Secretaría del Ayuntamiento recibió estudios Técnicos con números de folio 231/07, 225/07, 226/07, 227/07, 230/07, 228/07, 229/07 y 234/07 relativos a la actualización del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de las Delegaciones Municipales Centro Histórico, Epigmenio González, Felipe Carrillo Puerto, Félix Osoreo Sotomayor, Josefa Vergara y Hernández, Santa Rosa Jáuregui, Villa Cayetano Rubio, así como el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos Y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro emitidos por el Ing. Ricardo Alegre Bojórquez, Secretario de Desarrollo Sustentable Municipal, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

9.1. CON EL OBJETO DE DAR CONTINUIDAD AL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO DELEGACIONALES EN EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, EN LOS QUE SE PRETENDE ESTABLECER UNA VISIÓN URBANA INTEGRAL DEL MUNICIPIO, QUE PERMITAN SU OPERACIÓN PARA REGULAR EL DESARROLLO URBANO EN SU TERRITORIO, ABORDANDO LA PLANEACIÓN URBANA CON UN MARCO DE UNIDAD FUNCIONAL BAJO LA PERSPECTIVA DE LA ZONA CONURBADA CON LOS MUNICIPIOS DE EL MARQUÉS, CORREGIDORA Y HUMILPAN, PRIORIZANDO EL PAPEL DE LAS DELEGACIONES MUNICIPALES COMO ELEMENTOS ARTICULADORES QUE SE INTERRELACIONAN DE MANERA DIRECTA, RESPONDIENDO A LAS DINÁMICAS QUE EL RESTO DE LA ZONA CONURBADA EXPERIMENTA, EVITANDO LAS ACCIONES AISLADAS, SE HACE NECESARIO REALIZAR MODIFICACIONES A LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN URBANA VIGENTES DE LAS SIETE DELEGACIONALES QUE COMPRENDEN LA DIVISIÓN POLÍTICA TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

9.2. POR LO ANTERIOR Y BASADO EN LA DESCENTRALIZACIÓN DE FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES HACIA LOS MUNICIPIOS, DADO QUE LA LEGISLACIÓN EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO LES ASIGNA LA ATRIBUCIÓN DE ORDENAR, CONTROLAR, CONSERVAR Y PLANEAR EL CRECIMIENTO URBANO DE SU TERRITORIO PREVIENDO LA SOLUCIÓN DE LOS REQUERIMIENTOS URBANOS EN MATERIA DE DOTACIÓN DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA, LA ADMINISTRACIÓN 2006-2009 DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO REALIZÓ UNA REVISIÓN DE SU ESQUEMA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL, CONFORME A LA LEY, CONCRETAMENTE DE SUS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO DELEGACIONALES REVISADOS Y APROBADOS EN LOS AÑOS DE 1999, 2000 Y 2006, ATENDIENDO LAS OBSERVACIONES SEÑALADAS POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DE GOBIERNO DEL ESTADO PARA LA EMISIÓN DEL DICTAMEN TÉCNICO CORRESPONDIENTE, CON LO QUE SE BUSCA REORIENTAR LAS ZONAS URBANAS Y RURALES HACIA UN DESARROLLO SUSTENTABLE, ESTABLECIENDO MEDIDAS PARA OPTIMIZAR EL USO DE SUELO, DEFINIENDO LAS ESTRATEGIAS PARA CONTROLAR Y EVITAR SU CRECIMIENTO DESARTICULADO E IRREGULAR, A FIN DE EVITAR LAS DERRAMAS INNECESARIAS DE INFRAESTRUCTURA Y RECURSOS PÚBLICOS, Y REPERCUSIÓN AL MEDIO AMBIENTE.

9.3. LA MENCIONADA REVISIÓN SE REALIZÓ BAJO LA PERSPECTIVA DE QUE UN PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL ES EL CONJUNTO DE ESTUDIOS Y POLÍTICAS, NORMAS TÉCNICAS Y DISPOSICIONES RELATIVAS A LA FUNDACIÓN, CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN, QUE PERMITEN MEJORAR EL FUNCIONAMIENTO Y ORGANIZACIÓN DE SUS ESPACIOS URBANIZADOS Y GARANTIZAR LA CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS NO URBANIZABLES.

COMO COMPLEMENTO A LOS ESTUDIOS TÉCNICOS, SE REALIZÓ LA REVISIÓN TANTO DE LA MEMORIA TÉCNICA COMO DE LOS ANEXOS TÉCNICOS (PLANOS) QUE COMPRENEN LA ACTUALIZACIÓN DE LOS CITADOS PLANES PARCIALES DELEGACIONALES, EN VIRTUD DE LA INCORPORACIÓN DE DIVERSOS POLÍGONOS AL USO URBANO, ASÍ COMO LA DEFINICIÓN DE LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN PROPUESTAS EN COORDINACIÓN CON LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE DE GOBIERNO DEL ESTADO.

9.4. PARA LLEVARLO A CABO, LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, DETERMINO LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA Y CRITERIOS URBANOS Y NORMATIVOS DE LOS PLANES, REALIZANDO UN FORO DE CONSULTA CIUDADANA PARA LAS MODIFICACIONES EN LA ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO DE LAS DELEGACIONES DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, Y SE PRESENTARON ANTE LA SUBCOMISIÓN TÉCNICA DE LA COMISIÓN INTERMUNICIPAL DE CONURBACIÓN DE LA CIUDAD DE QUERETARO PARA SU CONOCIMIENTO Y DICTAMEN TÉCNICO CORRESPONDIENTE.

9.5. Delegación Municipal CENTRO HISTÓRICO:

- 9.5.1. LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL CENTRO HISTÓRICO, SE CONSTITUYE COMO UNA MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO TÉCNICO JURÍDICO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN CENTRO HISTÓRICO APROBADO POR EL H. CABILDO EL 23 DE DICIEMBRE DE 1996, MISMO QUE FUE PUBLICADO TANTO EN LA GACETA MUNICIPAL COMO EN EL PERIÓDICO OFICIAL "LA SOMBRA DE ARTEAGA" CON FECHA 11 DE JULIO Y 10 DE JULIO DE 1997 RESPECTIVAMENTE Y SU REVISIÓN APROBADA POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DEL DÍA 08 DE AGOSTO DE 2000 Y PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DE GOBIERNO DEL ESTADO "LA SOMBRA DE ARTEAGA" EL DÍA 28 DE FEBRERO DE 2003 Y SU ACTUALIZACIÓN APROBADA EN SESIÓN DE CABILDO DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2006 Y PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL No. 78 TOMO I DE FECHA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2006.
- 9.5.2. LA REVISIÓN SE REALIZÓ A TRAVÉS DE UNA CONSULTORÍA EXTERNA Y BAJO EL SEGUIMIENTO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE MEDIANTE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, ASÍ COMO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS DE GOBIERNO DEL ESTADO, QUIENES SEÑALARON LAS DIRECTRICES, CONCEPTOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA LA ACTUALIZACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE LA DELEGACIÓN CENTRO HISTÓRICO BAJO EL FUNDAMENTO DE LOS PRINCIPALES POSTULADOS DE LA PLANEACIÓN ESTRATÉGICA REFERIDOS EN LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y EL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO, CONSIDERANDO LO SIGUIENTE:
- I. REVISIÓN LOS CONCEPTOS METODOLÓGICOS BÁSICOS DE LOS PLANES.
 - II. INCORPORACIÓN Y REVISIÓN LOS DATOS QUE SUSTENTEN LA PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN ESTRATÉGICA EN CUANTO ÁREAS DE CRECIMIENTO:
 - A. PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS.
 - B. CUANTIFICACIÓN DEL USO DE SUELO ACTUAL Y ESTUDIO SOBRE TENDENCIAS DE CAMBIO DE USO DE SUELO.
- 9.5.3. EL REFERIDO INSTRUMENTO DE PLANEACIÓN URBANA, ES UN DOCUMENTO TÉCNICO – JURÍDICO Y ADMINISTRATIVO, EL CUAL SE DIVIDE EN LOS SIGUIENTES APARTADOS:
- A. ANTECEDENTES.
 - B. NIVEL NORMATIVO (BASES JURÍDICAS)
 - C. DIAGNÓSTICO.
 - D. NIVEL ESTRATÉGICO. (POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS)
 - E. PROGRAMAS Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL.
 - F. NIVEL INSTRUMENTAL (INSTRUMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE ACCIONES).
- 9.5.4. EL CONTENIDO Y CONCEPTUALIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE LA DELEGACIÓN CENTRO HISTÓRICO, SE EXPRESA EN SU VERSIÓN ABREVIADA, EL CUAL CORRESPONDE A UN DOCUMENTO QUE SE ANEXA POR SEPARADO Y DEL QUE FORMA PARTE INTEGRAL.
- 9.5.5. EL ÁREA DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL CENTRO HISTÓRICO ABARCA UNA SUPERFICIE DE 19.64 KILÓMETROS CUADRADOS (1,964.06 HAS.) QUE REPRESENTA EL 2.85% % DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL

MUNICIPIO, ÉSTA ZONA GEOGRÁFICAMENTE SE LOCALIZA EN LA PARTE CENTRAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO. EL ÁREA QUE LA COMPRENDE COLINDA AL NORTE CON LA DELEGACIÓN EPIGMENIO GONZÁLEZ, AL SUR CON LA DELEGACIÓN JOSEFA VERGARA Y HERNÁNDEZ AL ORIENTE CON LA DELEGACIÓN CAYETANO RUBIO Y AL PONIENTE CON LAS DELEGACIONES FELIX OSORES SOTOMAYOR.

- 9.5.6 CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ACUERDO EN EL QUE MODIFICA LA DIVISIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, APROBADA MEDIANTE ACUERDO CABILDO CELEBRADA EL 12 DE DICIEMBRE DE 1994, CUYO TEXTO APARECE PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL N°1 CON FECHA 15 DE DICIEMBRE DE 1994 Y EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO, LA SOMBRA DE ARTEAGA, EL DÍA 9 DE FEBRERO DE 1995. LOS LÍMITES DE LA DELEGACIÓN CENTRO HISTÓRICO QUEDAN DELIMITADOS POR EL BOULEVARD BERNARDO QUINTANA ARRIJOJA AL NORTE Y AL ORIENTE, POR LA AVENIDA 5 DE FEBRERO AL PONIENTE (CARRETERA SAN LUIS POTOSÍ-PIEDRAS NEGRAS) Y POR LA CARRETERA FEDERAL N° 57 AL SUR (AUTOPISTA MÉXICO - QUERÉTARO - GUADALAJARA).
- 9.5.7 LA DELEGACIÓN CENTRO HISTÓRICO CUENTA CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 1,964.06 HECTÁREAS, CORRESPONDIENTE AL 2.85% DE LA SUPERFICIE QUE COMPRENDE EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, LA CUAL EN SU MAYOR PARTE ESTÁ OCUPADA POR USOS CON CARÁCTER URBANO, CON UNA MÍNIMA SUPERFICIE FALTANTE POR OCUPAR Y REHABILITAR.
- COMO RESULTADO A LOS ESTUDIOS REALIZADOS, EL MODELO URBANO DETECTA QUE LA DELEGACIÓN DEBERÁ CONSOLIDAR LA ESTRUCTURA URBANA EXISTENTE DE LA DELEGACIÓN, TOMANDO EN CUENTA USOS EXISTENTES, DERECHOS DE VÍA, ASÍ COMO SU ENLACE VIAL Y FUNCIONAL CON LA ZONA METROPOLITANA DE QUERÉTARO.
- 9.5.8 COMO RESULTADO A LOS ESTUDIOS REALIZADOS, EL MODELO URBANO DETECTA QUE LA DELEGACIÓN DEBERÁ CONSOLIDAR LA ESTRUCTURA URBANA, PARTIENDO DE LA TRAZA URBANA ACTUAL DE LA DELEGACIÓN, EN LA QUE SE DEBERÁN TOMAR EN CUENTA USOS EXISTENTES, DERECHOS DE VÍA, ASÍ COMO SU ENLACE VIAL Y FUNCIONAL CON EL RESTO DEL MUNICIPIO Y CON LA ZONA METROPOLITANA DE QUERÉTARO.

9.6 Delegación Municipal **FELIPE CARRILLO PUERTO**:

- 9.6.1. LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL FELIPE CARRILLO PUERTO, SE CONSTITUYE COMO UNA MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO TÉCNICO JURÍDICO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN FELIPE CARRILLO PUERTO APROBADO POR EL H. CABILDO EL 23 DE DICIEMBRE DE 1996, MISMO QUE FUE PUBLICADO TANTO EN LA GACETA MUNICIPAL COMO EN EL PERIÓDICO OFICIAL "LA SOMBRA DE ARTEAGA" CON FECHA 11 DE JULIO Y 12 DE SEPTIEMBRE DE 1997 RESPECTIVAMENTE, SU REVISIÓN APROBADA POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DEL DÍA 14 DE SEPTIEMBRE DE 1999 Y PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DE GOBIERNO DEL ESTADO "LA SOMBRA DE ARTEAGA" EL DÍA 21 DE FEBRERO DE 2003 Y SU ACTUALIZACIÓN APROBADA EN SESIÓN DE CABILDO DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2006 Y PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL No. 78 TOMO II DE FECHA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2006.
- 9.6.2. LA REVISIÓN SE REALIZÓ A TRAVÉS DE UNA CONSULTORÍA EXTERNA Y BAJO EL SEGUIMIENTO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE MEDIANTE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, ASÍ COMO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS DE GOBIERNO DEL ESTADO, QUIENES SEÑALARON LAS DIRECTRICES, CONCEPTOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA LA ACTUALIZACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE LA DELEGACIÓN FELIPE CARRILLO PUERTO BAJO EL FUNDAMENTO DE LOS PRINCIPALES POSTULADOS DE LA PLANEACIÓN ESTRATÉGICA REFERIDOS EN LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y EL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO, CONSIDERANDO LO SIGUIENTE:
- I. REVISIÓN LOS CONCEPTOS METODOLÓGICOS BÁSICOS DE LOS PLANES.
 - II. INCORPORACIÓN Y REVISIÓN LOS DATOS QUE SUSTENTEN LA PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN ESTRATÉGICA EN CUANTO ÁREAS DE CRECIMIENTO:
 - A. PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS.
 - B. CUANTIFICACIÓN DEL USO DE SUELO ACTUAL Y ESTUDIO SOBRE TENDENCIAS DE CAMBIO DE USO DE SUELO.
- 9.6.3. EL REFERIDO INSTRUMENTO DE PLANEACIÓN URBANA, ES UN DOCUMENTO TÉCNICO – JURÍDICO Y ADMINISTRATIVO, EL CUAL SE DIVIDE EN LOS SIGUIENTES APARTADOS:
- A. ANTECEDENTES.

- B. NIVEL NORMATIVO (BASES JURÍDICAS)
 - C. DIAGNÓSTICO.
 - D. NIVEL ESTRATÉGICO. (POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS)
 - E. PROGRAMAS Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL.
 - F. NIVEL INSTRUMENTAL (INSTRUMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE ACCIONES).
- 9.6.4. EL CONTENIDO Y CONCEPTUALIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE LA DELEGACIÓN FELIPE CARRILLO PUERTO, SE EXPRESA EN SU VERSIÓN ABREVIADA, EL CUAL CORRESPONDE A UN DOCUMENTO QUE SE ANEXA POR SEPARADO Y DEL QUE FORMA PARTE INTEGRAL.
- 9.6.5. LA DELEGACIÓN MUNICIPAL FELIPE CARRILLO PUERTO SE UBICA EN EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO AL PONIENTE DE LA CIUDAD CAPITAL Y ESTÁ CONFORMADA POR DOS GRANDES ZONAS, LA PRIMERA QUE CONSTITUYE LA ZONA URBANA QUE SE LOCALIZA A PARTIR DE LA AVENIDA 5 DE FEBRERO HACIA EL PONIENTE, ABARCANDO AL POBLADO DE CARRILLO Y EXTENDIÉNDOSE HACIA TERRENOS DE CULTIVO DEL EJIDO SANTA MARÍA DE MAGDALENA. EN SEGUNDO TERMINO, LA DELEGACIÓN SE COMPONE POR UNA SUPERFICIE DE CARÁCTER RURAL Y SE CONFORMA POR UNA SERIE DE ASENTAMIENTOS APARENTEMENTE DISPERSOS.
- 9.6.6. LA DELEGACIÓN FELIPE CARRILLO PUERTO CUENTA CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 14,604.80 HECTÁREAS, CORRESPONDIENTE AL 21.17% DE LA SUPERFICIE QUE COMPRENDE EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, ESTANDO ENTRE LAS COORDENADAS GEOGRÁFICAS 20° 45' A 20° 34'50" DE LATITUD NORTE Y 100° 24' A 100° 36' DE LONGITUD OESTE, LA CUAL OCUPA PARTE DE LA ZONA LA ZONA PONIENTE DEL ÁREA URBANA. Y COLINDA AL NORTE CON LA DELEGACIÓN SANTA ROSA JÁUREGUI Y EL ESTADO DE GUANAJUATO, AL SUR CON LA DELEGACIÓN JOSEFA VERGARA Y HERNÁNDEZ AL ORIENTE CON LA DELEGACIONES CENTRO HISTÓRICO Y FÉLIX OSORES SOTOMAYOR Y AL PONIENTE CON EL ESTADO DE GUANAJUATO.
- 9.6.7. LA SUPERFICIE URBANA AL AÑO 2007 DE LA DELEGACIÓN FELIPE CARRILLO PUERTO ES DE 1,405.48 HA. QUE CORRESPONDE AL 9.62% DEL ÁREA DE LA DELEGACIÓN; ADEMÁS SE TIENEN ÁREAS DE RESERVA URBANA QUE SON LOS ESPACIOS QUE YA CUENTAN CON USO DE SUELO URBANO PERO NO SE HAN DESARROLLADO QUE CORRESPONDEN A 339.03 HAS. Y EL RESTO FUNCIONAN COMO ÁREA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA.
- 9.6.8. EL OTRO SECTOR ES EL QUE SE CONSIDERA PARA COMPONER EL AREA URBANA; QUE CORRESPONDE AL CRECIMIENTO EN SUS DIFERENTES ETAPAS DE DESARROLLO: CORTO PLAZO (AÑOS 2007 AL 2010), MEDIANO PLAZO (AÑOS 2011 AL 2013) Y LARGO PLAZO (AÑOS 2014 AL 2025), CON UNA SUPERFICIE DE 1,316.22 HA., QUE REPRESENTA EL 9.01% DE LA SUPERFICIE DE LA DELEGACIÓN, CONSIDERANDO, CON LO SE PROYECTA QUE SE TENDRÁ AL AÑO 2025 UNA SUPERFICIE CON USO URBANO DE 2,721.70 HA. QUE REPRESENTA EL 18.63% DE SU TERRITORIO
- 9.6.9. COMO RESULTADO A LOS ESTUDIOS REALIZADOS, EL MODELO URBANO DETECTA QUE LA DELEGACIÓN CONSOLIDARÁ LA ESTRUCTURA URBANA CON LA INCORPORACIÓN DE NUEVOS POLÍGONOS AL DESARROLLO URBANO, PARTIENDO DE LA ESTRUCTURA URBANA EXISTENTE DE LA DELEGACIÓN, TOMANDO EN CUENTA USOS EXISTENTES, DERECHOS DE VÍA, ASÍ COMO SU ENLACE VIAL Y FUNCIONAL CON EL RESTO DEL MUNICIPIO Y CON LA ZONA METROPOLITANA DE QUERÉTARO.

9.7. Delegación Municipal FÉLIX OSORES SOTOMAYOR:

- 9.7.1. LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL FÉLIX OSORES SOTOMAYOR, SE CONSTITUYE COMO UNA MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO TÉCNICO JURÍDICO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN FÉLIX OSORES SOTOMAYOR APROBADO POR EL H. CABILDO EL 13 DE ENERO DE 1997, MISMO QUE FUE PUBLICADO TANTO EN LA GACETA MUNICIPAL COMO EN EL PERIÓDICO OFICIAL "LA SOMBRA DE ARTEAGA" CON FECHA 18 DE JULIO Y 31 DE JULIO DE 1997 RESPECTIVAMENTE Y SU REVISIÓN APROBADA POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DEL DÍA 14 DE SEPTIEMBRE DE 1999 Y PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL Y EL PERIÓDICO OFICIAL DE GOBIERNO DEL ESTADO "LA SOMBRA DE ARTEAGA" EL 06 DE NOVIEMBRE DE 1999 Y 07 DE JULIO DE 2000; E INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EL 25 DE JULIO DE 2002.
- 9.7.2. LA REVISIÓN SE REALIZÓ A TRAVÉS DE UNA CONSULTORÍA EXTERNA Y BAJO EL SEGUIMIENTO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE MEDIANTE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, ASÍ COMO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS DE GOBIERNO DEL ESTADO,

QUIENES SEÑALARON LAS DIRECTRICES, CONCEPTOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA LA ACTUALIZACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE LA DELEGACIÓN FELIPE CARRILLO PUERTO BAJO EL FUNDAMENTO DE LOS PRINCIPALES POSTULADOS DE LA PLANEACIÓN ESTRATÉGICA REFERIDOS EN LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y EL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO, CONSIDERANDO LO SIGUIENTE:

- I. REVISIÓN LOS CONCEPTOS METODOLÓGICOS BÁSICOS DE LOS PLANES.
- II. INCORPORACIÓN Y REVISIÓN LOS DATOS QUE SUSTENTEN LA PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN ESTRATÉGICA EN CUANTO ÁREAS DE CRECIMIENTO:
 - a) PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS.
 - b) CUANTIFICACIÓN DEL USO DE SUELO ACTUAL Y ESTUDIO SOBRE TENDENCIAS DE CAMBIO DE USO DE SUELO.

9.7.3. EL REFERIDO INSTRUMENTO DE PLANEACIÓN URBANA, ES UN DOCUMENTO TÉCNICO – JURÍDICO Y ADMINISTRATIVO, EL CUAL SE DIVIDE EN LOS SIGUIENTES APARTADOS:

- a. ANTECEDENTES.
- b. NIVEL NORMATIVO (BASES JURÍDICAS)
- c. DIAGNÓSTICO.
- d. NIVEL ESTRATÉGICO. (POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS)
- e. PROGRAMAS Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL.
- f. NIVEL INSTRUMENTAL (INSTRUMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE ACCIONES).

9.7.4. EL CONTENIDO Y CONCEPTUALIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE LA DELEGACIÓN FÉLIX OSORES SOTOMAYOR, SE EXPRESA EN SU VERSIÓN ABREVIADA, EL CUAL CORRESPONDE A UN DOCUMENTO QUE SE ANEXA POR SEPARADO Y DEL QUE FORMA PARTE INTEGRAL.

9.7.5. LA DELEGACIÓN FÉLIX OSORES SOTOMAYOR SE LOCALIZA AL NORPONIENTE DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, SU EXTENSIÓN TERRITORIAL APROXIMADA DE 3,933.75 HAS (39.33 KM²), EQUIVALENTE AL 5.70% DE LA EXTENSIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO, ESTANDO ASENTADA SOBRE SUELO ROCOSO EN APROXIMADAMENTE UN 60% LA COMPOSICIÓN DEL SUELO RESTANTE LA CONSTITUYEN TERRENOS QUE EN OTRAS ÉPOCAS FUERON TIERRAS DE CULTIVO.

9.7.6. DE ACUERDO A LA CARTOGRAFÍA EXISTENTE EN EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y BASADO EN EL DECRETO QUE PUBLICA EL ACUERDO SOBRE LA DIVISIÓN POLÍTICA TERRITORIAL DEL MUNICIPIO FECHADO EL 9 DE FEBRERO DE 1995, LA DELEGACIÓN FÉLIX OSORES SOTOMAYOR SE UBICA AL NORPONIENTE DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, LIMITA AL SUR CON EL ACCESO I EN LA ZONA INDUSTRIAL BENITO JUÁREZ HASTA LA INTERSECCIÓN CON EL DREN EL ARENAL, SIGUIENDO AL PONIENTE POR LA AVENIDA DEL SOL, HASTA EL VÉRTICE SURPONIENTE DEL FRACCIONAMIENTO LA HUERTA, DOBLANDO AL NORTE HASTA INTERCEPTAR CON EL CAMINO A SAN PEDRO MÁRTIR, SIGUIENDO AL PONIENTE HASTA EL VÉRTICE SURPONIENTE DE ESTE ÚLTIMO, SIGUIENDO EN DIRECCIÓN SUROESTE PARA ENVOLVER LAS COLONIAS LA ESMERALDA Y DESARROLLO FAMILIAR, DOBLANDO HACIA EL ORIENTE HASTA EL VÉRTICE NOROESTE DE LA COLONIA RUBÉN JARAMILLO, SIGUE HACIA EL NORTE POR CAMINO VECINAL HASTA INTERCEPTAR EL CAMINO A MOMPANÍ, SIGUIENDO ESTE CAMINO HASTA INTERCEPTAR CON LOS LÍMITES EJIDALES ENTRE LOS EJIDOS DE JURICA Y EL NABO, LIMITANDO EN ESTE TRAMO CON LA DELEGACIÓN FELIPE CARRILLO PUERTO, SIGUE HACIA EL NORESTE HASTA LA INTERSECCIÓN DEL EJIDO EL NABO CON LA PROPIEDAD DE PROVINCIA JURIQUILLA, SIGUE EN DIRECCIÓN ORIENTE POR EL LÍMITE DE LA PEQUEÑA PROPIEDAD DE PROVINCIA JURIQUILLA Y EL EJIDO DE JURICA HASTA INTERCEPTAR CON LA CARRETERA A SAN LUIS POTOSÍ, LIMITANDO EN ESTE TRAMO CON LA DELEGACIÓN SANTA ROSA JÁUREGUI, DOBLANDO EN DIRECCIÓN SUR POR ESTA CARRETERA HASTA INTERCEPTAR CON EL ACCESO I DE LA ZONA INDUSTRIAL BENITO JUÁREZ, LIMITANDO POR ESTE LADO CON LA DELEGACIÓN EPIGEMIO GONZÁLEZ, CERRANDO ASÍ EL POLÍGONO.

9.7.7. LA SUPERFICIE URBANA ACTUAL AL AÑO 2007 DE LA DELEGACIÓN ES DE 2,183.43 HAS. QUE CORRESPONDE AL 55.50% DEL ÁREA DE LA DELEGACIÓN; ADEMÁS SE TIENEN ÁREAS DE RESERVA URBANA QUE SON LOS ESPACIOS QUE YA CUENTAN CON USO DE SUELO URBANO PERO NO SE HAN DESARROLLADO QUE CORRESPONDEN A 330.20 HAS. Y EL RESTO FUNCIONAN COMO ÁREA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA. LA DENSIDAD DE POBLACIÓN PROMEDIO ACTUAL DE LA DELEGACIÓN SE ESTIMA QUE ES DE 63 HAB/HA. EL OTRO SECTOR ES EL QUE SE CONSIDERA PARA COMPONER EL AREA URBANA; CORRESPONDE AL CRECIMIENTO PREVISTO EN SUS DIFERENTES ETAPAS DE DESARROLLO

CORTO PLAZO (AÑOS 2007 AL 2010), MEDIANO PLAZO (AÑOS 2011 AL 2013) Y LARGO PLAZO (AÑOS 2014 AL 2025), CON UNA SUPERFICIE ESTIMADA DE 1,278 HA., QUE REPRESENTA EL 32.48% DE LA SUPERFICIE DE LA DELEGACIÓN, CON LO SE TENDRÁ AL AÑO 2025 UNA SUPERFICIE CON USO URBANO DE 3,461.43 HA. QUE REPRESENTAN EL 87.99% DE SU TERRITORIO. CONSIDERANDO UN ÁREA NO URBANIZABLE DE 472.32 HA., QUE REPRESENTAN EL 12.01% DE LA SUPERFICIE DE LA DELEGACIÓN.

- 9.7.8. COMO RESULTADO A LOS ESTUDIOS REALIZADOS, EL MODELO URBANO DETECTA QUE LA DELEGACIÓN CONSOLIDARÁ LA ESTRUCTURA URBANA CON LA INCORPORACIÓN DE NUEVOS POLÍGONOS AL DESARROLLO URBANO, PARTIENDO DE LA ESTRUCTURA URBANA EXISTENTE DE LA DELEGACIÓN, TOMANDO EN CUENTA USOS EXISTENTES, DERECHOS DE VÍA, ASÍ COMO SU ENLACE VIAL Y FUNCIONAL CON EL RESTO DEL MUNICIPIO Y CON LA ZONA METROPOLITANA DE QUERÉTARO.

9.8. Delegación Municipal JOSEFA VERGARA Y HERNÁNDEZ:

- 9.8.1. LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL JOSEFA VERGARA Y HERNÁNDEZ, SE CONSTITUYE COMO UNA MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO TÉCNICO JURÍDICO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN JOSEFA VERGARA Y HERNÁNDEZ APROBADO POR EL H. CABILDO EL 13 DE ENERO DE 1997, MISMO QUE FUE PUBLICADO TANTO EN LA GACETA MUNICIPAL COMO EN EL PERIÓDICO OFICIAL "LA SOMBRA DE ARTEAGA" CON FECHA 14 DE JULIO Y 24 DE JULIO DE 1997 RESPECTIVAMENTE Y SU REVISIÓN APROBADA POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DEL DÍA 22 DE AGOSTO DE 2000 Y PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DE GOBIERNO DEL ESTADO "LA SOMBRA DE ARTEAGA" EL DÍA 21 DE FEBRERO DE 2003, ASÍ COMO SU ACTUALIZACIÓN APROBADA EN SESIÓN DE CABILDO DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2006 Y PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL No. 78 TOMO II DE FECHA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2006.
- 9.8.2. LA REVISIÓN SE REALIZÓ A TRAVÉS DE UNA CONSULTORÍA EXTERNA Y BAJO EL SEGUIMIENTO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE MEDIANTE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, ASÍ COMO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS DE GOBIERNO DEL ESTADO, QUIENES SEÑALARON LAS DIRECTRICES, CONCEPTOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA LA ACTUALIZACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE LA DELEGACIÓN JOSEFA VERGARA Y HERNÁNDEZ BAJO EL FUNDAMENTO DE LOS PRINCIPALES POSTULADOS DE LA PLANEACIÓN ESTRATÉGICA REFERIDOS EN LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y EL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO, CONSIDERANDO LO SIGUIENTE:
- I. REVISIÓN LOS CONCEPTOS METODOLÓGICOS BÁSICOS DE LOS PLANES.
 - II. INCORPORACIÓN Y REVISIÓN LOS DATOS QUE SUSTENTEN LA PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN ESTRATÉGICA EN CUANTO ÁREAS DE CRECIMIENTO:
 - a. PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS.
 - b. CUANTIFICACIÓN DEL USO DE SUELO ACTUAL Y ESTUDIO SOBRE TENDENCIAS DE CAMBIO DE USO DE SUELO.
- 9.8.3. EL REFERIDO INSTRUMENTO DE PLANEACIÓN URBANA, ES UN DOCUMENTO TÉCNICO – JURÍDICO Y ADMINISTRATIVO, EL CUAL SE DIVIDE EN LOS SIGUIENTES APARTADOS:
- A. ANTECEDENTES.
 - B. NIVEL NORMATIVO (BASES JURÍDICAS)
 - C. DIAGNÓSTICO.
 - D. NIVEL ESTRATÉGICO. (POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS)
 - E. PROGRAMAS Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL.
 - F. NIVEL INSTRUMENTAL (INSTRUMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE ACCIONES).
- 9.8.4. EL CONTENIDO Y CONCEPTUALIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE LA DELEGACIÓN JOSEFA VERGARA Y HERNÁNDEZ, SE EXPRESA EN SU VERSIÓN ABREVIADA, EL CUAL CORRESPONDE A UN DOCUMENTO QUE SE ANEXA POR SEPARADO Y DEL QUE FORMA PARTE INTEGRAL.
- 9.8.5. DE ACUERDO A LA CARTOGRAFÍA EXISTENTE EN EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO Y BASADO EN EL DECRETO QUE PUBLICA EL ACUERDO SOBRE LA DIVISIÓN POLÍTICA TERRITORIAL DEL MUNICIPIO

FECHADO EL 9 DE FEBRERO DE 1995, LA DELEGACIÓN JOSEFA VERGARA Y HERNÁNDEZ SE UBICA AL SUR DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO COLINDA AL SUR CON EL MUNICIPIO DE HUIMILPAN; AL PONIENTE CON EL MUNICIPIO DE CORREGIDORA AL NORTE LIMITA CON LA AUTOPISTA DE CUOTA QUERÉTARO CELAYA (FEDERAL 45), LA AUTOPISTA MÉXICO QUERÉTARO Y LA CARRETERA ANTIGUA QUERÉTARO-MÉXICO Y AL ORIENTE CON EL MUNICIPIO DE EL MARQUÉS.

- 9.8.6. ADICIONALMENTE SE HACE NOTAR QUE POR ACUERDOS DE SESIÓN DE CABILDO DE FECHA 30 DE OCTUBRE DE 2007, LOS MUNICIPIO DE EL MARQUÉS Y QUERÉTARO APROBARON LOS ACUERDOS RELATIVOS A LA AUTORIZACIÓN PARA SUSCRIBIR CONVENIO DE FIJACIÓN DE LÍMITES TERRITORIALES, FIJACIÓN DE LÍMITES Y COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA ENTRE AMBOS MUNICIPIOS, HACIENDO ADECUACIONES EN SU POLIGONAL Y PUNTOS DE REFERENCIA, CON LO QUE SE MODIFICA LA SUPERFICIE QUE SE TENÍA CONSIDERADA DE LA DELEGACIÓN JOSEFA VERGARA Y HERNÁNDEZ, RETOMADO EL TRAZO Y SUPERFICIE RESULTANTES, EN LOS TRABAJOS TÉCNICOS DEL PLAN PARCIAL DE ESTA DELEGACIÓN. RESPECTO A LA DELIMITACIÓN DE LA DELEGACIÓN EN LA PARTE CONURBADA DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO CON EL MUNICIPIO DE CORREGIDORA SE BASA EN LA ESTABLECIDA POR EL CONVENIO DE RECONOCIMIENTO DE LÍMITES, CELEBRADO ENTRE LOS AYUNTAMIENTOS DE CORREGIDORA Y QUERÉTARO EL 13 DE DICIEMBRE DE 1990, AUTORIZADO POR DECRETO DE LA LEGISLATURA DEL ESTADO EL 21 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO Y PUBLICADO POR EL EJECUTIVO DEL ESTADO EL DÍA 31 DEL MISMO MES.
- 9.8.7. LA DELEGACIÓN JOSEFA VERGARA Y HERNANDEZ SE LOCALIZA AL SUROESTE DE LA ZONA URBANA DE LA CIUDAD DE QUERÉTARO, ABARCA UNA SUPERFICIE DE 33.45 KILÓMETROS CUADRADOS (3,345.65 HA.) QUE REPRESENTA EL 4.85% DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL MUNICIPIO; ADEMÁS SE TIENEN ÁREAS DE RESERVA URBANA QUE SON LOS ESPACIOS QUE YA CUENTAN CON USO DE SUELO URBANO PERO NO SE HAN DESARROLLADO.
- 9.8.8. LA DELEGACIÓN JOSEFA VERGARA Y HERNÁNDEZ CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 1,736.81 HECTAREAS CON USO URBANO AL AÑO 2007, QUE REPRESENTA EL 51.91% DE LA DELEGACIÓN, SIENDO EL SECTOR QUE CORRESPONDE AL CRECIMIENTO DE LA DELEGACIÓN PREVISTO AL AÑO 2025, EN SUS DIFERENTES ETAPAS DE DESARROLLO: CORTO PLAZO (AÑOS 2007 AL 2010), MEDIANO PLAZO (AÑOS 2011 AL 2013) Y LARGO PLAZO (AÑOS 2014 AL 2025), CON UNA SUPERFICIE ESTIMADA DE 377.27 HAS., QUE REPRESENTA EL 11.27% DE LA SUPERFICIE DE LA DELEGACIÓN, CON LO SE TENDRÁ AL AÑO 2025 UNA SUPERFICIE CON USO URBANO DE 2,114.08 HA. QUE REPRESENTAN EL 63.18% DE SU TERRITORIO.
- 9.8.9. COMO RESULTADO A LOS ESTUDIOS REALIZADOS, EL MODELO URBANO DETECTA QUE LA DELEGACIÓN CONSOLIDARÁ LA ESTRUCTURA URBANA CON LA INCORPORACIÓN DE NUEVOS POLÍGONOS AL DESARROLLO URBANO, PARTIENDO DE LA ESTRUCTURA URBANA EXISTENTE DE LA DELEGACIÓN, TOMANDO EN CUENTA USOS EXISTENTES, DERECHOS DE VÍA, ASÍ COMO SU ENLACE VIAL Y FUNCIONAL CON EL RESTO DEL MUNICIPIO Y CON LA ZONA METROPOLITANA DE QUERÉTARO, DADA SU COLINDANCIA CON EL MUNICIPIO DE EL MARQUES.

9.9. Delegación Municipal SANTA ROSA JÁUREGUI:

- 9.9.1. LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL SANTA ROSA JAUREGUI, SE CONSTITUYE COMO UNA MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO TÉCNICO JURÍDICO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN SANTA ROSA JAUREGUI APROBADO POR EL H. CABILDO EL 23 DE DICIEMBRE DE 1996, MISMO QUE FUE PUBLICADO TANTO EN LA GACETA MUNICIPAL COMO EN EL PERIÓDICO OFICIAL "LA SOMBRA DE ARTEAGA" CON FECHA 11 DE JULIO Y 12 DE SEPTIEMBRE DE 1997 RESPECTIVAMENTE, SU REVISIÓN APROBADA POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DEL DÍA 22 DE AGOSTO DE 2000 Y PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DE GOBIERNO DEL ESTADO "LA SOMBRA DE ARTEAGA" EL DÍA 21 DE FEBRERO DE 2003 Y SU ACTUALIZACIÓN APROBADA EN SESIÓN DE CABILDO DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2006 Y PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL No. 78 TOMO III DE FECHA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2006.
- 9.9.2. LA REVISIÓN SE REALIZÓ A TRAVÉS DE UNA CONSULTORÍA EXTERNA Y BAJO EL SEGUIMIENTO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE MEDIANTE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, ASÍ COMO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS DE GOBIERNO DEL ESTADO, QUIENES SEÑALARON LAS DIRECTRICES, CONCEPTOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA LA ACTUALIZACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE LA DELEGACIÓN SANTA ROSA JAUREGUI BAJO EL FUNDAMENTO DE LOS PRINCIPALES POSTULADOS DE LA PLANEACIÓN ESTRATÉGICA REFERIDOS EN LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y EL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO, CONSIDERANDO LO SIGUIENTE:

- I. REVISIÓN LOS CONCEPTOS METODOLÓGICOS BÁSICOS DE LOS PLANES.
 - II. INCORPORACIÓN Y REVISIÓN LOS DATOS QUE SUSTENTEN LA PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN ESTRATÉGICA EN CUANTO ÁREAS DE CRECIMIENTO:
 - a. PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS.
 - b. CUANTIFICACIÓN DEL USO DE SUELO ACTUAL Y ESTUDIO SOBRE TENDENCIAS DE CAMBIO DE USO DE SUELO.
- 9.9.3. EL REFERIDO INSTRUMENTO DE PLANEACIÓN URBANA, ES UN DOCUMENTO TÉCNICO – JURÍDICO Y ADMINISTRATIVO, EL CUAL SE DIVIDE EN LOS SIGUIENTES APARTADOS:
- a. ANTECEDENTES.
 - b. NIVEL NORMATIVO (BASES JURÍDICAS)
 - c. DIAGNÓSTICO.
 - d. NIVEL ESTRATÉGICO. (POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS)
 - e. PROGRAMAS Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL.
 - f. NIVEL INSTRUMENTAL (INSTRUMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE ACCIONES).
- 9.9.4. EL CONTENIDO Y CONCEPTUALIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE LA DELEGACIÓN SANTA ROSA JAUREGUI, SE EXPRESA EN SU VERSIÓN ABREVIADA, EL CUAL CORRESPONDE A UN DOCUMENTO QUE SE ANEXA POR SEPARADO Y DEL QUE FORMA PARTE INTEGRAL.
- 9.9.5. LA DELEGACIÓN SANTA ROSA JÁUREGUI, SE LOCALIZA AL NORTE DE LA ZONA URBANA DE LA CIUDAD DE QUERÉTARO A 17 KM DEL CENTRO DE LA CIUDAD, ENTRE LAS COORDENADAS GEOGRÁFICAS 20° 45' A 20° 34'50" DE LATITUD NORTE Y 100° 24' A 100° 36' DE LONGITUD OESTE. ESTÁ DELIMITADA POR EL ESTADO DE GUANAJUATO AL NORTE Y OESTE, AL SUR POR LA DELEGACIÓN FELIPE CARRILLO PUERTO Y LA DELEGACIÓN EPIGMENIO GONZÁLEZ, AL ESTE SE ENCUENTRA DELIMITADA POR EL MUNICIPIO DE EL MARQUES. ABARCA UNA SUPERFICIE DE 367.45 KILÓMETROS CUADRADOS (36,745.05 HAS.) QUE REPRESENTA EL 53.25% % DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL MUNICIPIO.
- 9.9.6. LA SUPERFICIE URBANA AL AÑO 2007 DE LA DELEGACIÓN ES DE 2,572.55 HAS. QUE CORRESPONDE AL 7.00% DEL ÁREA DE LA DELEGACIÓN; CONTANDO CON ÁREAS DE RESERVA URBANA QUE SON LOS ESPACIOS QUE YA CUENTAN CON USO DE SUELO URBANO PERO NO SE HAN DESARROLLADO QUE CORRESPONDEN A 721.27 HAS. Y EL RESTO FUNCIONAN COMO ÁREA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA. LA DENSIDAD DE POBLACIÓN PROMEDIO ACTUAL DE LA DELEGACIÓN SE ESTIMA QUE ES DE 36 HAB/HA.
- 9.9.7. EL SECTOR ES EL QUE SE CONSIDERA PARA COMPONER EL AREA URBANA; CORRESPONDE AL CRECIMIENTO DE LA DELEGACIÓN PREVISTO AL AÑO 2025, EN SUS DIFERENTES ETAPAS DE DESARROLLO CORTO PLAZO (AÑOS 2007 AL 2010), MEDIANO PLAZO (AÑOS 2011 AL 2013) Y LARGO PLAZO (AÑOS 2014 AL 2025), CON UNA SUPERFICIE ESTIMADA DE 1,779.34 HAS., QUE REPRESENTA EL 4.84% DE LA SUPERFICIE DE LA DELEGACIÓN, CON LO SE TENDRÁ AL AÑO 2025 UNA SUPERFICIE CON USO URBANO DE 4,351.89 HA. QUE REPRESENTAN EL 11.84% DE SU TERRITORIO.
- 9.9.8. COMO RESULTADO A LOS ESTUDIOS REALIZADOS, EL MODELO URBANO DETECTA QUE LA DELEGACIÓN CONSOLIDARÁ LA ESTRUCTURA URBANA CON LA INCORPORACIÓN DE NUEVOS POLÍGONOS AL DESARROLLO URBANO, PARTIENDO DE LA ESTRUCTURA URBANA EXISTENTE DE LA DELEGACIÓN, TOMANDO EN CUENTA USOS EXISTENTES, DERECHOS DE VÍA, ASÍ COMO SU ENLACE VIAL Y FUNCIONAL CON EL RESTO DEL MUNICIPIO Y CON LA ZONA METROPOLITANA DE QUERÉTARO.

9.10. Delegación Municipal VILLA CAYETANO RUBIO:

- 9.10.1. LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL VILLA CAYETANO RUBIO, SE CONSTITUYE COMO UNA MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO TÉCNICO JURÍDICO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN VILLA CAYETANO RUBIO APROBADO POR EL H. CABILDO EL 13 DE ENERO DE 1997, MISMO QUE FUE PUBLICADO TANTO EN LA GACETA MUNICIPAL COMO EN EL PERIÓDICO OFICIAL "LA SOMBRA DE ARTEAGA" CON FECHA 14 DE JULIO Y 10 DE JULIO DE 1997 RESPECTIVAMENTE Y SU REVISIÓN APROBADA POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DEL DÍA 08 DE AGOSTO DE 2000 Y PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DE GOBIERNO DEL ESTADO "LA SOMBRA DE ARTEAGA" EL DÍA 28 DE FEBRERO DE 2003 Y SU ACTUALIZACIÓN APROBADA EN SESIÓN DE CABILDO DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2006 Y PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL No. 78 TOMO III DE FECHA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2006.

- 9.10.2 LA REVISIÓN SE REALIZÓ A TRAVÉS DE UNA CONSULTORÍA EXTERNA Y BAJO EL SEGUIMIENTO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE MEDIANTE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, ASÍ COMO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS DE GOBIERNO DEL ESTADO, QUIENES SEÑALARON LAS DIRECTRICES, CONCEPTOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA LA ACTUALIZACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE LA DELEGACIÓN VILLA CAYETANO RUBIO BAJO EL FUNDAMENTO DE LOS PRINCIPALES POSTULADOS DE LA PLANEACIÓN ESTRATÉGICA REFERIDOS EN LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y EL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO, CONSIDERANDO LO SIGUIENTE:
- I. REVISIÓN LOS CONCEPTOS METODOLÓGICOS BÁSICOS DE LOS PLANES.
 - II. INCORPORACIÓN Y REVISIÓN LOS DATOS QUE SUSTENTEN LA PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN ESTRATÉGICA EN CUANTO ÁREAS DE CRECIMIENTO:
 - a) PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS.
 - b) CUANTIFICACIÓN DEL USO DE SUELO ACTUAL Y ESTUDIO SOBRE TENDENCIAS DE CAMBIO DE USO DE SUELO.
- 9.10.3. EL REFERIDO INSTRUMENTO DE PLANEACIÓN URBANA, ES UN DOCUMENTO TÉCNICO – JURÍDICO Y ADMINISTRATIVO, EL CUAL SE DIVIDE EN LOS SIGUIENTES APARTADOS:
- a) ANTECEDENTES.
 - b) NIVEL NORMATIVO (BASES JURÍDICAS)
 - c) DIAGNÓSTICO.
 - d) NIVEL ESTRATÉGICO. (POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS)
 - e) PROGRAMAS Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL.
 - f) NIVEL INSTRUMENTAL (INSTRUMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE ACCIONES).
- 9.10.4. EL CONTENIDO Y CONCEPTUALIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE LA DELEGACIÓN VILLA CAYETANO RUBIO, SE EXPRESA EN SU VERSIÓN ABREVIADA, EL CUAL CORRESPONDE A UN DOCUMENTO QUE SE ANEXA POR SEPARADO Y DEL QUE FORMA PARTE INTEGRAL.
- 9.10.5. SE HACE NOTAR QUE POR ACUERDOS DE SESIÓN DE CABILDO DE FECHA 30 DE OCTUBRE DE 2007, LOS MUNICIPIO DE EL MARQUÉS Y QUERÉTARO APROBARON LOS ACUERDOS RELATIVOS A LA AUTORIZACIÓN PARA SUSCRIBIR CONVENIO DE FIJACIÓN DE LÍMITES TERRITORIALES, FIJACIÓN DE LÍMITES Y COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA ENTRE AMBOS MUNICIPIOS, HACIENDO ADECUACIONES EN SU POLIGONAL Y PUNTOS DE REFERENCIA, CON LO QUE SE MODIFICA LA SUPERFICIE QUE SE TENÍA CONSIDERADA DE LA DELEGACIÓN EPIGMENIO GONZÁLEZ, RETOMADO EL TRAZO Y SUPERFICIE RESULTANTES, EN LOS TRABAJOS TÉCNICOS DEL PLAN PARCIAL DE ESTA DELEGACIÓN.
- 9.10.6. LA DELEGACIÓN MUNICIPAL VILLA CAYETANO RUBIO SE LOCALIZA AL ESTE DE LA ZONA URBANA DE LA CIUDAD DE QUERÉTARO, ABARCA UNA SUPERFICIE DE 17.53 KILÓMETROS CUADRADOS (1,753.50 HAS.) QUE REPRESENTA EL 2.54% % DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL MUNICIPIO, ÉSTA ZONA OCUPA LA ZONA ORIENTE DEL ÁREA URBANA Y COLINDA AL NORTE CON LA DELEGACIÓN EPIGMENIO GONZÁLEZ Y EL MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, AL SUR CON LA DELEGACIÓN JOSEFA VERGARA Y HERNÁNDEZ AL ORIENTE CON EL MUNICIPIO DE EL MARQUÉS Y AL PONIENTE CON LA DELEGACIÓN CENTRO HISTÓRICO Y EPIGMENIO GONZÁLEZ.
- 9.10.7. LA SUPERFICIE URBANA ACTUAL AL AÑO 2007 DE LA DELEGACIÓN ES DE 654.48 HAS. QUE CORRESPONDE AL 37.32% DEL ÁREA DE LA DELEGACIÓN; ADEMÁS SE TIENEN ÁREAS DE RESERVA URBANA QUE SON LOS ESPACIOS QUE YA CUENTAN CON USO DE SUELO URBANO PERO NO SE HAN DESARROLLADO QUE CORRESPONDEN A 100.74 HAS. Y EL RESTO FUNCIONAN COMO ÁREA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA. LA DENSIDAD DE POBLACIÓN PROMEDIO ACTUAL DE LA DELEGACIÓN SE ESTIMA QUE ES DE 45 HAB/HA.
- 9.10.8. EL CRECIMIENTO DEL ÁREA URBANA DE LA DELEGACIÓN PREVISTO ESTIMADO AL AÑO 2025, DIFERENTES ETAPAS DE DESARROLLO CORTO PLAZO (AÑOS 2007 AL 2010), MEDIANO PLAZO (AÑOS 2011 AL 2013) Y LARGO PLAZO (AÑOS 2014 AL 2025) CON UNA SUPERFICIE ESTIMADA DE 173.87 HAS., QUE REPRESENTA EL 9.91% DE LA SUPERFICIE DE LA DELEGACIÓN, CON LO SE TENDRÁ AL AÑO 2025 UNA SUPERFICIE CON USO URBANO DE 828.35 HA. QUE REPRESENTAN EL 47.23% DE SU TERRITORIO.
- 9.10.9. COMO RESULTADO A LOS ESTUDIOS REALIZADOS, EL MODELO URBANO DETECTA QUE LA DELEGACIÓN CONSOLIDARÁ LA ESTRUCTURA URBANA CON LA INCORPORACIÓN DE NUEVOS POLÍGONOS AL DESARROLLO URBANO, PARTIENDO DE LA ESTRUCTURA URBANA EXISTENTE DE LA DELEGACIÓN, TOMANDO EN CUENTA USOS EXISTENTES, DERECHOS DE VÍA, ASÍ COMO SU ENLACE VIAL Y

FUNCIONAL CON EL RESTO DEL MUNICIPIO Y CON LA ZONA METROPOLITANA DE QUERÉTARO, DADA SU COLINDANCIA CON EL MUNICIPIO DE EL MARQUES.

9.11. Delegación Municipal EPIGMENIO GONZÁLEZ:

- 9.11.2 LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL EPIGMENIO GONZALEZ FLORES, SE CONSTITUYE COMO UNA MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO TÉCNICO JURÍDICO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN EPIGMENIO GONZALEZ FLORES APROBADO POR EL H. CABILDO EL 23 DE DICIEMBRE DE 1996, MISMO QUE FUE PUBLICADO TANTO EN LA GACETA MUNICIPAL COMO EN EL PERIÓDICO OFICIAL "LA SOMBRA DE ARTEAGA" CON FECHA 11 DE JULIO Y 12 DE SEPTIEMBRE DE 1997 RESPECTIVAMENTE, SU REVISIÓN APROBADA POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DEL DÍA 22 DE AGOSTO DE 2000 Y PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DE GOBIERNO DEL ESTADO "LA SOMBRA DE ARTEAGA" EL DÍA 21 DE FEBRERO DE 2003 Y SU ACTUALIZACIÓN APROBADA EN SESIÓN DE CABILDO DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2006 Y PUBLICADA EN LA GACETA MUNICIPAL No. 78 TOMO I DE FECHA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2006.
- 9.11.3. LA REVISIÓN SE REALIZÓ A TRAVÉS DE UNA CONSULTORÍA EXTERNA Y BAJO EL SEGUIMIENTO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE MEDIANTE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, ASÍ COMO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS DE GOBIERNO DEL ESTADO, QUIENES SEÑALARON LAS DIRECTRICES, CONCEPTOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA LA ACTUALIZACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE LA DELEGACIÓN EPIGMENIO GONZALEZ FLORES BAJO EL FUNDAMENTO DE LOS PRINCIPALES POSTULADOS DE LA PLANEACIÓN ESTRATÉGICA REFERIDOS EN LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y EL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO, CONSIDERANDO LO SIGUIENTE:
- a. REVISIÓN LOS CONCEPTOS METODOLÓGICOS BÁSICOS DE LOS PLANES.
 - b. INCORPORACIÓN Y REVISIÓN LOS DATOS QUE SUSTENTEN LA PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN ESTRATÉGICA EN CUANTO ÁREAS DE CRECIMIENTO:
 - c. PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS.
 - d. CUANTIFICACIÓN DEL USO DE SUELO ACTUAL Y ESTUDIO SOBRE TENDENCIAS DE CAMBIO DE USO DE SUELO.
- 9.11.4. EL REFERIDO INSTRUMENTO DE PLANEACIÓN URBANA, ES UN DOCUMENTO TÉCNICO – JURÍDICO Y ADMINISTRATIVO, EL CUAL SE DIVIDE EN LOS SIGUIENTES APARTADOS:
- A. ANTECEDENTES.
 - B. NIVEL NORMATIVO (BASES JURÍDICAS)
 - C. DIAGNÓSTICO.
 - D. NIVEL ESTRATÉGICO. (POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS)
 - E. PROGRAMAS Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL.
 - F. NIVEL INSTRUMENTAL (INSTRUMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE ACCIONES).
- 9.11.5. EL CONTENIDO Y CONCEPTUALIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE LA DELEGACIÓN EPIGMENIO GONZALEZ FLORES, SE EXPRESA EN SU VERSIÓN ABREVIADA, EL CUAL CORRESPONDE A UN DOCUMENTO QUE SE ANEXA POR SEPARADO Y DEL QUE FORMA PARTE INTEGRAL.
- 9.11.6. ADICIONALMENTE SE HACE NOTAR QUE POR ACUERDOS DE SESIÓN DE CABILDO DE FECHA 30 DE OCTUBRE DE 2007, LOS MUNICIPIO DE EL MARQUÉS Y QUERÉTARO APROBARON LOS ACUERDOS RELATIVOS A LA AUTORIZACIÓN PARA SUSCRIBIR CONVENIO DE FIJACIÓN DE LÍMITES TERRITORIALES, FIJACIÓN DE LÍMITES Y COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA ENTRE AMBOS MUNICIPIOS, HACIENDO ADECUACIONES EN SU POLIGONAL Y PUNTOS DE REFERENCIA, CON LO QUE SE MODIFICA LA SUPERFICIE QUE SE TENÍA CONSIDERADA DE LA DELEGACIÓN EPIGMENIO GONZÁLEZ, RETOMADO EL TRAZO Y SUPERFICIE RESULTANTES, EN LOS TRABAJOS TÉCNICOS DEL PLAN PARCIAL DE ESTA DELEGACIÓN.
- 9.11.7. LA DELEGACIÓN MUNICIPAL EPIGMENIO GONZALEZ FLORES SE UBICA EN EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO AL NORESTE DE LA CIUDAD CAPITAL, PARTIENDO DE SU COLINDANCIA SUR CON EL BOULEVARD BERNARDO QUINTANA ARRIJOJA, HASTA SU INTERSECCIÓN Y COLINDANCIA PONIENTE CON LA AVENIDA 5 DE FEBRERO Y CON LA CARRETERA FEDERAL 57 A SAN LUIS POTOSÍ HASTA EL PUENTE DE ACCESO A JURIQUILLA DONDE QUIEBRA AL ORIENTE HASTA ENCONTRARSE CON LOS

LÍMITES MUNICIPALES DE EL MARQUÉS, ENCONTRÁNDOSE HASTA LA ALTURA DEL REFUGIO (LAGUNILLAS) Y SIGUIENDO LÍMITES AL SUROESTE CON PARCELAS DEL EJIDO DE BOLAÑOS Y TERRENOS DE PARQUES RESIDENCIALES DE QUERTARO, CONTINUANDO SU TRAYECTORIA POR EL ANILLO VIAL FRAY JUNÍPERO SERRA (ANTIGUA CARRETERA AL AEROPUERTO), HASTA SU INTERSECCIÓN CON EL BOULEVARD BERNARDO QUINTANA ARRIOJA.

- 9.11.8. LA DELEGACIÓN EPIGMENIO GONZALEZ FLORES CUENTA CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 6,653.91 HECTÁREAS, CORRESPONDIENTE AL 9.64% DE LA SUPERFICIE QUE COMPRENDE EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, LA CUAL SE DIVIDE EN DOS SECTORES, UN SECTOR ACTUAL CONSIDERADO PARA USOS URBANOS CON SUPERFICIE DE 1,641.97 HECTÁREAS, QUE REPRESENTAN EL 24.68 % DE LA DELEGACIÓN Y EL RESTO CON SUPERFICIE DE 5,011.94 HA QUE REPRESENTA EL 75.32 % QUE CORRESPONDE A SUELO RÚSTICO O RURAL SIN USOS URBANOS ACTUALES.
- 9.11.9. EL SECTOR ES EL QUE SE CONSIDERA PARA COMPONER EL AREA URBANA; CORRESPONDE AL CRECIMIENTO DE LA DELEGACIÓN PREVISTO AL AÑO 2025, EN SUS DIFERENTES ETAPAS DE DESARROLLO CORTO PLAZO (AÑOS 2007 AL 2010), MEDIANO PLAZO (AÑOS 2011 AL 2013) Y LARGO PLAZO (AÑOS 2014 AL 2025) CON UNA SUPERFICIE ESTIMADA DE 1,277.95 HAS., QUE REPRESENTA EL 19.20 % DE LA SUPERFICIE DE LA DELEGACIÓN, CON LO SE PROYECTA QUE SE TENDRÁ AL AÑO 2025 UNA SUPERFICIE CON USO URBANO DE 2,919.92 HA. QUE REPRESENTA EL 43.88% DE SU TERRITORIO.
- 9.11.10. COMO RESULTADO A LOS ESTUDIOS REALIZADOS, EL MODELO URBANO DETECTA QUE LA DELEGACIÓN CONSOLIDARÁ LA ESTRUCTURA URBANA CON LA INCORPORACIÓN DE NUEVOS POLÍGONOS AL DESARROLLO URBANO, PARTIENDO DE LA ESTRUCTURA URBANA EXISTENTE DE LA DELEGACIÓN, TOMANDO EN CUENTA USOS EXISTENTES, DERECHOS DE VÍA, ASÍ COMO SU ENLACE VIAL Y FUNCIONAL CON EL RESTO DEL MUNICIPIO Y CON LA ZONA METROPOLITANA DE QUERÉTARO, DADA SU COLINDANCIA CON EL MUNICIPIO DE EL MARQUES.

9.12 ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO:

- 9.12.1. CON EL OBJETO DE ESTABLECER UNA VISIÓN URBANA INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, QUE PERMITA REGULAR EL DESARROLLO URBANO EN SU TERRITORIO, ABORDANDO LA PLANEACIÓN URBANA CON UN MARCO DE UNIDAD FUNCIONAL CONCEBIDO COMO UN INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN INTEGRAL, DINÁMICO Y PARTICIPATIVO, PRIORIZANDO EL PAPEL DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL CENTRO HISTÓRICO EN LA QUE SE CONJUGAN ELEMENTOS ARTICULADORES QUE SE INTERRELACIONAN DE MANERA DIRECTA, RESPONDIENDO A LAS DINÁMICAS QUE EL RESTO DE LAS DELEGACIONES DEL MUNICIPIO EXPERIMENTA, EVITANDO LAS ACCIONES AISLADAS, SE HACE NECESARIO REALIZAR UNA REVISIÓN DE INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN URBANA VIGENTES EN EL MUNICIPIO, Y ESPECÍFICAMENTE DE LA DELEGACIÓN CENTRO HISTÓRICO EN DONDE SE UBICA LA ZONA DE MONUMENTOS HISTÓRICOS.
- 9.12.2. LO ANTERIOR AL SER EL TERRITORIO MÁS DENSAMENTE POBLADO Y SER EL NÚCLEO CARACTERÍSTICO DE LA CIUDAD, TANTO POR EL VALIOSO PATRIMONIO CULTURAL, ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO QUE CONSERVA, COMO POR LAS ACTIVIDADES RECTORAS Y DE CARÁCTER COMUNITARIO QUE SE DESARROLLAN EN SU ÁMBITO, QUE INCLUYE ACTIVIDADES CÍVICAS, SOCIOCULTURALES Y ECONÓMICAS CON COBERTURA ESTATAL Y REGIONAL, CONSTITUYENDO LA PARTE SIGNIFICATIVA Y REPRESENTATIVA Y DE IDENTIDAD LOCAL Y REGIONAL, QUE CUENTA CON IMPORTANTES INMUEBLES MONUMENTALES DE ARQUITECTURA RELIGIOSA Y CIVIL, CON MUEBLES Y TESOROS ARTÍSTICOS DE GRAN VALOR, ASÍ COMO ESPACIOS Y AMBIENTES URBANOS MONUMENTALES CARACTERÍSTICOS.
- 9.12.3. COMO RESULTADO A LOS ESTUDIOS REALIZADOS, EL MODELO URBANO DETECTA QUE LA DELEGACIÓN CENTRO HISTÓRICO DEBERÁ CONSOLIDAR LA ESTRUCTURA URBANA, PARTIENDO DE SU TRAZA URBANA ACTUAL, EN LA QUE SE DEBERÁN TOMAR EN CUENTA USOS EXISTENTES Y SU ENLACE VIAL Y FUNCIONAL CON EL RESTO DEL MUNICIPIO, PARA LO CUAL SE CREA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO (PPDUZMBQ), CON EL QUE SE PRETENDE COORDINAR DE MANERA SISTEMÁTICA LOS ESFUERZOS DE LAS DIVERSAS INSTITUCIONES Y ORGANISMOS PÚBLICOS Y PRIVADOS QUE DESDE LOS DIFERENTES CAMPOS DE ACTIVIDAD, INTERVIENEN EN LA CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN PATRIMONIAL, ASÍ COMO EN EL DESARROLLO EQUILIBRADO Y SOSTENIBLE DE SU ZONA DE ACTUACIÓN, TANTO EN LOS ASPECTOS SOCIO ECONÓMICO Y CULTURAL, COMO EN SU FUNCIONAMIENTO Y CALIDADES URBANAS

- 9.12.4.** POR LO ANTERIOR Y BASADO EN LA DESCENTRALIZACIÓN DE FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES HACIA LOS MUNICIPIOS, DADO QUE LA LEGISLACIÓN EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO LES ASIGNA LA ATRIBUCIÓN DE ORDENAR, CONTROLAR, CONSERVAR Y PLANEAR EL CRECIMIENTO URBANO DE SU TERRITORIO PREVIENDO LA SOLUCIÓN DE LOS REQUERIMIENTOS URBANOS EN MATERIA DE DOTACIÓN DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA, MUNICIPIO DE QUERÉTARO EN COORDINACIÓN CON GOBIERNO DEL ESTADO Y GOBIERNO FEDERAL A TRAVÉS DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL, REALIZÓ UNA REVISIÓN DE SU ESQUEMA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL, CONFORME A LA LEY, CONCRETAMENTE DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN CENTRO HISTÓRICO, INCIDIENDO SOBRE LA ZONA DE MONUMENTOS HISTÓRICOS Y ÁREAS COLINANTES, A LAS QUE SE DENOMINA COMO BARRIOS TRADICIONALES, CON LO QUE SE BUSCA ORIENTAR SUS ESTRATEGIAS HACIA UN DESARROLLO SUSTENTABLE, ESTABLECIENDO MEDIDAS PARA OPTIMIZAR EL USO DE SUELO, DEFINIENDO DICHAS ESTRATEGIAS PARA QUE SEAN CONGRUENTES CON LO ESTABLECIDO EN LAS LEYES E INSTRUMENTOS NORMATIVOS RELACIONADOS CON EL TERRITORIO, EL PATRIMONIO CULTURAL Y LOS ASUNTOS URBANOS, POR LO QUE EL PLAN RESPONDE A LA NECESIDAD DE COMPLEMENTAR LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN EXISTENTES EN MATERIA DE USO DE SUELO A LAS NUEVAS DINÁMICAS SOCIALES Y ECONÓMICAS QUE ESTÁN EN PROCESO EN LA ZONA DE ESTUDIO, Y RESPONDAN A LOS REQUERIMIENTOS DE ORDENAMIENTO Y CONSERVACIÓN PROPUESTOS.
- 9.12.5.** LA MENSIONADA REVISIÓN SE REALIZÓ BAJO LA PERSPECTIVA DE QUE UN PLAN DE DESARROLLO URBANO ES EL CONJUNTO DE ESTUDIOS Y POLÍTICAS, NORMAS TÉCNICAS Y DISPOSICIONES RELATIVAS A LA FUNDACIÓN, CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN, QUE PERMITEN MEJORAR EL FUNCIONAMIENTO Y ORGANIZACIÓN DE SUS ESPACIOS URBANIZADOS, ASÍ COMO PARA DEFINIR Y GARANTIZAR LA CONSERVACIÓN PROPUESTAS EN COORDINACIÓN CON LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE DE GOBIERNO DEL ESTADO.
- 9.12.6.** PARA LLEVARLO A CABO, LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, DETERMINO LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA Y CRITERIOS URBANOS Y NORMATIVOS DEL PLAN, REALIZANDO FOROS DE CONSULTA CIUDADANA Y PRESENTANDO EL PROYECTO ANTE LA SUBCOMISIÓN TÉCNICA DE LA COMISIÓN INTERMUNICIPAL DE CONURBACIÓN DE LA CIUDAD DE QUERETARO PARA SU CONOCIMIENTO Y DICTAMEN TÉCNICO CORRESPONDIENTE.
- 9.12.7.** LOS LINEAMIENTOS GENERALES SE RETOMAN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN CENTRO HISTÓRICO APROBADO POR EL H. CABILDO EL 23 DE DICIEMBRE DE 1996, MISMO QUE FUE PUBLICADO TANTO EN LA GACETA MUNICIPAL COMO EN EL PERIÓDICO OFICIAL "LA SOMBRA DE ARTEAGA" CON FECHA 11 DE JULIO Y 10 DE JULIO DE 1997 RESPECTIVAMENTE Y SU REVISIÓN APROBADA POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DEL DÍA 08 DE AGOSTO DE 2000 Y PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DE GOBIERNO DEL ESTADO "LA SOMBRA DE ARTEAGA" EL DÍA 28 DE FEBRERO DE 2003 Y SU ACTUALIZACIÓN APROBADA EN SESIÓN DE CABILDO DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2006 Y PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL No. 78 TOMO I DE FECHA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2006.
- 9.12.8.** ASÍ MISMO, PARA SU ANÁLISIS SE RETOMAN LOS LINEAMIENTOS DE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO HISTÓRICO DE QUERÉTARO APROBADO EN SESIÓN DE CABILDO DEL 13 DE JULIO DE 1989, ASÍ COMO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL BARRIO DE SAN FRANCISQUITO, APROBADO EN MAYO DE 1991, EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL RÍO QUERÉTARO DE 1980 Y LOS LINEAMIENTOS DEL DECRETO FEDERAL QUE DECLARA UNA ZONA DE MONUMENTOS HISTÓRICOS EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO ESTE DOCUMENTO FUE AUTORIZADO EL 23 DE MARZO DE 1981 Y PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO "LA SOMBRA DE ARTEAGA" EL 31 MARZO DE 1981, EN EL QUE SE DETERMINA "UNA POLÍTICA DE CONSERVACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO - MONUMENTAL DE LA CIUDAD DE QUERÉTARO", AL CONSIDERAR QUE ES INDISPENSABLE DENTRO DE LOS PLANES DE DESARROLLO DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS, LA PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN DE LAS EXPRESIONES URBANAS Y ARQUITECTÓNICAS RELEVANTES QUE CONSTITUYEN UN EXTRAORDINARIO PATRIMONIO CULTURAL DEL CUAL SOMOS DEPOSITARIOS Y RESPONSABLES.
- 9.12.9.** LA REVISIÓN SE REALIZÓ A TRAVÉS DE UNA CONSULTORÍA EXTERNA Y BAJO EL SEGUIMIENTO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE MEDIANTE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, ASÍ COMO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS DE GOBIERNO DEL ESTADO, QUIENES SEÑALARON LAS DIRECTRICES, CONCEPTOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS, BAJO EL FUNDAMENTO DE LOS PRINCIPALES POSTULADOS DE LA PLANEACIÓN ESTRATÉGICA REFERIDOS EN LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y EL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO, CONSIDERANDO LO SIGUIENTE:

- a. CREACIÓN DE UNA BASE DE DATOS GEOGRÁFICOS Y DE CADA UNO DE LOS INMUEBLES DEL PERÍMETRO DE ESTUDIO, QUE SUSTENTEN LA PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN ESTRATÉGICA EN CUANTO ÁREAS DE CRECIMIENTO:
 - b. PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS.
 - c. ASPECTOS DE LOS INMUEBLES Y LOS ESPACIOS PÚBLICOS DEL ÁREA DE ACTUACIÓN DEL PLAN, CUANTIFICACIÓN DEL USO DE SUELO ACTUAL Y ESTUDIO SOBRE TENDENCIAS DE CAMBIO DE USO DE SUELO.
- 9.12.10.** EL REFERIDO INSTRUMENTO DE PLANEACIÓN URBANA, ES UN DOCUMENTO TÉCNICO – JURÍDICO Y ADMINISTRATIVO, EL CUAL SE DIVIDE EN LOS SIGUIENTES APARTADOS:
- a. ANTECEDENTES.
 - b. NIVEL NORMATIVO (BASES JURÍDICAS)
 - c. DIAGNÓSTICO.
 - d. NIVEL ESTRATÉGICO. (POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS)
 - e. PROGRAMAS Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL.
 - f. NIVEL INSTRUMENTAL (INSTRUMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE ACCIONES).
- 9.12.11.** EL CONTENIDO Y CONCEPTUALIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE LA DELEGACIÓN CENTRO HISTÓRICO, SE EXPRESA EN SU VERSIÓN ABREVIADA, EL CUAL CORRESPONDE A UN DOCUMENTO QUE SE ANEXA POR SEPARADO Y DEL QUE FORMA PARTE INTEGRAL.
- 9.12.12.** EL ÁREA DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL CENTRO HISTÓRICO ABARCA UNA SUPERFICIE DE 19.64 KILÓMETROS CUADRADOS (1,964.06 HAS.) QUE REPRESENTA EL 2.85% % DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL MUNICIPIO, LA CUAL CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ACUERDO EN EL QUE MODIFICA LA DIVISIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, APROBADA MEDIANTE ACUERDO CABILDO CELEBRADA EL 12 DE DICIEMBRE DE 1994, CUYO TEXTO APARECE PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL N°1 CON FECHA 15 DE DICIEMBRE DE 1994 Y EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO, LA SOMBRA DE ARTEAGA, EL DÍA 9 DE FEBRERO DE 1995. LOS LÍMITES DE LA DELEGACIÓN CENTRO HISTÓRICO QUEDAN DELIMITADOS POR EL BOULEVARD BERNARDO QUINTANA ARRIJOJA AL NORTE Y AL ORIENTE, POR LA AVENIDA 5 DE FEBRERO AL PONIENTE (CARRETERA SAN LUIS POTOSÍ-PIEDRAS NEGRAS) Y POR LA CARRETERA FEDERAL N° 57 AL SUR (AUTOPISTA MÉXICO - QUERÉTARO - GUADALAJARA).
- 9.12.13.** DENTRO DE LA MENSIONADA ÁREA, EL POLÍGONO DE ACTUACIÓN PARA ESTE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, SE ENCUENTRA INMERSO AL CENTRO DEL TERRITORIO DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL CENTRO HISTÓRICO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; QUE ABARCA UNA SUPERFICIE DE 932.81 HA., DENTRO DE LA QUE SE UBICA LA “ZONA DE MONUMENTOS HISTÓRICOS DE LA CIUDAD DE QUERÉTARO”, MISMA QUE COMPRENDE UNA SUPERFICIE DE DE 394.19 HA. Y ESTÁ CONFORMADA POR 203 MANZANAS QUE A LA FECHA DEL DECRETO INCLUÍAN 1,081 INMUEBLES CON VALOR PATRIMONIAL HISTÓRICO, COMPUESTA POR TRES PERÍMETROS: COMPLETANDO EL POLÍGONO DE ESTUDIO LAS ZONAS DE BARRIOS TRADICIONALES QUE INCORPORAN AL BARRIO DE SAN FRANCISQUITO Y LOS BARRIOS DENOMINADOS DE “LA OTRA BANDA”, QUE SON: EL CERRITO, LA TRINIDAD, EL TEPETATE, SAN ROQUE, SANTA CATARINA Y SAN GREGORIO; AL PONIENTE SE CONSIDERAN LOS BARRIOS DE SAN AGUSTÍN DEL RETABLO Y LA PIEDAD; ESTOS BARRIOS SUMAN UNA SUPERFICIE TOTAL DE 184.03 HA. QUE EQUIVALE AL 19.76 % DEL ÁREA DE ACTUACIÓN DEL PDUZMBQ.
- 9.12.14.** COMO RESULTADO A LOS ESTUDIOS REALIZADOS, EL MODELO URBANO DETECTA QUE LA DELEGACIÓN DEBERÁ CONSOLIDAR LA ESTRUCTURA URBANA EXISTENTE, MEDIANTE LA REHABILITACIÓN DE LA IMAGEN URBANA, ASÍ COMO DE UNA POLÍTICA DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARTÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO, Y ADECUACIÓN DE USO PARA FINES COMPATIBLES, PROMOVRIENDO Y REGULANDO LA PARTICIPACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA Y PRIVADA, GENERANDO LA ARTICULACIÓN DEL ÁREA DE ACTUACIÓN DEL PLAN CON LA ZONA CONURBADA DE LA CIUDAD DE QUERÉTARO, MEJORANDO SU ACCESIBILIDAD, MEDIANTE UNA RED VIAL Y UN SISTEMA DE TRANSPORTE MASIVO, QUE RACIONALICE LA CIRCULACIÓN Y EL TRÁNSITO VEHICULAR Y PEATONAL.

10. Los objetivos de la modificación consistente en la actualización y modificación de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, así como la autorización del Plan Parcial para la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro son los siguientes:

- a. Estructurar de manera funcional el territorio de la delegación.
- b. Definir los usos, destinos y reservas del suelo.
- c. Optimizar el uso de suelo, la infraestructura, la dotación de equipamiento urbano y los servicios.
- d. Formular directrices de ordenamiento de la estructura urbana.

11. La actualización y modificación de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, así como la autorización del Plan Parcial para la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro, se define a través de las siguientes políticas de desarrollo:

- I. Política de conservación.
- II. Política de mejoramiento.
- III. Política de crecimiento.

12. Para alcanzar los objetivos previstos de acuerdo a las políticas señaladas en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, se promoverá y se realizarán los siguientes programas:

1. Planeación.
2. Suelo.
3. Vivienda.
4. Infraestructura.
5. Vialidad y transporte.
6. Equipamiento urbano.
7. Imagen urbana.
8. Medio ambiente y conservación de áreas naturales.

13. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 del Código Urbano del Estado, una vez que el presente instrumento de planeación urbana sea aprobado por el H. Ayuntamiento, se deberá publicar en la Gaceta Municipal, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y en dos periódicos locales de mayor circulación en la Entidad, en su versión abreviada, a efecto de que entre en vigor y en su oportunidad sea inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado en su sección correspondiente a planes de desarrollo urbano.

14. Con su aprobación y su proceso de publicación y registro, la actualización y modificación de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales será de carácter obligatorio para los sectores público, social y privado, en todo lo referente a la aplicación y observancia en materia de desarrollo urbano.

15. Los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reúnen en sesión de trabajo para estudio y análisis del presente asunto...".

Por lo anterior, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó por unanimidad de votos en el Punto 4, Apartado III, Inciso f) del Acta, el siguiente:

ACUERDO

“...**PRIMERO. SE AUTORIZA** la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de Junio del 2006, en el sentido de autorizar la actualización de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano de las Delegaciones Municipales Centro Histórico, Epigmenio González, Felipe Carrillo Puerto, Félix Osores Sotomayor, Josefa Vergara y Hernández, Santa Rosa Jáuregui y Villa Cayetano Rubio, asimismo **se autoriza** el Plan Parcial para la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro los cuales constan de una memoria descriptiva y versión abreviada que comprenden: antecedentes, diagnóstico, nivel normativo, nivel estratégico, y nivel instrumental; así como anexos gráficos de diagnóstico y estrategia, mediante el cual el Municipio de Querétaro participará en la planeación, ordenación, regulación, zonificación secundaria, usos de suelo, infraestructura, vivienda, equipamiento urbano, vialidad, transporte, medio ambiente y demás relativos a los Planes Parciales Delegacionales del Municipio de Querétaro; el contenido y conceptualización de cada uno de los Planes Parciales Delegacionales del Municipio de Querétaro y que son parte íntegra del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Todas las acciones que se ejecuten en la zona comprendida dentro del Municipio de Querétaro, deberán ajustarse a los objetivos, metas, políticas, programas y demás disposiciones que se derivan de los Planes Parciales Delegacionales.

TERCERO. La actualización de los Planes Parciales Delegacionales del Municipio de Querétaro determina:

1. La definición del área de estudio, límites territoriales, y área de influencia en cada una de las Delegaciones.
2. El medio físico natural a través de la edafología, orografía, vegetación, topografía, hidrografía, y clima.
3. La estructura urbana, vialidades, vivienda, densidades de población establecidas para las zonas habitacionales, dinámica de crecimiento, infraestructura, agua potable, energía eléctrica, pavimentos, equipamiento urbano, comercio, corredores urbanos, usos no urbanos y zonas industriales.
4. Definición de los horizontes de planeación en etapas de desarrollo corto, mediano y largo plazo, así como de las normas y criterios para su dosificación.
5. Estructura urbana que contempla centros vecinales, centros de barrio, usos de suelo, regulación de intensidad de construcción, compatibilidad de usos de suelo, derechos de vía, corredor urbano, vialidad y transporte, así como su clasificación y densidades de población en zonas habitacionales.

CUARTO. Los objetivos de la actualización de los Planes Parciales Delegacionales del Municipio de Querétaro, son los siguientes:

1. Estructurar de manera funcional el territorio de la delegación.
2. Definir los usos, destinos y reservas del suelo.
3. Optimizar el uso de suelo, la infraestructura, la dotación de equipamiento urbano y los servicios.
4. Formular directrices de ordenamiento de la estructura urbana.

QUINTO. La actualización de los Planes Parciales Delegacionales del Municipio de Querétaro, se define a través de las siguientes políticas de desarrollo:

1. Política de conservación.
2. Política de mejoramiento.
3. Política de crecimiento.

SEXTO. Para alcanzar los objetivos previstos de acuerdo a las políticas señaladas en los Planes Parciales Delegacionales, se promoverá y se realizarán los siguientes programas:

1. Planeación.
2. Suelo.
3. Vivienda.
4. Infraestructura.
5. Vialidad y transporte.
6. Equipamiento urbano.
7. Imagen urbana.
8. Medio ambiente y conservación de áreas naturales.

SÉPTIMO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que remita a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de Gobierno del Estado, la documentación relativa a los Planes Parciales Delegacionales referidos en el Resolutivo Primero, para que conforme a lo establecido en el segundo párrafo del artículo 33 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, emita el dictamen respectivo.

OCTAVO. Una vez emitido el dictamen referido en el resolutivo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Sustentable, gestionarán lo necesario a fin de que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 del Código Urbano del Estado, una vez que el presente instrumento de planeación urbana sea aprobado por el H. Ayuntamiento, se deberá publicar en la Gaceta Municipal, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y en dos periódicos locales de mayor circulación en la Entidad, en su versión abreviada, a efecto de que entre en vigor y en su oportunidad sea inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado.

TRANSITORIOS

PRIMERO. La actualización de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales del Municipio de Querétaro, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en los términos previstos en el Resolutivo Octavo del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Gobierno del Estado, Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Gobierno del Estado, Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Gestión Delegacional, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y a las Delegaciones del Municipio de Querétaro...".

SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA TRECE DE DICIEMBRE DE DOS MIL SIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.-----DOY FE.-----

**LIC. J. APOLINAR CASILLAS GUTIÉRREZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

Rúbrica

Gobierno Municipal

EL CIUDADANO LICENCIADO J. APOLINAR CASILLAS GUTIÉRREZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

CERTIFICA

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de marzo de dos mil ocho, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo referente a la Autorización de Modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 11 diciembre de 2007, relativo a Modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de junio del 2006, por el que se Autoriza la Actualización de los Planes Parciales de Desarrollo Delegacionales del Municipio de Querétaro, así como la Autorización del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro, el cual señala textualmente:

“...CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIÓN V DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 88 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO ARTEAGA; 1°, 3°, 6°, 9°, 12, 31, 35 Y 48 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 6° FRACCIÓN II, 8°, 33 Y 37 FRACCIÓN I DE LA LEY ESTATAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE; 28 FRACCIÓN V INCISO D, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 Y 39 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 13, 16, 30 FRACCIONES II INCISO A, Y VII, 38 FRACCIÓN VIII, 116, 117, 120, 124, 125 Y 128 DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4, 67, 134, 189 FRACCIONES II, III Y VII, 408 FRACCIONES II Y V DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 49 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO. Y

CONSIDERANDO

1. De conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y el artículo 83 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro Arteaga, los municipios están dotados de autonomía y facultados para emitir disposiciones administrativas dentro de su respectivo ámbito de competencia.

2. Que la Secretaría del Ayuntamiento a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contempladas en el Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de Diciembre de 2007, relativo a la actualización de los Planes Parciales de Desarrollo de las Delegaciones Municipales, procedió a la revisión de los documentos relacionados, incluyendo el mismo acuerdo, y se detectó que existe una referencia de acuerdos de cabildo errónea y con el objeto de no generar confusiones en las determinaciones del mismo, se plantea la necesidad de modificar dicho acuerdo.

3. En vista de lo expresado en el punto que antecede, a continuación se señalan los puntos que se proponen modificar:

3.1. El título del acuerdo DICE:

ACUERDO RELATIVO A LA AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN DEL ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 13 DE JUNIO DEL 2006, RELATIVO A LA ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO DELEGACIONALES DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO.

3.2. El Título del Acuerdo **DEBE DECIR:**

ACUERDO RELATIVO A LA AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN DE LOS ACUERDOS DE CABILDO DE FECHAS 14 DE SEPTIEMBRE DE 1999, 08 Y 24 DE AGOSTO DE 2000, RELATIVOS A LA MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO DE LAS DELEGACIONES MUNICIPALES DE FÉLIX OSORES SOTOMAYOR, FELIPE CARRILLO PUERTO Y SANTA ROSA JÁUREGUI; CENTRO HISTÓRICO; EPIGMEÑO GONZÁLEZ, JOSEFA VERGARA Y VILLA CAYETANO RUBIO, RESPECTIVAMENTE; REVOCACIÓN DEL ACUERDO DE CABILDO DEL 13 DE JUNIO DEL 2006, RELATIVO A LA ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO DELEGACIONALES DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO.

3.3. El punto de acuerdo **PRIMERO DICE:**

SE AUTORIZA la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de Junio del 2006, en el sentido de autorizar la actualización de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano de las Delegaciones Municipales Centro Histórico, Epigmenio González, Felipe Carrillo Puerto, Félix Osores Sotomayor, Josefa Vergara y Hernández, Santa Rosa Jáuregui y Villa Cayetano Rubio, asimismo **se autoriza** el Plan Parcial para la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro los cuales constan de una memoria descriptiva y versión abreviada que comprenden: antecedentes, diagnóstico, nivel normativo, nivel estratégico, y nivel instrumental; así como anexos gráficos de diagnóstico y estrategia, mediante el cual el Municipio de Querétaro participará en la planeación, ordenación, regulación, zonificación secundaria, usos de suelo, infraestructura, vivienda, equipamiento urbano, vialidad, transporte, medio ambiente y demás relativos a los Planes Parciales Delegacionales del Municipio de Querétaro; el contenido y conceptualización de cada uno de los Planes Parciales Delegacionales del Municipio de Querétaro y que son parte íntegra del presente Acuerdo.

3.4. El punto de Acuerdo **PRIMERO DEBE DECIR:**

SE AUTORIZA la modificación de los Acuerdos de Cabildo de fechas 14 de Septiembre de 1999, 08 y 24 de Agosto de 2000, relativos a la Modificación y Actualización de los Planes Parciales de Desarrollo de las Delegaciones Municipales de Félix Osores Sotomayor, Felipe Carrillo Puerto y Santa Rosa Jáuregui; Centro Histórico; Epigmenio González, Josefa Vergara y Villa Cayetano Rubio, respectivamente.

3.5 El punto de Acuerdo **SEGUNDO DICE:**

Todas las acciones que se ejecuten en la zona comprendida dentro del Municipio de Querétaro, deberán ajustarse a los objetivos, metas, políticas, programas y demás disposiciones que se derivan de los Planes Parciales Delegacionales.

3.6 El punto de Acuerdo **SEGUNDO DEBE DECIR:**

SE AUTORIZA, la revocación del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de Junio de 2006, relativo a la autorización de actualización de los Planes de Desarrollo Parciales de Desarrollo de las Delegaciones Municipales del Municipio de Querétaro

3.7 EL Punto de Acuerdo **TERCERO DICE:**

La actualización de los Planes Parciales Delegacionales del Municipio de Querétaro determina:

1. La definición del área de estudio, límites territoriales, y área de influencia en cada una de las Delegaciones.
2. El medio físico natural a través de la edafología, orografía, vegetación, topografía, hidrografía, y clima.
3. La estructura urbana, vialidades, vivienda, densidades de población establecidas para las zonas habitacionales, dinámica de crecimiento, infraestructura, agua potable, energía eléctrica, pavimentos, equipamiento urbano, comercio, corredores urbanos, usos no urbanos y zonas industriales.
4. Definición de los horizontes de planeación en etapas de desarrollo corto, mediano y largo plazo, así como de las normas y criterios para su dosificación.
5. Estructura urbana que contempla centros vecinales, centros de barrio, usos de suelo, regulación de intensidad de construcción, compatibilidad de usos de suelo, derechos de vía, corredor urbano, vialidad y transporte, así como su clasificación y densidades de población en zonas habitacionales.

3.8 El punto de Acuerdo **TERCERO DEBE DECIR:**

SE AUTORIZA el Plan Parcial para la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro.

3.9 El punto de Acuerdo **CUARTO DICE:**

Los objetivos de la actualización de los Planes Parciales Delegacionales del Municipio de Querétaro, son los siguientes:

1. Estructurar de manera funcional el territorio de la delegación.
2. Definir los usos, destinos y reservas del suelo.
3. Optimizar el uso de suelo, la infraestructura, la dotación de equipamiento urbano y los servicios.
4. Formular directrices de ordenamiento de la estructura urbana.

3.10 El punto de Acuerdo **CUARTO DEBE DECIR:**

Los Planes Parciales de Desarrollo autorizados y referidos en los puntos Primero y Tercero del presente Acuerdo, constan de una memoria descriptiva y versión abreviada que comprenden: antecedentes, diagnóstico, nivel normativo, nivel estratégico, y nivel instrumental; así como anexos gráficos de diagnóstico y estrategia, mediante los cuales se normará la planeación, ordenación, regulación, temporalidad, zonificación secundaria, usos de suelo, infraestructura, vivienda, equipamiento urbano, vialidad, transporte y medio ambiente del Municipio de Querétaro; documentos que son parte íntegra del presente Acuerdo.

3.11 El punto de Acuerdo **QUINTO DICE:**

La actualización de los Planes Parciales Delegacionales del Municipio de Querétaro, se define a través de las siguientes políticas de desarrollo:

- Política de conservación.
- Política de mejoramiento.
- Política de crecimiento.

3.12 El punto de Acuerdo **QUINTO DEBE DECIR:**

Todas las acciones que se ejecuten en la zona comprendida dentro del territorio del Municipio de Querétaro, deberán ajustarse a los objetivos, metas, políticas, programas y demás disposiciones que se deriven de los Planes Parciales de Desarrollo autorizados en el presente proveído.

3.13 El punto de Acuerdo **SEXTO DICE:**

Para alcanzar los objetivos previstos de acuerdo a las políticas señaladas en los Planes Parciales Delegacionales, se promoverá y se realizarán los siguientes programas:

1. Planeación.
2. Suelo.
3. Vivienda.
4. Infraestructura.
5. Vialidad y transporte.
6. Equipamiento urbano.
7. Imagen urbana.
8. Medio ambiente y conservación de áreas naturales.

3.14 El punto de Acuerdo **SEXTO DEBE DECIR:**

La actualización de los Planes Parciales Delegacionales del Municipio de Querétaro determina:

- 1 La definición del área de estudio, límites territoriales, y área de influencia en cada una de las Delegaciones.
- 2 El medio físico natural a través de la edafología, orografía, vegetación, topografía, hidrografía, y clima.
- 3 La estructura urbana, vialidades, vivienda, densidades de población establecidas para las zonas habitacionales, dinámica de crecimiento, infraestructura, agua potable, energía eléctrica, pavimentos, equipamiento urbano, comercio, corredores urbanos, usos no urbanos y zonas industriales.
- 4 Definición de los horizontes de planeación en etapas de desarrollo corto, mediano y largo plazo, así como de las normas y criterios para su dosificación.
- 5 Estructura urbana que contempla centros vecinales, centros de barrio, usos de suelo, regulación de

intensidad de construcción, compatibilidad de usos de suelo, derechos de vía, corredor urbano, vialidad y transporte, así como su clasificación y densidades de población en zonas habitacionales.

3.15 el Punto de Acuerdo SÉPTIMO DICE:

Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que remita a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de Gobierno del Estado, la documentación relativa a los Planes Parciales Delegacionales referidos en el Resolutivo Primero, para que conforme a lo establecido en el segundo párrafo del artículo 33 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, emita el dictamen respectivo.

3.16 El punto de Acuerdo SÉPTIMO DEBE DECIR:

Los objetivos de la actualización de los Planes Parciales Delegacionales del Municipio de Querétaro, son los siguientes:

1. Estructurar de manera funcional el territorio de la delegación.
2. Definir los usos, destinos y reservas del suelo.
3. Optimizar el uso de suelo, la infraestructura, la dotación de equipamiento urbano y los servicios.
4. Formular directrices de ordenamiento de la estructura urbana.

3.17 El punto de Acuerdo OCTAVO DICE:

Una vez emitido el dictamen referido en el resolutivo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Sustentable, gestionarán lo necesario a fin de que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 del Código Urbano del Estado, una vez que el presente instrumento de planeación urbana sea aprobado por el H. Ayuntamiento, se deberá publicar en la Gaceta Municipal, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y en dos periódicos locales de mayor circulación en la Entidad, en su versión abreviada, a efecto de que entre en vigor y en su oportunidad sea inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado.

3.18 El punto de Acuerdo OCTAVO DEBE DECIR:

La actualización de los Planes Parciales Delegacionales del Municipio de Querétaro, se define a través de las siguientes políticas de desarrollo:

- Política de conservación.
- Política de mejoramiento.
- Política de crecimiento.

3.19 El punto de Acuerdo PRIMERO TRANSITORIO DICE:

La actualización de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales del Municipio de Querétaro, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en los términos previstos en el Resolutivo Octavo del presente Acuerdo.

3.20 El punto de Acuerdo PRIMERO TRANSITORIO DEBE DECIR:

El presente Acuerdo surtirá sus efectos al momento de su publicación y para tal efecto, se instruye al Secretario de Economía y Finanzas y Tesorero Municipal, erogue las cantidades necesarias.

4. Además de las modificaciones referidas con anterioridad, deben adicionarse los siguientes puntos de Acuerdo:

NOVENO. Para alcanzar los objetivos previstos de acuerdo a las políticas señaladas en los Planes Parciales Delegacionales, se promoverá y se realizarán los siguientes programas:

1. Planeación.
2. Suelo.
3. Vivienda.
4. Infraestructura.
5. Vialidad y transporte.
6. Equipamiento urbano.
7. Imagen urbana.
8. Medio ambiente y conservación de áreas naturales.

DÉCIMO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que remita a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de Gobierno del Estado, la documentación relativa a los Planes Parciales Delegacionales referidos en los Resolutivos Primero y Tercero, para que conforme a lo establecido en el segundo párrafo del artículo 33 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, emita el dictamen respectivo.

DÉCIMO PRIMERO. Una vez emitido el dictamen referido en el resolutivo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, gestionarán lo necesario a fin de que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 del Código Urbano del Estado, una vez que el presente instrumento de planeación urbana sea aprobado por el H. Ayuntamiento, se publique en su versión abreviada en la Gaceta Municipal, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y en dos periódicos locales de mayor circulación en la Entidad, a efecto de que entre en vigor y se proceda de inmediato a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado.

DÉCIMO SEGUNDO. Ante el incumplimiento de cualquiera de las disposiciones del presente Acuerdo, se tendrá por revocado el mismo.

15. Los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reúnen en sesión de trabajo para estudio y análisis del presente asunto y en base a lo anteriormente expuesto y fundado...".

Por lo anterior, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó por unanimidad de votos en el Punto 6, Apartado III Inciso a) de la Orden del Día, el siguiente:

ACUERDO

“...**PRIMERO. SE AUTORIZA** la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 11 Diciembre de 2007, relativo a modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de junio del 2006, por el que se autoriza la actualización de los Planes Parciales de Desarrollo Delegacionales del Municipio de Querétaro, así como la autorización del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro, en términos de lo expresado en los **Considerandos 3.2, 3.4, 3.6, 3.8, 3.10, 3.12, 3.14, 3.16, 3.18, 3.20 y 4** del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal, así como en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” y en dos de los diarios de mayor circulación en el Estado, con costo al Municipio de Querétaro, para lo cual se instruye al Secretario de Economía y Finanzas y Tesorero Municipal erogue las cantidades necesarias para tal efecto.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su aprobación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Gobierno del Estado, Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Gobierno del Estado, Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Gestión Delegacional, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y a las Delegaciones del Municipio de Querétaro...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA DOCE DE MARZO DE DOS MIL OCHO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.-----DOY FE.-----

LIC. J. APOLINAR CASILLAS GUTIÉRREZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

Rúbrica

GOBIERNO MUNICIPAL



GOBIERNO DEL ESTADO DE
QUERETARO



MUNICIPIO
DE QUERÉTARO
Presidencia 2006-2009

Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Centro Histórico

VERSIÓN ABREVIADA

DICIEMBRE DE 2007

1. ANTECEDENTES

1.1 Introducción

La Modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Centro Histórico (PPDUDCH) surge como respuesta a la necesidad de establecer los planteamientos técnicos y jurídicos, para organizar y prever el crecimiento del territorio delegacional integrándose con su entorno, resolviendo y mitigando los efectos negativos del crecimiento urbano desordenado, el cual se manifiestan en la carencia o insuficiencia de la infraestructura instalada, como lo son las redes de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado público, vialidad, electricidad y alumbrado público; de los servicios urbanos tales como el transporte público y la recolección de basura, los elementos de equipamiento urbano especialmente los relativos a los sistemas de salud, educación, recreación y deporte; el deterioro de la imagen urbana y del medio ambiente, así como el uso inadecuado del suelo tanto por los particulares como por las autoridades encargadas de su administración.

1.2 Fundamentación Jurídica

A fin de satisfacer los objetivos del proyecto global de gobierno, y la visión de revertir el crecimiento horizontal de la ciudad, reorientando sus zonas urbanas y rurales hacia un desarrollo sustentable, estableciendo medidas para optimizar el uso de suelo, definir las estrategias para controlar y evitar su crecimiento desarticulado e irregular, evitando con ello las derramas innecesarias de infraestructura y recursos públicos, y repercusión al medio ambiente; es por ello que se hace necesaria la modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Centro Histórico (PPDUDCH), misma que se realiza a partir de una evaluación exhaustiva, desde el punto de vista de su aplicación, recolección e incorporación de la información urbana y social, estableciendo lineamientos necesarios para cumplir y hacer cumplir la visión integral de un adecuado ordenamiento territorial urbano-ambiental.

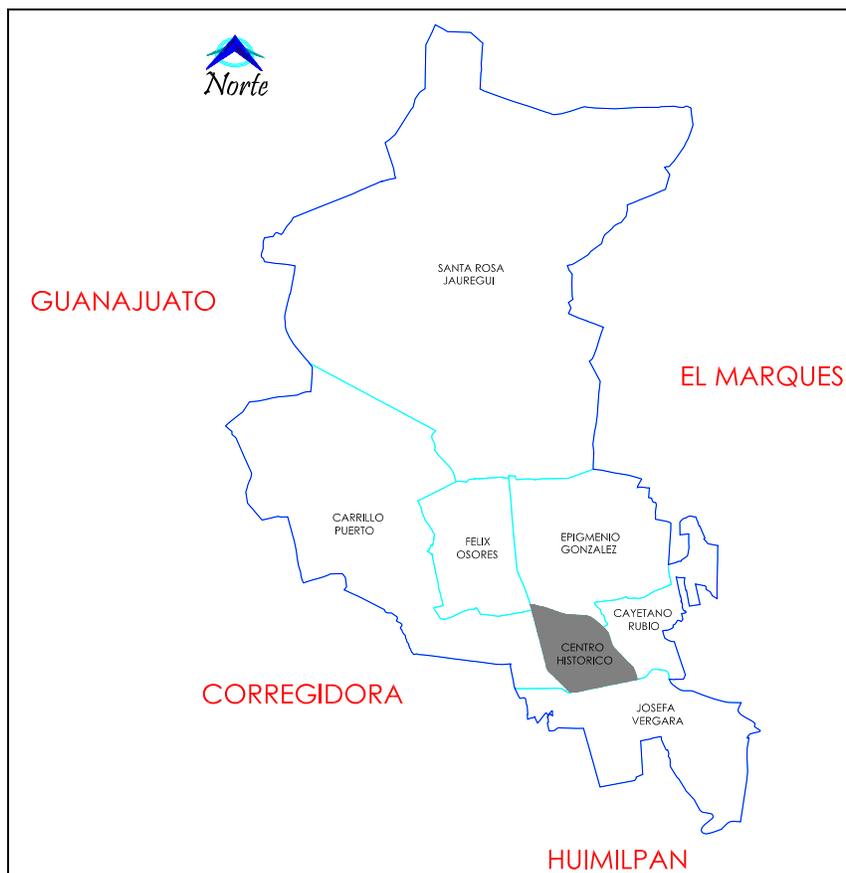
Así, el PPDUDCH en su nueva versión, constituye un instrumento indispensable para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, como expresión de la voluntad de la ciudadanía para la aplicación transparente de los recursos públicos disponibles, en un marco de acción coordinada entre las distintas instancias a quienes corresponde operarlo y todos los agentes interesados en mejorar la capacidad productiva y ambiental de la Delegación Centro Histórico en el contexto urbano del Municipio de Querétaro.

Todo ello, respetando el marco jurídico aplicable en la materia del que se sustenta para la presente reforma, y que radica en artículos 25, 26, 27 y 115 fracciones I, II, III y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 1º, 3º, 4º, 5º fracción II, 6, 9º, 12, 15, 16, 17, 19, 27, 31, 34, 35 y 40 de la Ley General de Asentamientos Humanos; artículos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 8º, 9º, 10, 11, 12, 13, 14, 14 Bis, 15, 16, 17, 18, 19 a 20 Bis a 20 Bis 7, 21, 22 Bis y 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y de Protección al Ambiente; artículos 2º, 52, 56, 63, 64, 65, 66, 73 y 87 de la Ley Agraria; artículos 1, 44, 45, 46 y 47 de la Ley de Aguas Nacionales; artículo 22 de la Ley de Planeación para el Estado de Querétaro, artículos 1, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11, 13, 28, 29, 30, 31, 32 del Código Urbano para el Estado de Querétaro; artículos 3º, 5º fracciones V y X, 6º fracción II, 7º, 25, 27 y 32 de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; artículo 24 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Estatal; artículos 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 y 128 de la Ley para la Organización y Administrativa del Municipio Libre del Estado de Querétaro; 73 del Código Municipal de Querétaro; de igual manera, sirve de sustento por el contenido del Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001-2006, la Declaratoria que constituye la Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2006, y Programas Sectoriales en el Estado de Querétaro.

1.3 Contexto local de la Delegación Centro Histórico

El área de estudio que corresponde a la delegación municipal Centro Histórico abarca una superficie de 19.44 kilómetros cuadrados (1,944 has.) que representa el 2.65% % de la superficie total del municipio, ésta zona ocupa la zona centro sur del área urbana y colinda al norte con la delegación Epigmenio González, al sur con la delegación Josefa Vergara y Hernández al oriente con la delegación Cayetano Rubio y al poniente con las delegaciones Félix Osores Sotomayor y Felipe Carrillo Puerto.

Gráfico 1. Localización de la Delegación Centro Histórico



Conforme a lo establecido en el Acuerdo en el que modifica la División Territorial del Municipio de Querétaro, publicado en la Gaceta Municipal N° 1 con fecha 15 de Diciembre de 1994, los límites de la delegación Centro Histórico son: Boulevard Bernardo Quintana, Av. 5 de Febrero y la Carretera Federal 57.

1.4 Diagnóstico-Pronóstico

1.4.1 Medio Físico Natural

- Aproximadamente el 85% de la superficie de la delegación cuenta con pendientes del tipo 1 y 2 que le dan posibilidades para uso urbano.
- En el aspecto geológico predomina el terreno aluvial en casi el 80% de la superficie de la delegación, el resto corresponde a rocas volcánicas del tipo Basalto, Toba y Extrusiva Básica que ocupan el 20% de la superficie restante de la delegación, éstas últimas presentan algunas dificultades para el manejo de edificación de vivienda por ser suelos duros y se elevan los costos en la introducción de infraestructura. Se presentan fallas geológicas en la zona sur de la delegación en el limita con la delegación Josefa Vergara y en la zona poniente a lo largo del limite con la delegación Félix Osores y Carrillo Puerto paralela a la Av. 5 de Febrero por lo que deberá tenerse especial atención si se pretende realizar nuevos desarrollos de asentamientos humanos en las áreas de influencia de las mismas.
- En el aspecto edafológico predominan los suelos de tipo vertisol pélico en casi el 95% de la superficie total de la delegación los cuales presentan limitaciones para el uso agrícola y pueden ser utilizados preferentemente en usos urbanos, el resta de la superficie corresponde a suelo de Litosol en la zona del cerrito y el Cerro de las Campanas.

- La delegación se localiza dentro de la Región hidrológica N. 12, Lerma Chapala en la subcuenca del río Querétaro, el cual atraviesa la parte norte de la delegación de oriente a poniente.
- En el uso de suelo actual dentro de la delegación es urbano en un 100% conservando algunas zonas de áreas verdes como la Alameda, el Cerro de las Campanas y el Parque de los Alcanfores.
- En uso potencial actual de la zona es totalmente urbana.

Aptitud Territorial

Para determinar la aptitud territorial de la Delegación Centro Histórico en materia de medio físico natural se elaboró una matriz con los diferentes componentes de ese apartado y con la valoración correspondiente a cada uno de ellos.

Cuadro 1. Aptitud Territorial para el Desarrollo Urbano

Medio Físico Natural	Aptitud territorial para el desarrollo urbano						zona apta
Análisis de pendientes	T-1 media	T-2 alta	T-3 baja				T-2
Geología	Aluvial baja	Toba alta	Extrusiva basica media	Basalto no apto	Falla o fractura no apto		Toba
Edafología	Litosol bajo	vertisol medio					vertisol
Hidrología	zona inundable no apta	escurrimiento no apto	zona no inundable alta				zona no inundable
Uso de Suelo	urbano alta						matorral
Uso potencial del suelo	tipo I no apta	tipo III no apta	tipo IV baja	tipo VI media	tipo VII alta	tipo VIII alta	tipo VII y VIII

Con base en lo anterior, la Delegación queda zonificada en áreas de aptitud territorial con base en el medio físico que son de ALTA, MEDIA, BAJA y NO APTA aptitud para el desarrollo urbano.

Aptitud Alta

Se consideran los vacíos urbanos existentes actualmente en la parte norte de la Delegación. (261.20 has., 13.30% de la superficie de la delegación).

Aptitud Media

En esta delegación la mayor parte de la delegación es considerada de aptitud media. (1,500.33 has., 76.39% de la superficie de la delegación).

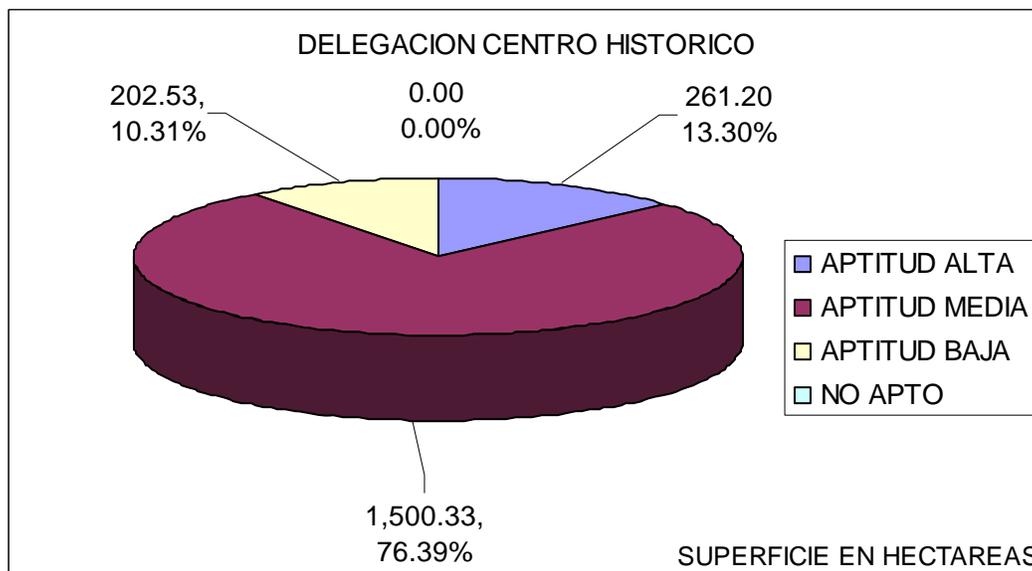
Aptitud Baja

La zonas de aptitud baja corresponde a la zona norponiente de la delegación inmediata al Boulevard bernardo Quintana en el Ejido San Pablo pro presentar pendiente pronunciada. (202.53 has., 10.31% de la superficie de la delegación).

No Aptas

En esta delegación no existen zonas no aptas para desarrollo urbano.

Gráfico 2. Aptitud Territorial de la Delegación Centro Histórico



1.4.2 Medio Físico Transformado

La superficie urbana de la delegación es de 1,964.06 has. al año 2007 que corresponde al 100% del área de la delegación; se cuenta con áreas de reserva urbana que son los espacios que ya cuentan con uso de suelo urbano pero no se han desarrollado que corresponden a 29.90 has. y no existen áreas de preservación ecológica. La densidad de población promedio actual de la delegación se estima que es de 68 hab/ha.

Cuadro 2. Superficies delegacionales

Delegación	Superficie	
	Ha	%
Centro Histórico	1,964.06	2.85
Josefa Vergara y Hdez.	3,349.58	4.85
Felipe Carrillo Puerto	14,604.81	21.17
Félix Osores Sotomayor	3,933.75	5.70
Epigmenio González	6,653.92	9.64
Villa Cayetano Rubio	1,742.67	2.54
Santa Rosa Jáuregui	36,753.46	53.25
Total	69,002.25	100

Fuente: Municipio de Querétaro, Dirección de Desarrollo Urbano, 2007

1.4.3 Aspectos Socioeconómicos

El municipio de Querétaro está ubicado como de nivel de servicio Regional por el tamaño de su población. El conocimiento de la dinámica poblacional es esencial para la planeación del desarrollo municipal, ya que es el que marca la pauta de las estrategias de intervención en todos los ámbitos de la realidad. Como se verá a continuación, la tendencia poblacional de Querétaro es hacia el crecimiento y considerando los grupos de edad, hacia la concentración de habitantes jóvenes y adultos.

1.4.3.1 Demografía

Aunque el ritmo de crecimiento de la ciudad ha disminuido, sigue presentado niveles de crecimiento elevados del orden del 2.73% anual promedio (según datos del INEGI, 2005) y se ha distribuido de manera diferenciada en las delegaciones en función de la vocación y el potencial de atracción que ofrecen a la población y correspondiendo a la delegación Centro Histórico el último lugar en tasa de crecimiento 0.15% de las delegaciones del municipio de Querétaro (según los datos de INEGI, 2005) lo cual se explica en virtud de tener casi toda el área urbana ocupada y la presión para cambios de uso de suelo de habitacional a comercial y servicios principalmente en el casco del centro histórico.

Cuadro 3. Tabla de dinámica poblacional por delegación

Delegación	1990			2000				2005			
	Población		Tasa de Crec. (%)	Incremento respecto a 1990	Población		Tasa de Crec. (%)	Incremento respecto a 2000	Población		Tasa de Crec. (%)
	Hab.	%			Hab.	%			Hab.	%	
Epigmenio González	66,631	15	3.45	26,994	93,625	15	4.40	22,539	116,164	16	4.40
Felipe Carrillo Puerto	65,826	14	3.45	26,669	92,495	14	5.14	26,378	118,873	16	5.14
Centro Histórico	93,708	21	3.45	37,965	131,673	21	0.15	1,041	132,714	18	0.15
Félix Osores	76,131	17	3.45	30,843	106,974	17	3.72	21,469	128,443	17	3.72
Josefa Vergara	82,605	18	3.45	33,466	116,071	18	1.14	6,785	122,856	17	1.14
Cayetano Rubio	19,096	4	3.45	7,736	26,832	4	1.36	1,881	28,713	4	1.36
Santa Rosa Jáuregui	52,461	11	3.45	21,255	73,716	11	3.22	12,660	86,376	12	3.22
TOTAL	456,458	100	3.45	184,928	641,386	100	2.73	92,753	734,139	100	2.73

Fuente: INEGI: Censo general de población y vivienda 2000 y conteo 2005.

1.4.3.2 Estructura de Población

De acuerdo con el conteo 2005, el censo 2000 y el análisis realizado para el plan se estima que la población actual (2007) de la delegación es 133,463 habitantes que corresponde al 17.23% de la población total del municipio de Querétaro, de los cuales 64,636 son hombres y 68,827 son mujeres, y que de acuerdo con la pirámide de edades el volumen más importante se ubica de los 25 años hacia abajo lo cual significa que la demanda de equipamiento en materia de educación principalmente se sigue manteniendo alta y que al mediano plazo será población demandante de vivienda lo que presionará el requerimiento de la apertura de nuevas áreas al desarrollo.

Cuadro 4. Tabla de distribución de población por delegación (2005)

Delegación	Tot. Pob.	Hombres		Mujeres	
		Hab	%	Hab	%
Centro Histórico	133,463	64,636	48	68,827	52
Josefa Vergara y Hdez.	126,935	61,435	48	65,460	52
Felipe Carrillo Puerto	130,870	63,380	48	67,490	52
Félix Osores Sotomayor	137,139	66,416	48	70,723	52
Epigmenio González	124,801	60,441	48	64,360	52
Villa Cayetano Rubio	29,493	12,283	42	17,210	58
Santa Rosa Jáuregui	92,026	44,568	48	47,458	52
Total	774,727	373,199	48	401,528	52

Fuente: INEGI // Conteo Nacional de Población y Vivienda 2005.

1.4.3.3 Dinámica de crecimiento

El crecimiento de la delegación ha sido diferenciado con respecto a las otras delegaciones sin embargo el porcentaje de crecimiento de la ciudad aún es elevado.

Cuadro 5. Tasa de crecimiento por delegación

Delegación	2005 (hab)	2007 (hab)	Tasa de crecimiento
Centro Histórico	132,714	133,463	0.15
Josefa Vergara y Hdez.	122,856	126,935	1.14
Felipe Carrillo Puerto	118,873	130,870	5.14
Félix Osores Sotomayor	128,443	137,139	3.72
Epigmenio González	116,164	124,801	4.40
Villa Cayetano Rubio	28,713	29,493	1.36
Santa Rosa Jáuregui	86,376	92,026	3.22
TOTAL MUNICIPAL	734,139	774,727	2.73

Fuente: INEGI: Censo General de Población y Vivienda 2000 y II Censo Nacional de Población y Vivienda 2005.

1.4.4 Diagnóstico-Pronóstico Integrado

De acuerdo con el análisis realizado, se tienen los siguientes resultados de los diferentes componentes del desarrollo urbano para la delegación:

- En materia de aptitud territorial, no se identificaron como zonas con aptitud alta las ubicadas en la parte nororiente de la delegación inmediatas al Blvd. Bernardo Quintana; El resto es de aptitud media con tres pequeñas áreas de aptitud baja que corresponden al cerro de las campanas, el cerro de la cruz y la zona de San Pablo al norponiente de la delegación.
- En materia de estructura urbana, la delegación presenta una red vial insuficiente y discontinuas en la comunicación con las otras delegaciones; infraestructura urbana suficiente en dotación y redes de agua potable y drenaje sanitario, falta de control de escurrimientos pluviales; imagen urbana diferenciada pero en general armónica; medio ambiente en deterioro por la insuficiencia de áreas verdes; riesgo potencial de inundación en algunos puntos de la delegación, con puntos viales conflictivos identificados y fallas geológicas colindantes a la Av. 5 de Febrero.
- En materia de aspectos socioeconómicos se tiene que la mayoría de la población económicamente activa de la delegación esta ocupada (98.6%); los sectores económicos más importantes son el terciario y el secundario con (70 y 30%) respectivamente y los rubros de empleo corresponden a empleados, obreros, comerciantes, dependientes y oficinistas principalmente.
- En materia de administración urbana se tiene que la conservación del centro histórico limita el uso intensivo de los edificios de esa zona y dificulta su utilización en usos de suelo de comercios y servicios por carecer de áreas de estacionamiento lo que ha rebasado la capacidad de respuesta de la administración municipal.

Cuadro 6. Tabla Diagnóstico/Pronóstico Integrado

	Aptitud Territorial	Estructura Urbana	Aspectos Socioeconómicos	Administración Urbana
Aptitud Territorial		Ocupación de áreas con uso industrial	Migración de población a otras delegaciones	Carencia de áreas de estacionamientos vehiculares
Estructura Urbana	Áreas sin drenaje natural adecuado		Movilidad limitada en el sentido norte sur	Aplicación limitada de la normatividad en materia de desarrollo urbano.
Aspectos Socioeconómicos	Altos costos de las edificaciones limitan su uso habitacional	Creación de vialidades de secciones reducidas		Subutilización de las edificaciones por baja rentabilidad
Administración Urbana	Reducido control del uso de suelo, normatividad urbana deficiente	Deficiencia en la estructuración vial de la delegación	Carencia de mecanismos que faciliten el cambio de uso de suelo industrial	

1.5 Imagen Objetivo

El escenario deseable para la delegación centro histórico es contar con un aprovechamiento adecuado de los inmuebles de su casco histórico y mejorar sus estructura vial que le permitan servir como área principal de cultura y recreación para toda la ciudad.

La imagen urbana de la delegación debe ser mejorada de manera significativa buscando armonizar las diferentes áreas aún aquellas que corresponden a diferentes niveles socioeconómicos, hasta alcanzar una imagen urbana homogénea que concuerde con la del primer cuadro de la ciudad y que permita elevar la calidad visual del entorno urbano, poniendo énfasis especial en lo que se refiere al retiro y control de los anuncios espectaculares y de todo tipo de anuncios en el territorio de la delegación.

1.5.1 Objetivos Generales y Particulares

Objetivos generales

- Facilitar el uso intensivo de los inmuebles del casco histórico.
- Mantener el equipamiento regional y metropolitano en buenas condiciones
- Determinar y administrar el uso del suelo en la delegación.
- Disponer de un programa de acciones que permitan la ocupación adecuada del territorio.

Objetivos Particulares

El desarrollo urbano en función del medio ambiente

- Arborizar las áreas libres públicas de la delegación.
- Eliminar las fuentes de contaminación directa hacia los escurrimientos, arroyos y drenes en el área normativa del plan.
- Mantener y conservar las áreas verdes dentro del área normativa del plan.

El desarrollo urbano en función de la actividad económica

- Fortalecer la utilización del suelo en usos rentables
- Dotar a la delegación del equipamiento necesario para el desarrollo de las actividades económicas.
- Construir la infraestructura necesaria para el desarrollo adecuado de la delegación.

El desarrollo urbano en función del desarrollo social

- Favorecer la organización social en las colonias a través de la creación de comités comunitarios para la ejecución de acciones concretas.
- Mejorar las condiciones de vida de la población a través de programas para mejorar la infraestructura y los servicios urbanos.
- Propiciar la participación de la población en las obras y acciones que llevan a cabo las dependencias oficiales.

1.5.2 Metas

Medio ambiente

Corto Plazo

- Promover ante la autoridad municipal el impulso a los comercios, servicios y usos diferentes al habitacional dentro del casco histórico.
- Mejorar la aplicación del programa de recolección y disposición de desechos sólidos en toda el área del plan.
- Promover la construcción de 3 plantas de tratamiento de 100 lys/seg cada una dentro del área del plan.

Mediano Plazo

- Promover ante la autoridad municipal la elaboración de los instrumentos jurídicos necesarios para prohibir y castigar la violación a las disposiciones normativas del Plan.
- Promover ante la autoridad municipal la aplicación de un programa de reforestación para las colonias.

Largo Plazo

- Aplicar un programa para el saneamiento de aguas residuales del área del plan.

La actividad económica

Corto Plazo

- Construir equipamiento de apoyo a actividades productivas de la delegación.

Mediano Plazo

- Mejorar las vialidades de la delegación.

Largo Plazo

- Definir áreas con vocación comercial y de servicios en el área del Plan.

El desarrollo social en el desarrollo urbano

Corto Plazo

- Construir centros de desarrollo comunitario en la delegación.

1.5.3 Proyección de Población

De acuerdo con los datos históricos la última tasa de crecimiento de 0.15% que se presentó en la delegación Centro Histórico según datos del conteo de población 2005, proyectados al 2007 nos indica que es menor a la de la década anterior que fue de 3.4%, y parecería adecuado considerar que la delegación está entrando en una tasa de saturación de tal manera que su población tenderá a presentar un valor de crecimiento igual a cero, se considera una tasa estimada de 0.15% actualmente y una probable del 0.10 por ciento para el corto plazo, y se asignan como tasas probables las del cuadro siguiente:

Cuadro 7. Proyecciones de población:

Delegación	2007			2010			2013			2025		
	Población		Tasa de Crec. (%)	Población		Tasa de Crec. (%)	Población		Tasa de Crec. (%)	Pob. Total (hab)		Tasa de Crec. (%)
	Hab	%		Hab	%		Hab	%		Hab	%	
Epigmenio González	124,801	16	4.19	140,384	17	4	155,646	17	3.5	221,914	19	3
Felipe Carrillo Puerto	130,870	17	4.9	148,916	18	4.4	167,510	19	4	253,119	21	3.5
Centro Histórico	133,463	17	0.15	133,863	16	0.1	134,265	15	0.1	134,669	11	0.1
Félix Osores	137,139	18	3.32	150,949	18	3.25	165,668	18	3.15	236,196	20	3
Josefa Vergara	126,935	16	1.26	132,733	16	1.15	136,958	15	1.05	154,328	13	1
Cayetano Rubio	29,493	4	1.36	30,713	4	1.3	31,926	4	1.3	37,278	3	1.3
Santa Rosa Jáuregui	92,026	12	3.15	100,559	12	3	109,884	12	3	156,668	13	3
TOTAL	774,727	100	2.61	838,117	100	2.45	901,857	100	2.3	1,194,172	100	2.13

Fuente: Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Centro Histórico., 2007

1.6 Políticas de Desarrollo Urbano

Para efecto de la estrategia general del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación Centro Histórico se aplicarán las siguientes políticas de desarrollo Urbano en su territorio:

Conservación (Puntual)

Se realizarán acciones de conservación de los inmuebles catalogados por el INAH como patrimonio histórico.

Conservación (Zonal)

Se llevarán a cabo acciones para la conservación de la zona del primer cuadro de la ciudad.

Se realizarán acciones de conservación del río Querétaro en su paso por la delegación.

Asimismo, se llevará a cabo un control estricto de las ocupaciones del suelo que se realicen en la franja paralela al derecho de vía de la carretera federal 57, a ambos lados de la misma dentro del área del plan.

Mejoramiento

Se aplicará un programa general de reforestación en las áreas urbanas de las colonias que se encuentran dentro del área normativa del plan.

Se realizará un proyecto integral de drenaje sanitario y saneamiento para el área urbana de la delegación.

Crecimiento

Se apoyará el crecimiento de las áreas previstas para tal fin localizadas dentro del plan parcial de la delegación mediante la ocupación de los vacíos urbanos.

1.7 Estrategia Urbana

El modelo de desarrollo urbano propuesto para la delegación es un modelo de tipo reticular ortogonal, fortaleciendo el centro urbano actual como centro de la ciudad.

1.8 Estrategia Urbana en Función del Ordenamiento Ecológico

La estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico consiste en preservar las áreas verdes de la delegación.

1.9 Estrategia Urbana en Función del Desarrollo Económico

La estrategia urbana en función del desarrollo económico consiste en facilitar la ocupación de los inmuebles del casco histórico en usos más rentables que permitan su aprovechamiento adecuado.

1.10 Estrategia de Desarrollo Urbano

La estrategia de desarrollo urbano consiste en liberar las vialidades del centro histórico eliminando el estacionamiento en la vía pública favoreciendo la utilización de algunos corazones de manzana como estacionamiento.

Consolidar el Centro Urbano a través de actividades culturales y recreativas conjuntamente con la aplicación de un programa de transporte urbano que ordene el servicio dentro de la delegación.

Se propone mejorar las condiciones de rodaje de las vialidades primarias de la delegación como son Constituyentes, Zaragoza y Universidad en el sentido oriente – poniente y corregidora, Tecnológico - Epigmenio González y Felipe Ángeles – Ezequiel Montes en el sentido norte – sur.

1.10.1 Etapas de desarrollo urbano

Corto Plazo, del 2007 al Año 2010

Llevar a cabo el proyecto estratégico de la zona de monumentos del centro histórico

Mediano Plazo, del 2010 al Año 2013

Mejoramiento de la red vial primaria de la delegación.

Largo Plazo, del 2013 al Año 2025

Mejoramiento de la red vial secundaria y terciaria de la delegación

Programa Urbano	Nº de Acción	Acción Específica	Unidad de Medida	Cantidad	Plazos			Corresponsabilidad Sectorial					Prioridad
					CP	MP	LP	Federal	Estatal	Municipal	Privado	Social	
Planeación	1	Elaboración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la zona de sitios y barrios históricos	plan	1	1				X				A
	2	Elaborar proyecto de imagen urbana del centro histórico	proyecto	1	1				X				A
	3	Elaborar proyecto de cableado subterráneo del centro histórico (2da. Etapa)	proyecto	1	1				X				A
Suelo	4	Adquisición de suelo para equipamiento urbano	hectárea	1.89	1.89	0	0			X	X	X	A
Vivienda	5	Construcción de vivienda	vivienda	302	100	101	101	X	X	X	X	X	A
infraestructura	6	Construcción de redes de agua potable	kms.	1.2	1.2						X		A
	7	Construcción de redes de alcantarillado	Kms	1.2	1.2						X		A
	8	Construcción de Plantas de tratamiento	planta	3	1	1	1	X	X	X			B
Vialidad	9	Ampliación de la Avenida Epigmenio González	Kms.	1.15					X	X	X		A
	10	Construcción de vialidad secundaria (canal roncopollo)	kms.	0.95					X	X	X		B
	11	Construcción de la Av. Real	Kms.	1.90					X	X	X		B
Transporte	12	Construcción de paraderos de transporte público	paradero	200	100	50	50			X	X		B
Equipamiento Urbano Educación	13	Construcción de escuelas secundarias	escuela	10	10	0	0	X	X		X		A
Equipamiento Urbano Salud	14	Construcción de centro de salud	centro	4	4	0	0	X	X				A
	15	Construcción de Unidad Médica SESEQ	Unidad	3	3	0	0	X	X				A
	16	Construcción de unidad del DIF	Unidad	3	3	0	0		X	X			A
Imagen Urbana	17	Aplicación de un programa de mejoramiento urbano	programa	3	1	1	1		X	X			B
	18	Aplicación de un programa para el retiro de anuncios	programa	3	1	1	1		X	X			C
Medio Ambiente	19	Aplicación de un programa de reforestación de vialidades y áreas verdes	programa	3	1	1	1	X	X	X			A
Prevención y Atención de Emergencias	20	Aplicación de un programa de control de avenidas pluviales	programa	3	1	1	1		X	X			A
	21	Aplicación de un programa de verificación del mantenimiento preventivo de las Empresas	programa	3	1	1	1		X	X			A

5.1.1 Mecanismos de Seguimiento de Acciones

El H. Ayuntamiento de Querétaro deberá de apoyar el programa de capacitación para el personal del municipio involucrado en el desarrollo urbano, que para el efecto elabore la Dirección de Desarrollo Urbano municipal, en el cual se de a conocer de manera detallada y precisa el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Centro Histórico, y la manera en que las actividades del personal deberán estar orientadas a lograr el cumplimiento del mismo, así como el fundamento de los lineamientos y políticas que propone el plan.

La capacitación del personal de la Dirección permitirá que la información y asesoría que se proporcione a los ciudadanos en materia del plan sea más efectiva y clara.

El seguimiento del plan parcial deberá ser una actividad sistemática y constante por parte del personal del área de desarrollo urbano municipal y deberá servir de base a los programas operativos anuales que deberán incorporar además las propuestas viables de mayor impacto social presentadas por la localidad.

5.1.2 Mecanismos de Evaluación y Retroalimentación del Desarrollo Urbano

Se propone como principal mecanismo de evaluación y retroalimentación del desarrollo urbano, la implementación de un foro público anual de evaluación en el que las entidades del municipio, ponen a consideración de la ciudadanía el avance del plan y se discuten las desviaciones u omisiones del mismo de manera que exista un procedimiento que anualmente revise de manera formal la aplicación y cumplimiento del mismo.

Independientemente de lo anterior, el órgano rector del desarrollo urbano municipal deberá rendir ante el ayuntamiento reportes semestrales y anuales del avance en el cumplimiento del plan.

Asimismo para la aprobación de los programas operativos anuales se deberá emitir un dictamen técnico que indique que las acciones propuestas en el programa están contenidas o son congruentes con los lineamientos y estrategias señaladas por el plan.

GOBIERNO MUNICIPAL



GOBIERNO DEL ESTADO DE
QUERETARO



MUNICIPIO
DE QUERÉTARO
Presidencia 2006-2009

Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Epigmenio González

VERSIÓN ABREVIADA
DICIEMBRE DE 2007

1. ANTECEDENTES

1.1 Introducción

La Modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Epigmenio González (PPDUDEG) surge como respuesta a la necesidad de establecer los planteamientos técnicos y jurídicos, para organizar y prever el crecimiento del territorio delegacional integrándose con su entorno, resolviendo y mitigando los efectos negativos del crecimiento urbano desordenado, el cual se manifiestan en la carencia o insuficiencia de la infraestructura instalada, como lo son las redes de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado público, vialidad, electricidad y alumbrado público; de los servicios urbanos tales como el transporte público y la recolección de basura, los elementos de equipamiento urbano especialmente los relativos a los sistemas de salud, educación, recreación y deporte; el deterioro de la imagen urbana y del medio ambiente, así como el uso inadecuado del suelo tanto por los particulares como por las autoridades encargadas de su administración.

1.2 Fundamentación Jurídica

A fin de satisfacer los objetivos del proyecto global de gobierno, y la visión de revertir el crecimiento horizontal de la ciudad, reorientando sus zonas urbanas y rurales hacia un desarrollo sustentable, estableciendo medidas para optimizar el uso de suelo, definir las estrategias para controlar y evitar su crecimiento desarticulado e irregular, evitando con ello las derramas innecesarias de infraestructura y recursos públicos, y repercusión al medio ambiente; es por ello que se hace necesaria la modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Epigmenio González (PPDUDEG), misma que se realiza a partir de una evaluación exhaustiva, desde el punto de vista de su aplicación, recolección e incorporación de la información urbana y social, estableciendo lineamientos necesarios para cumplir y hacer cumplir la visión integral de un adecuado ordenamiento territorial urbano-ambiental.

Así, el PPDUDEG en su nueva versión, constituye un instrumento indispensable para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, como expresión de la voluntad de la ciudadanía para la aplicación transparente de los recursos públicos disponibles, en un marco de acción coordinada entre las distintas instancias a quienes corresponde operarlo y todos los agentes interesados en mejorar la capacidad productiva y ambiental de la Delegación Epigmenio González en el contexto urbano del Municipio de Querétaro.

Todo ello, respetando el marco jurídico aplicable en la materia del que se sustenta para la presente reforma, y que radica en artículos 25, 26, 27 y 115 fracciones I, II, III y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 1º, 3º, 4º, 5º fracción II, 6, 9º, 12, 15, 16, 17, 19, 27, 31, 34, 35 y 40 de la Ley General de Asentamientos Humanos; artículos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 8º, 9º, 10, 11, 12, 13, 14, 14 Bis, 15, 16, 17, 18, 19 a 20 Bis a 20 Bis 7, 21, 22 Bis y 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y de Protección al Ambiente; artículos 2º, 63, 64, 65, 66, 73 y 87 de la Ley Agraria; artículos 1, 44, 45, 46 y 47 de la Ley de Aguas Nacionales; artículo 22 de la Ley de Planeación para el Estado de Querétaro, artículos 1, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11, 13, 28, 29, 30, 31, 32 del Código Urbano para el Estado de Querétaro; artículos 3º, 5º fracciones V y X, 6º fracción II, 7º, 25, 27 y 32 de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; artículo 24 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Estatal; artículos 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 y 128 de la Ley para la Organización y Administrativa del Municipio Libre del Estado de Querétaro; 73 del Código Municipal de Querétaro; de igual manera, sirve de sustento por el contenido del Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001-2006, la Declaratoria que constituye la Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2006, y Programas Sectoriales en el Estado de Querétaro.

1.3 Contexto local de la Delegación Epigmenio González

El área de estudio que corresponde a la delegación municipal Epigmenio González abarca una superficie de 6,653.92 que representa el 9.64% del total de la superficie municipal. Esta delegación ocupa parte de la zona oriente del área urbana del Municipio y colinda al norte con la delegación Santa Rosa Jáuregui, al sur con las delegaciones Centro Histórico y Cayetano Rubio al oriente con el Municipio de El Marqués y al poniente con la delegación Felix Osoreos Sotomayor.

Gráfico 1. Localización de la Delegación Epigmenio González



Conforme a lo establecido en el Acuerdo en el que modifica la División Territorial del Municipio de Querétaro, publicado en la Gaceta Municipal N°1 con fecha 15 de Diciembre de 1994, los límites de la Delegación Epigmenio González son: Al sur Boulevard Bernardo Quintana, siguiendo con la Carretera Federal 57 a San Luis Potosí hasta el acceso a Juriquilla donde quiebra al oriente hasta encontrarse con los límites municipales, encontrándose hasta la altura del Refugio (Lagunillas) y siguiendo los límites ejidales terminando en la carretera al antiguo aeropuerto.

1.4 Diagnóstico-Pronóstico

1.4.1 Medio Físico Natural

- Aproximadamente el 43% de la superficie de la delegación cuenta con pendientes de T-2 las cuales tienen una alta aptitud para el desarrollo urbano.
- En el aspecto geológico predominan los basaltos, Toba y residual que ocupan casi el 89% de la superficie de la delegación las cuales presentan algunas dificultades para el manejo de edificación de vivienda por ser suelos duros y se elevan los costos en la introducción de infraestructura. Se presentan fallas geológicas que cruzan la delegación principalmente de norte a sur y fracturas que cruzan que predominan en el sentido oriente poniente de la misma por lo que deberá tenerse especial atención si se pretende realizar nuevos desarrollos de asentamientos humanos en las áreas de influencia de las mismas.
- En el aspecto edafológico predominan los suelos de tipo vertisol pélico en casi el 63% de la superficie total de la delegación los cuales presentan limitaciones para el uso agrícola y pueden ser utilizados preferentemente en usos urbanos., el resto de los suelos son de tipo litosol que ocupan la zona sur de la delegación.

- La delegación se localiza dentro de la Región hidrológica N. 12, Lerma Chapala en la subcuenca del río Querétaro, en la cual se ubican el bordo Benito Juárez y el bordo El Salitre que sirven para controlar los escurrimientos de las partes altas.
- Se cuenta con 2 arroyos importantes que abastecen el bordo Benito Juárez y dos arroyos que abastecen el bordo el salitre así como varios escurrimientos importantes hacia la zona poniente de la delegación sobre la carretera federal 57.
- En el uso de suelo actual predomina la vegetación natural con matorrales de tipo craucicable subinmerme en casi el 71% de la superficie de la delegación, el resto se distribuye en agricultura de temporal y de riego en la zona oriente de la delegación.
- En uso potencial el análisis indica que el porcentaje de suelos de tipo III (suelos de agricultura moderada) alcanza casi el 16% de la superficie y el 74% restante presenta limitaciones para el uso agrícola al presentar características de matorral en sus diferentes modalidades.

Aptitud Territorial para el Desarrollo Urbano

Para determinar la aptitud territorial de la Delegación Epigmenio González en materia de medio físico natural, a continuación se presenta una matriz con los diferentes componentes de ese apartado y con la valoración correspondiente a cada uno de ellos.

Cuadro 1. Aptitud Territorial para el Desarrollo Urbano

MEDIO FISICO NATURAL	APTITUD TERRITORIAL PARA DESARROLLO URBANO						zona apta
ANALISIS DE PENDIENTES	T-1 media	T-2 alta	T-3 baja	T-4 no apta			T-2
GEOLOGIA	Aluvial baja	Toba alta	Extrusiva basica media	Basalto no apto	Residual media	Falla o fractura no apto	Toba
EDAFOLOGIA	Litosol bajo	vertisol medio	Phaeozem medio	Litosol con vertisol bajo	litosol con Phaeozem bajo		vertisol Phaeozem
HIDROLOGIA	zona inundable no apta	escurrimiento no apto	embalse no apto	zona no inundable alta			zona no inundable
USO DE SUELO	agrícola riego no apta	agrícola de temporal baja	matorral alta	pastizal media			matorral
USO POTENCIAL DEL SUELO	tipo III no apta	tipo IV baja	tipo VI media	tipo VII alta	tipo VIII alta		tipo VII y VIII

Con base en lo anterior, la Delegación queda zonificada en áreas de aptitud territorial con base en el medio físico que son de Alta, Media, Baja y No Apta, aptitud para el desarrollo urbano.

Aptitud Alta

Son consideradas aquellas zonas que cuentan con una pendiente en el rango de T-2, con una roca de tipo Toba, en una zona no inundable, con uso de suelo de tipo Matorral y un uso potencial de suelo tipo VII y VIII. Dentro de la delegación no se considera ninguna zona con esta aptitud para el desarrollo urbano.

Aptitud Media

Clasificada así por contar con una pendiente clasificada como T-1, con una geología de tipo Ignea Extrusiva básica y Residual, con un suelo de topo Vertisol y Phaeozem, con un uso de suelo Pastizal y un uso potencial del suelo tipo VI. Las zonas de aptitud media se localizan al centro de la delegación al oriente y poniente del área urbana actual. (2,765.98 has., 41.52% de la superficie de la delegación)

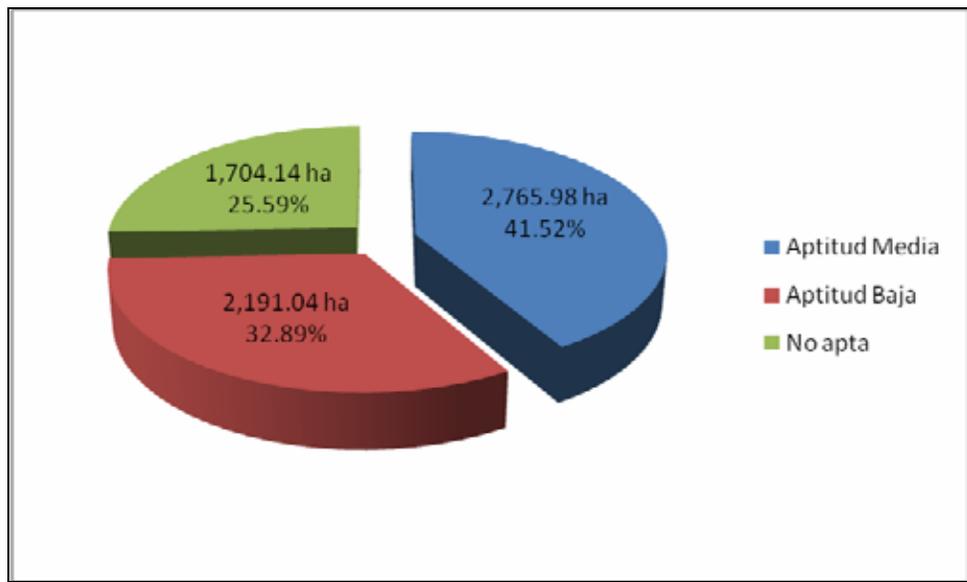
Aptitud Baja

Zonas con una pendiente de T-3, con una Geología tipo Aluvial, con un suelo de tipo Litosol y Litosol con Vertisol, con un uso de suelo Agrícola de Temporal y un Uso Potencial del Suelo tipo IV. Las zonas de aptitud baja se ubican al norte de la delegación desde la zona urbana actual hasta la colindancia con la delegación Santa Rosa Jáuregui y al centro sur de la delegación dentro del área urbana actual. (2,191.04 has., 32.89% de la superficie de la delegación)

No Apta

Las zonas que se consideran no aptas por medio físico natural para el desarrollo urbano corresponden a las que presentan pendientes de tipo cuatro (T-4), con una Geología de tipo Basalto, con falla o fractura, en zona Inundable, en algún Escurrimiento o Embalse, con un Uso de Suelo Agrícola de Riego y con un Uso Potencial del Suelo tipo III. Localizándose al centro norte de la delegación junto al bordo del El Salitre, al poniente de la delegación inmediata al área urbana actual y al centro de la delegación en la zona de Menchaca. (1,704.14 has. 25.59% de la superficie de la delegación). (Ver plano D1 "Aptitud Territorial")

Gráfico 2. Aptitud Territorial de la Delegación Epigmenio González



1.4.2 Medio Físico Transformado

La superficie urbana actual de la delegación es de 1,641.97 has. al año 2007 que corresponde al 24.64% del área de la delegación; además se tienen áreas de reserva urbana que son los espacios que ya cuentan con uso de suelo urbano pero no se han desarrollado que corresponden a 560.62 has. y el resto funcionan como área de preservación ecológica. La densidad de población promedio actual de la delegación se estima que es de 76 hab/ha.

Cuadro 2. Superficies delegacionales

Delegación	Superficie	
	Ha	%
Centro Histórico	1,964.06	2.85
Josefa Vergara y Hdez.	3,349.58	4.85
Felipe Carrillo Puerto	14,604.81	21.17
Félix Osores Sotomayor	3,933.75	5.70
Epigmenio González	6,653.92	9.64
Villa Cayetano Rubio	1,742.67	2.54
Santa Rosa Jáuregui	36,753.46	53.25
Total	69,002.25	100

Fuente: Municipio de Querétaro, Dirección de Desarrollo Urbano, 2007

1.4.3 Aspectos Socioeconómicos

El municipio de Querétaro está ubicado como de nivel de servicio Regional por el tamaño de su población. El conocimiento de la dinámica poblacional es esencial para la planeación del desarrollo municipal, ya que es el que marca la pauta de las estrategias de intervención en todos los ámbitos de la realidad. Como se verá a continuación, la tendencia poblacional de Querétaro es hacia el crecimiento y considerando los grupos de edad, hacia la concentración de habitantes jóvenes y adultos.

1.4.3.1 Demografía

Aunque el ritmo de crecimiento de la ciudad ha disminuido, sigue presentado niveles de crecimiento elevados del orden del 2.73% anual promedio (según datos del INEGI, 2005) y se ha distribuido de manera diferenciada en las delegaciones en función de la vocación y el potencial de atracción que ofrecen a la población y correspondiendo a la delegación Epigmenio González el segundo lugar en tasa de crecimiento 4.4% (según los datos de INEGI, 2005) solamente por debajo de la tasa de la delegación Felipe Carrillo Puerto.

Cuadro 3. Tabla de dinámica poblacional por delegación

Delegación	1990			2000				2005			
	Población		Tasa de Crec. (%)	Incremento respecto a 1990	Población		Tasa de Crec. (%)	Incremento respecto a 2000	Población		Tasa de Crec. (%)
	Hab.	%			Hab.	%			Hab.	%	
Epigmenio González	66,631	15	3.45	26,994	93,625	15	4.40	22,539	116,164	16	4.40
Felipe Carrillo Puerto	65,826	14	3.45	26,669	92,495	14	5.14	26,378	118,873	16	5.14
Centro Histórico	93,708	21	3.45	37,965	131,673	21	0.15	1,041	132,714	18	0.15
Félix Osores	76,131	17	3.45	30,843	106,974	17	3.72	21,469	128,443	17	3.72
Josefa Vergara	82,605	18	3.45	33,466	116,071	18	1.14	6,785	122,856	17	1.14
Cayetano Rubio	19,096	4	3.45	7,736	26,832	4	1.36	1,881	28,713	4	1.36
Santa Rosa Jáuregui	52,461	11	3.45	21,255	73,716	11	3.22	12,660	86,376	12	3.22
TOTAL	456,458	100	3.45	184,928	641,386	100	2.73	92,753	734,139	100	2.73

Fuente: INEGI: Censo General de Población y Vivienda 2000 y II Conteo Nacional de Población y Vivienda 2005.

1.4.3.2 Estructura de Población

De acuerdo con el censo del 2000 y el Conteo Nacional de Población y Vivienda 2005, así como con el análisis realizado para el plan se estima que la población actual (2007) de la delegación es 124,801 habitantes que corresponde al 16.10% de la población total del municipio de Querétaro, de los cuales 60,447 son hombres y 64,354 son mujeres, por su parte, de acuerdo con la pirámide de edades el grueso de la población se ubica entre los 0 y 25 años lo que significa que la demanda de equipamiento, en materia de educación principalmente se sigue manteniendo alta y que al mediano plazo será población demandante de vivienda lo que presionará el requerimiento de la apertura de nuevas áreas al desarrollo.

Cuadro 4. Tabla de distribución de población por delegación (2005)

Delegación	Tot. Pob.	Hombres		Mujeres	
		Hab	%	Hab	%
Centro Histórico	133,463	64,636	48	68,827	52
Josefa Vergara y Hdez.	126,935	61,435	48	65,460	52
Felipe Carrillo Puerto	130,870	63,380	48	67,490	52
Félix Osores Sotomayor	137,139	66,416	48	70,723	52
Epigmenio González	124,801	60,441	48	64,360	52
Villa Cayetano Rubio	29,493	12,283	42	17,210	58
Santa Rosa Jáuregui	92,026	44,568	48	47,458	52
Total	774,727	373,199	48	401,528	52

Fuente: INEGI // Conteo Nacional de Población y Vivienda 2005.

1.4.3.3 Dinámica de crecimiento

El crecimiento de la delegación ha sido diferenciado con respecto a las otras delegaciones sin embargo el porcentaje de crecimiento de la ciudad aún es elevado.

Cuadro 5. Tasa de crecimiento por delegación

Delegación	2005 (hab)	2007 (hab)	Tasa de crecimiento
Centro Histórico	132,714	133,463	0.15
Josefa Vergara y Hdez.	122,856	126,935	1.14
Felipe Carrillo Puerto	118,873	130,870	5.14
Félix Osores Sotomayor	128,443	137,139	3.72
Epigmenio González	116,164	124,801	4.40
Villa Cayetano Rubio	28,713	29,493	1.36
Santa Rosa Jáuregui	86,376	92,026	3.22
TOTAL MUNICIPAL	734,139	774,727	2.73

Fuente: INEGI: Censo General de Población y Vivienda 2000 y II Conteo Nacional de Población y Vivienda 2005.

1.4.4 Diagnóstico-Pronóstico Integrado

De acuerdo con el análisis realizado, se tienen los siguientes resultados de los diferentes componentes del desarrollo urbano para la delegación:

- En materia de aptitud territorial, no se identificaron zonas con aptitud alta. Las zonas con aptitud media se localizaron en la parte centro-sur y poniente de la delegación; El resto es de aptitud baja y no apto.
- En materia de estructura urbana, la delegación presenta limitantes viales importantes por secciones viales reducidas y discontinuidad de trazo; infraestructura urbana insuficiente en dotación y redes de agua potable y drenaje sanitario, falta de control de escurrimientos pluviales; imagen urbana monótona y desordenada; medio ambiente en deterioro por basura y grafitos; riesgo potencial de inundación en algunos puntos de la delegación, con puntos viales conflictivos identificados y fallas geológicas en área urbana con algún riesgo de deslizamiento en dos áreas urbanas importantes.
- En materia de aspectos socioeconómicos se tiene que la mayoría de la población económicamente activa de la delegación esta ocupada (98.6%); los sectores económicos más importantes son el terciario y el secundario con (51 y 36.9 %) respectivamente y los rubros de empleo corresponden a obreros, artesanos, comerciantes, dependientes y oficinistas principalmente.
- En materia de administración urbana se tiene que la velocidad de ocupación del suelo en usos urbanos ha rebasado la capacidad de respuesta de la administración municipal, lo que propició la proliferación de asentamientos de urbanización progresiva, lo cual ha empezado a disminuir a partir de la reciente legislación sobre delitos contra el desarrollo urbano.

Cuadro 6. Tabla Diagnóstico/Pronóstico Integrado

	Aptitud Territorial	Estructura Urbana	Aspectos Socioeconómicos	Administración Urbana
Aptitud Territorial		Ocupación de áreas no aptas para el desarrollo urbano	Grupos de bajos ingresos ocupando las áreas no aptas	creación de asentamientos de urbanización progresiva
Estructura Urbana	Áreas con pendientes muy elevadas, umbral del desarrollo urbano	-	La limitación en la dotación de agua limita el desarrollo urbano	Aplicación limitada de la administración del uso de suelo
Aspectos Socioeconómicos		Altos costos del suelo que generan ocupación en áreas vulnerables	la ocupación del suelo genera únicamente vialidades terciarias	-
Administración Urbana	Falta de generación de áreas habitables con aptitud territorial adecuada	Reducido control del uso de suelo, normatividad urbana deficiente	Deficiencia en la estructuración vial de la delegación	Falta de un área de planeación Urbana al interior de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

2. NORMATIVIDAD

2.1 Imagen Objetivo

El escenario deseable para la delegación es contar con una estructura urbana eficiente y con elementos de equipamiento e infraestructura suficiente que eleven la calidad de vida de la población evitando la creación de fraccionamientos de urbanización progresiva en áreas vulnerables o de riesgos ofertando de manera institucional reservas territoriales habilitadas para la población de recursos escasos en áreas adecuadas para el desarrollo urbano de la delegación.

Asimismo dotar de los elementos necesarios para integrar de manera definitiva los fraccionamientos de urbanización progresiva existentes al área urbana actual que cumplan con los requerimientos mínimos establecidos por los gobiernos estatal y municipal en cuanto a grado de ocupación y nivel de consolidación.

La imagen urbana de la delegación debe ser mejorada de manera significativa buscando armonizar las diferentes áreas aún aquellas que corresponden a diferentes niveles socioeconómicos, hasta alcanzar una imagen urbana homogénea que permita elevar la calidad visual del entorno urbano, poniendo énfasis especial en lo que se refiere al retiro y control de los anuncios espectaculares y de todo tipo de anuncios en el territorio de la delegación.

2.2 Objetivos y Metas

2.2.1 Objetivos Generales y Particulares

Objetivos generales:

- Ordenar la ocupación territorial de la población en la delegación.
- Determinar y administrar el uso del suelo en la delegación.
- Disponer de un programa de acciones que permitan la ocupación adecuada del territorio.

Objetivos Particulares:

El desarrollo urbano en función del medio ambiente

- Reducir en lo posible el impacto ecológico negativo provocado por la ocupación de las áreas habitacionales.
- Eliminar las fuentes de contaminación directa hacia los escurrimientos, arroyos y drenes en el área normativa del plan.
- Proteger las zonas cerriles con potencial ecológico dentro del área normativa del plan como es el caso del área de Peña Colorada.

El desarrollo urbano en función de la actividad económica

- Fortalecer la utilización del suelo de acuerdo a su potencial natural
- Dotar a la delegación del equipamiento necesario para el desarrollo de las actividades económicas.
- Construir la infraestructura necesaria para el desarrollo adecuado de la delegación.

El desarrollo urbano en función del desarrollo social

- Favorecer la organización social en las colonias a través de la creación de comités comunitarios para la ejecución de acciones concretas.
- Mejorar las condiciones de vida de la población.
- Propiciar la participación de la población en las obras y acciones que llevan a cabo las dependencias oficiales.

2.2.2 Metas

Medio Ambiente

Corto Plazo (2007-2010)

- Promover ante la autoridad municipal la regulación del funcionamiento de los comercios y usos diferentes al habitacional dentro de las áreas habitacionales y la aplicación de programas de saneamiento.
- Promover ante la autoridad municipal la aplicación de un programa de recolección y disposición de desechos sólidos en las colonias del área del plan.
- Promover la construcción de plantas de tratamiento dentro del área del plan.

Mediano Plazo (2010-2013)

- Promover ante la autoridad municipal la elaboración de los instrumentos jurídicos necesarios para prohibir y castigar la violación a las disposiciones normativas del Plan.
- Promover ante la autoridad municipal la aplicación de un programa de reforestación de la vía pública (plazas, parques, jardines, camellones, glorietas).

Largo Plazo (2013-2025)

- Aplicar un programa para el saneamiento de aguas residuales de las colonias del área del plan.

Actividad Económica

Corto Plazo (2007-2010)

- Construir equipamiento de apoyo a actividades productivas de la delegación.

Mediano Plazo (2010-2013)

- Mejorar las vialidades de la delegación. Cuáles, cuanta superficie de rodamiento?

Largo Plazo (2013-2025)

- Consolidar áreas con vocación industrial o de servicios en el área del Plan.

Desarrollo social en el desarrollo urbano

Corto Plazo (2007-2010)

- Construir centros de desarrollo comunitario en la delegación.

2.2.3 Proyección de Población

De acuerdo con los datos históricos la última tasa de crecimiento de 4.19% que se presentó en la delegación Epigmenio González según datos del conteo de población 2005, proyectados al 2007 nos indica que es superior a la de la década anterior que fue de 3.45%, y parecería adecuado asignar la misma tasa para el resto de la década; sin embargo de acuerdo con la tendencia nacional y estatal de reducción paulatina del ritmo de crecimiento de la población, se considera una tasa programática probable del 4 por ciento para el corto plazo, y se asignan como tasas probables las del cuadro siguiente:

Cuadro 7. Proyecciones de población:

Delegación	2007			2010			2013			2025		
	Población		Tasa de Crec. (%)	Población		Tasa de Crec. (%)	Población		Tasa de Crec. (%)	Pob. Total (hab)		Tasa de Crec. (%)
	Hab	%		Hab	%		Hab	%		Hab	%	
Epigmenio González	124,801	16	4.19	140,384	17	4	155,646	17	3.5	221,914	19	3
Felipe Carrillo Puerto	130,870	17	4.9	148,916	18	4.4	167,510	19	4	253,119	21	3.5
Centro Histórico	133,463	17	0.15	133,863	16	0.1	134,265	15	0.1	134,669	11	0.1
Félix Osores	137,139	18	3.32	150,949	18	3.25	165,668	18	3.15	236,196	20	3
Josefa Vergara	126,935	16	1.26	132,733	16	1.15	136,958	15	1.05	154,328	13	1
Cayetano Rubio	29,493	4	1.36	30,713	4	1.3	31,926	4	1.3	37,278	3	1.3
Santa Rosa Jáuregui	92,026	12	3.15	100,559	12	3	109,884	12	3	156,668	13	3
TOTAL	774,727	100	2.61	838,117	100	2.45	901,857	100	2.3	1,194,172	100	2.13

Fuente: Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio González., 2007

3. POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS

3.1 Políticas de Desarrollo Urbano

Para efecto de la estrategia general del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación Epigmenio González se aplicarán las siguientes políticas de desarrollo Urbano en su territorio:

- Conservación (Puntual)

Se realizarán acciones encaminadas de conservación a todo lo largo de los escurrimientos, arroyos o drenes a su paso por el área urbana actual eliminando las descargas directas de aguas residuales, tiraderos de basura en sus márgenes y realizando un control estricto de la calidad de las aguas residuales que se viertan.

- Conservación (Zonal)

Se llevarán a cabo acciones para la conservación de las zonas cerriles localizadas al centro-norte y poniente del área del plan (Peña Colorada y San Pablo) que considere penalizaciones por la destrucción de pastizales y la tala de árboles.

Se realizará un control sistemático de las ocupaciones del suelo que se realicen en la franja comprendida entre el cause de arroyos o drenes y 200 metros a ambas márgenes de los mismos así como el control de ocupación de áreas colindantes a bordos o cuerpos de agua.

Asimismo, se llevará a cabo un control estricto de las ocupaciones del suelo que se realicen en la franja paralela al derecho de vía de la carretera federal 57, a ambos lados de la misma dentro del área del plan.

Se realizarán acciones de control para evitar la ocupación con usos urbanos o industriales de los predios inmediatos a las vialidades regionales carretera federal 57, carretera a San José el Alto, a las márgenes de arroyos y drenes y la ocupación de áreas colindantes a bordos o cuerpos de agua.

Se analizará la ocupación de las áreas agrícolas de menor potencial con otros usos urbanos.

- Mejoramiento

Se aplicará un programa general de reforestación en las áreas urbanas de las colonias y localidades que se encuentran dentro del área normativa del plan.

Se realizará un proyecto integral de drenaje sanitario y saneamiento para el área urbanas de la delegación.

Se dotará de la infraestructura y equipamiento requerido en el área del plan.

- Crecimiento

Se apoyará el crecimiento de las áreas previstas para tal fin localizadas dentro del plan parcial de la delegación mediante la ocupación de los vacíos urbanos evitando la ocupación de nuevas áreas fuera del polígono urbano previsto.

3.2 Estrategia Urbana

El modelo de desarrollo urbano propuesto para la delegación es un modelo de tipo concéntrico ortogonal desarrollado sobre las áreas de aptitud territorial media, creando el subcentro urbano requerido por la población actual de la misma, dotándola de la infraestructura y del equipamiento urbano correspondiente.

3.3 Estrategia Urbana en Función del Ordenamiento Ecológico

La estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico consiste en preservar las áreas previstas como preservación ecológica, asignando usos de suelo intensivos en las zonas colindantes a estas áreas para compensar a los propietarios de las mismas y permitir de este modo la viabilidad de estas áreas a preservar, como es el caso de la reserva ecológica de Peña Colorada y de la reserva ecológica de San Pablo,

3.4 Estrategia Urbana en Función del Desarrollo Económico

La estrategia urbana en función del desarrollo económico consiste en facilitar la instalación de giros comerciales y de servicios de manera ordenada en las áreas previstas por el plan, principalmente aquellos que ocupan mayor cantidad de mano de obra, a fin de favorecer la oferta de empleo en el territorio de la propia delegación.

3.5 Estrategia de Desarrollo Urbano

La estrategia de desarrollo urbano consiste en crear un par vial norte-sur con las vialidades Pie de la Cuesta y Cerro de Sombrerete desde el Boulevard Bernardo Quintana al sur hasta el circuito vial Fray Junípero Serra al norte; y crear un par vial oriente poniente con las vialidades Calzada de Belén y Boulevard la Nación desde la carretera a San José el Alto al oriente hasta la avenida 5 de febrero al poniente.

Crear un subcentro urbano en el área disponible entre el boulevard la Nación y la avenida Cerro de Sombrerete, tratando de concentrar en esta zona el equipamiento requerido para tal nivel de servicios.

3.5.1 Etapas de desarrollo urbano

Corto Plazo, del 2007 al Año 2010

Definición de las afectaciones para la red vial primaria y secundaria e inicio de trazo del Paseo de la Constitución desde su conexión con el camino al aeropuerto hasta su entronque con la Prolongación de Sombrerete, en donde existirán usos mixtos, equipamiento y servicios y la implementación de un Parque Metropolitano Norte.

La reestructuración de la Avenida Pie de la Cuesta y la extensión de Avenida Sombrerete así como la prolongación de la Avenida Eurípides y Calzada de Belén la para consolidar estos pares viales Norte-Sur y Oriente-Poniente. La regularización, consolidación y control de asentamientos irregulares dentro de la Delegación con los planteamientos necesarios hacia el operador del agua potable.

Consolidación de la mancha urbana en la región Poniente de la Delegación así como en la zona del Salitre mediante usos habitacionales y equipamientos designados así como usos mixtos en corredores urbanos propuestos sobre la estructura vial primaria y secundaria.

Consolidación de los polígonos destinados a un uso habitacional dentro de la mancha urbana existente. Bajo esquemas de vivienda mínima y pies de casa, impulsados por programas institucionales de vivienda popular. La superficie destinada a crecimiento es de 409.41 Has.

Consolidación en la ocupación de microindustria a un costado del rastro y el penal y saturación del uso predominantemente habitacional que se desarrollarán al Norte de la mancha urbana actual. Podemos mencionar que esta ocupación ha sido parcialmente cubierta originando con ello el surgimiento de nuevos desarrollos de ocupación habitacional. Finalmente la creación de espacios abiertos para fomentar la integración social y la consolidación vial.

Mediano Plazo, del 2011 al Año 2013

Consolidación del anillo 2 en su tramo de avenida 5 de Febrero al límite Oriente de la Delegación.

Al iniciarse la ocupación de las áreas de crecimiento propuestas en el Plan Parcial al oriente de la Delegación y habiendo definido las áreas concentradoras de equipamiento y el trazo vial en el horizonte anterior, se podrán dosificar los elementos de equipamiento y servicios necesarios para la población ocupante de esas áreas. De igual manera promoción de bordearía en las partes altas del territorio. Las Has destinadas para crecimiento en esta etapa son 725.73 Has.

Largo Plazo, del 2014 al Año 2025

Se propone la habilitación total de la red vial secundaria, proceso que se habría iniciado desde el corto plazo. La consolidación de esta Delegación como la zona de crecimiento del desarrollo urbano del Municipio sobre la base de la arquitectura del paisaje, generosas vialidades troncales, áreas abiertas y corredores urbanos definidos. Para crecimiento en esta etapa de desarrollo se disponen 844.50 Has.

4. PROGRAMACIÓN Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

Programa Urbano	Nº de Acción	Acción Específica	Unidad de Medida	Cantidad	Plazos			Corresponsabilidad Sectorial					Prioridad
					CP	MP	LP	Federal	Estatal	Municipal	Privado	Social	
Planeación	1	Proyecto ejecutivo para la prolongación de Av. Monte Sacro hasta el anillo vial Junípero Serra	proyecto	1	X				X	X			A
	2	Proyecto ejecutivo para la prolongación de Av. Belén desde la Carretera a Chichimequillas hasta el anillo vial Junípero Serra	proyecto	1	X				X	X			A
	3	Anteproyecto de Subcentro Urbano	Anteproyecto	1	X					X			A
Suelo	4	Adquisición de suelo urbano para equipamiento urbano	Ha	59.70	29.05	2.77	27.87			X	X	X	A
Vivienda	5	Construcción de vivienda	Viv	30,525	3,123	10,835	16,567	X	X	X	X	X	A
Infraestructura	6	Construcción de redes primarias de agua potable	Kms	305							X		A
	7	Construcción de redes primarias de drenaje sanitario	Kms	305							X		A
	8	Construir planta de tratamiento de aguas residuales	Planta	3	1	1	1				X		B
Vialidad	9	Construir la prolongación de Av. Sombrerete- Av. Montesacro hasta el anillo vial Junípero Serra	Kms	0.75	0.75				X	X	X		B
	10	Construcción de la prolongación de Av. Belén desde la carretera a Chichimequillas hasta el anillo vial Junípero Serra	Kms	4.00		1.00	3.00		X	X	X		B
	11	Construcción de la prolongación de Av. De la Nación-Eurípides hasta el anillo vial Junípero Serra	Kms	4.00		1.00	3.00		X	X	X		B
	12	Construcción de las vías primarias faltantes de la delegación	Kms	10.30		4.00	6.30				X		B
	13	Construcción de la Av Belén a Blvd de la	Kms	0.72	0.72				X	X	X		B
Transporte	14	Construcción de paraderos de transporte público	Paradero	300	80	80	140			X	X		C
Equipamiento Urbano Educación	15	Construcción de Jardines de niños	Escuela	73	40	6	27	X	X		X		A
	16	Construcción de Escuelas Primarias	Escuela	33	5	5	23	X	X		X		A
	17	Construcción de Escuelas Secundarias	Escuela	24	13	2	9	X	X		X		B

Programa Urbano	Nº de Acción	Acción Específica	Unidad de Medida	Cantidad	Plazos			Corresponsabilidad Sectorial					Prioridad
					CP	MP	LP	Federal	Estatal	Municipal	Privado	Social	
	18	Construcción de Bachillerato general	Escuela	9	5	1	3	X	X		X		B
	19	Construcción de Bachillerato Tecnológico	Escuela	2	0	0	2	X	X		X		B
Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte	20	Construcción de plaza cívica	Plaza	29	18	2	9			X			B
	21	Construcción de Parque Urbano	Parque	2	1	0	1		X	X			A
	22	Construcción de Gimnasio	Gimnasio	1	0	0	1		X	X			C
	23	Construcción de Unidad Deportiva	Unidad	1	0	0	1		X	X			B
	24	Construcción de Alberca Deportiva	Alberca	1	0	0	1		X	X			C
	25	Construcción de área de feria y exposiciones	Área	4	2	0	2		X	X			B
Equipamiento Urbano Cultura	26	Construcción de auditorio	Auditorio	6	3	1	2		X	X			C
	27	Construcción de teatro	Teatro	2	1	0	1		X	X			C
	28	Construcción de Biblioteca	Biblioteca	10	6	1	3		X	X			B
	29	Construcción de Casa de la Cultura	Casa de la Cultura	4	2	0	2		X	X			C
Equipamiento Urbano Salud y Asistencia Social	30	Construcción de clínica Hospital	Clínica	1	1	0	0	X	X				A
	31	Construcción de Centro de Salud	Centro de Salud	8	5	1	2	X	X				A
	32	Construcción de Unidad Medica SESEQ	Unidad	19	11	2	6	X	X				A
	33	Construcción de unidad del DIF	Unidad	7	4	1	2		X	X			A

Programa Urbano	Nº de Acción	Acción Específica	Unidad de Medida	Cantidad	Plazos			Corresponsabilidad Sectorial					Prioridad
					CP	MP	LP	Federal	Estatal	Municipal	Privado	Social	
Equipamiento Urbano Comercio	34	Construcción de mercado	Mercado	1	1	0	0		X	X	X	X	B
	35	Construcción de tianguis	Área	6	3	1	2		X	X			C
	36	Construcción de Centro Comercial	Centro Comercial	1	1	0	0					X	C
Equipamiento Cívico Administrativo	37	Construcción de oficina de Hacienda Estatal	Oficina	7	4	1	2		X				C
	38	Construcción de oficina del Ministerio Público Estatal	Oficina	7	4	1	2		X				C
	39	Construcción de juzgado Penal	Oficina	3	2	0	1		X				C
	40	Construcción de Pateón Municipal	Cementerio	1	1	0	0		X	X			B
Imagen Urbana	41	Aplicación de programa de Mejoramiento Urbano	Cementerio	3	1	1	1		X	X			B
	42	Aplicación de programa para retiro de anuncios	Programa	3	1	1	1		X	X			A
Medio Ambiente	43	Aplicación de programa de reforestación de vialidades y áreas verdes	Programa	3	1	1	1	X	X	X			A
	44	Aplicación de programa de Control de la reserva ecológica Peña Colorada	Programa	3	1	1	1	X	X	X	X	X	A
Prevención y de Emergencias	45	Aplicación de programa de control de avenidas de aguas pluviales	Programa	3	1	1	1		X	X			A
	46	Construcción de estación de Bomberos	Estación	1	1	0	0		X	X			B
	47	Aplicación de programa de Verificación del mantenimiento preventivo de las empresas	Estación	1	1	0	0		X	X	X		B

5. INSTRUMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LAS ACCIONES

5.1 Mecanismos de Instrumentación

5.1.1 Mecanismos de Seguimiento de Acciones

El H. Ayuntamiento de Querétaro deberá de apoyar el programa de capacitación para el personal del municipio involucrado en el desarrollo urbano, que para el efecto elabore la Dirección de Desarrollo Urbano municipal, en el cual se de a conocer de manera detallada y precisa el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio González, y la manera en que las actividades del personal deberán estar orientadas a lograr el cumplimiento del mismo, así como el fundamento de los lineamientos y políticas que propone el plan.

La capacitación del personal de la Dirección permitirá que la información y asesoría que se proporcione a los ciudadanos en materia del plan sea más efectiva y clara.

El seguimiento del plan parcial deberá ser una actividad sistemática y constante por parte del personal del área de desarrollo urbano municipal y deberá servir de base a los programas operativos anuales que deberán incorporar además las propuestas viables de mayor impacto social presentadas por la localidad.

5.1.2 Mecanismos de Evaluación y Retroalimentación del Desarrollo Urbano

Se propone como principal mecanismo de evaluación y retroalimentación del desarrollo urbano, la implementación de un foro público anual de evaluación en el que las entidades del municipio, ponen a consideración de la ciudadanía el avance del plan y se discuten las desviaciones u omisiones del mismo de manera que exista un procedimiento que anualmente revise de manera formal la aplicación y cumplimiento del mismo.

Independientemente de lo anterior, el órgano rector del desarrollo urbano municipal deberá rendir ante el ayuntamiento reportes semestrales y anuales del avance en el cumplimiento del plan.

Asimismo para la aprobación de los programas operativos anuales se deberá emitir un dictamen técnico que indique que las acciones propuestas en el programa están contenidas o son congruentes con los lineamientos y estrategias señaladas por el plan.

GOBIERNO MUNICIPAL



GOBIERNO DEL ESTADO DE
QUERETARO



MUNICIPIO
DE QUERÉTARO
Presidencia 2006-2009

Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Felipe Carrillo Puerto

VERSIÓN ABREVIADA

DICIEMBRE DE 2007

1. ANTECEDENTES

1.1 Introducción

La Modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Felipe Carrillo Puerto (PPDUDFCP) surge como respuesta a la necesidad de establecer los planteamientos técnicos y jurídicos, para organizar y prever el crecimiento del territorio delegacional integrándose con su entorno, resolviendo y mitigando los efectos negativos del crecimiento urbano desordenado, el cual se manifiestan en la carencia o insuficiencia de la infraestructura instalada, como lo son las redes de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado público, vialidad, electricidad y alumbrado público; de los servicios urbanos tales como el transporte público y la recolección de basura, los elementos de equipamiento urbano especialmente los relativos a los sistemas de salud, educación, recreación y deporte; el deterioro de la imagen urbana y del medio ambiente, así como el uso inadecuado del suelo tanto por los particulares como por las autoridades encargadas de su administración.

1.2 Fundamentación Jurídica

A fin de satisfacer los objetivos del proyecto global de gobierno, y la visión de revertir el crecimiento horizontal de la ciudad, reorientando sus zonas urbanas y rurales hacia un desarrollo sustentable, estableciendo medidas para optimizar el uso de suelo, definir las estrategias para controlar y evitar su crecimiento desarticulado e irregular, evitando con ello las derramas innecesarias de infraestructura y recursos públicos, y repercusión al medio ambiente; es por ello que se hace necesaria la modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Felipe Carrillo Puerto (PPDUDFCP), misma que se realiza a partir de una evaluación exhaustiva, desde el punto de vista de su aplicación, recolección e incorporación de la información urbana y social, estableciendo lineamientos necesarios para cumplir y hacer cumplir la visión integral de un adecuado ordenamiento territorial urbano-ambiental.

Así, el PPDUDFCP en su nueva versión, constituye un instrumento indispensable para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, como expresión de la voluntad de la ciudadanía para la aplicación transparente de los recursos públicos disponibles, en un marco de acción coordinada entre las distintas instancias a quienes corresponde operarlo y todos los agentes interesados en mejorar la capacidad productiva y ambiental de la Delegación Felipe Carrillo Puerto en el contexto urbano del Municipio de Querétaro.

Todo ello, respetando el marco jurídico aplicable en la materia del que se sustenta para la presente reforma, y que radica en artículos 25, 26, 27 y 115 fracciones I, II, III y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 1°, 3°, 4°, 5° fracción II, 6, 9°, 12, 15, 16, 17, 19, 27, 31, 34, 35 y 40 de la Ley General de Asentamientos Humanos; artículos 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 8°, 9°, 10, 11, 12, 13, 14, 14 Bis, 15, 16, 17, 18, 19 a 20 Bis a 20 Bis 7, 21, 22 Bis y 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y de Protección al Ambiente; artículos 2°, 63, 64, 65, 66, 73 y 87 de la Ley Agraria; artículos 1, 44, 45, 46 y 47 de la Ley de Aguas Nacionales; artículo 22 de la Ley de Planeación para el Estado de Querétaro, artículos 1, 6°, 7°, 8°, 9°, 10°, 11, 13, 28, 29, 30, 31, 32 del Código Urbano para el Estado de Querétaro; artículos 3°, 5° fracciones V y X, 6° fracción II, 7°, 25, 27 y 32 de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; artículo 24 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Estatal; artículos 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 y 128 de la Ley para la Organización y Administrativa del Municipio Libre del Estado de Querétaro; 73 del Código Municipal de Querétaro; de igual manera, sirve de sustento por el contenido del Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001-2006, la Declaratoria que constituye la Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2006, y Programas Sectoriales en el Estado de Querétaro.

1.3 Contexto local de la Delegación Felipe Carrillo Puerto

El área de estudio que corresponde a la delegación municipal Felipe Carrillo Puerto se localiza al oeste de la zona urbana de la ciudad de Querétaro, entre las coordenadas geográficas 20° 45' a 20° 34'50" de latitud norte y 100° 24' a 100° 36' de longitud oeste y abarca una superficie de 147.74 km². (14,774 has.) que representa el 20.16% % de la superficie total del Municipio, ésta zona ocupa parte de la zona la zona poniente del área urbana. y colinda al norte con la delegación Santa rosa Jáuregui y el Estado de Guanajuato, al sur con la delegación Josefa Vergara y Hernández al oriente con la delegaciones Félix Osoros, Centro histórico y Santa Rosa Jáuregui y al poniente con el Estado de Guanajuato.

Gráfico 1. Localización de la Delegación Felipe Carrillo Puerto



Conforme a lo establecido en el Acuerdo en el que modifica la División Territorial del Municipio de Querétaro, publicado en la Gaceta Municipal N°1 con fecha 15 de Diciembre de 1994, los límites de la delegación Felipe Carrillo Puerto son: colinda con el Municipio de Corregidora, siguiendo el límite poniente con el Estado de Guanajuato y continuando los límites ejidales desde la altura de La Puerta de Sntiaguillo hasta la Acequia Blanca, bordeando Juriquilla y rodeando el pueblo del El Nabo, colindándolo al oriente con parte del camino al Tiradero Municipal y San Pedro Mártir, Acceso "1" y a la Zona Industrial Benito Juárez, avenida 5 de Febrero y Carretera Federal 45 de cuota a Celaya.

1.4 Diagnóstico-Pronóstico

1.4.1 Medio Físico Natural

- Aproximadamente el 60% de la superficie de la delegación cuenta con pendientes del tipo 1 y 2 que le dan posibilidades para uso urbano.
- En el aspecto geológico predominan las rocas volcánicas del tipo de extrusiva básica y Toba que ocupan casi el 82% de la superficie de la delegación las cuales presentan algunas dificultades para el manejo de edificación de vivienda por ser suelos duros y se elevan los costos en la introducción de infraestructura. Se presentan fallas geológicas y fracturas que cruzan casi toda delegación de norte a sur y de oriente a poniente en la parte centro sur de la misma por lo que deberá tenerse especial atención si se pretende realizar nuevos desarrollos de asentamientos humanos en las áreas de influencia de las mismas.
- En el aspecto edafológico predominan los suelos de tipo vertisol pélico en casi el 95% de la superficie total de la delegación los cuales presentan limitaciones para el uso agrícola y pueden ser utilizados preferentemente en usos urbanos.

- La delegación se localiza dentro de la Región hidrológica N. 12, Lerma Chapala en la subcuena del río Querétaro, el cual atraviesa la parte sur de la delegación de oriente a poniente y recibe como afluentes al Río el pueblito y al Dren del Arenal, este último converge en la localidad de Santa María Magdalena.
- Se cuenta con 7 arroyos importantes y 6 bordos de captación agua superficiales y tres presas (El Zapote, San Carlos Y Gonzalo Rio Arronte).
- En el uso de suelo actual predomina la vegetación natural con matorrales de tipo craucicable subinorme y selva baja caducifolia en el 43% de la superficie de la delegación, el resto se distribuye en agricultura de temporal y de riego la cual se encuentra desfavorablemente inmediata al área urbana actual en la parte sur de la delegación.
- En uso potencial el análisis indica que el porcentaje de suelos de tipo I y III (suelos adecuados para la agricultura) alcanza casi el 38% de la superficie y el resto presenta limitaciones para el uso agrícola.

Aptitud Territorial para el Desarrollo Urbano

Para determinar la aptitud territorial de la Delegación Felipe Carrillo Puerto en materia de medio físico natural, a continuación se presenta una matriz con los diferentes componentes de ese apartado y con la valoración correspondiente a cada uno de ellos.

Cuadro 1. Aptitud Territorial para el Desarrollo Urbano

	APTITUD TERRITORIAL	ESTRUCTURA URBANA	SOCIOECONOMICO	ADMINISTRACION URBANA
APTITUD TERRITORIAL		Ocupación de áreas no aptas para el desarrollo urbano	grupos de ingresos medios ocupando áreas no aptas	creación de asentamientos de urbanización progresiva
ESTRUCTURA URBANA	Áreas agrícolas de alta productividad, el umbral de desarrollo urbano		La limitación en la dotación del agua limita el desarrollo urbano	Dispersión de las localidades rurales limita la administración del uso de suelo
SOCIOECONOMICO	Altos costos del suelo generan ocupación de áreas vulnerables.	Carencia de vialidades primarias que estructuren a la delegación		Baja captación de recursos por ruralidad de las localidades existentes
ADMINISTRACION URBANA	Reducido control del uso de suelo, normatividad urbana deficiente	Zonificación primaria deficiente	Falta de áreas habitables con aptitud territorial adecuada inmediata al área urbana de la delegación.	

Con base en lo anterior, la Delegación queda zonificada en áreas de aptitud territorial con base en el medio físico que son de Alta, Media, Baja y No Apta, aptitud para el desarrollo urbano.

Aptitud Alta

Zonas que cuentan con una pendiente en el rango de T-2, con una roca de tipo Toba, en una zona no inundable, con uso de suelo de tipo Matorral y un uso potencial de suelo tipo VII y VIII. Se considera la franja central de la delegación que va de la colindancia con San Miguel Carrillo al oriente pasando por Tlacote el Bajo hasta el límite con el Estado de Guanajuato al poniente. Además hay tres zonas aisladas al norte de la Delegación con esta Aptitud la primera al poniente de Cumbres del Lago, la segunda en la zona que va de la localidad de la Purísima a la Tinaja de la Estancia y la tercera en la zona de Cerro Prieto (4,761.74 has., 32.60% de la superficie de la delegación).

Aptitud Media

Clasificada así por ser zonas que cuentan con una pendiente clasificada como T-1, con una geología de tipo Ignea Extrusiva básica y Residual, con un suelo de topo Vertisol y Phaeozem, con un uso de suelo Pastizal y un uso potencial del suelo tipo VI. En la delegación esta es una franja vertical que va del sur de Tlacote el Bajo hasta el límite con el Municipio de Corregidora colindante con el fraccionamiento Huertas La Joya. (756.12 has., 5.18% de la superficie de la delegación).

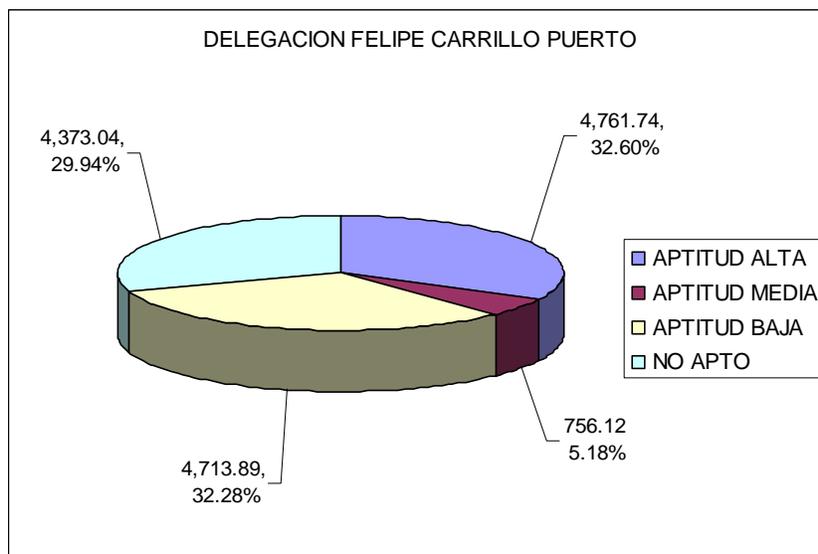
Aptitud Baja

Zonas con una pendiente de T-3, con una Geología tipo Aluvial, con un suelo de tipo Litosol y Litosol con Vertisol, con un uso de suelo Agrícola de Temporal y un Uso Potencial del Suelo tipo IV.. La zonas de aptitud baja corresponden tres áreas irregulares localizadas en la porción centro norte de la delegación, la primera al poniente de la localidad de Tlacote el Alto, la segunda al sur y oriente de la localidad de Mompaní hasta el límite con la delegación Félix Osores Sotomayor y Santa Rosa Jáuregui y la tercera en la zona de la localidad de El Patol hasta la colindancia con la delegación Santa Rosa Jáuregui. (4,713.89 has. 32.28% de la superficie de la delegación).

No Apta

Las zonas que se consideran no aptas por medio físico natural para el desarrollo urbano corresponden a las que presentan pendientes de tipo cuatro (T-4), con una Geología de tipo Basalto, con falla o fractura, en zona Inundable, en algún Ecurrimiento o Embalse, con un Uso de Suelo Agrícola de Riego y con un Uso Potencial del Suelo tipo III. Tres son las zonas que se localizan en la delegación, la primera al sur y al poniente del área urbana actual desde las colonias Nuevo Plan Santa María, Santa Isabel, Colinas de Santa Cruz y San Pedro Mártir hasta el Fraccionamiento Huertas La Joya al Poniente hasta el camino a Tlacote el Bajo al norte, las otras dos zonas se ubican al norte y norponiente entre la localidad de la Tinaja y el límite con el Estado de Guanajuato al oriente de San Isidro el Alto. (4,373.04 has., 29.94% de la superficie de la delegación).

Gráfico 2. Aptitud Territorial de la Delegación Felipe Carrillo Puerto



1.4.2 Medio Físico Transformado

La delegación cuenta con un área total de 14,604.81 hectáreas en el año 2007 lo que representa el 21.17% de la superficie municipal y se caracteriza por ser urbano-rural. La superficie es predominantemente rural ya que la menor superficie del territorio esta situada dentro del área urbana de la zona metropolitana de la ciudad de Querétaro.

La superficie urbana actual de la delegación es de 1,405.48 has. al año 2007 que corresponde al 9.62% del área de la delegación; además se tienen áreas de reserva urbana que son los espacios que ya cuentan con uso de suelo urbano pero no se han desarrollado que corresponden a 339.03 has. y el resto funcionan como área de preservación ecológica. La densidad de población promedio actual de la delegación se estima que es de 93 hab/ha.

Cuadro 2. Superficies delegacionales

Delegación	Superficie	
	Ha	%
Centro Histórico	1,964.06	2.85
Josefa Vergara y Hdez.	3,349.58	4.85
Felipe Carrillo Puerto	14,604.81	21.17
Félix Osores Sotomayor	3,933.75	5.70
Epigmenio González	6,653.92	9.64
Villa Cayetano Rubio	1,742.67	2.54
Santa Rosa Jáuregui	36,753.46	53.25
Total	69,002.25	100

Fuente: Municipio de Querétaro, Dirección de Desarrollo Urbano, 2007

1.4.3 Aspectos Socioeconómicos

El municipio de Querétaro está ubicado como de nivel de servicio Regional por el tamaño de su población. El conocimiento de la dinámica poblacional es esencial para la planeación del desarrollo municipal, ya que es el que marca la pauta de las estrategias de intervención en todos los ámbitos de la realidad. Como se verá a continuación, la tendencia poblacional de Querétaro es hacia el crecimiento y considerando los grupos de edad, hacia la concentración de habitantes jóvenes y adultos.

1.4.3.1 Demografía

Aunque el ritmo de crecimiento de la ciudad ha disminuido, sigue presentado niveles de crecimiento elevados del orden del 2.73% anual promedio (según datos del INEGI, 2005) y se ha distribuido de manera diferenciada en las delegaciones en función de la vocación y el potencial de atracción que ofrecen a la población y correspondiendo a la delegación Felipe Carrillo Puerto el primer lugar en tasa de crecimiento 5.14% (según los datos de INEGI, 2005).

Cuadro 3. Tabla de dinámica poblacional por delegación

Delegación	1990			Incremento respecto a 1990	2000			Incremento respecto a 2000	2005		
	Población		Tasa de Crec. (%)		Población		Tasa de Crec. (%)		Población		Tasa de Crec. (%)
	Hab.	%			Hab.	%			Hab.	%	
Epigmenio González	66,631	15	3.45	26,994	93,625	15	4.40	22,539	116,164	16	4.40
Felipe Carrillo Puerto	65,826	14	3.45	26,669	92,495	14	5.14	26,378	118,873	16	5.14
Centro Histórico	93,708	21	3.45	37,965	131,673	21	0.15	1,041	132,714	18	0.15
Félix Osores	76,131	17	3.45	30,843	106,974	17	3.72	21,469	128,443	17	3.72
Josefa Vergara	82,605	18	3.45	33,466	116,071	18	1.14	6,785	122,856	17	1.14
Cayetano Rubio	19,096	4	3.45	7,736	26,832	4	1.36	1,881	28,713	4	1.36
Santa Rosa Jáuregui	52,461	11	3.45	21,255	73,716	11	3.22	12,660	86,376	12	3.22
TOTAL	456,458	100	3.45	184,928	641,386	100	2.73	92,753	734,139	100	2.73

Fuente: INEGI: Censo General de Población y Vivienda 2000 y II Censo Nacional de Población y Vivienda 2005.

1.4.3.2 Estructura de Población

De acuerdo con el conteo 2005, el censo 2000 y el análisis realizado para el plan se estima que la población actual (2007) de la delegación es 130,870 habitantes que corresponde al 16.89% de la población total del municipio de Querétaro, de los cuales 63,380 son hombres y 67,490 son mujeres y que de acuerdo con la pirámide de edades el volumen más importante se ubica de los 25 años hacia abajo lo cual significa que la demanda de equipamiento en materia de educación principalmente se sigue manteniendo alta y que al mediano plazo será población demandante de vivienda lo que presionará el requerimiento de la apertura de nuevas áreas al desarrollo.

Cuadro 4. Tabla de distribución de población por delegación (2005)

Delegación	Tot. Pob.	Hombres		Mujeres	
		Hab	%	Hab	%
Centro Histórico	133,463	64,636	48	68,827	52
Josefa Vergara y Hdez.	126,935	61,435	48	65,460	52
Felipe Carrillo Puerto	130,870	63,380	48	67,490	52
Félix Osos Sotomayor	137,139	66,416	48	70,723	52
Epigmenio González	124,801	60,441	48	64,360	52
Villa Cayetano Rubio	29,493	12,283	42	17,210	58
Santa Rosa Jáuregui	92,026	44,568	48	47,458	52
Total	774,727	373,199	48	401,528	52

Fuente: INEGI // Censo Nacional de Población y Vivienda 2005.

1.4.3.3 Dinámica de crecimiento

El crecimiento de la delegación ha sido diferenciado con respecto a las otras delegaciones sin embargo el porcentaje de crecimiento de la ciudad aún es elevado.

Cuadro 5. Tasa de crecimiento por delegación

Delegación	2005 (hab)	2007 (hab)	Tasa de crecimiento
Centro Histórico	132,714	133,463	0.15
Josefa Vergara y Hdez.	122,856	126,935	1.14
Felipe Carrillo Puerto	118,873	130,870	5.14
Félix Osos Sotomayor	128,443	137,139	3.72
Epigmenio González	116,164	124,801	4.40
Villa Cayetano Rubio	28,713	29,493	1.36
Santa Rosa Jáuregui	86,376	92,026	3.22
TOTAL MUNICIPAL	734,139	774,727	2.73

Fuente: INEGI: Censo General de Población y Vivienda 2000 y II Censo Nacional de Población y Vivienda 2005.

1.4.4 Diagnóstico-Pronóstico Integrado

De acuerdo con el análisis realizado, se tienen los siguientes resultados de los diferentes componentes del desarrollo urbano para la delegación:

- En materia de aptitud territorial, se identificaron zonas con aptitud alta y se localizaron en la parte centro y norte de la delegación; existe sólo una pequeña porción de aptitud media al centro de la misma y el resto es de aptitud baja y no apto.
- En materia de estructura urbana, la delegación presenta limitantes viales importantes por secciones viales reducidas y discontinuidad de trazo; infraestructura urbana insuficiente en dotación y redes de agua potable y drenaje sanitario, falta de control de escurrimientos pluviales; imagen urbana diversa tendiendo por un lado el asentamiento original de carrillo puerto y por otra parte las zonas de nueva creación; medio ambiente en deterioro por basura y grafitos; riesgo potencial de inundación en la zona de El Tintero, El Sol y Santa Mónica principalmente, con puntos viales conflictivos identificados y fallas geológicas en el área urbana en la zona sur de la delegación paralelas a la Av. 5 de Febrero, así como controlar la operación de las Empresas riesgosas al entorno como es el caso de AGROGEN.
- En materia de aspectos socioeconómicos se tiene que la mayoría de la población económicamente activa de la delegación esta ocupada (98.6%); los sectores económicos más importantes son el terciario y el secundario con (31% y 45 %) respectivamente y los rubros de empleo corresponden a obreros, artesanos, comerciantes, dependientes y oficinistas principalmente.
- En materia de administración urbana se tiene que la velocidad de ocupación del suelo en usos urbanos ha rebasado la capacidad de respuesta de la administración municipal, lo que propició la proliferación de asentamientos de urbanización progresiva, lo cual ha empezado a disminuir a partir de la reciente legislación sobre delitos contra el desarrollo urbano.

Cuadro 6. Tabla Diagnóstico/Pronóstico Integrado

	Aptitud Territorial	Estructura Urbana	Socioeconómico	Administración Urbana
Aptitud Territorial		Ocupación de áreas no aptas para el desarrollo urbano	grupos de ingresos medios ocupando áreas no aptas	creación de asentamientos de urbanización progresiva
Estructura Urbana	Áreas agrícolas de alta productividad, el umbral de desarrollo urbano		La limitación en la dotación del agua limita el desarrollo urbano	Dispersión de las localidades rurales limita la administración del uso de suelo
Socioeconómico	Altos costos del suelo generan ocupación de áreas vulnerables.	Carencia de vialidades primarias que estructuren a la delegación		Baja captación de recursos por ruralidad de las localidades existentes
Administración Urbana	Reducido control del uso de suelo, normatividad urbana deficiente	Zonificación primaria deficiente	Falta de áreas habitables con aptitud territorial adecuada inmediata al área urbana de la delegación.	

Como resultado de lo anterior se tiene que el problema fundamental a resolver en la delegación Felipe Carrillo Puerto es el abastecimiento adecuado y suficiente de agua potable considerado como el insumo básico del desarrollo urbano. El sistema de tandeos que se ha venido aplicando a la fecha propicia que en muchos casos colonias reciban agua potable solo dos días de la semana.

Asimismo es indispensable la restructuración vial de la delegación creando vías que la comuniquen de extremo a extremo.

La solución de los asentamientos de urbanización progresiva es indispensable para el desarrollo urbano futuro de la delegación.

2. NORMATIVIDAD

2.1 Imagen Objetivo

El escenario deseable para la delegación es contar con una estructura urbana más eficiente y con elementos de equipamiento e infraestructura suficiente que eleven la calidad de vida de la población tanto urbana como rural.

Asimismo dotar de los elementos necesarios para integrar de manera definitiva los fraccionamientos de urbanización progresiva existentes al área urbana actual que cumplan con los requerimientos mínimos establecidos por los gobiernos estatal y municipal en cuanto a grado de ocupación y nivel de consolidación.

La imagen urbana de la delegación debe ser mejorada de manera significativa buscando armonizar las diferentes áreas aún aquellas que corresponden a diferentes niveles socioeconómicos, hasta alcanzar una imagen urbana homogénea que permita elevar la calidad visual del entorno urbano, poniendo énfasis especial en lo que se refiere al retiro y control de los anuncios espectaculares y de todo tipo de anuncios en el territorio de la delegación.

De acuerdo con los datos históricos la última tasa de crecimiento de 5.14% que se presentó en la delegación Felipe Carrillo Puerto según datos del conteo de población 2005, proyectados al 2007 nos indica que es superior a la de la década anterior que fue de 3.45%, y parecería adecuado asignar la misma tasa para el resto de la década; sin embargo de acuerdo con la tendencia nacional y estatal de reducción paulatina del ritmo de crecimiento de la población, se considera una tasa estimada de 4.9% actualmente y una probable del 4.4 % para el corto plazo, y se asignan como tasas probables las del cuadro siguiente:

2.2 Objetivos y Metas

2.2.1 Objetivos Generales y Particulares

Objetivos generales:

- Ordenar la ocupación territorial de la población en la delegación.
- Determinar y administrar el uso del suelo en la delegación.
- Disponer de un programa de acciones que permitan la ocupación adecuada del territorio.

Objetivos Particulares:

El desarrollo urbano en función del medio ambiente

- Reducir en lo posible el impacto ecológico negativo en las áreas con potencial natural provocado por la ocupación de las áreas habitacionales.
- Eliminar las fuentes de contaminación directa hacia los escurrimientos, arroyos y drenes en el área normativa del plan.
- Proteger las zonas cerriles con potencial ecológico dentro del área normativa del plan como el área de lomeríos al norponiente de la delegación.

El desarrollo urbano en función de la actividad económica

- Fortalecer la utilización del suelo de acuerdo a su potencial natural
- Dotar a la delegación del equipamiento necesario para el desarrollo de las actividades económicas.
- Construir la infraestructura necesaria para el desarrollo adecuado de la delegación.
- Apoyar el aprovechamiento intensivo del área agrícola de la delegación.

El desarrollo urbano en función del desarrollo social

- Favorecer la organización social en las colonias a través de la creación de comités comunitarios para la ejecución de acciones concretas.

- Mejorar las condiciones de vida de la población a través de programas para mejorar la infraestructura y los servicios urbanos.
- Propiciar la participación de la población en las obras y acciones que llevan a cabo las dependencias oficiales.

2.2.2 Metas

Medio Ambiente

Corto Plazo (2007-2010)

- Promover ante la autoridad municipal la regulación del funcionamiento de los comercios y usos diferentes al habitacional dentro de las áreas habitacionales y la aplicación de programas de saneamiento.
- Promover ante la autoridad municipal la aplicación de un programa de recolección y disposición de desechos sólidos en las 94 colonias del área del plan.
- Promover la construcción de 3 plantas de tratamiento de 100 lts/seg cada una dentro del área del plan.

Mediano Plazo (2010-2013)

- Promover ante la autoridad municipal la elaboración de los instrumentos jurídicos necesarios para prohibir y castigar la violación a las disposiciones normativas del Plan.
- Promover ante la autoridad municipal la aplicación de un programa de reforestación para las 94 colonias.

Largo Plazo

- Aplicar un programa para el saneamiento de aguas residuales de las colonias y localidades rurales del área del plan.

Actividad Económica

Corto Plazo (2007-2010)

- Construir equipamiento de apoyo a actividades productivas de la delegación.

Mediano Plazo (2010-2013)

- Mejorar las vialidades de la delegación.

Largo Plazo (2013-2025)

- Definir áreas con vocación industrial o de servicios en el área del Plan.

Desarrollo social en el desarrollo urbano

Corto Plazo (2007-2010)

- Construir centros de desarrollo comunitario en la delegación.

2.2.3 Proyección de Población

De acuerdo con los datos históricos la última tasa de crecimiento de 5.14% que se presentó en la delegación Epigmenio González según datos del conteo de población 2005, proyectados al 2007 nos indica que es superior a la de la década anterior que fue de 3.45%, y parecería adecuado asignar la misma tasa para el resto de la década; sin embargo de acuerdo con la tendencia nacional y estatal de reducción paulatina del ritmo de crecimiento de la población, se considera una tasa estimada de 4.9% actualmente y una probable del 4.4 por ciento para el corto plazo, y se asignan como tasas probables las del cuadro siguiente:

Cuadro 7. Proyecciones de población:

Delegación	2007			2010			2013			2025		
	Población		Tasa de Crec. (%)	Población		Tasa de Crec. (%)	Población		Tasa de Crec. (%)	Pob. Total (hab)		Tasa de Crec. (%)
	Hab	%		Hab	%		Hab	%		Hab	%	
Epigmenio González	124,801	16	4.19	140,384	17	4	155,646	17	3.5	221,914	19	3
Felipe Carrillo Puerto	130,870	17	4.9	148,916	18	4.4	167,510	19	4	253,119	21	3.5
Centro Histórico	133,463	17	0.15	133,863	16	0.1	134,265	15	0.1	134,669	11	0.1
Félix Osores	137,139	18	3.32	150,949	18	3.25	165,668	18	3.15	236,196	20	3
Josefa Vergara	126,935	16	1.26	132,733	16	1.15	136,958	15	1.05	154,328	13	1
Cayetano Rubio	29,493	4	1.36	30,713	4	1.3	31,926	4	1.3	37,278	3	1.3
Santa Rosa Jáuregui	92,026	12	3.15	100,559	12	3	109,884	12	3	156,668	13	3
TOTAL	774,727	100	2.61	838,117	100	2.45	901,857	100	2.3	1,194,172	100	2.13

Fuente: Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Felipe Carrillo Puerto., 2007

3. POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS

3.1 Políticas de Desarrollo Urbano

Para efecto de la estrategia general del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación Felipe Carrillo Puerto se aplicarán las siguientes políticas de desarrollo Urbano en su territorio:

- Conservación (Puntual)

Se realizarán acciones encaminadas de conservación a todo lo largo del río Querétaro, de los escurrimientos, arroyos y dren del Arenal a su paso por el área urbana actual eliminando las descargas directas de aguas residuales, tiraderos de basura en sus márgenes y realizando un control estricto de la calidad de las aguas residuales que se viertan.

- Conservación (Zonal)

Se llevarán a cabo acciones para la conservación de la zonas de lomerío localizadas al norte y poniente del área del plan que considere penalizaciones por la destrucción de pastizales y la tala de árboles.

Se llevarán a cabo acciones para la conservación de la zonas de potencial agrícola localizadas al centro y poniente del área del plan colindantes al área urbana actual que considere penalizaciones por la ocupación de dichos espacios.

Se realizará un control sistemático de las ocupaciones del suelo que se realicen en la franja comprendida entre el cause de arroyos o drenes y 200 metros a ambas márgenes de los mismos así como el control de ocupación de áreas colindantes a bordos o cuerpos de agua.

Asimismo, se llevará a cabo un control estricto de las ocupaciones del suelo que se realicen en la franja paralela al derecho de vía de la carretera federal 57, dentro del área del plan.

Se realizarán acciones de control para evitar la ocupación con usos urbanos o industriales de los predios inmediatos a las vialidades regionales carretera federal 57, libramiento norponiente, a las márgenes del río Querétaro, de arroyos y dren de Arenal y la ocupación de áreas colindantes a bordos o cuerpos de agua.

Se analizará la ocupación de las áreas agrícolas de menor potencial con otros usos urbanos.

- Mejoramiento

Se aplicará un programa general de reforestación en las áreas urbanas de las colonias y localidades que se encuentran dentro del área normativa del plan.

Se realizará un proyecto integral de drenaje sanitario y saneamiento para el área urbanas de la delegación.

Se dotará de la infraestructura y equipamiento requerido en el área del plan.

- Crecimiento

Se apoyará el crecimiento de las áreas previstas para tal fin localizadas dentro del plan parcial de la delegación mediante la ocupación de los vacíos urbanos evitando la ocupación de nuevas áreas fuera del polígono urbano previsto.

3.2 Estrategia Urbana

El modelo de desarrollo urbano propuesto para la delegación es un modelo de tipo lineal teniendo como eje integrador la carretera a Tlacote y el libramiento norponiente desarrollado sobre las áreas de aptitud territorial alta, creando el subcentro urbano requerido por la población actual de la misma, dotándola de la infraestructura y del equipamiento urbano correspondiente.

3.3 Estrategia Urbana en Función del Ordenamiento Ecológico

La estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico consiste en preservar las áreas previstas como preservación ecológica, asignando usos de suelo intensivos en las zonas colindantes a estas áreas para compensar a los propietarios de las mismas y permitir de este modo la viabilidad de estas áreas a preservar, como es el caso de la zona de lomeríos localizada en la parte norte y poniente de la delegación.

3.4 Estrategia Urbana en Función del Desarrollo Económico

La estrategia urbana en función del desarrollo económico consiste en facilitar la instalación de giros comerciales y de servicios de manera ordenada en las áreas previstas por el plan, principalmente aquellos que ocupan mayor cantidad de mano de obra, a fin de favorecer la oferta de empleo en el territorio de la propia delegación, adicionalmente por el potencial agrícola que presenta la delegación se propone favorecer la tecnificación de éstas áreas para aprovechar de una manera mas adecuada el suelo de la delegación.

3.5 Estrategia de Desarrollo Urbano

La estrategia de desarrollo urbano consiste en crear vialidades que comuniquen las áreas urbanas de la delegación con el eje integrador y fortalecer las vialidades que comunican a la Av. 5 de febrero.

Crear un subcentro urbano en el área disponible en el área poniente de la zona urbana actual, tratando de concentrar en esta zona el equipamiento requerido para tal nivel de servicios, por otro lado se generarán un dos centros de barrio dentro de la delegación, uno en la localidad de Tlacote el bajo y el otro en la zona del Ejido Modelo.

3.5.1 Etapas de desarrollo urbano

Corto Plazo, del 2007 al Año 2010

Se establece una política de saturación o densificación de vacíos urbanos en la zona urbana de la delegación para ir optimizando la generación de infraestructura, servicios públicos y equipamiento urbano para lograr satisfacer las necesidades de la población.

Para la zona rural, se plantea una política de saturación en el área territorial de Tlacote el Bajo compuesta por las localidades de San Francisco de la Palma, Santo Niño de Praga y Tlacote el Bajo, así como también en las Unidades Ambientales de Mompaní, El Nabo y Tlacote el Alto.

Mediano Plazo, del 2011 al Año 2013

A través de una política de crecimiento, a mediano plazo en la zona urbana de la delegación se promoverá el crecimiento de las áreas colindantes al área urbana actual, en las zonas cuya aptitud territorial sea la más óptima.

Asimismo se establece la consolidación y ordenamiento del crecimiento generado por los asentamientos en proceso de regularización mediante la consolidación de la estructura urbana propuesta por el plan.

En la zona rural se establecen directrices de crecimiento a partir de una población existente considerando este crecimiento en el área territorial de Tlacote el Bajo, estableciendo una reserva de crecimiento a mediano y largo plazo para uso habitacional campestre con densidad baja y media y generando una zona agroindustrial en el área de mayor potencialidad agrícola de la delegación.

El resto de las localidades, establecidas como asentamientos menores, deberán consolidarse bajo sus modelos de asentamiento rural de tipo Otomí, apoyando únicamente sus unidades básicas de servicio y la vialidad rural que las comunica.

Largo Plazo, del 2014 al Año 2025

Se establece una política de crecimiento en la zona urbana de la delegación, entre el límite actual de la delegación F. Carrillo Puerto y la Delegación Félix Osores S., al norte de la localidad de San Pedro Mártir, para el establecimiento de las unidades ambientales compuestas por Centros de Barrio.

Se impulsará las áreas de crecimiento establecidas en los poblados rurales, las zonas de expansión del área urbana actual y los baldíos restantes en el zona urbana de la delegación.

Con toda esta estructura se pretende absorber a largo plazo el 100% del crecimiento poblacional de la delegación en una superficie de 1,316.22 Ha., el crecimiento restante por inmigración o exceso de crecimiento (en caso de que se presente) se deberá dirigir hacia otros sectores del municipio con condiciones más favorables para el establecimiento de usos urbanos.

4. PROGRAMACIÓN Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

Programa Urbano	Nº de Acción	Acción Específica	Unidad de Medida	Cantidad	Plazos			Corresponsabilidad Sectorial					Prioridad
					CP	MP	LP	Federal	Estatal	Municipal	Privado	Social	
Planeación	1	Proyecto Ejecutivo de la adecuación como vialidad primaria de la Av. Hidalgo desde río Querétaro hasta camino a tlacote	proyecto	1	1	0	0		X	X			A
	2	Proyecto Ejecutivo de puente elevado sobre las vías del ferrocarril	proyecto	1	1	0	0		X	X			A
	3	proyecto ejecutivo para la prolongación de Av. de la Luz	proyecto	1	1	0	0		X	X			A
Suelo	4	Adquisición de suelo para equipamiento urbano	hectárea	98.00	41,79	5,77	50,44			X	X	X	A
Vivienda	5	Construcción de vivienda	vivienda	25,469	3,760	3,874	17,835	X	X	X	X	X	A
infraestructura	6	Construcción de las redes primarias de agua potable	Kms.	212.30							X		A
	7	Construcción de redes primarias de drenaje sanitario	Kms	212.30							X		A
	8	Construcción de plantas de tratamiento	planta	3	1	1	1				X		B
Vialidad	9	Ampliación del camino a Mompaní desde el Relleno Sanitario hasta libramiento norponiente	Kms.	1.50	1.50				X	X			B
	10	Construcción del puente vehicular elevado	puente	1.00	1				X	X			B
	11	Construcción de la prolongación de la Av. de la Luz	kms	2.35	2.35				X	X	X		B
	12	Adecuación de vialidad primaria (av. Hidalgo), desde carretera a Tlacote hasta río Querétaro	kms.	2.30	1,00	1,30			X	X	X		B
Transporte	13	Construcción de paraderos de transporte público	paradero	200	100	100					X	X	C
Equipamiento Urbano Educación	14	Construcción de Jardines de niños	escuela	88	43	8	37	X	X		X		B
	15	Construcción de Escuelas primarias	escuela	73	12	12	49	X	X		X		A
	16	Construcción de Escuelas secundarias	escuela	41	12	5	24	X	X		X		A
	17	Construcción de Bachillerato general	escuela	20	10	2	8	X	X		X		B
	18	Construcción de bachillerato tecnológico	escuela	5	2	1	2	X	X		X		B
Equipamiento Urbano Recreación y	19	Construcción de Plaza Cívica	plaza	31	17	2	12			X			B

Programa Urbano	Nº de Acción	Acción Específica	Unidad de Medida	Cantidad	Plazos			Corresponsabilidad Sectorial					Prioridad
					CP	MP	LP	Federal	Estatad	Municipal	Privado	Social	
Deporte	20	Construcción de parque urbano	Parque	4	2	0	2		X	X			A
	21	Construcción de gimnasio	gimnasio	3	2	0	1		X	X			C
	22	Construcción de unidad deportiva	Unidad	2	1	0	1		X	X			C
	23	Construcción de área de feria y exposiciones	área	5	3	0	2		X	X			C
Equipamiento Urbano Cultura	24	Construcción de auditorio	auditorio	6	3	1	2		X	X			C
	25	Construcción de teatro	teatro	3	2	0	1		X	X			C
	26	Construcción de Biblioteca	biblioteca	10	5	1	4		X	X			B
	27	Construcción de casa de la cultura	casa	5	2	1	2		X	X			C
Equipamiento Urbano Salud	28	Construcción de centro de Salud	centro	9	5	1	3	X	X				A
	29	Construcción de Unidad Médica SESEQ	Unidad	18	8	2	8	X	X				A
	30	Construcción de unidad del DIF	8	4	1	3		X	X				A
Equipamiento Urbano Comercio	31	Construcción de centro comercio	centro	1	0	0	1				X		C
Equipamiento Urbano Cívico Administrativo	32	Construcción comandancia de policía	oficina	1	0	0	1			X			B
	33	Construcción de oficina de hacienda estatal	7	4	1	2		X					C
	34	Construcción de oficina del mismisterio público	8	5	1	2		X					C
	35	Construcción de Juzgado penal	6	5	0	1		X					C
Imagen Urbana	36	Aplicación de un programa de mejoramiento urbano	programa	3	1	1	1		X	X			B
	37	Aplicación de un programa para el retiro de anuncios	programa	3	1	1	1		X	X			B
Medio Ambiente	38	Aplicación de un programa de reforestación vialidades	programa	3	1	1	1	X	X	X			B
	39	Aplicación de un programa de control del relleno sanitario	programa	3	1	1	1		X	X			A
	40	Aplicación de un programa de conservación de la zona de preservación ecológica	programa	3	1	1	1	X	X	X	X	X	A
Prevención y Atención de Emergencias	41	Aplicación de un programa de control de avenidas de aguas pluviales	programa	3	1	1	1		X	X			A
	42	Aplicación de programa de obras de protección en las margenes del río Querétaro	programa	1	1				X	X			A

5. INSTRUMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LAS ACCIONES

5.1 Mecanismos de Instrumentación

5.1.1 Mecanismos de Seguimiento de Acciones

El H. Ayuntamiento de Querétaro deberá de apoyar el programa de capacitación para el personal del municipio involucrado en el desarrollo urbano, que para el efecto elabore la Dirección de Desarrollo Urbano municipal, en el cual se de a conocer de manera detallada y precisa el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio González, y la manera en que las actividades del personal deberán estar orientadas a lograr el cumplimiento del mismo, así como el fundamento de los lineamientos y políticas que propone el plan.

La capacitación del personal de la Dirección permitirá que la información y asesoría que se proporcione a los ciudadanos en materia del plan sea más efectiva y clara.

El seguimiento del plan parcial deberá ser una actividad sistemática y constante por parte del personal del área de desarrollo urbano municipal y deberá servir de base a los programas operativos anuales que deberán incorporar además las propuestas viables de mayor impacto social presentadas por la localidad.

5.1.2 Mecanismos de Evaluación y Retroalimentación del Desarrollo Urbano

Se propone como principal mecanismo de evaluación y retroalimentación del desarrollo urbano, la implementación de un foro público anual de evaluación en el que las entidades del municipio, ponen a consideración de la ciudadanía el avance del plan y se discuten las desviaciones u omisiones del mismo de manera que exista un procedimiento que anualmente revise de manera formal la aplicación y cumplimiento del mismo.

Independientemente de lo anterior, el órgano rector del desarrollo urbano municipal deberá rendir ante el ayuntamiento reportes semestrales y anuales del avance en el cumplimiento del plan.

Asimismo para la aprobación de los programas operativos anuales se deberá emitir un dictamen técnico que indique que las acciones propuestas en el programa están contenidas o son congruentes con los lineamientos y estrategias señaladas por el plan.

GOBIERNO MUNICIPAL



GOBIERNO DEL ESTADO DE
QUERETARO



MUNICIPIO
DE QUERÉTARO
Presidencia 2006-2009

Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Félix Osores Sotomayor

VERSIÓN ABREVIADA

DICIEMBRE DE 2007

1. ANTECEDENTES

1.1 Introducción

La Modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Félix Osores Sotomayor (PPDUDFOS) surge como respuesta a la necesidad de establecer los planteamientos técnicos y jurídicos, para organizar y prever el crecimiento del territorio delegacional integrándose con su entorno, resolviendo y mitigando los efectos negativos del crecimiento urbano desordenado, el cual se manifiestan en la carencia o insuficiencia de la infraestructura instalada, como lo son las redes de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado público, vialidad, electricidad y alumbrado público; de los servicios urbanos tales como el transporte público y la recolección de basura, los elementos de equipamiento urbano especialmente los relativos a los sistemas de salud, educación, recreación y deporte; el deterioro de la imagen urbana y del medio ambiente, así como el uso inadecuado del suelo tanto por los particulares como por las autoridades encargadas de su administración.

1.1 Fundamentación Jurídica

A fin de satisfacer los objetivos del proyecto global de gobierno, y la visión de revertir el crecimiento horizontal de la ciudad, reorientando sus zonas urbanas y rurales hacia un desarrollo sustentable, estableciendo medidas para optimizar el uso de suelo, definir las estrategias para controlar y evitar su crecimiento desarticulado e irregular, evitando con ello las derramas innecesarias de infraestructura y recursos públicos, y repercusión al medio ambiente; es por ello que se hace necesaria la modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Félix Osores Sotomayor (PPDUDFOS), misma que se realiza a partir de una evaluación exhaustiva, desde el punto de vista de su aplicación, recolección e incorporación de la información urbana y social, estableciendo lineamientos necesarios para cumplir y hacer cumplir la visión integral de un adecuado ordenamiento territorial urbano-ambiental.

Así, el PPDUDFOS en su nueva versión, constituye un instrumento indispensable para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, como expresión de la voluntad de la ciudadanía para la aplicación transparente de los recursos públicos disponibles, en un marco de acción coordinada entre las distintas instancias a quienes corresponde operarlo y todos los agentes interesados en mejorar la capacidad productiva y ambiental de la Delegación Félix Osores Sotomayor en el contexto urbano del Municipio de Querétaro.

Todo ello, respetando el marco jurídico aplicable en la materia del que se sustenta para la presente reforma, y que radica en artículos 25, 26, 27 y 115 fracciones I, II, III y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 1°, 3°, 4°, 5° fracción II, 6, 9°, 12, 15, 16, 17, 19, 27, 31, 34, 35 y 40 de la Ley General de Asentamientos Humanos; artículos 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 8°, 9°, 10, 11, 12, 13, 14, 14 Bis, 15, 16, 17, 18, 19 a 20 Bis a 20 Bis 7, 21, 22 Bis y 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y de Protección al Ambiente; artículos 2°, 52, 56, 63, 64, 65, 66, 73 y 87 de la Ley Agraria; artículos 1, 44, 45, 46 y 47 de la Ley de Aguas Nacionales; artículo 22 de la Ley de Planeación para el Estado de Querétaro, artículos 1, 6°, 7°, 8°, 9°, 10°, 11, 13, 28, 29, 30, 31, 32 del Código Urbano para el Estado de Querétaro; artículos 3°, 5° fracciones V y X, 6° fracción II, 7°, 25, 27 y 32 de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; artículo 24 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Estatal; artículos 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 y 128 de la Ley para la Organización y Administrativa del Municipio Libre del Estado de Querétaro; 73 del Código Municipal de Querétaro; de igual manera, sirve de sustento por el contenido del Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001-2006, la Declaratoria que constituye la Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2006, y Programas Sectoriales en el Estado de Querétaro.

1.2 Contexto local de la Delegación Félix Osores Sotomayor

La delegación Félix Osores Sotomayor se localiza al norponiente del municipio de Querétaro, cuenta con una superficie aproximada de 3,933.75 Has (39.33 km²), equivalente al 5.70% de la extensión territorial del municipio. (describir colindancias, norte, sur, oriente y poniente)

Conforme a lo establecido en el Acuerdo en el que modifica la División Territorial del Municipio de Querétaro, publicado en la Gaceta Municipal N°1 con fecha 15 de Diciembre de 1994, los límites de la delegación Félix Osores Sotomayor son: limita al sur con el Acceso "Y" de la Zona Industrial hasta San Pedro Mártir, siguiendo los límites ejidales hasta el Tiradero Municipal, donde se sigue una brecha que bordea el poblado de El Nabo hasta la Carretera Federal 57 a San Luis Potosí.

Gráfico 1. Localización de la Delegación Félix Osores Sotomayor



1.3 Diagnóstico-Pronóstico

1.3.1 Medio Físico Natural

- Aproximadamente el 81% de la superficie de la delegación cuenta con pendientes del tipo 1 y 2 que le dan posibilidades para uso urbano.
- En el aspecto geológico predominan las rocas volcánicas del tipo de extrusiva básica y Toba que ocupan el 57% de la superficie de la delegación las cuales presentan algunas dificultades para el manejo de edificación de vivienda por ser suelos duros y se elevan los costos en la introducción de infraestructura. Se presentan fallas geológicas y fracturas que cruzan casi toda delegación de norte a sur y de oriente a poniente por lo que deberá tenerse especial atención si se pretende realizar nuevos desarrollos de asentamientos humanos en las áreas de influencia de las mismas.
- En el aspecto edafológico predominan los suelos de tipo vertisol pélico en el 96% de la superficie total de la delegación los cuales presentan limitaciones para el uso agrícola y pueden ser utilizados preferentemente en usos urbanos.

- La delegación se localiza dentro de la Región hidrológica N. 12, Lerma Chapala en la subcuenca del río Querétaro, siendo el arroyo Jurica que corre de norte a sur el principal escurrimiento de la delegación hacia dicho río.
- En el uso de suelo actual predomina la vegetación natural con matorrales de tipo craucicable subinorme en el 44% de la superficie de la delegación, el resto se distribuye en agricultura de temporal la cual se encuentra desfavorablemente inmediata al área urbana actual en la parte sur de la delegación.
- En uso potencial el análisis indica que el porcentaje de suelos de tipo I y III (suelos adecuados para la agricultura) alcanza el 44% de la superficie y el resto presenta limitaciones para el uso agrícola.

Aptitud Territorial

Para determinar la aptitud territorial de la Delegación Felix Osos Sotomayor en materia de medio físico natural se elaboró una matriz con los diferentes componentes de ese apartado y con la valoración correspondiente a cada uno de ellos.

Cuadro 1. Aptitud Territorial para el Desarrollo Urbano

Medio Físico Natural	Aptitud Territorial Para Desarrollo Urbano						zona apta
	T-1 media	T-2 alta	T-3 baja	T-4 no apta			
Análisis de pendientes	T-1 media	T-2 alta	T-3 baja	T-4 no apta			T-2
Geología	Aluvial baja	Toba alta	Extrusiva basica media	Brecha volcánica baja	Basalto no apto	Falla o fractura no apto	Toba
Edafología	Litosol bajo	vertisol medio					vertisol
Hidrología	zona inundable no apta	escurrimiento no apto	zona no inundable alta				zona no inundable
Uso de suelo	agrícola riego no apta	agrícola de temporal baja	matorral alta				matorral
Uso Potencial del Suelo	tipo I no apta	tipo III no apta	tipo IV baja	tipo VI media	tipo VII alta	tipo VIII alta	tipo VII y VIII

Con base en lo anterior, la Delegación queda zonificada en áreas de aptitud territorial con base en el medio físico que son de ALTA, MEDIA, BAJA y NO APTA aptitud para el desarrollo urbano.

Aptitud Alta

Se considera la franja poniente de la delegación hasta el límite con el la delegación Felipe Carrillo Puerto. (1,270.31 has., 32.29% de la superficie de la delegación).

Aptitud Media

La zona de aptitud media es una pequeña zona al noreste del pueblo de Jurica en la colindancia con la delegación Santa Rosa Jáuregui.(450.08 has., 11.44% de la superficie de la delegación)

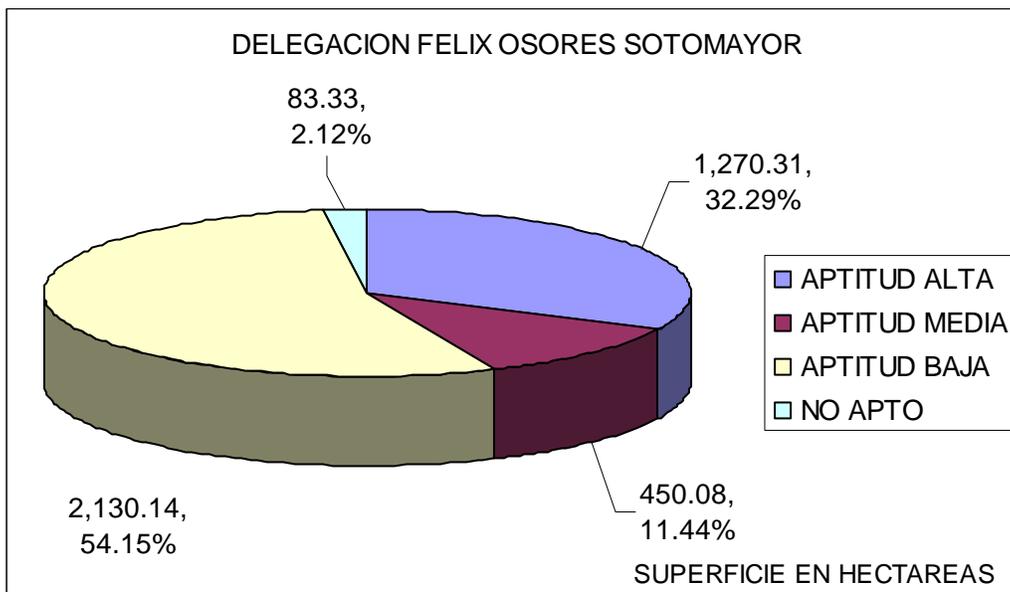
Aptitud Baja

La zonas de aptitud baja corresponde a las zonas ubicadas al norponiente del área urbana actual a lo largo del arroyo Jurica. (2,130.14 has., 54.15% de la superficie de la delegación)

No Apta

Las zonas que se consideran no aptas por medio físico natural para el desarrollo urbano es una zona localizada al norte del pueblo de Juríca en el escurrimiento de la Presa del Cajón en la colindancia con la delegación Santa Rosa Jáuregui. (83.33 has., 2.12% de la superficie de la delegación)

Gráfico 2. Aptitud Territorial de la Delegación Felix Osores Sotomayor



1.3.2 Medio Físico Transformado

La superficie total de la Delegación es de 3,933.75 ha, representando el 5.70% del total de superficie municipal. La superficie urbana es de 2,183.43 has. al año 2007 que corresponde al 55.50% del área de la delegación; además se tienen áreas de reserva urbana que son los espacios que ya cuentan con uso de suelo urbano pero no se han desarrollado que corresponden a 330.20 has. y el resto funcionan como área de preservación ecológica. La densidad de población promedio actual de la delegación se estima que es de 63 hab/ha.

Cuadro 2. Superficies delegacionales

Delegación	Superficie	
	Ha	%
Centro Histórico	1,964.06	2.85
Josefa Vergara y Hdez.	3,349.58	4.85
Felipe Carrillo Puerto	14,604.81	21.70
Félix Osores Sotomayor	3,933.75	6
Epigmenio González	6,653.92	9.64
Villa Cayetano Rubio	1,742.67	2.54
Santa Rosa Jáuregui	36,753.46	53.25
Total	69,002.25	100

Fuente: Municipio de Querétaro, Dirección de Desarrollo Urbano, 2007

1.3.3 Aspectos Socioeconómicos

El municipio de Querétaro está ubicado como de nivel de servicio Regional por el tamaño de su población. El conocimiento de la dinámica poblacional es esencial para la planeación del desarrollo municipal, ya que es el que marca la pauta de las estrategias de intervención en todos los ámbitos de la realidad. Como se verá a continuación, la tendencia poblacional de Querétaro es hacia el crecimiento y considerando los grupos de edad, hacia la concentración de habitantes jóvenes y adultos.

1.3.3.1 Demografía

Aunque el ritmo de crecimiento de la ciudad ha disminuido, sigue presentado niveles de crecimiento elevados del orden del 2.73% anual promedio (según datos del INEGI, 2005) y se ha distribuido de manera diferenciada en las delegaciones en función de la vocación y el potencial de atracción que ofrecen a la población y correspondiendo a la delegación Félix Osores Sotomayor el tercer lugar en tasa de crecimiento 3.72% (según los datos de INEGI, 2005) solamente por debajo de la tasa de la delegación Felipe Carrillo Puerto y Epigmenio González.

Cuadro 3. Tabla de dinámica poblacional por delegación

Delegación	1990			2000				2005			
	Población		Tasa de Crec. (%)	Incremento respecto a 1990	Población		Tasa de Crec. (%)	Incremento respecto a 2000	Población		Tasa de Crec. (%)
	Hab.	%			Hab.	%			Hab.	%	
Epigmenio González	66,631	15	3.45	26,994	93,625	15	4.40	22,539	116,164	16	4.40
Felipe Carrillo Puerto	65,826	14	3.45	26,669	92,495	14	5.14	26,378	118,873	16	5.14
Centro Histórico	93,708	21	3.45	37,965	131,673	21	0.15	1,041	132,714	18	0.15
Félix Osores	76,131	17	3.45	30,843	106,974	17	3.72	21,469	128,443	17	3.72
Josefa Vergara	82,605	18	3.45	33,466	116,071	18	1.14	6,785	122,856	17	1.14
Cayetano Rubio	19,096	4	3.45	7,736	26,832	4	1.36	1,881	28,713	4	1.36
Santa Rosa Jáuregui	52,461	11	3.45	21,255	73,716	11	3.22	12,660	86,376	12	3.22
TOTAL	456,458	100	3.45	184,928	641,386	100	2.73	92,753	734,139	100	2.73

Fuente: INEGI: *Censo General de Población y Vivienda 2000 y II Conteo Nacional de Población y Vivienda 2005.*

1.3.3.2 Estructura de Población

De acuerdo con el censo 2005, el censo 2000 y el análisis realizado para el plan se estima que la población actual (2007) de la delegación es 137,139 habitantes que corresponde al 17.70% de la población total del municipio de Querétaro, de los cuales 60,416 son hombres y 70, 723 son mujeres.

Cuadro 4. Tabla de distribución de población por delegación (2005)

Delegación	Tot. Pob.	Hombres		Mujeres	
		Hab	%	Hab	%
Centro Histórico	133,463	64,636	48	68,827	52
Josefa Vergara y Hdez.	126,935	61,435	48	65,460	52
Felipe Carrillo Puerto	130,870	63,380	48	67,490	52
Félix Osores Sotomayor	137,139	66,416	48	70,723	52
Epigmenio González	124,801	60,441	48	64,360	52
Villa Cayetano Rubio	29,493	12,283	42	17,210	58
Santa Rosa Jáuregui	92,026	44,568	48	47,458	52
Total	774,727	373,199	48	401,528	52

Fuente: INEGI *II Conteo Nacional de Población y Vivienda 2005.*

1.3.3.3 Dinámica de crecimiento

El crecimiento de la delegación ha sido diferenciado con respecto a las otras delegaciones sin embargo el porcentaje de crecimiento de la ciudad aún es elevado.

Cuadro 5. Tasa de crecimiento por delegación

Delegación	2005 (hab)	2007 (hab)	Tasa de crecimiento
Centro Histórico	132,714	133,463	0.15
Josefa Vergara y Hdez.	122,856	126,935	1.14
Felipe Carrillo Puerto	118,873	130,870	5.14
Félix Osores Sotomayor	128,443	137,139	3.72
Epigmenio González	116,164	124,801	4.40
Villa Cayetano Rubio	28,713	29,493	1.36
Santa Rosa Jáuregui	86,376	92,026	3.22
TOTAL MUNICIPAL	734,139	774,727	2.73

Fuente: INEGI: Censo General de Población y Vivienda 2000 y II Censo Nacional de Población y Vivienda 2005.

1.3.4 Diagnóstico-Pronóstico Integrado

De acuerdo con el análisis realizado, se tienen los siguientes resultados de los diferentes componentes del desarrollo urbano para la delegación:

- En materia de aptitud territorial, se identificó una zona con aptitud alta localizada al centro y poniente de la delegación; El resto es de aptitud media una porción al nororiente de la delegación, no apto una pequeña zona inmediata al arroyo Jurica al norte de la delegación y el resto es de aptitud baja.
- En materia de estructura urbana, la delegación presenta limitantes viales importantes por secciones viales reducidas y discontinuidad de trazo; infraestructura urbana insuficiente en dotación y redes de agua potable y drenaje sanitario, falta de control de escurrimientos pluviales; imagen urbana contrastante (industria con vivienda); medio ambiente en deterioro por basura y grafitos; riesgo potencial de inundación en algunos puntos de la delegación, con puntos viales conflictivos identificados y fallas geológicas en área urbana con algún riesgo de deslizamiento en bancos de material existentes.
- En materia de aspectos socioeconómicos se tiene que la mayoría de la población económicamente activa de la delegación esta ocupada (98.6%); los sectores económicos más importantes son el secundario y terciario con (52 y 39%) respectivamente y los rubros de empleo corresponden a obreros, artesanos, comerciantes, dependientes y oficinistas principalmente.
- En materia de administración urbana se tiene que la velocidad de ocupación del suelo en usos urbanos ha rebasado la capacidad de respuesta de la administración municipal, lo que propició la proliferación de asentamientos de urbanización progresiva, lo cual ha empezado a disminuir a partir de la reciente legislación sobre delitos contra el desarrollo urbano.

Cuadro 6. Tabla Diagnóstico/Pronóstico Integrado

	Aptitud Territorial	Estructura Urbana	Socioeconómico	Administración Urbana
Aptitud Territorial		Ocupación del área urbana de manera dispersa	población de nivel socioeconómico bajo predominante	creación de asentamientos de urbanización progresiva
Estructura Urbana	Estructura urbana deficiente por vialidades discontinuas		La limitación en la dotación del agua limita el desarrollo urbano	Aplicación limitada de la administración del uso de suelo
Socioeconómico	Altos costos del suelo generan vacíos urbanos	La ocupación del suelo genera únicamente vialidades terciarias		Baja captación de recursos por la masificación de vivienda de interés social
Administración Urbana	Reducido control del uso de suelo, normatividad urbana deficiente	Deficiencia en la estructuración vial de la delegación	Falta de generación de áreas habitables con aptitud territorial adecuada	

2.1 Imagen Objetivo

El escenario deseable para la delegación es contar con una estructura urbana más eficiente y con elementos de equipamiento e infraestructura suficiente que eleven la calidad de vida de la población evitando la creación de fraccionamientos de urbanización progresiva en áreas vulnerables o de riesgos ofertando de manera institucional reservas territoriales habilitadas para la población de recursos escasos en áreas adecuadas para el desarrollo urbano de la delegación.

Asimismo dotar de los elementos necesarios para integrar de manera definitiva los fraccionamientos de urbanización progresiva existentes al área urbana actual que cumplan con los requerimientos mínimos establecidos por los gobiernos estatal y municipal en cuanto a grado de ocupación y nivel de consolidación.

La imagen urbana de la delegación debe ser mejorada de manera significativa buscando armonizar las diferentes áreas aún aquellas que corresponden a diferentes niveles socioeconómicos, hasta alcanzar una imagen urbana homogénea que permita elevar la calidad visual del entorno urbano, poniendo énfasis especial en lo que se refiere al retiro y control de los anuncios espectaculares y de todo tipo de anuncios en el territorio de la delegación.

2.2 Objetivos y Metas

2.2.1 Objetivos Generales y Particulares

Objetivos generales

- Ordenar la ocupación territorial de la población en la delegación.
- Determinar y administrar el uso del suelo en la delegación.
- Disponer de un programa de acciones que permitan la ocupación adecuada del territorio.

Objetivos Particulares

El desarrollo urbano en función del medio ambiente

- Reducir en lo posible el impacto ecológico negativo en las áreas con potencial natural provocado por la ocupación de las áreas habitacionales.
- Eliminar las fuentes de contaminación directa hacia los escurrimientos, arroyos y drenes en el área normativa del plan.
- Proteger las zonas cerriles con potencial ecológico dentro del área normativa del plan como el área de Peña Colorada.

El desarrollo urbano en función de la actividad económica

- Fortalecer la utilización del suelo de acuerdo a su potencial natural
- Dotar a la delegación del equipamiento necesario para el desarrollo de las actividades económicas.
- Construir la infraestructura necesaria para el desarrollo adecuado de la delegación.

El desarrollo urbano en función del desarrollo social

- Favorecer la organización social en las colonias a través de la creación de comités comunitarios para la ejecución de acciones concretas.
- Mejorar las condiciones de vida de la población a través de programas para mejorar la infraestructura y los servicios urbanos.
- Propiciar la participación de la población en las obras y acciones que llevan a cabo las dependencias oficiales.

2.2.2 Metas

Medio ambiente

Corto Plazo

- Promover ante la autoridad municipal la regulación del funcionamiento de los comercios y usos diferentes al habitacional dentro de las áreas habitacionales y la aplicación de programas de saneamiento.
- Promover ante la autoridad municipal la aplicación de un programa de recolección y disposición de desechos sólidos en las 88 colonias del área del plan.
- Promover la construcción de 3 plantas de tratamiento de 100 lys/seg cada una dentro del área del plan.

Mediano Plazo

- Promover ante la autoridad municipal la elaboración de los instrumentos jurídicos necesarios para prohibir y castigar la violación a las disposiciones normativas del Plan.
- Promover ante la autoridad municipal la aplicación de un programa de reforestación para las colonias.

Largo Plazo

- Aplicar un programa para el saneamiento de aguas residuales de las colonias del área del plan.

La actividad económica

Corto Plazo

- Construir equipamiento de apoyo a actividades productivas de la delegación.

Mediano Plazo

- Mejorar las vialidades de la delegación.

Largo Plazo

- Definir áreas con vocación industrial o de servicios en el área del Plan.

El desarrollo social en el desarrollo urbano

Corto Plazo

- Construir centros de desarrollo comunitario en la delegación.

2.2.3 Proyección de Población

De acuerdo con los datos históricos la última tasa de crecimiento de 3.72% que se presentó en la delegación Félix Osores Sotomayor según datos del conteo de población 2005, proyectados al 2007 nos indica que es superior a la de la década anterior que fue de 3.45%, y parecería adecuado asignar la misma tasa para el resto de la década; sin embargo de acuerdo con la tendencia nacional y estatal de reducción paulatina del ritmo de crecimiento de la población, se considera una tasa estimada de 3.51% actualmente y una probable del 3.32 por ciento para el corto plazo, y se asignan como tasas probables las del cuadro siguiente:

Cuadro 7. Proyecciones de población:

Delegación	2007			2010			2013			2025		
	Población		Tasa de Crec. (%)	Población		Tasa de Crec. (%)	Población		Tasa de Crec. (%)	Pob. Total (hab)		Tasa de Crec. (%)
	Hab	%		Hab	%		Hab	%		Hab	%	
Epigmenio González	124,801	16	4.19	140,384	17	4	155,646	17	3.5	221,914	19	3
Felipe Carrillo Puerto	130,870	17	4.9	148,916	18	4.4	167,510	19	4	253,119	21	3.5
Centro Histórico	133,463	17	0.15	133,863	16	0.1	134,265	15	0.1	134,669	11	0.1
Félix Osores	137,139	18	3.32	150,949	18	3.25	165,668	18	3.15	236,196	20	3
Josefa Vergara	126,935	16	1.26	132,733	16	1.15	136,958	15	1.05	154,328	13	1
Cayetano Rubio	29,493	4	1.36	30,713	4	1.3	31,926	4	1.3	37,278	3	1.3
Santa Rosa Jáuregui	92,026	12	3.15	100,559	12	3	109,884	12	3	156,668	13	3
TOTAL	774,727	100	2.61	838,117	100	2.45	901,857	100	2.3	1,194,172	100	2.13

Fuente: Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Félix Osores Sotomayor., 2007

3.1 Políticas de Desarrollo Urbano

Para efecto de la estrategia general del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación Félix Osores Sotomayor se aplicarán las siguientes políticas de desarrollo Urbano en su territorio:

Conservación (Puntual)

Se realizarán acciones encaminadas de conservación a todo lo largo de los escurrimientos, el arroyo Jurica y drenes a su paso por el área urbana actual eliminando las descargas directas de aguas residuales, tiraderos de basura en sus márgenes y realizando un control estricto de la calidad de las aguas residuales que se viertan.

Conservación (Zonal)

Se llevarán a cabo acciones para la conservación de las zonas agrícolas localizadas al norte y poniente del área del plan (colindantes a la zona habitacional de San Miguel Carrillo y al Pueblo de Jurica) que considere penalizaciones por la destrucción de áreas de cultivo.

Se realizará un control sistemático de las ocupaciones del suelo que se realicen en la franja comprendida entre el cause de arroyos o drenes y 200 metros a ambas márgenes de los mismos.

Asimismo, se llevará a cabo un control estricto de las ocupaciones del suelo que se realicen en la franja paralela al derecho de vía de la carretera federal 57, a ambos lados de la misma dentro del área del plan.

Se analizará la ocupación de las áreas agrícolas de menor potencial con otros usos urbanos.

Mejoramiento

Se aplicará un programa general de reforestación en las áreas urbanas de las colonias que se encuentran dentro del área normativa del plan.

Se realizará un proyecto integral de drenaje sanitario y saneamiento para el área urbanas de la delegación.

Se dotará de la infraestructura y equipamiento requerido en el área del plan.

Crecimiento

Se apoyará el crecimiento de las áreas previstas para tal fin localizadas dentro del plan parcial de la delegación mediante la ocupación de los vacíos urbanos evitando la ocupación de nuevas áreas fuera del polígono urbano previsto.

3.2 Estrategia Urbana

El modelo de desarrollo urbano propuesto para la delegación es un modelo de tipo lineal tomando la Av. de la Luz como el eje estructurador de la delegación, creando el subcentro urbano en el área libre de la intersección de las vialidades de Av. de la Luz y Blvd. Bernardo Quintana y dos centros de barrio uno cercano a la colonia Fundadores y otro inmediato a la colonia El Romerillal requerido por la población actual y dotándola de la infraestructura y del equipamiento urbano correspondiente.

3.3 Estrategia Urbana en Función del Ordenamiento Ecológico

La estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico consiste en preservar las áreas previstas como preservación ecológica, asignando usos de suelo intensivos en las zonas colindantes a estas áreas para compensar a los propietarios de las mismas y permitir de este modo la viabilidad de estas áreas a preservar, como es el caso de las áreas colindantes a la zona de San Miguel Carrillo.

3.4 Estrategia Urbana en Función del Desarrollo Económico

La estrategia urbana en función del desarrollo económico consiste en facilitar la instalación de giros comerciales y de servicios de manera ordenada en las áreas previstas por el plan, principalmente aquellos que ocupan mayor cantidad de mano de obra, a fin de favorecer la oferta de empleo en el territorio de la propia delegación, por otra parte se impulsará la creación de insetivos gubernamentales para conservar las en producción las zonas agrícolas de la delegación..

3.5 Estrategia de Desarrollo Urbano

La estrategia de desarrollo urbano consiste en dar a la Prol. del Blvd. Bernardo Quintana la función de vialidad distribuidora en el sentido norte sur para apoyar la operación de la Av. de la Luz en el sentido oriente poniente.

Crear un subcentro urbano en el área disponible en la intersección de la Prol. Boulevard Bernardo Quintana y la Av. de la Luz, tratando de concentrar en esta zona el equipamiento requerido para tal nivel de servicios.

3.5.1 Etapas de desarrollo urbano

Corto Plazo, del 2007 al Año 2010

Consolidación de la red vial primaria e inicio de trazo de éstas vialidades donde no se encuentran construidas como es el caso de Av. Begonias y Prol. Blvd. Bernardo Quintana, en donde existirán usos mixtos, equipamiento y servicios.

El Mejoramiento y desafectación de las vialidades secundarias para consolidar pares viales Norte-Sur y Oriente-Poniente. La regularización, consolidación y control de asentamientos irregulares dentro de la Delegación con los planteamientos necesarios hacia el operador del agua potable.

Dotación del equipamiento urbano dentro del área urbana existente, correspondiente a esta etapa y atención al déficit actual.

Consolidación la zona de San Miguel Carrillo y ocupar los vacíos urbanos del centro de la delgación.

Consolidación del área urbana en la región al suroriente y norte de la Delegación así como en la zona de las Azucenas y Fracc. La Loma mediante usos habitacionales y equipamientos designados así como usos mixtos en corredores urbanos propuestos sobre la estructura vial primaria y secundaria.

Consolidación de los polígonos destinados a un uso habitacional dentro del área urbana existente. Bajo esquemas de vivienda mínima y pies de casa, impulsados por programas institucionales de vivienda popular. La superficie destinada a crecimiento es de 98.50 Has.

Consolidación en la ocupación de microindustria dentro de los vacíos urbanos existentes en el parque industrial Benito Juárez y saturación del uso predominantemente habitacional que se desarrollarán en la zona de San Miguel Carrillo al Norte del área urbana actual. Finalmente la creación de espacios abiertos para fomentar la integración social y la consolidación vial.

Mediano Plazo, del 2010 al Año 2013

Continuar con la consolidación la zona de San Miguel Carrillo y ocupar los vacíos urbanos del centro de la delegación.

Al iniciarse la ocupación de las áreas de crecimiento propuestas en el Plan Parcial al norponiente del área urbana actual y habiendo definido las áreas concentradoras de equipamiento y el trazo vial en el horizonte anterior, se podrán dosificar los elementos de equipamiento y servicios necesarios para la población ocupante de esas áreas. Las Has destinadas para crecimiento en esta etapa son 74.85 Has.

Largo Plazo, del 2013 al Año 2025

Se propone la habilitación total de la red vial secundaria, proceso que se habría iniciado desde el corto plazo. La consolidación de esta Delegación como una alternativa de crecimiento del desarrollo urbano del Municipio sobre la base de la estructura vial propuesta, generosas vialidades troncales, áreas abiertas y corredores urbanos definidos. Para crecimiento en esta etapa de desarrollo se disponen 601.24 Has.

Programa Urbano	Nº de Acción	Acción Específica	Unidad de Medida	Cantidad	Plazos			Corresponsabilidad Sectorial					Prioridad	
					CP	MP	LP	Federal	Estatad	Municipal	Privado	Social		
Planeación	1	Proyecto ejecutivo para la Prol. del Blvd. Bernardo Quintana (desde la Huerta hasta la carretera federal 57	proyecto	1	1	0	0		X	X				A
	2	Proyecto ejecutivo de la prolongación de Av. Begonias hasta Blvd. Bernardo Quintana	proyecto	1	1	0	0		X	X				A
	3	Proyecto ejecutivo para la ampliación del camino a Mompaní	proyecto	1	1	0	0		X	X				A
	4	Anteproyecto de Subcentro Urbano	proyecto	1	1	0	0			X				A
Suelo	5	Adquisición de suelo para equipamiento urbano	hectáreas	97.36	34.57	12.29	50.50			X	X	X		A
Vivienda	6	Construcción de viviendas	vivienda	21,963	3,069	3,221	15,673	X	X	X	X	X		A
Infraestructura	7	Construir las redes de agua potable	kms.	217.5							X			A
	8	Construir las redes de drenaje sanitario	kms.	217.5							X			A
	9	Construir plantas de tratamiento	planta	3	1	1	1				X			B
Vialidad	10	Construir la prol. del Blvd. Bernardo Quintana	kms.	11	5	6		X	X	X				A

		Construir la prol. de Av. Begonias	Kms	1	1					X		B	
		Construir la ampliación del camino Mompaní	Kms	4.7	2	2.7		X	X	X		B	
Tran sporte	11	Construir paradero de transporte Público	paradero	250	100	100	50			X	X	B	
Equipamiento Urbano Educación	12	Construcción de Jardines de niños	escuela	77	41	6	30	X	X		X	B	
	13	Construcción de Escuela primaria	escuela	56	27	5	24	X	X		X	A	
	14	Construir de Escuela secundaria	escuela	28	16	2	10	X	X		X	A	
	15	Construir Bachillerato general	escuela	21	12	2	7	X	X		X	B	
	16	Construir Bachillerato Tecnológico	escuela	6	3	1	2	X	X		X	B	
	17	Construir Universidad	escuela	1	1	0	0	0	X		X	B	
	18	Construir normal de maestros	escuelas	1	0	0	1	X	X		X	B	
Equipamiento Urbano Recreación y Deporte	19	Construcción de plaza cívica	plaza	22	13	2	7			X		B	
	20	Construcción de parque urbano	parque	3	1	0	2		X	X		A	
	21	Construcción de gimnasio	gimnasio	2	1	0	1		X	X		C	
	22	Construcción de unidad deportiva	unidad	1	0	0	1		X	X		C	
	23	Construcción de alberca	alberca	3	2	0	1		X	X		C	
	24	Area de ferias y exposiciones	área	3	1	1	1		X	X		C	
Equipamiento Urbano Cultura	25	Construcción de auditorio	auditorio	6	3	1	2		X	X		C	
	26	Construcción de teatro	teatro	3	2	0	1		X	X		C	
	27	Construcción de biblioteca	biblioteca	11	6	1	4		X	X		A	
	28	Construcción de casa de la cultura	casa	11	6	1	4		X	X		B	
Equipamiento Urbano Salud y Asistencia	29	Construcción de clínica hospital	clínica	1	1	0	0	X	X			A	
	30	Construcción de centro de salud	centro	10	6	1	3	X	X			A	
	31	Construcción de Unidad médica SESEQ	unidad	17	10	2	5	X	X			A	
	32	Construcción de unidad del DIF	unidad	19	11	2	6		X	X		A	
Equipamiento Urbano Comercio	33	Construcción de mercado	mercado	1	0	0	1		X	X	X	X	B
	34	Construcción de tianguis	área	4	1	1	2		X	X			C
	35	Construcción de centro comercial	centro	3	0	1	2				X		C
Equipamiento Urbano Cívico y Administrativo	36	Construcción de oficina de hacienda Estatal	oficina	1	1	0	0		X				C
	37	Construcción de oficina del ministro público estatal	oficina	1	1	0	0		X				C
	38	Construcción de juzgado penal	oficina	1	1	0	0		X				C
	39	Construcción de panteón municipal	panteón	1	0	1	0		X	X			B
Imagen Urbana	40	Aplicación de un programa de mejoramiento urbano	programa	3	1	1	1		X	X			B
	41	Aplicación de un programa para el retiro de anuncios	programa	3	1	1	1		X	X			B

Medio Ambiente	42	Aplicación de un programa de reforestación de vialidades y áreas verdes	programa	3	1	1	1	X	X	X			B
	43	Aplicación de un programa para la preservación del cauce del río juríca	programa	3	1	1	1	X	X	X	X	X	C
Prevención y Atención de Emergencias	44	Aplicación de un programa de control de avenidas de aguas pluviales	programa	3	1	1	1		X	X			A
	45	Construcción de estación bomberos	estación	1	1	0	0		X	X			A
	46	Aplicación de un programa de verificación del manetnimiento preventivo de las Empresas	programa	3	1	1	1		X	X			A

El H. Ayuntamiento de Querétaro deberá de apoyar el programa de capacitación para el personal del municipio involucrado en el desarrollo urbano, que para el efecto elabore la Dirección de Desarrollo Urbano municipal, en el cual se de a conocer de manera detallada y precisa el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Félix Osoreo Sotomayor, y la manera en que las actividades del personal deberán estar orientadas a lograr el cumplimiento del mismo, así como el fundamento de los lineamientos y políticas que propone el plan.

La capacitación del personal de la Dirección permitirá que la información y asesoría que se proporcione a los ciudadanos en materia del plan sea más efectiva y clara.

El seguimiento del plan parcial deberá ser una actividad sistemática y constante por parte del personal del área de desarrollo urbano municipal y deberá servir de base a los programas operativos anuales que deberán incorporar además las propuestas viables de mayor impacto social presentadas por la localidad.

Mecanismos de Evaluación y Retroalimentación del Desarrollo Urbano

Se propone como principal mecanismo de evaluación y retroalimentación del desarrollo urbano, la implementación de un foro público anual de evaluación en el que las entidades del municipio, ponen a consideración de la ciudadanía el avance del plan y se discuten las desviaciones u omisiones del mismo de manera que exista un procedimiento que anualmente revise de manera formal la aplicación y cumplimiento del mismo.

Independientemente de lo anterior, el órgano rector del desarrollo urbano municipal deberá rendir ante el ayuntamiento reportes semestrales y anuales del avance en el cumplimiento del plan.

Asimismo para la aprobación de los programas operativos anuales se deberá emitir un dictamen técnico que indique que las acciones propuestas en el programa están contenidas o son congruentes con los lineamientos y estrategias señaladas por el plan.

GOBIERNO MUNICIPAL



GOBIERNO DEL ESTADO DE
QUERETARO



MUNICIPIO
DE QUERÉTARO
Presidencia 2006-2009

Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Josefa Vergara y Hernández

VERSIÓN ABREVIADA

DICIEMBRE DE 2007

1. ANTECEDENTES

1.1 Introducción

La Modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Josefa Vergara y Hernández (PPDUDJVH) surge como respuesta a la necesidad de establecer los planteamientos técnicos y jurídicos, para organizar y prever el crecimiento del territorio delegacional integrándose con su entorno, resolviendo y mitigando los efectos negativos del crecimiento urbano desordenado, el cual se manifiesta en la carencia o insuficiencia de la infraestructura instalada, como lo son las redes de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado público, vialidad, electricidad y alumbrado público; de los servicios urbanos tales como el transporte público y la recolección de basura, los elementos de equipamiento urbano especialmente los relativos a los sistemas de salud, educación, recreación y deporte; el deterioro de la imagen urbana y del medio ambiente, así como el uso inadecuado del suelo tanto por los particulares como por las autoridades encargadas de su administración.

1.2 Fundamento Jurídico

A fin de satisfacer los objetivos del proyecto global de gobierno, y la visión de revertir el crecimiento horizontal de la ciudad, reorientando sus zonas urbanas y rurales hacia un desarrollo sustentable, estableciendo medidas para optimizar el uso de suelo, definir las estrategias para controlar y evitar su crecimiento desarticulado e irregular, evitando con ello las derramas innecesarias de infraestructura y recursos públicos, y repercusión al medio ambiente; es por ello que se hace necesaria la modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Josefa Vergara y Hernández (PPDUDJVH), misma que se realiza a partir de una evaluación exhaustiva, desde el punto de vista de su aplicación, recolección e incorporación de la información urbana y social, estableciendo lineamientos necesarios para cumplir y hacer cumplir la visión integral de un adecuado ordenamiento territorial urbano-ambiental.

Así, el PPDUDJVH en su nueva versión, constituye un instrumento indispensable para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, como expresión de la voluntad de la ciudadanía para la aplicación transparente de los recursos públicos disponibles, en un marco de acción coordinada entre las distintas instancias a quienes corresponde operarlo y todos los agentes interesados en mejorar la capacidad productiva y ambiental de la Delegación Josefa Vergara y Hernández en el contexto urbano del Municipio de Querétaro.

Todo ello, respetando el marco jurídico aplicable en la materia del que se sustenta para la presente reforma, y que radica en artículos 25, 26, 27 y 115 fracciones I, II, III y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 1º, 3º, 4º, 5º fracción II, 6, 9º, 12, 15, 16, 17, 19, 27, 31, 34, 35 y 40 de la Ley General de Asentamientos Humanos; artículos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 8º, 9º, 10, 11, 12, 13, 14, 14 Bis, 15, 16, 17, 18, 19 a 20 Bis a 20 Bis 7, 21, 22 Bis y 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y de Protección al Ambiente; artículos 2º, 52, 56, 63, 64, 65, 66, 73 y 87 de la Ley Agraria; artículos 1, 44, 45, 46 y 47 de la Ley de Aguas Nacionales; artículo 22 de la Ley de Planeación para el Estado de Querétaro, artículos 1, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11, 13, 28, 29, 30, 31, 32 del Código Urbano para el Estado de Querétaro; artículos 3º, 5º fracciones V y X, 6º fracción II, 7º, 25, 27 y 32 de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; artículo 24 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Estatal; artículos 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 y 128 de la Ley para la Organización y Administrativa del Municipio Libre del Estado de Querétaro; 73 del Código Municipal de Querétaro; de igual manera, sirve de sustento por el contenido del Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001-2006, la Declaratoria que constituye la Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2006, y Programas Sectoriales en el Estado de Querétaro.

1.3 Contexto local de la delegación Josefa Vergara.

El área de estudio que corresponde a la delegación municipal Josefa Vergara y Hernández, se localiza al suroeste de la zona urbana de la ciudad de Querétaro, abarca una superficie de 33.45 kilómetros cuadrados (3,345 has.) que representa el 4.85% de la superficie total del municipio, ésta zona ocupa la zona sur poniente del área urbana del municipio de Querétaro.

Conforme a lo establecido en el Acuerdo en el que modifica la División Territorial del Municipio de Querétaro, publicado en la Gaceta Municipal N° 1 con fecha 15 de Diciembre de 1994, los límites de la delegación Josefa Vergara y Hernández son: al Sur el municipio de Huimilpan y Corregidora desde la Carretera de cuota a Celaya, Federal 45, siguiendo el entronque con la Carretera Federal 57 para continuar con la Avenida Constituyentes a la altura del Boulevard Bernardo Quintana, siguiendo la Cuenca de la Cuesta China. Comprendiendo las siguientes colonias.

Gráfico 1. Localización de la Delegación Josefa Vergara y Hernández



1.4 Diagnóstico-Pronóstico

- Aproximadamente el 30% de la superficie de la delegación cuenta con pendientes del tipo 1 y 2 que le dan posibilidades para uso urbano.
- En el aspecto geológico predominan las rocas volcánicas del tipo de extrusiva básica que ocupan casi el 85% de la superficie de la delegación las cuales presentan algunas dificultades para el manejo de edificación de vivienda por ser suelos duros y se elevan los costos en la introducción de infraestructura; el resto corresponde a toba y aluvial en partes iguales. Se presentan fallas geológicas en las zonas centro oriente y centro poniente de la delegación por lo que deberá tenerse especial atención si se pretende realizar nuevos desarrollos de asentamientos humanos en las áreas de influencia de las mismas.
- En el aspecto edafológico predominan los suelos de tipo vertisol pélico en casi el 57% de la superficie total de la delegación los cuales presentan limitaciones para el uso agrícola y pueden ser utilizados preferentemente en usos urbanos.
- La delegación se localiza dentro de dos cuencas hidrológicas, la del arroyo el tángano y un arroyo sin nombre que descargan sus escurrimientos en el dren cimatario I.
- Se cuenta con 3 bordos de regulación de agua superficiales (El Tángano I, El Tángano II y El Argentina).

- En el uso de suelo actual predomina la vegetación natural con matorrales de tipo caucicable subinerme, nopalera y cardonal en el 64% de la superficie de la delegación, el resto se distribuye en agricultura de temporal la cual se encuentra desfavorablemente inmediata al área urbana actual en la parte oriente de la delegación.
- En uso potencial el análisis indica que el porcentaje de suelos de tipo I y III (suelos adecuados para la agricultura) alcanza casi el 19% de la superficie y el resto presenta limitaciones para el uso agrícola.

Aptitud Territorial para el Desarrollo Urbano

Para determinar la aptitud territorial de la Delegación Josefa Vergara y Hernández en materia de medio físico natural se elaboró una matriz con los diferentes componentes de ese apartado y con la valoración correspondiente a cada uno de ellos.

Cuadro 1. Aptitud Territorial para el Desarrollo Urbano

" DELEGACION JOSEFA VERGARA Y HERNANDEZ "							
MEDIO FISICO NATURAL	APTITUD TERRITORIAL PARA DESARROLLO URBANO						zona apta
ANALISIS DE PENDIENTES	T-1 media	T-2 alta	T-3 baja	T-4 no apta			T-2
GEOLOGIA	Aluvial baja	Toba alta	Extrusiva basica media	Falla o fractura no apto			Toba
EDAFOLOGIA	Litosol bajo	vertisol medio	Phaeosem medio				vertisol Phaeosem
HIDROLOGIA	zona inundable no apta	escurrimiento no apto	embalse no apto	zona no inundable alta			zona no inundable
USO DE SUELO	agrícola riego no apta	agrícola de temporal baja	matorral alta				matorral
USO POTENCIAL DEL SUELO	tipo I no apta	tipo III no apta	tipo IV baja	tipo VI media	tipo VII alta	tipo VIII alta	tipo VII y VIII

Con base en lo anterior, la Delegación queda zonificada en áreas de aptitud territorial con base en el medio físico que son de ALTA, MEDIA, BAJA y NO APTA aptitud para el desarrollo urbano.

Aptitud Alta

Se considera como de aptitud alta la zona centro norte de la delegación desde la Autopista Querétaro – México hasta el dren Cimatario al centro de la delegación.(1,564.12 has., 24.08% de la superficie de la delegación)

Aptitud Media

La zona de aptitud media es la zona norponiente de la delegación entre la Autopista Querétaro – México y las zonas agrícolas del Ejido de San Antonio de la Punta. (425.89 has., 6.56% de la superficie de la delegación)

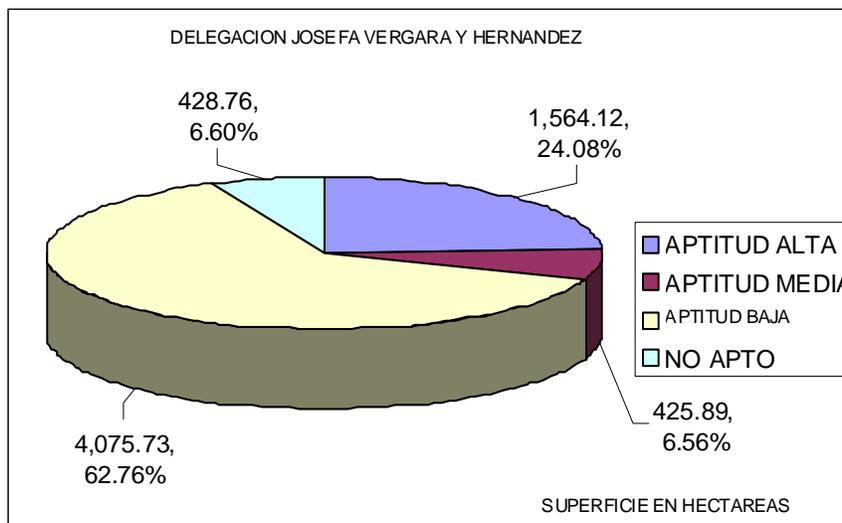
Aptitud Baja

La zonas de aptitud baja corresponden a dos áreas irregulares localizadas en la porción centro sur de la delegación y la zona del tângano al oriente de la delegación. (4,075.73 has., 62.76% de la superficie de la delegación)

No Aptas

Las zonas que se consideran no aptas por medio físico natural para el desarrollo urbano son dos, la franja de topografía mas pronunciada en la zona del tângano y una zona localizada al norte de la localidad del Rosario. (428.78 has., 6.60% de la superficie de la delegación)

Gráfico 2. Aptitud Territorial



1.4.1 Medio Físico Transformado

La superficie urbana actual de la delegación es de 1,736.82 has. al año 2007 que corresponde al 26.74% del área de la delegación; Además se tienen áreas de reserva urbana que son los espacios que ya cuentan con uso de suelo urbano pero no se han desarrollado que corresponden a 139.04 has. y el resto funcionan como área de preservación ecológica. La densidad de población promedio actual de la delegación se estima que es de 73 hab/ha.

Cuadro 2. Superficies delegacionales

Delegación	Superficie	
	Ha	%
Centro Histórico	1,964.06	3
Josefa Vergara y Hdez.	3,349.58	5
Felipe Carrillo Puerto	14,604.81	21
Félix Osores Sotomayor	3,933.75	6
Epigmenio González	6,653.92	10
Villa Cayetano Rubio	1,742.67	3
Santa Rosa Jáuregui	36,753.46	53
Total	69,002.25	100

Fuente: Municipio de Querétaro, Dirección de Desarrollo Urbano, 2007

1.4.2 Aspectos Socioeconómicos

El municipio de Querétaro está ubicado como de nivel de servicio Regional por el tamaño de su población. El conocimiento de la dinámica poblacional es esencial para la planeación del desarrollo municipal, ya que es el que marca la pauta de las estrategias de intervención en todos los ámbitos de la realidad. Como se verá a continuación, la tendencia poblacional de Querétaro es hacia el crecimiento y considerando los grupos de edad, hacia la concentración de habitantes jóvenes y adultos.

1.4.2.1 Demografía

Aunque el ritmo de crecimiento de la ciudad ha disminuido, sigue presentado niveles de crecimiento elevados del orden del 2.73% anual promedio (según datos del INEGI, 2005) y se ha distribuido de manera diferenciada en las delegaciones en función de la vocación y el potencial de atracción que ofrecen a la población y correspondiendo a la delegación Josefa Vergara el penúltimo lugar, en tasa de crecimiento 1.14% (según los datos de INEGI, 2005) solamente por encima de la tasa de la delegación Centro Histórico.

Cuadro 3. Tabla de dinámica poblacional por delegación

Delegación	1990			2000				2005			
	Población		Tasa de Crec. (%)	Incremento respecto a 1990	Población		Tasa de Crec. (%)	Incremento respecto a 2000	Población		Tasa de Crec. (%)
	Hab.	%			Hab.	%			Hab.	%	
Epigmenio González	66,631	15	3.45	26,994	93,625	15	4.40	22,539	116,164	16	4.40
Felipe Carrillo Puerto	65,826	14	3.45	26,669	92,495	14	5.14	26,378	118,873	16	5.14
Centro Histórico	93,708	21	3.45	37,965	131,673	21	0.15	1,041	132,714	18	0.15
Félix Osores	76,131	17	3.45	30,843	106,974	17	3.72	21,469	128,443	17	3.72
Josefa Vergara	82,605	18	3.45	33,466	116,071	18	1.14	6,785	122,856	17	1.14
Cayetano Rubio	19,096	4	3.45	7,736	26,832	4	1.36	1,881	28,713	4	1.36
Santa Rosa Jáuregui	52,461	11	3.45	21,255	73,716	11	3.22	12,660	86,376	12	3.22
TOTAL	456,458	100	3.45	184,928	641,386	100	2.73	92,753	734,139	100	2.73

Fuente: INEGI: Censo General de Población y Vivienda 2000 y II Censo Nacional de Población y Vivienda 2005.

1.4.2.2 Estructura de Población

De acuerdo con el censo 2005, el censo 2000 y el análisis realizado para el plan se estima que la población actual (2007) de la delegación es 126,935 habitantes que corresponde al 16.39% de la población total del municipio de Querétaro, de los cuales 61,435 son hombres y 65,460 son mujeres, y que de acuerdo con la pirámide de edades el volumen más importante se ubica de los 25 años hacia abajo lo cual significa que la demanda de equipamiento en materia de educación principalmente se sigue manteniendo alta y que al mediano plazo será población demandante de vivienda lo que presionará el requerimiento de la apertura de nuevas áreas al desarrollo.

Cuadro 4. Tabla de distribución de población por delegación (2005)

Delegación	Tot. Pob.	Hombres		Mujeres	
		Hab	%	Hab	%
Centro Histórico	133,463	64,636	48	68,827	52
Josefa Vergara y Hdez.	126,935	61,435	48	65,460	52
Felipe Carrillo Puerto	130,870	63,380	48	67,490	52
Félix Osores Sotomayor	137,139	66,416	48	70,723	52
Epigmenio González	124,801	60,441	48	64,360	52
Villa Cayetano Rubio	29,493	12,283	42	17,210	58
Santa Rosa Jáuregui	92,026	44,568	48	47,458	52
Total	774,727	373,199	48	401,528	52

Fuente: INEGI: Censo general de población y vivienda 2000 y censo 2005.

1.4.2.3 Dinámica de crecimiento

El crecimiento de la delegación ha sido diferenciado con respecto a las otras delegaciones sin embargo el porcentaje de crecimiento de la ciudad aún es elevado.

Cuadro 5. Tasa de crecimiento por delegación

Delegación	2005 (hab)	2007 (hab)	Tasa de crecimiento
Centro Histórico	132,714	133,463	0.15
Josefa Vergara y Hdez.	122,856	126,935	1.14
Felipe Carrillo Puerto	118,873	130,870	5.14
Félix Osores Sotomayor	128,443	137,139	3.72
Epigmenio González	116,164	124,801	4.40
Villa Cayetano Rubio	28,713	29,493	1.36
Santa Rosa Jáuregui	86,376	92,026	3.22
TOTAL MUNICIPAL	734,139	774,727	2.73

Fuente: INEGI: Censo General de Población y Vivienda 2000 y II Censo Nacional de Población y Vivienda 2005.

1.4.3 Diagnóstico-Pronóstico Integrado

De acuerdo con el análisis realizado, se tienen los siguientes resultados de los diferentes componentes del desarrollo urbano para la delegación:

- En materia de aptitud territorial, la delegación se ha desarrollado ocupando predios de aptitud alta o media localizadas al centro y poniente de la delegación; El resto es de aptitud baja y no apto.
- En materia de estructura urbana, existen limitantes viales importantes debido a secciones viales reducidas y discontinuidad de trazo; infraestructura urbana insuficiente en dotación y redes de agua potable y drenaje sanitario, falta de control de escurrimientos pluviales; imagen urbana fraccionada por áreas socioeconómicas; medio ambiente en deterioro por basura y grafitos; riesgo potencial de inundación en algunos puntos de la delegación, con puntos viales conflictivos identificados y fallas geológicas en área urbana con algún riesgo de deslizamiento en un área urbana.
- En materia de aspectos socioeconómicos se tiene que la mayoría de la población económicamente activa de la delegación esta ocupada (98.6%); los sectores económicos más importantes son el terciario y el secundario con (65 y 26 %) respectivamente y los rubros de empleo corresponden a comerciantes, dependientes, oficinistas, obreros y artesanos.
- En materia de administración urbana se tiene que la velocidad de ocupación del suelo en usos urbanos ha rebasado la capacidad de respuesta de la administración municipal, lo que propició la proliferación de asentamientos de urbanización progresiva, lo cual ha empezado a disminuir a partir de la reciente legislación sobre delitos contra el desarrollo urbano.

Cuadro 6. Tabla Diagnóstico/Pronóstico Integrado

	Aptitud Territorial	Estructura Urbana	Aspectos Socioeconómicos	Administración Urbana
Aptitud Territorial		Saturación del suelo apto limita el crecimiento	Ocupación de áreas urbanas por grupos de diferente nivel socioeconómico	creación de asentamientos de urbanización progresiva
Estructura Urbana	Ocupación fragmentada de áreas, propicia desintegración urbana		La limitación en la dotación de agua limita el desarrollo urbano	Aplicación limitada de la administración del uso de suelo
Aspectos Socioeconómicos	Altos costos del suelo generan ocupación de áreas vulnerables	La ocupación del suelo genera únicamente vialidades terciarias		Baja captación de recursos por la masificación de vivienda de grupos de bajos ingresos
Administración Urbana	Reducido control del uso de suelo, normatividad urbana deficiente	Deficiencia en la estructuración vial de la delegación	Falta generación de áreas habitables con aptitud territorial adecuada	

2 NORMATIVIDAD

1.11 Imagen Objetivo

El escenario deseable para la delegación es contar con una estructura urbana más eficiente y con elementos de equipamiento e infraestructura suficiente que eleven la calidad de vida de la población evitando la creación de fraccionamientos de urbanización progresiva en áreas vulnerables o de riesgos ofertando de manera institucional reservas territoriales habilitadas para la población de recursos escasos en áreas adecuadas para el desarrollo urbano de la delegación.

Asimismo dotar de los elementos necesarios para integrar de manera definitiva los fraccionamientos de urbanización progresiva existentes al área urbana actual que cumplan con los requerimientos mínimos establecidos por los gobiernos estatal y municipal en cuanto a grado de ocupación y nivel de consolidación.

La imagen urbana de la delegación debe ser mejorada de manera significativa buscando armonizar las diferentes áreas aún aquellas que corresponden a diferentes niveles socioeconómicos, hasta alcanzar una imagen urbana homogénea que permita elevar la calidad visual del entorno urbano, poniendo énfasis especial en lo que se refiere al retiro y control de los anuncios espectaculares y de todo tipo de anuncios en el territorio de la delegación.

1.12 Objetivos y Metas

1.12.1 Objetivos Generales y Particulares

Objetivos generales

Consolidar y mejorar el área urbana de la delegación.

- Administrar y controlar el uso del suelo en la delegación.
- Disponer de un programa de acciones que permitan mejorar las condiciones de la población de la delegación.

Objetivos Particulares

El desarrollo urbano en función del medio ambiente

- Reducir en lo posible el impacto ecológico negativo en las áreas con potencial natural provocado por la ocupación de las áreas habitacionales.

- Eliminar las fuentes de contaminación directa hacia los escurrimientos, arroyos y drenes en el área normativa del plan.
- Proteger las zonas cerriles con potencial ecológico dentro del área normativa del plan como el área del Parque Nacional del Cimatarío y la reserva ecológica del Tángano.

El desarrollo urbano en función de la actividad económica

- Fortalecer la utilización del suelo de acuerdo a su potencial natural
- Dotar a la delegación del equipamiento necesario para el desarrollo de las actividades económicas.
- Construir la infraestructura necesaria para el desarrollo adecuado de la delegación.

El desarrollo urbano en función del desarrollo social

- Favorecer la organización social en las colonias a través de la creación de comités comunitarios para la ejecución de acciones concretas.
- Mejorar las condiciones de vida de la población a través de programas para mejorar la infraestructura y los servicios urbanos.
- Propiciar la participación de la población en las obras y acciones que llevan a cabo las dependencias oficiales.

1.12.2 Metas

Medio ambiente

Corto Plazo

- Promover ante la autoridad municipal la regulación del funcionamiento de los comercios y usos diferentes al habitacional dentro de las áreas habitacionales y la aplicación de programas de saneamiento.
- Promover ante la autoridad municipal la aplicación de un programa de recolección y disposición de desechos sólidos en las 46 colonias del área del plan.
- Promover la construcción de 3 plantas de tratamiento de 100 lys/seg cada una dentro del área del plan.

Mediano Plazo

- Promover ante la autoridad municipal la elaboración de los instrumentos jurídicos necesarios para prohibir y castigar la violación a las disposiciones normativas del Plan.
- Promover ante la autoridad municipal la aplicación de un programa de reforestación para las colonias.

Largo Plazo

- Aplicar un programa para el saneamiento de aguas residuales de las colonias del área del plan.

La actividad económica

Corto Plazo

- Construir equipamiento de apoyo a actividades productivas de la delegación.

Mediano Plazo

- Mejorar las vialidades de la delegación.

Largo Plazo

- Definir áreas con posibilidad de redensificación o de servicios en el área del Plan.

El desarrollo social en el desarrollo urbano

Corto Plazo

- Construir centros de desarrollo comunitario en la delegación.

1.12.3 Proyección de Población

De acuerdo con los datos históricos la última tasa de crecimiento de 1.14% que se presentó en la delegación Josefa Vergara según datos del conteo de población 2005, proyectados al 2007 nos indica que es inferior a la de la década anterior que fue de 3.45%, y parecería adecuado asignar la misma tasa para el resto de la década; sin embargo de acuerdo con la tendencia nacional y estatal de reducción paulatina del ritmo de crecimiento de la población, se considera una tasa programada estimada de 1.20 por ciento actualmente y una programada probable del 1.15 por ciento para el corto plazo, y se asignan como tasas probables las del cuadro siguiente:

Cuadro 7. Proyecciones de población:

Delegación	2007			2010			2013			2025		
	Población		Tasa de Crec. (%)	Población		Tasa de Crec. (%)	Población		Tasa de Crec. (%)	Pob. Total (hab)		Tasa de Crec. (%)
	Hab	%		Hab	%		Hab	%		Hab	%	
Epímenio González	124,801	16	4.19	140,384	17	4	155,646	17	3.5	221,914	19	3
Felipe Carrillo Puerto	130,870	17	4.9	148,916	18	4.4	167,510	19	4	253,119	21	3.5
Centro Histórico	133,463	17	0.15	133,863	16	0.1	134,265	15	0.1	134,669	11	0.1
Félix Osores	137,139	18	3.32	150,949	18	3.25	165,668	18	3.15	236,196	20	3
Josefa Vergara	126,935	16	1.26	132,733	16	1.15	136,958	15	1.05	154,328	13	1
Cayetano Rubio	29,493	4	1.36	30,713	4	1.3	31,926	4	1.3	37,278	3	1.3
Santa Rosa Jáuregui	92,026	12	3.15	100,559	12	3	109,884	12	3	156,668	13	3
TOTAL	774,727	100	2.61	838,117	100	2.45	901,857	100	2.3	1,194,172	100	2.13

Fuente: Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Josefa Vergara y Hernández, 2007

3. POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS

3.1 Políticas de Desarrollo Urbano

Para efecto de la estrategia general del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación Josefa Vergara y Hernández se aplicarán las siguientes políticas de desarrollo Urbano en su territorio:

Conservación (Puntual)

Se realizarán acciones encaminadas de conservación a todo lo largo del escurrimiento de El Tángano y los tres bordos de su cauce a su paso por el área urbana actual eliminando las descargas directas de aguas residuales, tiraderos de basura en sus márgenes y realizando un control estricto de la calidad de las aguas residuales que se viertan.

Se realizarán acciones encaminadas de conservación del Bordo Argentina y del Dren Cimatarío.

Conservación (Zonal)

Se llevarán a cabo acciones de control sistemático para la conservación del Parque Nacional del Cimatario y del área natural protegida del Tángano localizada al sur y al oriente de la delegación.

Se realizará un control sistemático de las ocupaciones del suelo que se realicen en la franja comprendida entre el cause de arroyos o drenes y 200 metros a ambas márgenes de los mismos así como el control de ocupación de áreas colindantes a bordos o cuerpos de agua.

Asimismo, se llevará a cabo un control estricto de las ocupaciones del suelo que se realicen en la franja paralela al derecho de vía de la carretera federal 45, a ambos lados de la misma dentro del área del plan.

Se realizarán acciones de control para evitar la ocupación con usos urbanos o industriales de los predios inmediatos a las vialidades regionales carretera federal 45, carretera a Huimilpan.

Se analizará la ocupación de las áreas agrícolas de menor potencial con otros usos urbanos.

Mejoramiento

Se aplicará un programa general de reforestación en las áreas urbanas de las colonias que se encuentran dentro del área normativa del plan.

Se realizará un proyecto integral de drenaje sanitario y saneamiento para el área urbana de la delegación.

Se dotará de la infraestructura y equipamiento requerido en el área del plan según la normatividad establecida por la SEDESOL.

Crecimiento

Se apoyará el crecimiento de las áreas previstas para tal fin localizadas dentro del plan parcial de la delegación mediante la ocupación de los vacíos urbanos evitando la ocupación de nuevas áreas fuera del polígono urbano previsto.

3.2 Estrategia Urbana

El modelo de desarrollo urbano propuesto para la delegación es un modelo de tipo ortogonal irregular desarrollado sobre las áreas de aptitud territorial alta, creando el subcentro urbano requerido por la población actual de la misma, dotándola de la infraestructura y del equipamiento urbano correspondiente.

3.3 Estrategia Urbana en Función del Ordenamiento Ecológico

La estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico consiste en preservar las áreas previstas como preservación ecológica, asignando usos de suelo intensivos en las zonas colindantes a estas áreas para compensar a los propietarios de las mismas y permitir de este modo la viabilidad de estas áreas a preservar, como es el caso de la reserva ecológica del Tángano y de la reserva ecológica del Parque Nacional El Cimatario.

3.4 Estrategia Urbana en Función del Desarrollo Económico

La estrategia urbana en función del desarrollo económico consiste en facilitar la instalación de giros comerciales y de servicios de manera ordenada en las áreas previstas por el plan, principalmente aquellos que ocupan mayor cantidad de mano de obra, a fin de favorecer la oferta de empleo en el territorio de la propia delegación.

3.5 Estrategia de Desarrollo Urbano

La estrategia de desarrollo urbano consiste en consolidar los tres ejes viales norte sur de la delegación (Blvd. Bernardo Quintana, Carretera a Huimilpan y Paseo Constituyentes) y los dos ejes viales oriente-poniente (Av. Luis Vega y Monroy – Av. 4 y Libramiento Sur Poniente)

Consolidar el subcentro urbano del Desarrollo Centro Sur donde actualmente se encuentra localizado el Centro Cívico de Querétaro, tratando de concentrar en esta zona el equipamiento requerido para tal nivel de servicios.

3.5.1 Etapas de Desarrollo Urbano

Corto Plazo, del 2006 al Año 2009

Consolidación de la avenida Fray Luis de León como vialidad primaria urbana y de los centros de barrio localizados en la calle de José Lozano y en Avenida Pasteur.

Consolidación del subcentro urbano en la zona de centro sur donde se ubica el centro cívico.

Dotación del equipamiento deficitario y del requerido para esta etapa de desarrollo, así como la construcción de la Ciudad de las Artes en la zona nororiente de la delegación. La superficie destinada a crecimiento es de 74.86 Has.

Mediano Plazo, del 2010 al Año 2014

Continuación de la avenida Luis Pasteur hasta el libramiento sur poniente al sur de la delegación y consolidación del boulevard de las Américas como vialidad primaria al poniente de la delegación.

De igual manera promoción de bordearías en las partes altas del territorio.

Largo Plazo, del 2015 al Año 2021

Se propone la habilitación total de la red vial secundaria, proceso que se habría iniciado desde el corto plazo. La consolidación de esta Delegación como una zona saturada de crecimiento del desarrollo urbano del Municipio mediante programas de mejoramiento urbano y de arquitectura del paisaje.

4 PROGRAMACIÓN Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

Programa Urbano	Nº de Acción	Acción Específica	Unidad de Medida	Cantidad	Plazos			Corresponsabilidad Sectorial					Prioridad
					CP	MP	LP	Federal	Estatal	Municipal	Privado	Social	
Planeación	1	Proyecto de rectificación del circuito Lázaro Cárdenas	proyecto	1	1				X	X			A
	2	Proyecto para la conexión de Av. 4 con Blvd. de las Américas	proyecto	1	1				X	X			A
Suelo	3	Adquisición de suelo urbano para el equipamiento urbano	hectáreas	34.17	27.72	1.26	5.19			X	X	X	A
Vivienda	4	Construcción de vivienda	vivienda	6,088	1,289	939	3,860	X	X	X	X	X	A
Infraestructura	5	Construcción de las redes de agua potable	Kms.	68.73	10	10	48.73				X		A
	6	Construcción de las redes de drenaje sanitario	Kms.	68.73	10	10	48.73				X		A
	7	Construcción de planta de tratamiento de aguas residuales	planta	3	1	1	1		X	X	X		B
Vialidad	8	Construcción de los carriles centrales del Blvd. Bernardo Quintana	Kms.	2.8	2.8				X		X		A
	9	Completar la vialidad Fray Luis de León	Kms	1.2	1.2				X		X		B
	10	Rectificar la vialidad del circuito Lázaro Cárdenas	Kms.	3.8	3.8				X	X			B
Transporte	11	Construcción de paraderos de transporte público	paradero	250	100	100	50			X	X		B
Equipamiento Urbano "Educación"	12	Construcción de Jardín de niños	escuela	36	27	2	7		X	X	X		B
	13	Construcción de escuela primaria	escuela	22	14	2	6		X	X	X		A
	14	Construcción de escuela secundaria	escuela	20	13	2	5		X	X	X		A
	15	Construcción de bachillerato general	escuela	4	1	1	2		X	X	X		B
	16	Construcción de Bachillerato Tecnológico	escuela	3	2	0	1		X	X	X		B
Equipamiento Urbano "Cultura"	17	Construcción de Auditorio	auditorio	5	4	0	1		X	X			C
	18	Construcción de Teatro	teatro	1	0	0	1		X	X			C
	19	Construcción de biblioteca	Biblioteca	3	2	0	1		X	X			B
	20	Construcción de casa de la cultura	casa	3	3	0	0		X	X			B
Equipamiento Urbano "Salud"	21	Construcción de centro de salud	centro	5	4	0	1	X	X				A
	22	Construcción de Unidad Médica SESEQ	unidad	10	9	0	1	X	X				A
	23	Construcción de Unidad del DIF	unidad	4	3	0	1		X	X			A
Equipamiento Urbano "Comercio"	24	Construcción de tianguis	área	2	1	0	1		X	X			C
Equipamiento Urbano "Cívico Administrativo"	25	Construcción de oficina de hacienda Estatal	Oficina	1	1	0	0		X				C
	26	Construcción de comandancia de policía	Oficina	1	1	0	0			X			C

Programa Urbano	Nº de Acción	Acción Específica	Unidad de Medida	Cantidad	Plazos			Corresponsabilidad Sectorial					Prioridad
					CP	MP	LP	Federal	Estatal	Municipal	Privado	Social	
	27	Construcción de Panteón Municipal	panteón	1	1	0	0		X	X			B
Imagen Urbana	28	Aplicación de un programa de mejoramiento urbano	programa	3	1	1	1		X	X			A
	29	Aplicación de un programa para el retiro de anuncios	programa	3	1	1	1		X	X			A
Medio Ambiente	30	Aplicación de un programa de reforestación de vialidades y áreas verdes	programa	3	1	1	1	X	X	X			A
	31	Aplicación de un programa de preservación de la zona del tángano	programa	3	1	1	1	X	X	X	X	X	A
	32	Aplicación de un programa de prevención de parques y jardines	programa	3	1	1	1	X	X	X	X	X	A
Prevención y atención de emergencias	33	Aplicación de un programa de control de avenidas de aguas pluviales	programa	3	1	1	1		X	X			A
	34	Construcción de Estación de Bomberos	estación	1	1	0	0		X	X			A

5 INSTRUMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LAS ACCIONES

5.1.1 Mecanismos de Seguimiento de Acciones

El H. Ayuntamiento de Querétaro deberá de apoyar el programa de capacitación para el personal del municipio involucrado en el desarrollo urbano, que para el efecto elabore la Dirección de Desarrollo Urbano municipal, en el cual se de a conocer de manera detallada y precisa el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Josefa Vergara y Hernández, y la manera en que las actividades del personal deberán estar orientadas a lograr el cumplimiento del mismo, así como el fundamento de los lineamientos y políticas que propone el plan.

La capacitación del personal de la Dirección permitirá que la información y asesoría que se proporcione a los ciudadanos en materia del plan sea más efectiva y clara.

El seguimiento del plan parcial deberá ser una actividad sistemática y constante por parte del personal del área de desarrollo urbano municipal y deberá servir de base a los programas operativos anuales que deberán incorporar además las propuestas viables de mayor impacto social presentadas por la localidad.

5.1.2 Mecanismos de Evaluación y Retroalimentación del Desarrollo Urbano

Se propone como principal mecanismo de evaluación y retroalimentación del desarrollo urbano, la implementación de un foro público anual de evaluación en el que las entidades del municipio, ponen a consideración de la ciudadanía el avance del plan y se discuten las desviaciones u omisiones del mismo de manera que exista un procedimiento que anualmente revise de manera formal la aplicación y cumplimiento del mismo.

Independientemente de lo anterior, el órgano rector del desarrollo urbano municipal deberá rendir ante el ayuntamiento reportes semestrales y anuales del avance en el cumplimiento del plan.

Asimismo para la aprobación de los programas operativos anuales se deberá emitir un dictamen técnico que indique que las acciones propuestas en el programa están contenidas o son congruentes con los lineamientos y estrategias señaladas por el plan.

GOBIERNO MUNICIPAL



GOBIERNO DEL ESTADO DE
QUERETARO



MUNICIPIO
DE QUERÉTARO
Presidencia 2006-2009

Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Santa Rosa Jáuregui

VERSIÓN ABREVIADA
DICIEMBRE DE 2007

1 ANTECEDENTES

1.1 Introducción

La Modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Santa Rosa Jáuregui (PPDUDSRJ) surge como respuesta a la necesidad de establecer los planteamientos técnicos y jurídicos, para organizar y prever el crecimiento del territorio delegacional integrándose con su entorno, resolviendo y mitigando los efectos negativos del crecimiento urbano desordenado, el cual se manifiestan en la carencia o insuficiencia de la infraestructura instalada, como lo son las redes de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado público, vialidad, electricidad y alumbrado público; de los servicios urbanos tales como el transporte público y la recolección de basura, los elementos de equipamiento urbano especialmente los relativos a los sistemas de salud, educación, recreación y deporte; el deterioro de la imagen urbana y del medio ambiente, así como el uso inadecuado del suelo tanto por los particulares como por las autoridades encargadas de su administración.

1.2 Fundamentación Jurídica

A fin de satisfacer los objetivos del proyecto global de gobierno, y la visión de revertir el crecimiento horizontal de la ciudad, reorientando sus zonas urbanas y rurales hacia un desarrollo sustentable, estableciendo medidas para optimizar el uso de suelo, definir las estrategias para controlar y evitar su crecimiento desarticulado e irregular, evitando con ello las derramas innecesarias de infraestructura y recursos públicos, y repercusión al medio ambiente; es por ello que se hace necesaria la modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Santa Rosa Jáuregui (PPDUDSRJ), misma que se realiza a partir de una evaluación exhaustiva, desde el punto de vista de su aplicación, recolección e incorporación de la información urbana y social, estableciendo lineamientos necesarios para cumplir y hacer cumplir la visión integral de un adecuado ordenamiento territorial urbano-ambiental.

Así, el PPDUDSRJ en su nueva versión, constituye un instrumento indispensable para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, como expresión de la voluntad de la ciudadanía para la aplicación transparente de los recursos públicos disponibles, en un marco de acción coordinada entre las distintas instancias a quienes corresponde operarlo y todos los agentes interesados en mejorar la capacidad productiva y ambiental de la Delegación Santa Rosa Jáuregui en el contexto urbano del Municipio de Querétaro.

Todo ello, respetando el marco jurídico aplicable en la materia del que se sustenta para la presente reforma, y que radica en artículos 25, 26, 27 y 115 fracciones I, II, III y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 1°, 3°, 4°, 5° fracción II, 6°, 9°, 12, 15, 16, 17, 19, 27, 31, 34, 35 y 40 de la Ley General de Asentamientos Humanos; artículos 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 8°, 9°, 10, 11, 12, 13, 14, 14 Bis, 15, 16, 17, 18, 19 a 20 Bis a 20 Bis 7, 21, 22 Bis y 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y de Protección al Ambiente; artículos 2°, 52, 56, 63, 64, 65, 66, 73 y 87 de la Ley Agraria; artículos 1, 44, 45, 46 y 47 de la Ley de Aguas Nacionales; artículo 22 de la Ley de Planeación para el Estado de Querétaro, artículos 1, 6°, 7°, 8°, 9°, 10°, 11, 13, 28, 29, 30, 31, 32 del Código Urbano para el Estado de Querétaro; artículos 3°, 5° fracciones V y X, 6° fracción II, 7°, 25, 27 y 32 de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; artículo 24 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Estatal; artículos 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 y 128 de la Ley para la Organización y Administrativa del Municipio Libre del Estado de Querétaro; 73 del Código Municipal de Querétaro; de igual manera, sirve de sustento por el contenido del Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001-2006, la Declaratoria que constituye la Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2006, y Programas Sectoriales en el Estado de Querétaro.

1.3 Contexto local de la Delegación Santa Rosa Jáuregui

La Delegación Santa Rosa Jáuregui, se localiza al Norte de la zona Urbana de la Ciudad de Santiago de Querétaro a 17 Km del centro de la ciudad, entre las coordenadas geográficas 20° 45' a 20° 34'50" de latitud norte y 100° 24' a 100° 36' de longitud oeste. Está delimitada por el Estado de Guanajuato al Norte y Oeste, al sur por la Delegación Felipe Carrillo Puerto y la Delegación Epigmenio González, al este se encuentra delimitada por el municipio de El Marques. Abarca una superficie de 367.45 kilómetros cuadrados (36,745 has.) que representa el 53.25% % de la superficie total del municipio.

De acuerdo con el II Censo de Población y Vivienda 2005 elaborado por el INEGI, la delegación aloja una población aproximada de 86,376 habitantes al año 2005 que representa el 11.77 % de la población total del Municipio.

Del total de la población de la delegación 53,029 habitantes corresponden a las localidades rurales y 33,347 habitantes a la zona urbana lo que representa el 60.01% y 39.99% respectivamente.

Gráfico 1. Localización de la Delegación Santa Rosa Jáuregui



En el territorio de la Delegación se ubican 49 localidades, de las cuales el 90 % de ellas son de carácter rural, es decir, menores a 2500 habitantes, según el INEGI, y el 10% restantes, dentro lo que se puede contar la localidad de Santa Rosa Jáuregui, son centros urbanos que se convierten en centros de distribución y concentración de servicios.

1.4 Diagnóstico-Pronóstico

1.4.1 Medio Físico Natural

- Aproximadamente el 48% de la superficie de la delegación cuenta con pendientes del tipo 1 y 2 que le dan posibilidades para uso urbano.

- En el aspecto geológico predominan las rocas volcánicas del tipo de extrusiva básica y Toba que ocupan casi el 47% de la superficie de la delegación las cuales presentan algunas dificultades para el manejo de edificación de vivienda por ser suelos duros y se elevan los costos en la introducción de infraestructura. Se presentan fracturas en la zona norponiente y sur de la delegación que corren de sur a norte por lo que deberá tenerse especial atención si se pretende realizar nuevos desarrollos de asentamientos humanos en las áreas de influencia de las mismas.
- En el aspecto edafológico predominan los suelos de tipo vertisol pélico en casi el 50% de la superficie total de la delegación los cuales presentan limitaciones para el uso agrícola y pueden ser utilizados preferentemente en usos urbanos.
- La delegación se localiza dentro de la Región hidrológica N. 12, Lerma Chapala en la subcuenca del río Querétaro, siendo la microcuenca de Santa Catarina.
- Se cuenta con 3 arroyos importantes y cinco presas (Santa Catarina, La Solana, El Cajón, Dolores y de Becerra).
- En el uso de suelo actual predomina la vegetación natural con matorrales de tipo craucible subinmerme en el ---% de la superficie de la delegación, el resto se distribuye en agricultura de temporal y de riego la cual se encuentra desfavorablemente inmediata al área urbana actual en la parte sur de la delegación.
- En uso potencial el análisis indica que el porcentaje de suelos de tipo I y III (suelos adecuados para la agricultura) alcanza casi el 30% de la superficie y el resto presenta limitaciones para el uso agrícola.

Aptitud Territorial

Para determinar la aptitud territorial de la Delegación Santa Rosa Jáuregui en materia de medio físico natural se elaboró una matriz con los diferentes componentes de ese apartado y con la valoración correspondiente a cada uno de ellos.

Cuadro 1. Aptitud Territorial para el Desarrollo Urbano

MEDIO FISICO NATURAL	APTITUD TERRITORIAL PARA DESARROLLO URBANO											zona apta	
ANALISIS DE PENDIENTES	T-1 media	T-2 alta	T-3 baja	T-4 no apta									T-2
GEOLOGIA	Aluvial baja	Toba alta	Extrusiva basica media	Brecha volcánica baja	Residual media	Extrusiva ácida baja	Basalto no apto	Caliza medio	Arenisca conglom. baja	Esquistos bajo	Falla o fractura no apto	Toba	
EDAFOLOGIA	Litosol bajo	vertisol medio	Phaeozem medio	Castañozem medip	Fluvisol medio								vertisol Fluvisol
HIDROLOGIA	zona inundable no apta	escurrimiento no apto	embalse no apto	zona no inundable alta									zona no inundable
USO DE SUELO	agrícola riego no apta	agrícola de temporal baja	matorral alta	pastizal media									matorral
USO POTENCIAL DEL SUELO	tipo I no apta	tipo III no apta	tipo IV baja	tipo VI media	tipo VII alta	tipo VIII alta							tipo VII y VIII

Con base en lo anterior, la Delegación queda zonificada en áreas de aptitud territorial con base en el medio físico que son de ALTA, MEDIA, BAJA y NO APTA aptitud para el desarrollo urbano.

Aptitud Alta

Se considera de aptitud alta la zona sur de la delegación en cu colindancia con la delegación Epigmenio González y Félix Osos Sotomayor. (14,558.76 has que corresponde al 39.60% de la superficie total de la delegación).

Aptitud Media

La zona de aptitud media son dos zonas al centro de la delegación que se localizan al norte y oriente de la localidad de Santa Rosa Jáuregui. (2,635.07 has. que corresponde al 7.17% de la superficie total de la delegación).

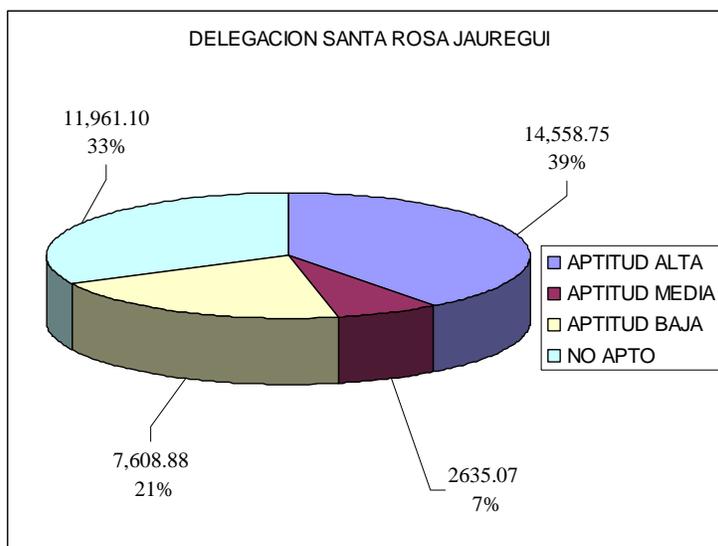
Aptitud Baja

Estas zonas corresponden a la mayoría de la parte norte y centro de la delegación por tener suelos de productividad agrícola y pendientes con altos costos de urbanización. (7,608.88 has. que corresponde al 20.70% de la superficie total de la delegación).

No Apta

Las zonas que se consideran no aptas por medio físico natural para el desarrollo urbano corresponden a las zonas de pendientes pronunciadas que se localizan al norte, poniente y nororiente de la delegación así como las laderas de los cerros al oriente de la localidad de Santa Rosa Jáuregui. (11,961.10 has. que corresponde al 32.53% de la superficie total de la delegación).

Gráfico 2. Aptitud Territorial de la Delegación Santa Rosa Jáuregui



1.4.2 Medio Físico Transformado

La superficie urbana actual de la delegación es de 2,572.55 has. al año 2007 que corresponde al 7.00% del área de la delegación; además se tienen áreas de reserva urbana que son los espacios que ya cuentan con uso de suelo urbano pero no se han desarrollado que corresponden a 721.27 has. y el resto funcionan como área de preservación ecológica. La densidad de población promedio actual de la delegación se estima que es de 36 hab/ha.

1 Cuadro 2. Superficies delegacionales

Delegación	Superficie	
	Ha	%
Centro Histórico	1,964.06	2.85
Josefa Vergara y Hdez.	3,349.58	4.85
Felipe Carrillo Puerto	14,604.81	21.17
Félix Osores Sotomayor	3,933.75	5.70
Epigmenio González	6,653.92	9.64
Villa Cayetano Rubio	1,742.67	2.54
Santa Rosa Jáuregui	36,753.46	53.25
Total	69,002.25	100

Fuente: Municipio de Querétaro, Dirección de Desarrollo Urbano, 2007

1.4.3 Aspectos Socioeconómicos

El municipio de Querétaro está ubicado como de nivel de servicio Regional por el tamaño de su población. El conocimiento de la dinámica poblacional es esencial para la planeación del desarrollo municipal, ya que es el que marca la pauta de las estrategias de intervención en todos los ámbitos de la realidad. Como se verá a continuación, la tendencia poblacional de Querétaro es hacia el crecimiento y considerando los grupos de edad, hacia la concentración de habitantes jóvenes y adultos.

1.4.3.1 Demografía

Aunque el ritmo de crecimiento de la ciudad ha disminuido, sigue presentado niveles de crecimiento elevados del orden del 2.73% anual promedio (según datos del INEGI, 2005) y se ha distribuido de manera diferenciada en las delegaciones en función de la vocación y el potencial de atracción que ofrecen a la población y correspondiendo a la delegación Santa Rosa Jáuregui el cuarto lugar en tasa de crecimiento 3.224% (según los datos de INEGI, 2005) por debajo de la tasa de la delegación Felipe Carrillo Puerto, Epigmenio González y Félix Osos Sotomayor.

Cuadro 3. Tabla de dinámica poblacional por delegación

Delegación	1990			2000				2005			
	Población		Tasa de Crec. (%)	Incremento respecto a 1990	Población		Tasa de Crec. (%)	Incremento respecto a 2000	Población		Tasa de Crec. (%)
	Hab.	%			Hab.	%			Hab.	%	
Epigmenio González	66,631	15	3.45	26,994	93,625	15	4.40	22,539	116,164	16	4.40
Felipe Carrillo Puerto	65,826	14	3.45	26,669	92,495	14	5.14	26,378	118,873	16	5.14
Centro Histórico	93,708	21	3.45	37,965	131,673	21	0.15	1,041	132,714	18	0.15
Félix Osos	76,131	17	3.45	30,843	106,974	17	3.72	21,469	128,443	17	3.72
Josefa Vergara	82,605	18	3.45	33,466	116,071	18	1.14	6,785	122,856	17	1.14
Cayetano Rubio	19,096	4	3.45	7,736	26,832	4	1.36	1,881	28,713	4	1.36
Santa Rosa Jáuregui	52,461	11	3.45	21,255	73,716	11	3.22	12,660	86,376	12	3.22
TOTAL	456,458	100	3.45	184,928	641,386	100	2.73	92,753	734,139	100	2.73

Fuente: INEGI: Censo General de Población y Vivienda 2000 y II Censo Nacional de Población y Vivienda 2005.

1.4.3.2 Estructura de Población

De acuerdo con el censo 2005, el censo 2000 y el análisis realizado para el plan se estima que la población actual (2007) de la delegación es 92,026 habitantes que corresponde al 11.89% de la población total del municipio de Querétaro, de los cuales 44,568 son hombres y 47,458 son mujeres.

Cuadro 4. Tabla de distribución de población por delegación (2005)

Delegación	Tot. Pob.	Hombres		Mujeres	
		Hab	%	Hab	%
Centro Histórico	133,463	64,636	48	68,827	52
Josefa Vergara y Hdez.	126,935	61,435	48	65,460	52
Felipe Carrillo Puerto	130,870	63,380	48	67,490	52
Félix Osos Sotomayor	137,139	66,416	48	70,723	52
Epigmenio González	124,801	60,441	48	64,360	52
Villa Cayetano Rubio	29,493	12,283	42	17,210	58
Santa Rosa Jáuregui	92,026	44,568	48	47,458	52
Total	774,727	373,199	48	401,528	52

Fuente: INEGI II Censo Nacional de Población y Vivienda 2005.

Cabe señalar que en esta delegación la mayor parte de la población corresponde a las localidades rurales estimándose para el año 2007 un total de 55,225 habitantes y 36,801 corresponde a la área urbana de Santa Rosa Jáuregui y los desarrollos habitacionales de Juriquilla.

1.4.3.3 Dinámica de crecimiento

El crecimiento de la delegación ha sido diferenciado con respecto a las otras delegaciones debido a su carácter urbano - rural sin embargo el porcentaje de crecimiento de la ciudad aún es elevado.

Cuadro 5. Tasa de crecimiento por delegación

Delegación	2005 (hab)	2007 (hab)	Tasa de crecimiento
Centro Histórico	132,714	133,463	0.15
Josefa Vergara y Hdez.	122,856	126,935	1.14
Felipe Carrillo Puerto	118,873	130,870	5.14
Félix Osores Sotomayor	128,443	137,139	3.72
Epigmenio González	116,164	124,801	4.40
Villa Cayetano Rubio	28,713	29,493	1.36
Santa Rosa Jáuregui	86,376	92,026	3.22
TOTAL MUNICIPAL	734,139	774,727	2.73

Fuente: INEGI: Censo General de Población y Vivienda 2000 y II Censo Nacional de Población y Vivienda 2005.

1.4.4 Diagnóstico-Pronóstico Integrado

De acuerdo con el análisis realizado, se tienen los siguientes resultados de los diferentes componentes del desarrollo urbano para la delegación:

- En materia de aptitud territorial, se identificaron zonas con aptitud alta en una franja en la parte central de la delegación de norte a sur. Las zonas con aptitud media se localizaron en la parte centro-norte y oriente de la delegación; El resto es de aptitud baja y no apto.
- En materia de estructura urbana, la delegación presenta limitantes viales importantes por secciones viales reducidas y discontinuidad de trazo; infraestructura urbana insuficiente en dotación y redes de agua potable y drenaje sanitario principalmente en las localidades rurales, falta de control de escurrimientos pluviales; imagen urbana contrastante entre la modernidad de Juriquilla, tradicional de Santa Rosa Jáuregui y rústico de las localidades rurales; medio ambiente en deterioro por basura; riesgo potencial de inundación en algunos puntos de la delegación, con puntos viales conflictivos identificados y fallas geológicas fuera área urbana sin algún riesgo de deslizamientos.
- En materia de aspectos socioeconómicos se tiene que la mayoría de la población económicamente activa de la delegación esta ocupada (98.6%); los sectores económicos más importantes son el terciario y el secundario con (51 y 32 %) respectivamente y los rubros de empleo corresponden a obreros, artesanos, comerciantes, dependientes y oficinistas principalmente.
- En materia de administración urbana se tiene que la velocidad de ocupación del suelo en usos urbanos ha rebasado la capacidad de respuesta de la administración municipal, lo que propició la proliferación de asentamientos de urbanización progresiva, lo cual ha empezado a disminuir a partir de la reciente legislación sobre delitos contra el desarrollo urbano.

Cuadro 6. Tabla Diagnóstico/Pronóstico Integrado

	APTITUD TERRITORIAL	ESTRUCTURA URBANA	SOCIOECONOMICO	ADMINISTRACION URBANA
APTITUD TERRITORIAL		Ocupación de áreas aptas para el desarrollo urbano	fuerte contraste entre la población urbana y rural	desatención de localidades rurales
ESTRUCTURA URBANA	Áreas inundables, umbral del desarrollo urbano		La limitación en la dotación del agua limita el desarrollo urbano	Aplicación limitada de la administración del uso de suelo
SOCIOECONOMICO	Altos costos del suelo urbano generan dispersión de la población	La ocupación del suelo genera únicamente vialidades terciarias		Baja captación de recursos por limitaciones de la población rural
ADMINISTRACION URBANA	Reducido control del uso de suelo, normatividad urbana deficiente	Deficiencia en la estructuración vial de la delegación	Falta de infraestructura afecta nivel de vida de la población	

Como resultado de lo anterior se tiene que el problema fundamental a resolver en la delegación Santa Rosa Jáuregui es la incorporación de las localidades al desarrollo dotándolas de la infraestructura urbana y productiva necesarias para mejorar la calidad de vida de la población.

Asimismo es indispensable el reforzamiento de la estructura vial de la delegación permitiendo la comunicación adecuada de las localidades con el área urbana actual de la delegación.

La solución de los asentamientos de urbanización progresiva es indispensable para el desarrollo urbano futuro de la delegación.

El escenario deseable para la delegación es contar con una estructura urbana más eficiente y con elementos de equipamiento e infraestructura suficiente que eleven la calidad de vida de la población urbana y de las localidades rurales.

2.2.1 Objetivos Generales y Particulares

Objetivos generales

- Ordenar la ocupación territorial de la población en la delegación.
- Determinar y administrar el uso del suelo en la delegación.
- Disponer de un programa de acciones que permitan la ocupación adecuada del territorio.
- Incorporar al desarrollo a las localidades rurales.

Objetivos Particulares

El desarrollo urbano en función del medio ambiente

- Reducir en lo posible el impacto ecológico negativo en las áreas con potencial natural provocado por la ocupación de las áreas habitacionales.
- Eliminar las fuentes de contaminación directa hacia los escurrimientos, arroyos y drenes en el área normativa del plan.
- Proteger las zonas cerriles con potencial ecológico dentro del área normativa del plan como el área del parque natural La Joya – La Barreta y del parque escénico de las cactáceas localizado al norte de Juriquilla.

El desarrollo urbano en función de la actividad económica

- Fortalecer la utilización del suelo de acuerdo a su potencial natural
- Dotar a la delegación del equipamiento necesario para el desarrollo de las actividades económicas.

- Construir la infraestructura necesaria para el desarrollo adecuado de la delegación.
- Favorecer la consolidación del Parque Industrial Querétaro.

El desarrollo urbano en función del desarrollo social

- Favorecer la organización social en las colonias urbanas y localidades rurales a través de la creación de comités comunitarios para la ejecución de acciones concretas.
- Mejorar las condiciones de vida de la población a través de programas para mejorar la infraestructura y los servicios urbanos.
- Propiciar la participación de la población en las obras y acciones que llevan a cabo las dependencias oficiales.

2.2.2 Metas

Medio ambiente

Corto Plazo

- Promover ante la autoridad municipal la regulación del funcionamiento de los comercios y usos diferentes al habitacional dentro de las áreas habitacionales y la aplicación de programas de saneamiento.
- Promover ante la autoridad municipal la aplicación de un programa de recolección y disposición de desechos sólidos en las 31 colonias urbanas y 53 localidades rurales del área del plan.
- Promover la construcción de 3 plantas de tratamiento de 100 lys/seg cada una dentro del área del plan.

Mediano Plazo

- Promover ante la autoridad municipal la elaboración de los instrumentos jurídicos necesarios para prohibir y castigar la violación a las disposiciones normativas del Plan.
- Promover ante la autoridad municipal la aplicación de un programa de reforestación para las colonias urbanas y las localidades rurales.

Largo Plazo

- Aplicar un programa para el saneamiento de aguas residuales de las colonias y localidades del área del plan.

La actividad económica

Corto Plazo

- Construir equipamiento de apoyo a actividades productivas de la delegación.

Mediano Plazo

- Mejorar las vialidades urbanas y rurales de la delegación.

Largo Plazo

- Consolidar las áreas con vocación industrial o de servicios en el área del Plan.

El desarrollo social en el desarrollo urbano

Corto Plazo

- Construir centros de desarrollo comunitario en la delegación.

2.2.3 Proyección de Población

De acuerdo con los datos históricos la última tasa de crecimiento de 3.22% que se presentó en la delegación Santa Rosa Jáuregui según datos del conteo de población 2005, proyectados al 2007 nos indica que es similar a la de la década anterior que fue de 3.45%, y parecería adecuado asignar la misma tasa para el resto de la década; sin embargo de acuerdo con la tendencia nacional y estatal de reducción paulatina del ritmo de crecimiento de la población, se considera una tasa estimada de 3.15% actualmente y una probable del 3.00 por ciento para el corto, mediano y largo plazo, ya que se tiene previsto un crecimiento constante a largo plazo sobre todo en la zona de Juriquilla.

Cuadro 7. Proyecciones de población:

Delegación	2007			2010			2013			2025		
	Población		Tasa de Crec. (%)	Población		Tasa de Crec. (%)	Población		Tasa de Crec. (%)	Pob. Total (hab)		Tasa de Crec. (%)
	Hab	%		Hab	%		Hab	%		Hab	%	
Epigmenio González	124,801	16	4.19	140,384	17	4	155,646	17	3.5	221,914	19	3
Felipe Carrillo Puerto	130,870	17	4.9	148,916	18	4.4	167,510	19	4	253,119	21	3.5
Centro Histórico	133,463	17	0.15	133,863	16	0.1	134,265	15	0.1	134,669	11	0.1
Félix Osores	137,139	18	3.32	150,949	18	3.25	165,668	18	3.15	236,196	20	3
Josefa Vergara	126,935	16	1.26	132,733	16	1.15	136,958	15	1.05	154,328	13	1
Cayetano Rubio	29,493	4	1.36	30,713	4	1.3	31,926	4	1.3	37,278	3	1.3
Santa Rosa Jáuregui	92,026	12	3.45	100,559	12	3	109,884	12	3	156,668	13	3
TOTAL	774,727	100	2.61	838,117	100	2.45	901,857	100	2.3	1,194,172	100	2.13

Fuente: Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio González, 2007

3. POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS

3.1 Políticas de Desarrollo Urbano

Para efecto de la estrategia general del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación Santa Rosa Jáuregui se aplicarán las siguientes políticas de desarrollo Urbano en su territorio:

Conservación (Puntual)

Se realizarán acciones encaminadas de conservación a todo lo largo de los escurrimientos, arroyos o drenes a su paso por el área urbana actual y localidades rurales eliminando en lo posible las descargas directas de aguas residuales, tiraderos de basura en sus márgenes y realizando un control estricto de la calidad de las aguas residuales que se viertan.

Se realizarán acciones de conservación de la Presa Santa Catarina, Presa Dolores, Presa El Cajón y Presa de Pinto evitando en lo posible la ocupación urbana de sus colindancias.

Conservación (Zonal)

Se llevarán a cabo acciones para la conservación del parque natural La Joya – La Barreta localizada al norponiente de la delegación, El Parque Escénico de las Cactáceas localizado al norte de Juriquilla, que considere penalizaciones por la destrucción de pastizales y la tala de árboles.

Se realizará un control sistemático de las ocupaciones del suelo que se realicen en la franja comprendida entre el cause de arroyos o drenes y 200 metros a ambas márgenes de los mismos así como el control de ocupación de áreas colindantes a bordos o cuerpos de agua.

Asimismo, se llevará a cabo un control estricto de las ocupaciones del suelo que se realicen en la franja paralela al derecho de vía de la carretera federal 57, a ambos lados de la misma dentro del área del plan.

Se realizarán acciones de control para evitar la ocupación con usos urbanos colindantes al parque industrial Querétaro, a las márgenes de arroyos y drenes y la ocupación de áreas colindantes a bordos o cuerpos de agua.

Se analizará la ocupación de las áreas agrícolas de menor potencial con otros usos urbanos.

Mejoramiento

Se aplicará un programa general de reforestación en las áreas urbanas de las colonias y en las localidades rurales que se encuentran dentro del área normativa del plan.

Se realizará un proyecto integral de drenaje sanitario y saneamiento para el área urbana de la delegación.

Se dotará de la infraestructura y equipamiento requerido en el área del plan.

Crecimiento

Se apoyará el crecimiento de las áreas previstas para tal fin localizadas dentro del plan parcial de la delegación mediante la ocupación de los vacíos urbanos evitando la ocupación de nuevas áreas fuera del polígono urbano previsto.

3.2 Estrategia Urbana

El modelo de desarrollo urbano propuesto para la delegación es un modelo de tipo polar desarrollado a partir del área urbana actual de Santa Rosa Jáuregui Y Juriquilla sobre las áreas de aptitud territorial alta, creando asignándole al polo el nivel de subcentro urbano para atender a la población alojada en la delegación, dotándola de la infraestructura y del equipamiento urbano correspondiente.

3.3 Estrategia Urbana en Función del Ordenamiento Ecológico

La estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico consiste en preservar las áreas previstas como preservación ecológica, tales como el parque natural La Joya – La Barreta, el Parque Escénico de las Cactáceas y los cuerpos de agua y escurrimientos localizados en el territorio de la delegación.

3.4 Estrategia Urbana en Función del Desarrollo Económico

La estrategia urbana en función del desarrollo económico consiste en facilitar la instalación de giros industriales, comerciales y de servicios de manera ordenada en las áreas previstas por el plan, principalmente aquellos que ocupan mayor cantidad de mano de obra, a fin de favorecer la oferta de empleo en el territorio de la propia delegación.

3.5 Estrategia de Desarrollo Urbano

La estrategia de desarrollo urbano consiste en reforzar el sistema de vialidades que comunican a Santa Rosa Jáuregui con las localidades rurales dispersas en el territorio de la delegación y favoreciendo la comunicación de las localidades rurales entre sí. Adicionalmente se creará un circuito vial en Santa Rosa Jáuregui que involucre a la Av. 20 de Noviembre y la vialidad lateral al arroyo que abastece a la presa Dolores hasta la Av. Melchor Ocampo.

Por otra parte se propone la continuación de las vialidades primarias que comunican la carretera federal 57 con el anillo 3.

Crear un subcentro urbano al sur de Santa Rosa Jáuregui en el área disponible colindando con Privada Juriquilla, tratando de concentrar en esta zona el equipamiento requerido para tal nivel de servicios.

3.6 Etapas de desarrollo urbano

Corto Plazo, del 2007 al Año 2010

Definición de las afectaciones para la red vial primaria que consolidará la comunicación entre las localidades rurales y la implementación del subcentro urbano en la zona de Santa Rosa Jáuregui.

Pavimentación del camino Santa Rosa – Pie de Gallo, del camino Santa Rosa – La Solana

Construcción del equipamiento requerido para esta etapa de desarrollo.

Consolidación de la mancha urbana en la zona localizada entre Santa Rosa Jáuregui y Juriquilla mediante usos habitacionales y equipamientos designados así como usos mixtos en corredores urbanos propuestos sobre la estructura vial primaria y secundaria.

Consolidación de los polígonos destinados a un uso habitacional dentro de la mancha urbana existente. Bajo esquemas de vivienda residencial en juriquilla y tradicional en Santa Rosa Jáuregui impulsados por programas institucionales de vivienda popular.

Consolidación en la ocupación del Parque Industrial Querétaro en la intersección de la carretera federal 57 y la carretera estatal a San Miguel de Allende Finalmente la creación de espacios abiertos para fomentar la integración social y la consolidación vial.

Mediano Plazo, del 2010 al Año 2013

Consolidación del anillo 3 en su tramo de Juriquilla al Municipio de El Marqués al centro de la delegación.

Pavimentación del camino Pie de Gallo – Buenavista, del camino Montenegro – La Estacada.

Al iniciarse la ocupación de las áreas de crecimiento propuestas en el Plan Parcial sur de la Delegación y habiendo definido las áreas concentradoras de equipamiento y el trazo vial en el horizonte anterior, se podrán dosificar los elementos de equipamiento y servicios necesarios para la población ocupante de esas áreas. De igual manera promoción de bordearías en las partes altas del territorio.

Largo Plazo, del 2013 al Año 2025

Pavimentación del camino Buenavista – Estancia de Palo Dulce – Presa de Becerra - La Luz y construcción del camino la Estacada – Jofrito y Pavimentación de Salinas – La Gotera.

Se propone la habilitación total de la red vial secundaria, proceso que se habría iniciado desde el corto plazo. La consolidación de esta Delegación como la zona de crecimiento del desarrollo urbano de la zona urbana de Juriquilla y Santa Rosa Jáuregui sobre la base de la arquitectura del paisaje, generosas vialidades troncales, áreas abiertas y corredores urbanos definidos.

4 PROGRAMACIÓN Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

Programa Urbano	Nº de Acción	Acción Específica	Unidad de Medida	Cantidad	Plazos			Corresponsabilidad Sectorial					Prioridad
					CP	MP	LP	Federal	Estatal	Municipal	Privado	Social	
Planeación	1	Proyecto del camino Santa Rosa - Buenavista	proyecto	1	1	0	0			X			A
	2	Proyecto de camino Santa Rosa - La Luz	proyecto	1	1	0	0			X			A
	3	Proyecto del camino Santa Rosa - La Solana	proyecto	1	1	0	0			X			A
	4	Proyecto de camino Montenegro - Jofrito	proyecto	1	1	0	0			X			A
	5	Proyecto de camino Salinas - La Gotera	proyecto	1	1	0	0			X			A
	6	Proyecto de camino Santa Rosa - San miguelito	proyecto	1	1	0	0			X			A
Suelo	7	Adquisición de suelo urbano para el equipamiento urbano	hectáreas	46.29	4.89	3.03	15.36			X	X	X	A
Vivienda	8	Construcción de vivienda	vivienda	12,928	1,707	1,865	9,356	X	X	X	X	X	A
Infraestructura	9	Construcción de las redes primarias de agua potable	kms.	96.20	13.50	14.80	67.90				X		A
	10	Construcción de las redes primarias de drenaje sanitario	kms.	96.20	13.50	14.80	67.90				X		A
	11	Construcción de plantas de tratamiento	planta	1	1	0	0		X	X	X		B
Vilaidad	12	Pavimentación del camino Santa Rosa - Buenavista	kms.	10.1	4.5	5.6	0		X	X			B
	13	Pavimentación del camino Buenavista - La Luz	kms.	8.2	0	0	8.2		X	X			B
Vialidad	14	Pavimentación del camino Santa Rosa - Jaúregui	kms.	3.70	3.70	0	0		X	X			B
	15	Pavimentación del camino Montenegro-Jofrito	kms.	9.6	0	5.7	3.9		X	X			B
	16	Pavimentación del camino Salinas - La Gotera	kms.	3.8	0	0	3.8		X	X			B
	17	Pavimentación del camino Santa Rosa - Jaúregui	kms.	3.6	0	0	3.6		X	X			B
	18	Construir Anillo 3 de Juriquilla al Marqués	kms.	11.6	5	6.6	0		X				B
Transporte	19	Construcción de paraderos de transporte urbano	paradero	100	50	50	0			X	X		C
	20	Otrogamiento de concesión de rutas de transporte	concesión	1					X				B
Equipamiento Urbano "Educación"	21	Construcción de jardín de niños	escuela	42	18	4	20	X	X		X		B
	22	Construcción de Escuela primaria	escuela	22	3	3	16	X	X		X		A
	23	Construcción de escuela secundaria	escuela	30	15	3	12	X	X		X		A
	24	Construcción de Bachillerato general	escuela	14	9	1	4	X	X		X		B
	25	Construcción de Bachillerato Tecnológico	escuela	5	3	1	1	X	X		X		B
	26	Construcción de Universidad	escuela	1	1	0	0	X	X		X		B
Equipamiento Urbano	27	Construcción de plaza cívica	plaza	21	13	1	7			X			C

Programa Urbano	Nº de Acción	Acción Específica	Unidad de Medida	Cantidad	Plazos			Corresponsabilidad Sectorial					Prioridad
					CP	MP	LP	Federal	Estatat	Municipal	Privado	Social	
"Recreación y deporte"	28	Construcción de Parque Urbano	parque	2	1	0	1		X	X			A
	29	Construcción de gimnasio	gimnasio	2	1	0	1		X	X			C
	30	Construcción de Unidad deportiva	Unidad	2	1	0	1		X	X			B
	31	Construcción de alberca	alberca	2	1	0	1		X	X			C
	32	Construcción de área de ferias y exposiciones	área	1	1	0	0		X	X			C
Equipamiento Urbano "Cultura"	33	Construcción de auditorio	auditorio	5	3	0	2		X	X			C
	34	Construcción de teatro	teatro	2	1	0	1		X	X			C
	35	Construcción de biblioteca	Biblioteca	12	6	6	3		X	X			B
	36	Construcción de casa de la cultura	casa	12	3	3	6		X	X			C
Equipamiento Urbano "Salud"	37	Construcción de clínica hospital	clínica	5	2	1	2	X	X				A
	38	Construcción de centro de salud	centro	5	3	0	2	X	X				A
	39	Construcción de unidad médica SESEQ	unidad	7	3	0	4		X				A
	40	Construcción de unidad del DIF	unidad	5	3	0	2		X	X			A
Equipamiento Urbano "Comercio"	41	Construir área de tiánguis (Pie de Gallo, Jofrito, San miguelito, Buenavista; Puerto de Aguirre, La Gotera, La Solana, La Estacada	área	8	4	2	2		X	X			C
Equipamiento Urbano "Cívico Administrativo"	42	Construcción de oficina de hacienda estatl	oficina	1	1	0	0		X				C
	43	Construcción de juzgado penal	oficina	1	1	0	0		X				C
Imagen Urbana	44	Aplicación de un programa de mejoramiento urbano	programa	9	3	3	3	X	X				A
Medio Ambiente	45	Aplicación de un programa de reforestación de vialidades y áreas verde	programa	3	1	1	1	X	X				A
	46	Aplicación de un programa para el control del parque la Joya - La Barreta	programa	3	1	1	1	X	X				A
Prevención y Atención de Emergencias	47	Aplicación de un programa para el control de avenidas de aguas pluviales	programa	3	1	1	1	X	X				A
		Construcción de estación de Bomberos	estación	1	1	0	0	X	X				A
		Aplicación de un programa de verificación de mantenimiento preventivo de las empresas	programa	3	1	1	1	X	X				A

5 INSTRUMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LAS ACCIONES

5.1 Mecanismos de Seguimiento de Acciones

El H. Ayuntamiento de Querétaro deberá de apoyar el programa de capacitación para el personal del municipio involucrado en el desarrollo urbano, que para el efecto elabore la Dirección de Desarrollo Urbano municipal, en el cual se de a conocer de manera detallada y precisa el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, y la manera en que las actividades del personal deberán estar orientadas a lograr el cumplimiento del mismo, así como el fundamento de los lineamientos y políticas que propone el plan.

La capacitación del personal de la Dirección permitirá que la información y asesoría que se proporcione a los ciudadanos en materia del plan sea más efectiva y clara.

El seguimiento del plan parcial deberá ser una actividad sistemática y constante por parte del personal del área de desarrollo urbano municipal y deberá servir de base a los programas operativos anuales que deberán incorporar además las propuestas viables de mayor impacto social presentadas por la localidad.

5.2 Mecanismos de Evaluación y Retroalimentación del Desarrollo Urbano

Se propone como principal mecanismo de evaluación y retroalimentación del desarrollo urbano, la implementación de un foro público anual de evaluación en el que las entidades del municipio, ponen a consideración de la ciudadanía el avance del plan y se discuten las desviaciones u omisiones del mismo de manera que exista un procedimiento que anualmente revise de manera formal la aplicación y cumplimiento del mismo.

Independientemente de lo anterior, el órgano rector del desarrollo urbano municipal deberá rendir ante el ayuntamiento reportes semestrales y anuales del avance en el cumplimiento del plan.

Asimismo para la aprobación de los programas operativos anuales se deberá emitir un dictamen técnico que indique que las acciones propuestas en el programa están contenidas o son congruentes con los lineamientos y estrategias

GOBIERNO MUNICIPAL



GOBIERNO DEL ESTADO DE
QUERETARO



MUNICIPIO
DE **QUERÉTARO**
Presidencia 2006-2009

Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Villa Cayetano Rubio

VERSIÓN ABREVIADA

DICIEMBRE DE 2007

1. ANTECEDENTES

1.1 Introducción

La Modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Villa Cayetano Rubio (PPDUDVCR) surge como respuesta a la necesidad de establecer los planteamientos técnicos y jurídicos, para organizar y prever el crecimiento del territorio delegacional integrándose con su entorno, resolviendo y mitigando los efectos negativos del crecimiento urbano desordenado, el cual se manifiestan en la carencia o insuficiencia de la infraestructura instalada, como lo son las redes de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado público, vialidad, electricidad y alumbrado público; de los servicios urbanos tales como el transporte público y la recolección de basura, los elementos de equipamiento urbano especialmente los relativos a los sistemas de salud, educación, recreación y deporte; el deterioro de la imagen urbana y del medio ambiente, así como el uso inadecuado del suelo tanto por los particulares como por las autoridades encargadas de su administración.

1.2 Fundamentación Jurídica

A fin de satisfacer los objetivos del proyecto global de gobierno, y la visión de revertir el crecimiento horizontal de la ciudad, reorientando sus zonas urbanas y rurales hacia un desarrollo sustentable, estableciendo medidas para optimizar el uso de suelo, definir las estrategias para controlar y evitar su crecimiento desarticulado e irregular, evitando con ello las derramas innecesarias de infraestructura y recursos públicos, y repercusión al medio ambiente; es por ello que se hace necesaria la modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Villa Cayetano Rubio (PPDUDVCR), misma que se realiza a partir de una evaluación exhaustiva, desde el punto de vista de su aplicación, recolección e incorporación de la información urbana y social, estableciendo lineamientos necesarios para cumplir y hacer cumplir la visión integral de un adecuado ordenamiento territorial urbano-ambiental.

Así, el PPDUDVCR en su nueva versión, constituye un instrumento indispensable para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, como expresión de la voluntad de la ciudadanía para la aplicación transparente de los recursos públicos disponibles, en un marco de acción coordinada entre las distintas instancias a quienes corresponde operarlo y todos los agentes interesados en mejorar la capacidad productiva y ambiental de la Delegación Villa Cayetano Rubio en el contexto urbano del Municipio de Querétaro.

Todo ello, respetando el marco jurídico aplicable en la materia del que se sustenta para la presente reforma, y que radica en artículos 25, 26, 27 y 115 fracciones I, II, III y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1°, 3°, 4°, 5° fracción II, 6, 9°, 12, 15, 16, 17, 19, 27, 31, 34, 35 y 40 de la Ley General de Asentamientos Humanos; artículos 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 8°, 9°, 10, 11, 12, 13, 14, 14 Bis, 15, 16, 17, 18, 19 a 20 Bis a 20 Bis 7, 21, 22 Bis y 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y de Protección al Ambiente; artículos 2°, 52, 56, 63, 64, 65, 66, 73 y 87 de la Ley Agraria; artículos 1, 44, 45, 46 y 47 de la Ley de Aguas Nacionales; artículo 22 de la Ley de Planeación para el Estado de Querétaro, artículos 1, 6°, 7°, 8°, 9°, 10°, 11, 13, 28, 29, 30, 31, 32 del Código Urbano para el Estado de Querétaro; artículos 3°, 5° fracciones V y X, 6° fracción II, 7°, 25, 27 y 32 de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; artículo 24 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Estatal; artículos 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 y 128 de la Ley para la Organización y Administrativa del Municipio Libre del Estado de Querétaro; 73 del Código Municipal de Querétaro; de igual manera, sirve de sustento por el contenido del Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001-2006, la Declaratoria que constituye la Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2006, y Programas Sectoriales en el Estado de Querétaro.

1.3 Contexto local de la Delegación Cayetano Rubio

El área de estudio que corresponde a la delegación municipal Villa Cayetano Rubio se localiza al este de la zona urbana de la ciudad de Querétaro, abarca una superficie de 17.53 kilómetros cuadrados (1,753 has.) que representa el 2.54% % de la superficie total del municipio, ésta zona ocupa la zona oriente del área urbana y colinda al norte con la delegación Epigmenio González y el Municipio de El Marqués, al sur con la delegación Josefa Vergara y Hernández al oriente con el Municipio de El Marqués y al poniente con la delegación Centro Histórico y Epigmenio González.

Gráfico 1. Localización de la Delegación Villa Cayetano Rubio



Conforme a lo establecido en el Acuerdo en el que modifica la División Territorial del Municipio de Querétaro, publicado en la Gaceta Municipal N° 1 con fecha 15 de Diciembre de 1994, los límites de la delegación Villa Cayetano Rubio son: Boulevard Bernardo Quintana siguiendo el camino al Aeropuerto y el Límite del Ejido La Purísima hasta los límites Municipales y al sur la cuenca de la Cuesta China.

1.4 Diagnóstico-Pronóstico

1.4.1 Medio Físico Natural

- Aproximadamente el 69% de la superficie de la delegación cuenta con pendientes del tipo 1 y 2 que le dan posibilidades para uso urbano.
- En el aspecto geológico predominan las rocas volcánicas del tipo de extrusiva básica y Toba que ocupan el 87% de la superficie de la delegación las cuales presentan algunas dificultades para el manejo de edificación de vivienda por ser suelos duros y se elevan los costos en la introducción de infraestructura. Se presentan fallas geológicas a lo largo de las dos cañadas existentes en dirección oriente poniente por lo que deberá tenerse especial atención si se pretende realizar nuevos desarrollos de asentamientos humanos en las áreas de influencia de las mismas.

- En el aspecto edafológico predominan los suelos de tipo vertisol pélico en casi el 62% de la superficie total de la delegación los cuales presentan limitaciones para el uso agrícola y pueden ser utilizados preferentemente en usos urbanos.
- La delegación se localiza dentro de la Región hidrológica N. 12, Lerma Chapala en la subcuenca del río Querétaro, el cual atraviesa la parte central de la delegación de oriente a poniente.
- Se cuenta con 2 arroyos importantes (Bolaños y Pedro Mendoza) y 4 cuerpos de agua.
- En el uso de suelo actual predomina la vegetación natural con matorrales de tipo craucicable subinermes con cardonal y nopalera en el 55% de la superficie de la delegación, el resto se distribuye en agricultura de temporal y pastizal natural los cuales se encuentran desfavorablemente inmediatas al área urbana actual, la primera en la parte norte de la delegación y el segundo en la zona de Milenio III y la colonia Arboledas.
- En uso potencial el análisis indica que el porcentaje de suelos de tipo I y III (suelos adecuados para la agricultura) alcanza el 30% de la superficie y el resto presenta limitaciones para el uso agrícola.

Aptitud Territorial

Para determinar la aptitud territorial de la Delegación Cayetano Rubio en materia de medio físico natural se elaboró una matriz con los diferentes componentes de ese apartado y con la valoración correspondiente a cada uno de ellos.

Cuadro 1. Aptitud Territorial para el Desarrollo Urbano

Medio Físico Natural	Aptitud territorial para el desarrollo urbano						zona apta
ANÁLISIS DE PENDIENTES	T-1 media	T-2 alta	T-3 baja	T-4 no apta			T-2
GEOLOGIA	Aluvial baja	Toba alta	Extrusiva basica media	Residual media	Falla o fractura no apto		Toba
EDAFOLOGIA	Litosol Phaeozem bajo	vertisol medio	Phaeozem Vertisol medio				vertisol Phaeozem
HIDROLOGIA	zona inundable no apta	escurrimiento no apto	embalse no apto	zona no inundable alta			zona no inundable
USO DE SUELO	agrícola riego no apta	agrícola de temporal baja	matorral alta	pastizal media	selva baja no apta		matorral
USO POTENCIAL DEL SUELO	tipo I no apta	tipo III no apta	tipo IV baja	tipo VI media	tipo VII alta	tipo VIII alta	tipo VII y VIII

Con base en lo anterior, la Delegación queda zonificada en áreas de aptitud territorial con base en el medio físico que son de ALTA, MEDIA, BAJA y NO APTA aptitud para el desarrollo urbano.

Aptitud Alta

Se considera las áreas localizadas en la parte norte de la delegación en la zona de la localidad de El Pozo y la zona correspondiente al Fraccionamiento Milenio III. (353.99 has., 20.19% de la superficie de la delegación)

Aptitud Media

La zona de aptitud media es la parte central de la delegación en las áreas al norte del fraccionamiento El Campanario y sobre Lomas del Marqués. (840.56 has., 47.94% de la superficie de la delegación)

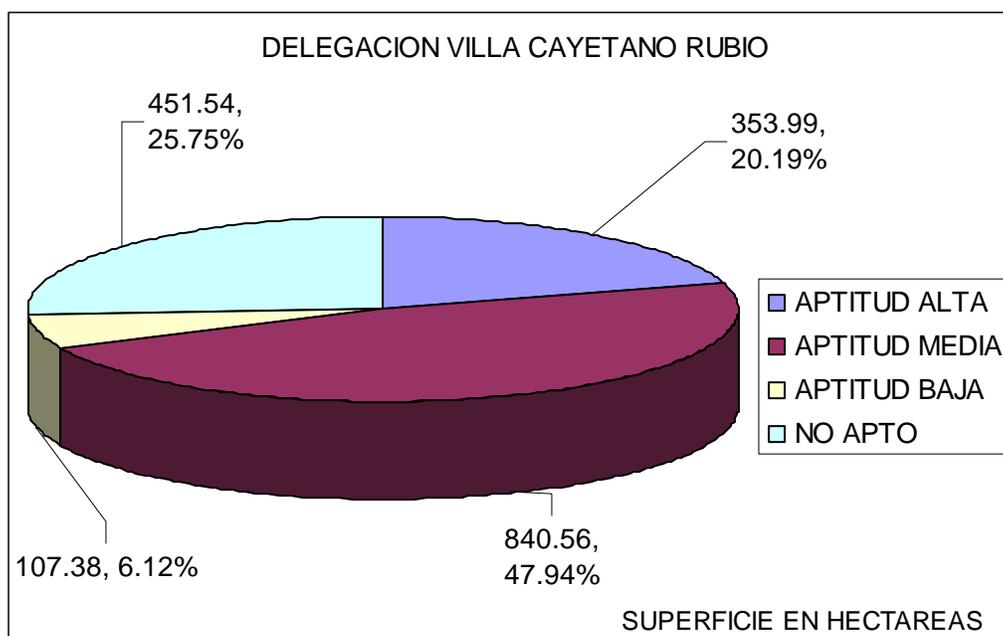
Aptitud Baja

La zona de aptitud baja corresponde al área inmediata a la localidad de La Laborcilla al oriente de la delegación en la colindancia con el municipio de El Marqués. (107.38 has., 6.12% de la superficie de la delegación)

No Apta

Las zonas que se consideran no aptas por medio físico natural para el desarrollo urbano son las laderas de las dos cañadas que se presentan en la delegación por contar con pendientes muy pronunciadas. (451.54 has., 25.75% de la superficie de la delegación)

Gráfico 2. Aptitud Territorial de la Delegación Cayetano Rubio



1.4.2 Medio Físico Transformado

La superficie urbana actual de la delegación es de 654.48 has. al año 2007 que corresponde al 37.32% del área de la delegación; además se tienen áreas de reserva urbana que son los espacios que ya cuentan con uso de suelo urbano pero no se han desarrollado que corresponden a 100.74 has. y el resto funcionan como área de preservación ecológica. La densidad de población promedio actual de la delegación se estima que es de 45 hab/ha.

Cuadro 2. Superficies delegacionales

Delegación	Superficie	
	Ha	%
Centro Histórico	1,964.06	2.85
Josefa Vergara y Hdez.	3,349.58	4.85
Felipe Carrillo Puerto	14,604.81	21.17
Félix Osores Sotomayor	3,933.75	5.70
Epigmenio González	6,653.92	9.64
Villa Cayetano Rubio	1,742.67	2.54
Santa Rosa Jáuregui	36,753.46	53.25
Total	69,002.25	100

Fuente: Municipio de Querétaro, Dirección de Desarrollo Urbano, 2007

1.4.3 Aspectos Socioeconómicos

El municipio de Querétaro está ubicado como de nivel de servicio Regional por el tamaño de su población. El conocimiento de la dinámica poblacional es esencial para la planeación del desarrollo municipal, ya que es el que marca la pauta de las estrategias de intervención en todos los ámbitos de la realidad. Como se verá a continuación, la tendencia poblacional de Querétaro es hacia el crecimiento y considerando los grupos de edad, hacia la concentración de habitantes jóvenes y adultos.

1.4.3.1 Demografía

Aunque el ritmo de crecimiento de la ciudad ha disminuido, sigue presentado niveles de crecimiento elevados del orden del 2.73% anual promedio (según datos del INEGI, 2005) y se ha distribuido de manera diferenciada en las delegaciones en función de la vocación y el potencial de atracción que ofrecen a la población y correspondiendo a la delegación Cayetano Rubio la tercera mas baja en tasa de crecimiento 1.36% (según los datos de INEGI, 2005) solamente por arriba de la tasa de la delegación Josefa Vergara y Centro Histórico.

Cuadro 3. Tabla de dinámica poblacional por delegación

Delegación	1990			2000				2005			
	Población		Tasa de Crec. (%)	Incremento respecto a 1990	Población		Tasa de Crec. (%)	Incremento respecto a 2000	Población		Tasa de Crec. (%)
	Hab.	%			Hab.	%			Hab.	%	
Epigmenio González	66,631	15	3.45	26,994	93,625	15	4.40	22,539	116,164	16	4.40
Felipe Carrillo Puerto	65,826	14	3.45	26,669	92,495	14	5.14	26,378	118,873	16	5.14
Centro Histórico	93,708	21	3.45	37,965	131,673	21	0.15	1,041	132,714	18	0.15
Félix Osores	76,131	17	3.45	30,843	106,974	17	3.72	21,469	128,443	17	3.72
Josefa Vergara	82,605	18	3.45	33,466	116,071	18	1.14	6,785	122,856	17	1.14
Villa Cayetano Rubio	19,096	4	3.45	7,736	26,832	4	1.36	1,881	28,713	4	1.36
Santa Rosa Jáuregui	52,461	11	3.45	21,255	73,716	11	3.22	12,660	86,376	12	3.22
TOTAL	456,458	100	3.45	184,928	641,386	100	2.73	92,753	734,139	100	2.73

Fuente: INEGI: Censo General de Población y Vivienda 2000 y II Conteo Nacional de Población y Vivienda 2005.

1.4.3.2 Estructura de Población

De acuerdo con el censo 2005, el censo 2000 y el análisis realizado para el plan se estima que la población actual (2007) de la delegación es 29,026 habitantes que corresponde al 3.80% de la población total del municipio de Querétaro, de los cuales 12,283 son hombres y 17,210 son mujeres, y que de acuerdo con la pirámide de edades el volumen más importante se ubica de los 25 años hacia abajo lo cual significa que la demanda de equipamiento en materia de educación principalmente se sigue manteniendo alta y que al mediano plazo será población demandante de vivienda lo que presionará el requerimiento de la apertura de nuevas áreas al desarrollo.

Cuadro 4. Tabla de distribución de población por delegación (2005)

Delegación	Tot. Pob.	Hombres		Mujeres	
		Hab	%	Hab	%
Centro Histórico	133,463	64,636	48	68,827	52
Josefa Vergara y Hdez.	126,935	61,435	48	65,460	52
Felipe Carrillo Puerto	130,870	63,380	48	67,490	52
Félix Osores Sotomayor	137,139	66,416	48	70,723	52
Epigmenio González	124,801	60,441	48	64,360	52
Villa Cayetano Rubio	29,493	12,283	42	17,210	58
Santa Rosa Jáuregui	92,026	44,568	48	47,458	52
Total	774,727	373,199	48	401,528	52

Fuente: INEGI II Conteo Nacional de Población y Vivienda 2005.

1.4.3.3 Dinámica de crecimiento

El crecimiento de la delegación ha sido diferenciado con respecto a las otras delegaciones sin embargo el porcentaje de crecimiento de la ciudad aún es elevado.

Cuadro 5. Tasa de crecimiento por delegación

Delegación	2005 (hab)	2007 (hab)	Tasa de crecimiento
Centro Histórico	132,714	133,463	0.15
Josefa Vergara y Hdez.	122,856	126,935	1.14
Felipe Carrillo Puerto	118,873	130,870	5.14
Félix Osores Sotomayor	128,443	137,139	3.72
Epigmenio González	116,164	124,801	4.40
Villa Cayetano Rubio	28,713	29,493	1.36
Santa Rosa Jáuregui	86,376	92,026	3.22
TOTAL MUNICIPAL	734,139	774,727	2.73

Fuente: INEGI: Censo General de Población y Vivienda 2000 y II Censo Nacional de Población y Vivienda 2005.

1.4.4 Diagnóstico-Pronóstico Integrado

De acuerdo con el análisis realizado, se tienen los siguientes resultados de los diferentes componentes del desarrollo urbano para la delegación:

- En materia de aptitud territorial, se identificaron tres zonas con aptitud alta, la primera donde se ubica el Fraccionamiento Milenio III, la segunda que va de Calesa a Hércules y la tercera en la parte norponiente de la delegación junto al antiguo aeropuerto Fernando Espinoza. La zona con aptitud media se tiene en la parte norte de la delegación a excepción de la cañada de Rancho San Antonio; El resto es de aptitud baja y no apto.
- En materia de estructura urbana, la delegación presenta limitantes viales importantes por secciones viales reducidas y discontinuidad de trazo; infraestructura urbana suficiente en dotación y redes de agua potable y drenaje sanitario, aunque falta de control de escurrimientos pluviales; imagen urbana heterogénea pero zonificada por nivel socioeconómico; medio ambiente en deterioro por basura; riesgo potencial de inundación en algunos puntos de la delegación, con puntos viales conflictivos identificados y fallas geológicas en área urbana con algún riesgo de deslizamiento en la zona de Hércules.
- En materia de aspectos socioeconómicos se tiene que la mayoría de la población económicamente activa de la delegación esta ocupada (98.6%); los sectores económicos más importantes son el terciario y el secundario con (66 y 32 %) respectivamente y los rubros de empleo corresponden a obreros, artesanos, comerciantes, dependientes y oficinistas principalmente.
- En materia de administración urbana se tiene que la velocidad de ocupación del suelo en usos urbanos se ha dado paulatinamente dentro de la delegación lo que ha permitido regularidad en los desarrollos.

Cuadro 6. Tabla Diagnóstico/Pronóstico Integrado

	Aptitud Territorial	Estructura Urbana	Aspectos Socioeconómicos	Administración Urbana
Aptitud Territorial		Ocupación de áreas no aptas para el desarrollo urbano	Alto costo del suelo, permite solo niveles medio y alto.	Ritmo moderado de crecimiento permite desarrollo regulares
Estructura Urbana	Áreas con pendientes muy elevadas, umbral de desarrollo urbano.		Saturación de suelo urbano, limite del crecimiento.	Aplicación limitada de la administración del uso de suelo
Aspectos Socioeconómicos	Altos costos del suelo generan ocupación de áreas de baja aptitud.	La ocupación del suelo genera únicamente vialidades terciarias.		Captación media de recursos permite introducción de servicios.
Administración Urbana	Reducido control del uso de suelo, normatividad urbana deficiente	Deficiencia en la estructuración vial de la delegación	Falta de áreas habitables con aptitud territorial adecuada.	

2 NORMATIVIDAD

2.1 Imagen Objetivo

El escenario deseable para la delegación es contar con una estructura urbana más eficiente y con elementos de equipamiento e infraestructura suficiente que eleven la calidad de vida de la población evitando la creación de fraccionamientos de urbanización progresiva en áreas vulnerables o de riesgos ofertando de manera institucional reservas territoriales habilitadas para la población de recursos escasos en áreas adecuadas para el desarrollo urbano de la delegación.

Asimismo dotar de los elementos necesarios para integrar de manera definitiva los fraccionamientos de urbanización progresiva existentes al área urbana actual que cumplan con los requerimientos mínimos establecidos por los gobiernos estatal y municipal en cuanto a grado de ocupación y nivel de consolidación.

La imagen urbana de la delegación debe ser mejorada de manera significativa buscando armonizar las diferentes áreas aún aquellas que corresponden a diferentes niveles socioeconómicos, hasta alcanzar una imagen urbana homogénea que permita elevar la calidad visual del entorno urbano, poniendo énfasis especial en lo que se refiere al retiro y control de los anuncios espectaculares y de todo tipo de anuncios en el territorio de la delegación.

2.2 Objetivos y Metas

2.2.1 Objetivos Generales y Particulares

Objetivos generales

- Ordenar la ocupación territorial de la población en la delegación.
- Determinar y administrar el uso del suelo en la delegación.
- Disponer de un programa de acciones que permitan la ocupación adecuada del territorio.

Objetivos Particulares

El desarrollo urbano en función del medio ambiente

- Reducir en lo posible el impacto ecológico negativo en las áreas con potencial natural provocado por la ocupación de las áreas habitacionales.
- Eliminar las fuentes de contaminación directa hacia los escurrimientos, arroyos y drenes en el área normativa del plan.

- Proteger las zonas cerriles con potencial ecológico dentro del área normativa del plan.

El desarrollo urbano en función de la actividad económica

- Fortalecer la utilización del suelo de acuerdo a su potencial natural
- Dotar a la delegación del equipamiento necesario para el desarrollo de las actividades económicas.
- Construir la infraestructura necesaria para el desarrollo adecuado de la delegación.

El desarrollo urbano en función del desarrollo social

- Favorecer la organización social en las colonias a través de la creación de comités comunitarios para la ejecución de acciones concretas.
- Mejorar las condiciones de vida de la población a través de programas para mejorar la infraestructura y los servicios urbanos.
- Propiciar la participación de la población en las obras y acciones que llevan a cabo las dependencias oficiales.

2.2.2 Metas

Medio ambiente

Corto Plazo

- Promover ante la autoridad municipal la regulación del funcionamiento de los comercios y usos diferentes al habitacional dentro de las áreas habitacionales y la aplicación de programas de saneamiento.
- Promover ante la autoridad municipal la aplicación de un programa de recolección y disposición de desechos sólidos en las 39 colonias del área del plan.
- Promover la construcción de 1 planta de tratamiento de 65 lts/seg dentro del área del plan.

Mediano Plazo

- Promover ante la autoridad municipal la elaboración de los instrumentos jurídicos necesarios para prohibir y castigar la violación a las disposiciones normativas del Plan.
- Promover ante la autoridad municipal la aplicación de un programa de reforestación para las colonias.

Largo Plazo

- Aplicar un programa para el saneamiento de aguas residuales de las colonias del área del plan.

La actividad económica

Corto Plazo

- Construir equipamiento de apoyo a actividades productivas de la delegación.

Mediano Plazo

- Mejorar las vialidades de la delegación.

Largo Plazo

- Definir áreas con vocación comercial o de servicios en el área del Plan.

El desarrollo social en el desarrollo urbano

Corto Plazo

- Construir centros de desarrollo comunitario en la delegación.

2.2.3 Proyección de Población

De acuerdo con los datos históricos la última tasa de crecimiento de 1.36% que se presentó en la delegación Cayetano Rubio según datos del conteo de población 2005, proyectados al 2007 nos indica que es inferior a la de la década anterior que fue de 3.45%, y se estima adecuado asignar la misma tasa para el resto de la década; de acuerdo con la tendencia nacional y estatal de reducción paulatina del ritmo de crecimiento de la población, se considera una tasa programática estimada del 1.30 por ciento para el corto, mediano y largo plazo, como se indica en el siguiente cuadro:

Cuadro 7. Proyecciones de población:

Delegación	2007			2010			2013			2025		
	Población		Tasa de Crec. (%)	Población		Tasa de Crec. (%)	Población		Tasa de Crec. (%)	Pob. Total (hab)		Tasa de Crec. (%)
	Hab	%		Hab	%		Hab	%		Hab	%	
Epigmenio González	124,801	16	4.19	140,384	17	4	155,646	17	3.5	221,914	19	3
Felipe Carrillo Puerto	130,870	17	4.9	148,916	18	4.4	167,510	19	4	253,119	21	3.5
Centro Histórico	133,463	17	0.15	133,863	16	0.1	134,265	15	0.1	134,669	11	0.1
Félix Osores	137,139	18	3.32	150,949	18	3.25	165,668	18	3.15	236,196	20	3
Josefa Vergara	126,935	16	1.26	132,733	16	1.15	136,958	15	1.05	154,328	13	1
Villa Cayetano Rubio	29,493	4	1.36	30,713	4	1.3	31,926	4	1.3	37,278	3	1.3
Santa Rosa Jáuregui	92,026	12	3.15	100,559	12	3	109,884	12	3	156,668	13	3
TOTAL	774,727	100	2.61	838,117	100	2.45	901,857	100	2.3	1,194,172	100	2.13

Fuente: Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio González., 2007

3. POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS

3.1 Políticas de Desarrollo Urbano

Para efecto de la estrategia general del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación Cayetano Rubio se aplicarán las siguientes políticas de desarrollo Urbano en su territorio:

Conservación (Puntual)

Se realizarán acciones encaminadas de conservación a todo lo largo de los escurrimientos, arroyos o drenes a su paso por el área urbana actual eliminando las descargas directas de aguas residuales, tiraderos de basura en sus márgenes y realizando un control estricto de la calidad de las aguas residuales que se viertan.

Se realizarán acciones de conservación a las construcciones antiguas identificadas dentro de la delegación.

Conservación (Zonal)

Se llevarán a cabo acciones para la conservación de las áreas de preservación ecológica distribuidas en el territorio de la delegación principalmente al norte de la misma colindando con el antiguo Aeropuerto Fernando Espinoza.

Se realizará un control sistemático de las ocupaciones del suelo que se realicen en la franja comprendida entre el cauce del río Querétaro y de los arroyos o drenes y 200 metros a ambos márgenes de los mismos así como el control de ocupación de áreas colindantes a bordos o cuerpos de agua.

Asimismo, se llevará a cabo un control estricto de las ocupaciones del suelo que se realicen en la franja paralela al derecho de vía de la carretera federal 57, a ambos lados de la misma dentro del área del plan.

Se realizarán acciones de control para evitar la ocupación con usos de corredor urbano o comerciales de los predios inmediatos a las vialidades regionales Antigua Carretera Panamericana y Blvd. Bernardo Quintana.

Mejoramiento

Se aplicará un programa general de reforestación en las áreas urbanas de las colonias y localidades que se encuentran dentro del área normativa del plan.

Se realizará un proyecto integral de drenaje sanitario y saneamiento para el área urbana de la delegación.

Se dotará de la infraestructura y equipamiento requerido en el área del plan.

Crecimiento

Se apoyará el crecimiento de las áreas previstas para tal fin localizadas dentro del plan parcial de la delegación mediante la ocupación de los vacíos urbanos evitando la ocupación de nuevas áreas fuera del polígono urbano previsto.

3.2 Estrategia Urbana

El modelo de desarrollo urbano propuesto para la delegación es un modelo de tipo lineal a lo largo de las vialidades primarias creando el centro de barrio requerido por la población actual de la misma, dotándola de la infraestructura y del equipamiento urbano correspondiente.

3.3 Estrategia Urbana en Función del Ordenamiento Ecológico

La estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico consiste en preservar las áreas previstas como preservación ecológica, asignando usos de suelo intensivos en las zonas colindantes a estas áreas para compensar a los propietarios de las mismas y permitir de este modo la viabilidad de estas áreas a preservar, como es el caso de las áreas colindantes al Fraccionamiento Milenio III.

3.4 Estrategia Urbana en Función del Desarrollo Económico

La estrategia urbana en función del desarrollo económico consiste en facilitar la instalación de giros comerciales y de servicios de manera ordenada en las áreas previstas por el plan, principalmente aquellos que ocupan mayor cantidad de mano de obra, a fin de favorecer la oferta de empleo en el territorio de la propia delegación.

3.5 Estrategia de Desarrollo Urbano

La estrategia de desarrollo urbano consiste en consolidar las vialidades primarias, la antigua carretera Panamericana y la carretera al Marqués construyendo un centro de barrio en la zona oriente de Hércules tratando de concentrar en esta zona el equipamiento requerido para tal nivel de servicios.

3.5.1 Etapas de desarrollo urbano

Corto Plazo, del 2007 al Año 2010

Construcción del anillo vial en el tramo correspondiente a la delegación desde Bernardo Quintana hasta el Antiguo Aeropuerto.

Rehabilitación de las vialidades primarias Antigua carretera Panamericana y carretera al Marqués.

Construcción del equipamiento propuesto para esta etapa de desarrollo incluyendo el déficit actual.

Consolidación de la mancha urbana en la zona nororiente de la Delegación así como las áreas colindantes al Blvd. Bernardo Quintana mediante usos mixtos en el corredor urbano y sobre la estructura vial primaria.

Consolidación de los polígonos destinados a un uso habitacional dentro de la mancha urbana existente. La superficie destinada a crecimiento es de 151.51 Has.

Mediano Plazo, del 2010 al Año 2013

Rehabilitación de las vialidades terciarias de las colonias Loma Dorada, Calesa y Bolaños.

Al iniciarse la ocupación de las áreas de crecimiento propuestas en el Plan Parcial al surponiente del fraccionamiento Milenio III y habiendo definido las áreas concentradoras de equipamiento y el trazo vial en el horizonte anterior, se podrán dosificar los elementos de equipamiento y servicios necesarios para la población ocupante de esas áreas. De igual manera promoción de bordearía en las partes altas del territorio. Las Has destinadas para crecimiento en esta etapa son 25.61 Has.

Largo Plazo, del 2013 al Año 2025

Se propone la habilitación total de la red vial terciaria, proceso que se habría iniciado desde el mediano plazo. La consolidación de esta Delegación como la zona de crecimiento del desarrollo urbano del Municipio en vivienda de nivel medio y residencial sobre la base de la arquitectura del paisaje, generosas vialidades troncales, áreas abiertas y corredores urbanos definidos. Para crecimiento en esta etapa de desarrollo se disponen 140.11 Has.

4 PROGRAMACIÓN Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

Programa Urbano	Nº de Acción	Acción Específica	Unidad de Medida	Cantidad	Plazos			Corresponsabilidad Sectorial					Prioridad
					CP	MP	LP	Federal	Estatad	Municipal	Privado	Social	
Planeación	1	Proyecto de rehabilitación de la antigua carretera al Marqués	proyecto	1	1				X	X			A
	2	Proyecto de rehabilitación de la antigua carretera paramérica	proyecto	1	1				X	X			A
Suelo	3	Adquisición de suelo urbano para equipamiento urbano	hectárea	16.15	13.24	0.29	2.61			X	X	X	A
Vivienda	4	Construcción de vivienda	vivienda	1,946	305	303	1,338	X	X	X	X	X	A
Infraestructura	5	Construcción de las redes primarias de agua potable	kms.	41.55	6.70	6.44	28.41				X		A
	6	Construcción de redes primarias de drenaje sanitario	kms.	41.55	7	6.44	28				X		A
	7	Construcción de planta de tratamiento	kms.	3	1	1	1		X	X	X		B
Vialidad	8	Construcción del Anillo vial Junípero Serra desde el Blvd Bernardo Quintana hasta el antiguo aeropuerto	kms.	3.5	3.5				X				A
	9	Rehabilitación de la Antigua Carretera al Marqués	Kms.	6.2		6.2			X	X			A
	10	Rehabilitación de la antigua carretera panamericana	kms.	5.5		5.5			X	X			A
Transporte	11	Construcción de paraderos para el transporte urbano	Paradero	200	100	100				X	X		C
Equipamiento Urbano "Educación"	12	Construir jardín de niños	escuela	3	0	1	2	X	X		X		B
	13	Construcción de escuela primaria	escuela	6	2	1	3	X	X		X		A
	14	Construcción de escuela secundaria	escuela	4	2	0	2	X	X		X		A
	15	Construcción de Bachillerato general	escuela	1	0	0	1	X	X		X		B
Equipamiento Urbano "Recreación y deporte"	16	Construcción de plaza cívica	plaza	3	2	0	1			X			C
	17	Construcción de Parque Urbano	parque	1	1	0	0		X	X			A
	18	Construcción de gimnasio	gimnasio	1	1	0	0		X	X			C
	19	Construcción de área de ferias y exposiciones	área	1	1	0	0		X	X			C
Equipamiento Urbano "Cultura"	20	Construcción de auditorio	auditorio	1	0	0	0		X	X			C
Equipamiento Urbano "Salud"	21	Construcción de clínica hospital	clínica	2	2	0	0	X	X				A
	22	Construcción de centro de salud	centro	13	12	0	1	X	X				A
	23	Construcción de Unidad médica SESEQ	unidad	1	1	0	0		X				A
	24	Construcción de unidad del DIF	unidad	6	6	0	0			X			A
Equipamiento Urbano "Comercio"	25	Construcción de mercado	mercado	2	2	0	0		X	X	X	X	C
	26	Construcción de tianguis	área	1	1	0	0		X	X			C
	27	Construcción de centro comercial	centro	2	1	0	1				X		C

Programa Urbano	Nº de Acción	Acción Específica	Unidad de Medida	Cantidad	Plazos			Corresponsabilidad Sectorial					Prioridad
					CP	MP	LP	Federal	Estatal	Municipal	Privado	Social	
Equipamiento Urbano "Cívico Administrativo"	28	Construcción de oficina de comandancia de policía	oficina	1	1	0	0			X			C
	29	Construcción de oficina de hacienda estatal	oficina	1	1	0	0			X			C
	30	Construcción de oficina del ministerio público	oficina	1	1	0	0			X			C
	31	Construcción de oficina de Juzgado Penal	oficina	1	1	0	0			X			C
Imagen Urbana	32	Aplicación de un programa de mejoramiento urbano	programa	3	1	1	1		X	X			A
	33	Aplicación de un programa para el retiro de anuncios	programa	3	1	1	1		X	X			A
Medio Ambiente	34	Aplicación de un programa de reforestación de vialidades y áreas verdes	programa	3	1	1	1	X	X	X			A
Prevención y Atención de Emergencias	35	Aplicación de un programa de control de avenidas de aguas pluviales	programa	3	1	1	1		X	X			A
	36	Aplicación de un programa de obras de protección del Río Querétaro	programa	3	1	1	1		X	X			A

5 INSTRUMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LAS ACCIONES

5.1.1 Mecanismos de Seguimiento de Acciones

El H. Ayuntamiento de Querétaro deberá de apoyar el programa de capacitación para el personal del unicipio involucrado en el desarrollo urbano, que para el efecto elabore la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, en el cual se dé a conocer de manera detallada y precisa el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Cayetano Rubio, y la manera en que las actividades del personal deberán estar orientadas a lograr el cumplimiento del mismo, así como el fundamento de los lineamientos y políticas que propone el plan.

La capacitación del personal de la Dirección permitirá que la información y asesoría que se proporcione a los ciudadanos en materia del plan sea más efectiva y clara.

El seguimiento del plan parcial deberá ser una actividad sistemática y constante por parte del personal del área de desarrollo urbano municipal y deberá servir de base a los programas operativos anuales que deberán incorporar además las propuestas viables de mayor impacto social presentadas por la localidad.

5.1.2 Mecanismos de Evaluación y Retroalimentación del Desarrollo Urbano

Se propone como principal mecanismo de evaluación y retroalimentación del desarrollo urbano, la implementación de un foro público anual de evaluación en el que las entidades del municipio, ponen a consideración de la ciudadanía el avance del plan y se discuten las desviaciones u omisiones del mismo de manera que exista un procedimiento que anualmente revise de manera formal la aplicación y cumplimiento del mismo.

Independientemente de lo anterior, el órgano rector del desarrollo urbano municipal deberá rendir ante el ayuntamiento reportes semestrales y anuales del avance en el cumplimiento del plan.

Asimismo para la aprobación de los programas operativos anuales se deberá emitir un dictamen técnico que indique que las acciones propuestas en el programa están contenidas o son congruentes con los lineamientos y estrategias señaladas por el plan.

GOBIERNO MUNICIPAL



GOBIERNO DEL ESTADO DE
QUERETARO



MUNICIPIO
DE QUERÉTARO
Presidencia 2006-2009

Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro

VERSIÓN ABREVIADA

DICIEMBRE DE 2007

I. NIVEL ANTECEDENTES

I.1. ANTECEDENTES

El Plan Parcial de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro está referido al núcleo formativo de la misma, siendo la sección más característica de la ciudad, tanto por el valioso patrimonio cultural, arquitectónico y urbanístico que conserva, como por las actividades de carácter comunitario que aquí se llevan a cabo desde su origen: en este territorio se asientan las sedes del gobierno y de las actividades cívicas, socioculturales y económicas del núcleo urbano y del Estado de Querétaro, cumpliendo el papel social de ser testimonio material de la memoria histórica colectiva y de la identidad local y regional.

I.2. DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO

El área de actuación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la ciudad de Santiago de Querétaro (PPDUZMBQ) es un espacio urbano plenamente consolidado y cuenta con una superficie de 932.81 ha; incorpora en su núcleo el área decretada como Zona de Monumentos Históricos de la ciudad de Querétaro (ZMHQ) que abarca una superficie de 394.19 ha, incluyendo el perímetro de máxima protección de monumentos históricos, denominado Perímetro "A", con una superficie de 260.76 Ha., el resto de su superficie lo conforman áreas de amortiguamiento conformadas por los Perímetros "B", con una superficie de 133.43 Ha. En el Plan Parcial, se determinan dos zonas adicionales: la Zona de Barrios Tradicionales con una superficie de 184.03 Ha. y las Zonas d Transición, con una superficie de 352.86 ha.

Después de un notable crecimiento en los siglos XVII y XVIII, la ciudad de Santiago de Querétaro se mantuvo dentro de los límites del Centro Histórico hasta mediados del siglo XX, cuando, a partir de los años setenta, se establecen políticas de fomento y desarrollo industrial lo que además se incrementó por una fuerte oleada de inmigración proveniente de los estados vecinos y del Distrito Federal, a tal punto que la población pasa de cincuenta mil habitantes en 1970 a más de medio millón en el año 2000. Esto establece una presión muy fuerte hacia la Zona de Monumentos Históricos, en cuyas inmediaciones se concentra el equipamiento regional de la ciudad, generando un proceso de terciarización en el perímetro "A" que implica adaptaciones de los inmuebles históricos a usos no siempre adecuados a su propia morfología y partido arquitectónico original.

Los principales puntos de marginalidad dentro del Área de Actuación del Plan Parcial se ubican dentro de la Zona de Barrios Tradicionales, principalmente en San Roque, Santa Ana además del Barrio de San Gregorio observándose que se encuentran en con condiciones similares en materia de empleo e ingresos.

Dentro del Área de Actuación del Plan Parcial, particularmente dentro del Perímetro "A" se ubica la principal manifestación de delincuencia, la cual se refiere al robo de autos. En esta zona se reportaron incrementos en el robo de vehículos durante 2006. Por lo que se refiere a la delincuencia organizada en 2006 se detectó la operación de bandas dedicadas al robo de casa habitación. En cuanto a robo en comercios establecidos el índice disminuyó en el año de 2006, sin embargo este tipo de ilícitos prevalecieron dentro del Perímetro "A". El alcoholismo y la drogadicción se presentan principalmente en los barrios de San Roque, San Gregorio y Santa Ana, de acuerdo con la manifestación de los propios pobladores de esta zona, mientras que el narcomenudeo, es un problema que se ha incrementado en el Área de Actuación del Plan Parcial que a pesar de no manifestarse abiertamente dentro de esta área, si tiene influencia dentro de ella.

USO DE SUELO

Al poniente de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales y concretamente en el Barrio de La Piedad, existen 56.27 hectáreas de suelo que perteneció al ejido El Retablo, cuestión que provoca la existencia de grandes vacíos urbanos sin la adecuada infraestructura y una gran desarticulación de su contexto urbano.

En el área de actuación del Plan, un 99.01% es de propiedad privada, predominando el uso habitacional y habitacional mixto al corresponder al 40.56% del total de los usos del área de actuación del PPDUZMBQ, mientras que los usos de comercio y servicios implican un 17.14% sin embargo, en el perímetro "A" de la ZMHQ existe un ligero incremento en los usos terciarios, de comercios y servicios que en esta Zona implican un 19.70% del total de los usos de esta Zona. En la superficie de predios urbanos del área de actuación del Plan se observa la existencia de un 2.58 % de baldíos y vacíos urbanos.

ESTRUCTURA URBANA

Considerando que el área de actuación del Plan es una superficie consolidada con una dinámica poblacional estable y sin posibilidad de áreas de crecimiento considerables, la estructura urbana está compuesta por un centro urbano, cuatro centros de distrito y seis centros vecinales, articulados por medio de tres tipos de corredores: corredores urbanos a partir de las vialidades primarias metropolitanas y la Avenida Constituyentes, tres Corredores Urbanos Monumentales generados por las Avenidas Universidad, Corregidora Norte y Zaragoza y un corredor de protección en Avenida Zaragoza y Calzada de los Arcos a partir de la Avenida Corregidora hasta el límite del área de actuación del Plan.

Esta estructura de centros, centros de barrio y vecinales deberá estar articulada por vialidades primarias en el caso de los Centros de Barrio, y los Centros Vecinales por vialidades primarias y secundarias.

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

Infraestructura urbana regional. La proximidad geográfica del estado de Querétaro con la capital del país ha convertido a la entidad en una de las depositarias dentro del marco de desconcentración económica y político - administrativa del Gobierno Federal.

Agua Potable. La red de agua potable cubre prácticamente la superficie total del área de actuación del PDUZMBQ, con 20,109 tomas. Sin embargo el nivel de eficiencia no es el deseable, ya que existe una distribución deficiente derivado de cambios de diámetro; de áreas de presión poco definidas, del gasto producido y de horarios de servicio establecido tandeo, bombeo insuficiente y taponos de aire. El principal problema que se identifica es la antigüedad de la infraestructura de distribución, ya que en el caso de la tubería sobrepasa la vida útil de los materiales, con una edad promedio de 50 años, por lo tanto se tiene un índice de fugas no visibles que se manifiestan en la humedad de los muros de los monumentos históricos del centro de la ciudad como se observa en el anexo fotográfico.

Drenaje y alcantarillado. Este tiene una cobertura del 98.00% de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales y presenta situaciones como: diferentes diámetros de las tuberías, falta de válvulas especiales que vendrían a mejorar el servicio. Es necesaria la rehabilitación de la red, obsoleta en el Centro Histórico e insuficiente en las zonas donde es mixta (sanitario y pluvial). Los colectores y subcolectores (Zaragoza y Constituyentes) aunado al cárcamo Alameda, alivian parcialmente el problema de inundaciones en el Centro Histórico. Las aguas negras se envían a la planta de tratamiento ubicada al poniente del área de actuación del PDUZMBQ, misma que es insuficiente para el gasto producido. Es importante que se establezca un Plan Sectorial para el Manejo de Aguas en la ciudad de Santiago de Querétaro.

Energía eléctrica. Por último la cobertura de energía eléctrica arrojó una cobertura del 98.70% de la zona de estudio. Cabe destacar que el área de actuación del PDUZMBQ contaba con una cobertura estimada del 100.00%.

Equipamiento Urbano

El área de actuación del PDUZMBQ presenta superávit en todos los subsistemas de equipamiento, sobre todo en el aspecto de equipamiento urbano regional; en cuanto al equipamiento urbano básico, existen situaciones deficitarias sobre todo en algunos rubros como el equipamiento recreativo, deportivo y de abasto, fundamentalmente en la Zona de Barrios Tradicionales, la parte más comprometida con este déficit es la que corresponde a los barrios de la Piedad y San Agustín de El Retablo.

Vialidad y transporte

La estructura vial primaria que rodea el área de actuación del Plan sirve de articulación de ésta área con el resto de la zona urbana, sin embargo estas vialidades presentan altos grados de saturación pues, se utilizan estas vialidades para articular diferentes sectores urbanos, dada la carencia de vialidades adecuadas en el resto de la estructura urbana. Hacia el interior del área de estudio del PDUZMBQ, específicamente el perímetro "A" de la ZMHQ, la problemática de flujo está vinculada a una inadecuada semaforización de algunos nodos, que provocan congestión en ciertos tramos de Pino Suárez, Hidalgo, Guerrero y 16 de Septiembre.

De las 109 rutas de transporte urbano existentes, 105 llegan o pasan por la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales, esto junto al incremento del flujo del parque vehicular, provocan efectos negativos como la contaminación por ruido y gases, y la emigración de los habitantes del Centro Histórico hacia la periferia de la Ciudad.

Contaminación

Contaminación por ruido. Si consideramos los puntos de medición como fuentes fijas de ruido y comparamos los niveles obtenidos con los niveles máximos permisibles se observa que los valores obtenidos se encuentran por encima de los límites máximos permisibles en varios puntos del Centro Histórico de la Ciudad de Querétaro.

Riesgo

Accidentes geológicos. Existe una falla geológica que tiene influencia dentro de los límites norponiente de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales, hacia la Av. 5 de Febrero, siendo su longitud total de aproximadamente 4.5 kilómetros.

Riesgo por inundación.

En la el área de actuación del Plan se conocen 12 sitios donde la acumulación y desalojo de agua pluvial se convierten en problemas que modifican la cotidianeidad de la ciudad de Querétaro, destacándose los ubicados en la Avenida Zaragoza y en las cercanías del río Querétaro; todas tienen un alto impacto socioeconómico, lo cual se ha repetido cada temporada de lluvias.

Estaciones de Servicio. En el área de actuación del Plan, existen 11 estaciones de servicio (gasolineras), de las cuales una es de nivel de riesgo muy alto, cuatro son de riesgo alto, cinco de nivel de riesgo medio y una de riesgo bajo.

FISONOMIA URBANA

En el área de actuación, para el análisis de la imagen urbana, se establecen cuatro zonas de análisis: Perímetro A, Perímetro B, Zona de Barrios Tradicionales, Zona de Transición.

Los hitos naturales son el Cerro de las Campanas y el Cerro de La Cruz, este último vinculado al asentamiento original de la ciudad.

Los hitos urbanos principales son: Convento y Templo de la Cruz, Convento y Templo de San Francisco, Convento y Templo de Santa Clara, Convento y Templo de Santa Rosa de Viterbo, Convento y Templo de El Carmen, Real convento de San Francisco Javier (Santiago), Templo de La Congregación y otros. En el caso de la Zona de Barrios Tradicionales, los hitos corresponden a los inmuebles religiosos vinculados al origen de cada uno de los barrios tradicionales.

Algunos de los nodos urbanos generados por los elementos del espacio urbano que permiten la congregación de personas para desarrollar actividades tanto de tipo social como cívico, son los siguientes: Nodo La Cruz, nodo Plaza de Armas, nodo Jardín Guerrero, nodo Santa Rosa, y nodo La Alameda.

II. NIVEL NORMATIVO

II.1. IMAGEN OBJETIVO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO

La Visión del Centro Histórico al 2025

Conviene resaltar que la visión del futuro del Centro Histórico no es un simple enunciado propuesto por los técnicos y los administradores del desarrollo. Es el resultado del trabajo colectivo de los queretanos, proviene de la participación ciudadana, de las personas, instituciones, agrupaciones y organizaciones con influencia en el territorio, y que fueron convocadas oportunamente a ese efecto en los "Talleres de Planificación Estratégica para la Gestión del Centro Histórico". Al final de los trabajos de consulta y participación quedó establecida la versión preliminar de la Visión Compartida del Centro Histórico al 2025:

"EL CENTRO HISTÓRICO ES EN EL 2025, UN LUGAR INTENSAMENTE VIVO, PLURAL, HABITADO, IMAGINATIVO, QUE ATIENDE AL ORDEN, QUE SIRVE DE LUGAR DE DISFRUTE Y GENERA IDENTIDAD A LOS HABITANTES DE QUERÉTARO, QUE CONSERVA SU PATRIMONIO HISTÓRICO, SUS VALORES Y SU SINGULARIDAD COMO CENTRO DE LA HISTORIA Y LA CULTURA DE LA CIUDAD, ADEMÁS DE SER RENTABLE."

II.2.1. OBJETIVO GENERAL

Aceptando que existe un consenso ampliamente difundido de la Imagen Objetivo para el Centro Histórico de Querétaro, considerando y entendiendo como tal la Zona de Monumentos y los Barrios Tradicionales, se considera como objetivo general:

Definir los usos de suelo, las políticas y estrategias para garantizar la conservación de la estructura urbana que sustenta el patrimonio cultural y edificado, para la conservación del Perímetro “A” de la Zona de Monumentos Históricos de la Ciudad de Querétaro y las Zonas de los Barrios Tradicionales inmersos dentro de la zona de actuación de este Plan, como ente vivo y habitado, inscrito en la historia, manteniendo su identidad y tradición cultural y atendiendo a sus funciones de centro activo de la Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro.

II.1.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Los Objetivos Estratégicos adoptados son los siguientes.

1.- Centralidad representativa fortalecida y mejoramiento urbano.

- Reforzar su función política, cívica, cultural, simbólica y patrimonial.
- Consolidar la diversidad de usos y la heterogeneidad de su población, residente y/o visitante.
- Revitalizar el Centro Histórico en términos económicos y sociales (Integración al ámbito metropolitano y reordenamiento vial).

2.- Protección y conservación de la Zona de Monumentos Históricos y puesta en valor de los Barrios Tradicionales no incorporados en dicha Zona.

- Rescate de monumentos y conjuntos patrimoniales, rehabilitación de la imagen urbana y fortalecimiento de la oferta de servicios turísticos.
- Rescate del uso habitacional en edificios patrimoniales.
- Aprovechamiento del patrimonio histórico para el desarrollo de actividades económicas compatibles con sus características edificatorias.
- Las condiciones de habitabilidad deberán ser mejoradas para mantener una Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales viva y asegurar la diversidad socioeconómica de sus habitantes (Fomento a la mezcla de usos de habitación con actividades económicas compatibles. Iniciativa para la elaboración de un programa de vivienda para el Perímetro “A” de la ZMHQ y las Zonas de Barrios Tradicionales).

3.- Desarrollo social y económico equilibrado y sostenible.

El objetivo del desarrollo social del área de actuación del PPDUZMBTCSQ es también de:

- Regenerar el tejido social y comunitario.
- Disfrutar del espacio público por su reapropiación colectiva (recuperación de las plazas y espacios públicos para el uso colectivo, fomento de espacios de participación ciudadana).
- El desarrollo económico es un objetivo importante del proceso de consolidación de la Zona de actuación del Plan, en cuanto a la generación de empleos para la población residente (Definición específica de los usos del suelo, Iniciativa para elaboración de un programa de reordenamiento del comercio en vía pública, Recuperación y aprovechamiento de espacios comerciales subutilizados, Aplicación del reglamento de horarios de carga y descarga, fomento de micro y pequeñas empresas compatibles con el entorno urbano y de nuevas actividades económicas vinculadas al turismo).
- Mejorar las condiciones del equipamiento social y de servicios existentes (Consolidación del equipamiento barrial, Rehabilitación del equipamiento educativo, de salud, abasto, social y cultural, adecuado a las nuevas necesidades de la población residente, Coordinación institucional para la elaboración de programas de atención a grupos vulnerables).

4.- Mejoramiento de la Calidad Ambiental.

Este objetivo estratégico busca la obtención de una alta calidad ambiental y de vida, mediante la rehabilitación de la imagen urbana, el control de la contaminación y el aseo urbano, involucrando a la población residente y usuarios en las tareas necesarias.

5.- Mejoramiento de la Gestión Urbana de la Zona.

Este objetivo busca la incorporación de la comunidad y sus instituciones en la solución de sus propios problemas. La planificación participativa y la concertación aparecen como mejor respuesta para generar un espacio democrático a nivel local.

Asimismo, la información es fundamental para la toma de decisiones con el menor riesgo y la mayor efectividad. Es también importante una normatividad clara, definida y respetada, que otorgue transparencia y credibilidad en el proceso y una permanente difusión que facilite la comunicación.

II.1.3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Ordenar el uso del suelo y definir los instrumentos para asegurar su aplicación, a fin de permitir la revitalización estructural y económica de los edificios históricos y de la estructura urbana en su conjunto.
- Definir las políticas y estrategias para conservar la vivienda y fomentar el uso habitacional en el Perímetro "A" de la ZMHQ, aumentando la habitabilidad y los beneficios de vivir en la zona.
- Identificar las estrategias para promover acciones de conservación y rescate del Patrimonio Cultural Edificado, promoviendo la recuperación del uso original de los inmuebles cuya ubicación y condiciones lo permitan, y asignar usos y destinos a los edificios con valor histórico, que posibiliten su puesta en valor.
- Definir los criterios para la conservación y rescate de imagen urbana tradicional y diseñar los instrumentos que apoyen el logro de este objetivo.
- Establecer un nuevo modelo de movilidad, modificando a mediano plazo las cuotas de reparto de los distintos modos de transporte que se dan cita en la zona de actuación del Plan. Incrementar los viajes a pie, a la vez que se aumenta el uso del transporte público y el de la bicicleta en detrimento del vehículo privado de paso, sin olvidar las necesidades de circulación y estancia de los residentes.
- Modernización e incremento de la capacidad de los estacionamientos públicos.
- Identificar las acciones de mejoramiento, consolidación y reubicación de la infraestructura y el equipamiento para elevar la competitividad del Centro Histórico y mejorar las condiciones del espacio público.
- La revitalización económica, promoviendo la reactivación de las actividades económicas, dignificando la zona mediante la expulsión de actividades no deseadas y conformando un entorno atractivo para la localización de nuevas actividades. Implantación y fortalecimiento de actividades culturales que doten de centralidad a la Zona de Monumentos Históricos. Promocionar los valores visitables de lo que constituye el Centro Histórico de Santiago de Querétaro.
- Fomento y regulación de las actividades nocturnas de cultura y esparcimiento.
- Potenciar la vocación turística del área central histórica mediante la recuperación del espacio público, el mejoramiento de la imagen urbana, la calidad ambiental y consolidación de los servicios.
- Diseñar los mecanismos para la participación de la comunidad en el rescate, conservación, apreciación y promoción de los valores de la cultura local, expresada en la arquitectura, las costumbres, las tradiciones y el paisaje natural y edificado que conforman la imagen de la ciudad.
- Recuperación colectiva del espacio público y la arborización adecuada de calles y plazas.
- Proponer e identificar las acciones para consolidar la estructura orgánica, para una administración y gestión urbana profesional y participativa de la Zona de Monumentos Históricos y los Barrios Tradicionales de Santiago de Querétaro.
- Promoción de programas de conversión, nacionales e internacionales, para el desarrollo social. Consolidación de proyectos promovidos por organismos civiles y de asistencia privada. Programas integrales que vinculen proyectos de desarrollo económico y social, capacitación y empleo.
- Generar directrices que guíen el diseño de normas e instrumentos administrativos para la gestión del desarrollo urbano en el Centro Histórico.

- Determinar las acciones a emprender en el corto y mediano plazos para reducir y mitigar los riesgos de tipo natural y eliminar los de origen antropogénico para lograr un territorio seguro.

II.2.-HORIZONTES DE PLANEACIÓN

Los horizontes de planeación que se establecen para este PDUZMBTCSQ están basados en los periodos de gestión administrativa tanto del Municipio de Querétaro como del Gobierno del Estado de Querétaro para efecto de que exista continuidad y concordancia de temporalidad en la ejecución de los programas establecidos por este instrumento.

Tabla II.1 Horizontes de planeación.

Plazo	Periodo
Corto	2006 – 2009
Mediano	2010 – 2015
Largo	2016 – 2025

Fuente: Construcciones JAVE, S.A de C.V. 2006

II.2.1. POBLACIÓN

Para la proyección de la población se tomó como base el crecimiento en los periodos intercensales del periodo 1990 al año 2006.

Tabla II.2 Proyección del crecimiento de la población en la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro al 2025.

Año	Zona de Monumentos Perímetro "B"	Zona de Monumentos Perímetro "A"	Zona de Transición	Zona de Barrios Tradicionales	Población Total
1990	15,678	18,345	16,194	31,567	81,784
1995	14,356	17,890	16,789	29,345	78,380
2000	16,456	18,456	17,574	30,452	82,938
2006	15,467	17,890	18,749	31,345	83,451
2007	15,277	17,779	18,993	31,524	83,572
2008	15,089	17,669	19,240	31,703	83,701
2009	14,903	17,559	19,490	31,884	83,836
2010	14,720	17,450	19,743	32,066	83,979
2011	14,539	17,342	20,000	32,249	84,129
2012	14,360	17,235	20,260	32,432	84,287
2013	14,231	17,226	20,484	32,488	84,428
2014	14,103	17,217	20,710	32,543	84,573
2015	13,976	17,209	20,939	32,598	84,722
2016	13,850	17,200	21,170	32,653	84,874
2017	13,725	17,192	21,404	32,709	85,030
2018	13,602	17,183	21,641	32,765	85,190
2019	13,479	17,174	21,880	32,820	85,354
2020	13,346	17,164	22,300	33,208	86,018
2021	13,214	17,154	22,728	33,599	86,695
2022	13,083	17,144	23,164	33,996	87,387
2023	12,954	17,133	23,609	34,397	88,093
2024	12,825	17,123	24,062	34,803	88,814
2025	12,698	17,113	24,524	35,214	89,549

Fuente: Construcciones JAVE, S.A de C.V. 2006

Se propone la aplicación de una política de densificación. En este modelo se establece que del crecimiento tendencial, calculado en el apartado anterior, se aplique a corto plazo (2009) la primera etapa de la política de densificación tanto en el Perímetro "A" como en el "B"; en el mediano plazo se aplicaría la segunda etapa, para que a largo plazo, ambos perímetros, principalmente el "A", revierta la tendencia de terciarización, consolidándose como una zona predominantemente habitacional.

Tabla No. II.2.A. Proyección del crecimiento de la población con la aplicación de la política de densificación, en la Zona de Monumentos y Barrios tradicionales de la ciudad de Querétaro en el periodo 2000-2025.

Año	Zona de Monumentos Perímetro "B"	Zona de Monumentos Perímetro "A"	Zona de Transición	Zona de Barrios Tradicionales
2006	15,467	17,890	18,749	31,345
2007	15,277	17,779	18,993	31,524
2008	15,089	17,669	19,240	31,703
2009	14,903	17,559	19,490	31,884
2010	14,917	17,735	19,743	32,066
2011	14,930	17,913	20,000	32,249
2012	14,944	18,093	20,260	32,432
2013	14,957	18,274	20,484	32,488
2014	14,970	18,458	20,710	32,543
2015	14,984	18,643	20,939	32,598
2016	14,997	18,923	21,170	32,653
2017	15,011	19,206	21,404	32,709
2018	15,024	19,494	21,641	32,765
2019	15,038	19,787	21,880	32,820
2020	15,051	20,084	22,300	33,208
2021	15,065	20,385	22,728	33,599
2022	15,079	20,691	23,164	33,996
2023	15,092	21,001	23,609	34,397
2024	15,106	21,316	24,062	34,803
2025	15,119	21,636	24,524	35,214

Fuente: Construcciones JAVE, S.A de C.V. 2006

III. NIVEL ESTRATÉGICO

Las políticas públicas, materializan el alcance de los objetivos que derivan en estrategias y éstas en programas de acción de las instancias de gobierno, con la participación ciudadana; afectando a un sector de la sociedad o bien a un espacio geográfico determinado.

III.1. POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO

Las políticas de desarrollo urbano que se aplicarán a los diferentes espacios de la zona de estudio del Plan Parcial están encaminadas a alcanzar la conservación, la consolidación, el mejoramiento y la redensificación de los mismos, de acuerdo a sus características y potencialidades y se describen enseguida.

III.1.1. POLÍTICA DE CONSERVACIÓN

La conservación integral del Centro Histórico implica una política clara de priorizar las tareas de protección y conservación del Patrimonio Artístico y Arquitectónico, su puesta en valor y adecuación de uso para fines compatibles, promoviendo y regulando la participación de la inversión pública y privada.

Fundamentalmente, se busca el mejoramiento de "la imagen urbana", así como de "la escala humana" en el Centro Histórico-patrimonial con especial atención en su Zona de Amortiguamiento definida por los Barrios Tradicionales y manzanas aledañas a la zona declarada como Perímetro A de la Zona de Monumentos Históricas, mediante la rehabilitación urbanística del conjunto urbano con acciones de recuperación de los espacios públicos, de mejoramiento del ornato y la calidad urbano arquitectónica de los ambientes monumentales, así como la promoción de inversiones e intervenciones de renovación urbana y de regeneración habitacional.

- La protección del patrimonio cultural heredado como una sola unidad urbanística y de tratamiento integral, que considera no sólo la arquitectura monumental vinculada a la ZMHQ sino también la arquitectura típica o de contexto de la Zona de Barrios Tradicionales y del paisaje urbano de la Zona de Transición.
- El tratamiento urbanístico y arquitectónico compatible con la conservación del patrimonio, impulsando la revitalización de estructuras físicas de valor histórico y el uso moderno y prudente de la edificación y de la infraestructura pública y privada existente.
- La rehabilitación sostenible, que genere las condiciones para el desarrollo de una economía local dinámica y diversificada, compatible con la habitabilidad y conservación de la ZMHQ.
- Mejoramiento de imagen urbana del espacio público, tanto en vialidades primarias urbanas como en las áreas verdes, plazas públicas y jardines vecinales.
- Establecimiento de un programa de mejoramiento de la imagen urbana en las zonas aledañas a los monumentos y sitios históricos ubicados en los Barrios Tradicionales.
- Conservación de las tradiciones que caracterizan el patrimonio cultural intangible de la ciudad.
- Difusión, fomento y dignificación de los espacios públicos donde se llevan a cabo, las festividades y celebraciones populares. Favorecer su promoción externa mediante festivales y eventos de carácter regional que motiven la visita a la ciudad por parte del turismo.

III.1.2. POLÍTICA DE CONSOLIDACIÓN URBANA

Plantea el tratamiento de la Zona de Monumentos Históricos como área central y núcleo activo de la Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro, fortalecida y mejorada, en base al aprovechamiento de sus recursos y valores que incluye su vocación cultural y su rico patrimonio histórico y monumental, a fin de mantenerse como un centro vivo de una ciudad particularmente dinámica. Busca el fortalecimiento del Centro Histórico, como centro cívico administrativo representativo de la ciudad y el estado, lugar de negocio, turismo y sede de comercio especializado, lugar de vivienda, de encuentro y representación de la comunidad, espacio de revalorización de la diversidad cultural y política, en un ámbito con seguridad física y social que garantice la reproducción de la vida con calidad ambiental.

En esta orientación cumplen un rol fundamental, los espacios públicos (Plaza de Armas, plazuelas, portales y atrios de iglesias, las calles y andadores), como entorno de recuperación y apropiación colectiva por parte de los residentes, tanto los usuarios permanentes como los visitantes, así como espacio privilegiado de encuentro e intercambio social, de desarrollo cultural y lugar de descanso y esparcimiento.

El Plan busca la articulación de su área de actuación con la Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro, mejorando su accesibilidad, mediante una red vial, que racionalice la circulación y el tránsito, así como desincentivando el uso del transporte particular y de servicio público no adecuado, que generan congestión vial y deterioro ambiental.

- Promoción de la habitabilidad residencial en la Zona de Monumentos Históricos, favoreciendo la inversión en la reutilización de los monumentos históricos para vivienda tipo residencial medio y alto.
- El mantenimiento de su función como lugar de residencia de la población, regulando el uso del suelo a fin de viabilizar acciones de conservación y revitalización urbanas, alentando la inversión pública y privada en la edificación de viviendas, para revertir la tendencia al despoblamiento que actualmente se presenta en la Zona de Monumentos Históricos.
- Ordenamientos de los usos de suelo, favoreciendo el uso habitacional como uso fundamental, considerando un Núcleo Multifuncional vinculado a la potencialización de la competitividad turística.
- Readecuación de los sistemas urbanos que inciden en la degradación del ambiente urbano y natural del área histórica, como el reordenamiento del sistema de circulación y transporte.
- La desconcentración funcional del Perímetro A de la ZMHQ, reduciendo su sobre utilización y alentando de manera permanente el desarrollo descentralizado sin pérdida de su carácter de centralidad representativa:
 - Reubicación de los giros comerciales y de servicios que requieren la movilización de vehículos de capacidad mayor a tres toneladas y distribuyen sus productos constantemente con el apoyo de un vehículo, y los que generan situaciones de incompatibilidad con sus usos habitacionales colindantes o generen algún tipo de riesgo ambiental.

- Reubicación de equipamientos y servicios, tanto públicos como privados, que convocan a diario un gran número de usuarios no residentes que, en su mayoría se desplazan en automóvil, tal es el caso de oficinas de dependencias públicas no representativas y escuelas públicas y privadas. Únicamente se debe incluir en la zona las oficinas del gobierno que tienen carácter cívico representativo para la entidad.

La descentralización de los equipamientos y servicios públicos es una medida con impacto positivo en todos los ámbitos; en lo social, al mejorar la movilidad, y por ende la comodidad para habitarlo; en lo económico por la reducción de los tiempos de traslado y la eficiencia de los recursos; en lo ambiental por la reducción de emisiones a la atmósfera, el menor consumo de recursos y la reducción de deshechos y en lo patrimonial porque favorece la conservación tanto de los inmuebles como los sitios históricos y por lo tanto un mayor potencial turístico.

III.1.3. POLÍTICA DE MEJORAMIENTO

El Plan considera que los usos residenciales deben mantenerse en la ZMHQ y en la Zona de Barrios Tradicionales, potenciándose en la misma textura mixta que ahora presenta. Igualmente se considera que debe mantenerse la complejidad social que ahora se observa y que no hace diferencia de localización con relación a las categorías sociales de los ocupantes.

En este sentido se propone el mejoramiento de las áreas tugurizadas existentes en la Zona de Barrios Tradicionales, evitando la segregación social y reorganizando las estructuras urbanas para formar complejos de mayor riqueza y calidad social, considerando los siguientes aspectos:

- Creación de un Fondo Rotatorio para programas de rehabilitación progresiva de inmuebles tugurizados o deteriorados.
- Promoción y coordinación para acciones de remodelación, renovación urbana y rehabilitación de vivienda.
- Aprovechamiento de la infraestructura urbana que se encuentra en buenas condiciones y de la cual se sirven las unidades económicas ubicadas en las áreas que, de forma espontánea se han desarrollado como corredores de comercio y servicios, sobre todo en los Barrios Tradicionales.
- Diversificación de servicios para el beneficio de la población local y los visitantes.
- Respeto al espacio público, tanto en banquetas como en los paramentos de fachadas que conforman la fisonomía urbana tradicional.
- Mayor participación de los giros comerciales que aprovechan los sitios históricos en su mantenimiento y conservación, por medio de acciones tributarias y costos de autorizaciones diferenciados.

III.1.4. POLÍTICA DE REDENSIFICACIÓN

El área de actuación del presente Plan no tiene posibilidades de expansión territorial, debido a que es una zona completamente urbanizada dentro de la Delegación Centro Histórico, por lo cual la estrategia de crecimiento se plantea fundamentalmente en función de la redensificación controlada de la estructura urbana existente. Por esta razón, las acciones de desarrollo urbano propuestas estarán encaminadas hacia el mejor funcionamiento de la zona de intervención, haciendo énfasis en sus características de habitabilidad para elevar la calidad de vida de sus habitantes.

La razón de ser de la ZMHQ y la Zona de Barrios Tradicionales es su gente, sus pobladores, en ese sentido se busca la permanencia de la población, con mejores condiciones de habitabilidad, con redes sociales fortalecidas, y en constante interacción con el proceso evolutivo que en el centro se produce. La consolidación de la función habitacional constituye un objetivo estratégico para mantener un Centro Histórico vivo, sin lo cual su regeneración integral no podrá alcanzarse. Se plantea como lineamientos:

- Utilizar los vacíos urbanos para fomentar el uso habitacional.
- Ampliación y diversificación de la oferta de vivienda. Diseñar ofertas de vivienda para distintos niveles socioeconómicos.

- Incremento de la densidad global, mediante la rehabilitación y readecuación de inmuebles desocupados, subutilizados o en mal estado de conservación y la construcción de vivienda nueva en lotes baldíos.
- Facilitar la intervención del usuario, la organización de los moradores y su adiestramiento u otros mecanismos que otorguen peso a su contribución.
- Búsqueda de Sistemas de financiamiento para la rehabilitación de inmuebles monumentales para fines de vivienda o para la construcción de vivienda nueva.

III.3. ESTRATEGIA GENERAL

La estrategia es la forma en que se abordará un problema y las tácticas para alcanzar una meta u objetivo, por eso se desglosan a continuación las líneas estratégicas, como una forma de adoptar soluciones a los grandes problemas detectados y lograr los objetivos previstos.

III.3.1. ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El Centro Histórico de la Ciudad de Santiago de Querétaro es el lugar central de una metrópoli en condición de crecimiento rápido y consolidada, históricamente, como capital regional y como centro de servicios de un área productiva en expansión. La centralidad de ese espacio no es solamente funcional en cuanto a sede de las actividades de gobierno, finanzas, comercio y servicios, sino también el centro geográfico de una extensa área urbanizada.

El fortalecimiento y crecimiento de la ciudad de Santiago de Querétaro provoca que crezcan y se fortalezcan sus actividades centrales y que se produzca una mayor demanda para locales de servicios, sedes institucionales, además de vivienda y sus servicios complementarios. Pero el núcleo central, la zona de actuación del presente Plan, por la naturaleza y fragilidad de su estructura histórica, tiene restricciones para la implantación de usos intensos, edificaciones en altura y para las ocupaciones del suelo que puedan interferir con las pautas de conservación patrimonial y que es necesario mantener para salvaguarda de los valiosos bienes culturales existentes que son fundamentales para la competitividad de esta zona respecto de otras de la propia Zona Conurbada, así como de otras urbes regionales.

Para resolver esta situación, además de las medidas tendientes a la descentralización y desconcentración funcional de la ciudad mediante la formación de los Subcentros Urbanos de Servicios Integrales y otros, se está planteando utilizar de una manera más intensa los límites de la Zona Monumental, incorporando al mismo el circuito de mayor intensidad de uso que se desarrolla a lo largo de la Av. Constituyentes, Av. 5 de Febrero, Av. Universidad y Blvd. Bernardo Quintana y que se complementa con las Áreas de Tratamiento Especial, de carácter paisajístico del Río Querétaro y Calzada de los Arcos. Estos bordes del Centro Histórico habilitados para uso intensivo tendrían también composición mixta y variada. Para facilitar este tipo de uso será necesario atender el tratamiento integral de la circulación vehicular y del transporte público metropolitano que pasa por el área.

El Perímetro "A" de la ZMHQ debe su carácter de "centro de identidad cultural", por ser el centro urbano significativo de la ciudad, a la calidad del patrimonio cultural construido que lo conforma, a los usos múltiples de suelo y a la mezcla social, como son comercios, recreación, oficinas, equipamiento de salud, vivienda (popular, media, residencial, etc.), edificios administrativos (principalmente públicos, estatales y municipales).

El Centro Histórico, al carecer de reservas territoriales para su crecimiento, tiene únicamente la opción de un crecimiento endógeno, aplicando una política que le permita una redensificación controlada de los monumentos históricos que tengan potencialidad para ello, evitando su subdivisión y alteración espacial, de tal forma que se recupere su habitabilidad optimizando la infraestructura existente.

Se debe impulsar el aprovechamiento de las crujías posteriores de los inmuebles del Perímetro "A" de la ZMHQ, para elevar la rentabilidad del suelo, estableciendo la figura de propiedad en condominio por manzana, permitiendo que los corazones de manzana se conviertan en áreas comunes para estacionamiento, áreas verdes y equipamiento recreativo para los usos habitacionales resultantes de este aprovechamiento, sin demérito de la integridad espacial de los inmuebles históricos, articulando así un sistema de flujos controlados que le den escala humana a esta zona.

Debido a que el nivel de equipamiento básico es insuficiente en la parte poniente de los Barrios Tradicionales de la "Otra Banda", se propone un Centro Vecinal entre la Av. Universidad y Prol. Tecnológico, vinculado a la consolidación urbana del Barrio de La Piedad.

IV.1 NIVEL PROGRAMÁTICO

Estructura Programática					Acciones, obras y Servicios	Tipo						Características	Beneficio	Observación	Unidad	cantidad	P.U	Costo	Plazo	Clave plano	
Función	Subfunción	Programa	Subprograma	Proyecto		Diseño	Proyecto Ejecutivo	Construcción	Ampliación	Mejoramiento	Reubicación										Otro
1					DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA																
	1				DESARROLLO Y EQUIPAMIENTO URBANO																
		1			DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA																
			1	1	Programa de limpieza y saneamiento de áreas naturales en la zona de monumentos y barrios tradicionales					x	x		Limpieza y poda de vegetación en parques y jardines de la zona de monumentos y barrios tradicionales.	Población que habita la zona y turismo nacional y extranjero.	Municipio de Querétaro, Gobierno Estatal (SEDESU) Federal (SEMARNAT)	Dentro del Programa de parques y jardines que lleva a cabo el Gobierno Municipal				Corto plazo	PLS
					Programa de mejoramiento del Río Querétaro	x	x	x					Se construirá un parque lineal a lo largo de los 4.5 km del Río Querétaro dentro de la zona de estudio	Población que habita la zona y turismo nacional y extranjero.	Municipio de Querétaro, Gobierno Estatal (SEDESU) Federal (SEMARNAT)	ml	4,500	\$ 3,500.00	\$ 15,750,000.00	Corto y mediano plazo	PMRQ
		1			Programa de mejora de imagen urbana en barrios tradicionales	x	x	x					Mejora de fachadas, calles, banquetas y especies arbóreas	Población que habita la zona y turismo nacional y extranjero.	Municipio de Querétaro, Gobierno Estatal (SDUOP)	Pieza	10	\$ 4,377.50	\$ 43,775.00	Corto y mediano plazo	IUZBT
					Pinta de fachadas											Fachada	1,500	\$ 4,377.50	\$ 6,566,250.00		
					Mejora de pavimento											ml	2,500	\$ 550.00	\$ 1,375,000.00		
					Mejora de banquetas											ml	1,250	\$ 350.00	\$ 437,500.00		
					Poda de árboles											pieza	1,580	\$ 150.00	\$ 237,000.00		
																		\$ 8,615,750.00			
		1		1	Programa de mejora de imagen urbana en zona de monumentos	x	x	x					Mejora de fachadas, calles, banquetas y especies arbóreas	Población que habita la zona y turismo nacional y extranjero.	Municipio de Querétaro, Gobierno Estatal (SDUOP)					Corto y mediano	IUZM
					Restauración de fachadas											Fachada	150	\$ 2,589.00	\$ 388,350.00		
					Mejora de pavimento											ml	2,690	\$ 550.00	\$ 1,479,500.00		
					Mejora de banquetas											ml	358	\$ 1,500.00	\$ 537,000.00		
																		\$ 2,404,850.00			
		1		1	Programa de mejoramiento de la red de agua potable	x	x	x					Construcción de área deportiva y recreativa	Población que habita la zona y turismo nacional y extranjero.	Municipio de Querétaro, Gobierno Estatal (SDUOP)					Corto y mediano	PMRAP
					Estudio para la identificación de fugas en la red											Estudio	1	\$ 3,000,250.00	\$ 3,000,250.00		
					Proyecto ejecutivo para la sustitución de red											Proyecto	1	\$ 2,250,000.00	\$ 2,250,000.00		
					Sustitución de red de agua potable											km	12	\$ 850,000.00	\$ 10,200,000.00		
																		\$ 15,450,250.00			
		1		1	Programa de mejoramiento de la red de alcantarillado sanitario	x	x	x					Construcción de área recreativa	Población que habita la zona y turismo nacional y extranjero.	Municipio de Querétaro, Gobierno Estatal (SDUOP)					Corto y mediano	PMRAS
					Estudio para la identificación de fugas en la red											Estudio	1	\$ 2,005,480.00	\$ 2,005,480.00		
					Proyecto ejecutivo para la reposición de tramos de la red											Proyecto	1	\$ 1,500,000.00	\$ 1,500,000.00		
					Reposición de red de alcantarillado sanitario											km	10	\$ 682,230.00	\$ 6,822,300.00		
																		\$ 10,327,780.00			
		1	6		Infraestructura vial peatonal																IPV
					Construcción de Puente peatonal Corregidora barrio de El Tepetate	x	x	x					Construcción de puente peatonal para evitar accidentes automovilísticos.	Población que habita la zona y turismo nacional y extranjero.	Municipio de Querétaro, Gobierno Estatal (SDUOP)	Pieza	1	\$ 1,187,500.00	\$ 1,187,500.00	Corto plazo	
					Modificación de vialidad a vialidad peatonal	x	x	x					Espacios para la accesibilidad a áreas de la zona de monumentos y barrios tradicionales	Población que habita la zona y turismo nacional y extranjero.	Municipio de Querétaro, Gobierno Estatal (SDUOP)	Vialidad	5	\$ 17,989.00	\$ 89,945.00	Corto plazo	
																		\$ 1,277,445.00			
		1			Vialidad																VIA
					Estudio de ingeniería de tránsito en la zona de monumentos		x	x					Evitar conflictos viales en la zona de monumentos	Población que habita la zona y turismo nacional y extranjero.	Municipio de Querétaro, Gobierno del Estado (SDUOP)	Estudio	1	\$ 1,145,895.00	\$ 1,145,895.00	Corto plazo	
					Estudio de ingeniería de tránsito en barrios de la Cruz y San Francisquito		x	x					Evitar conflictos viales en barrios	Población que habita la zona y turismo nacional y extranjero.	Municipio de Querétaro, Gobierno del Estado (SDUOP)	Estudio	1	\$ 985,602.00	\$ 985,602.00	Corto plazo	
																		\$ 2,131,497.00			
		1			Control de riesgos hidrológicos																
				1	Estudio hidrológico de cuencas de la periferia y urbanas, para la identificación de obras de control de avenidas		x	x						Población que habita la zona y turismo nacional y extranjero.	Municipio de Querétaro, Gobierno Estatal (SDUOP), Gobierno Federal (CNA)	Estudio	1	\$ 1,250,000.00	\$ 1,250,000.00	Corto plazo	EH
				1	Proyecto ejecutivo para la introducción del drenaje pluvial al poniente de la zona de monumentos		x	x						Población que habita la zona y turismo nacional y extranjero.	Municipio de Querétaro, Gobierno Estatal (SDUOP), Gobierno Federal (CNA)	Proyecto	1	\$ 1,560,000.00	\$ 1,560,000.00	Corto plazo	PIDPLU
				1	Introducción de drenaje pluvial al poniente de la zona de monumentos		x	x						Población que habita la zona y turismo nacional y extranjero.	Municipio de Querétaro, Gobierno Estatal (SDUOP), Gobierno Federal (CNA)	km	7.8	\$ 4,580,000.00	\$ 35,724,000.00	Corto plazo	IDPLU
																		\$ 38,534,000.00			

Estructura Programática					Acciones, obras y Servicios	Tipo						Características	Beneficio	Observación	Unidad	cantidad	P.U	Costo	Plazo	Clave plano
Función	Subfunción	Programa	Subprograma	Proyecto		Diseño	Proyecto Ejecutivo	Construcción	Ampliación	Mejoramiento	Reubicación		Otro	Población beneficiada						
				1	Obras para el control de avenidas															
				1	Proyecto ejecutivo para la rehabilitación de bordos en cuenca de El Tangano que inciden en el centro histórico		X	X				Proyecto ejecutivo	Población que habita la zona y turismo nacional y extranjero.	Municipio de Querétaro, Gobierno Estatal (SDUOP), Gobierno Federal (CNA)	Proyecto	1	\$ 1,155,050.00	\$ 1,155,050.00	Corto plazo	Fuera del área de estudio
				1	Rehabilitación de bordos en la cuenca de los tangano		X	X				Rehabilitación del bordos cuenca de el Tangano	Población que habita la zona y turismo nacional y extranjero.	Municipio de Querétaro, Gobierno Estatal (SDUOP), Gobierno Federal (CNA)	Bordo	1	\$ 5,450,000.00	\$ 5,450,000.00	Corto plazo	Fuera del área de estudio
				1	Rehabilitación y limpieza de las bocas de tormenta en la zona de monumentos								Población que habita la zona y turismo nacional y extranjero.		pieza	250	\$ 250.00	\$ 62,500.00	Corto plazo	
																	\$ 6,667,550.00			
				5	Protección al ambiente y preservación de los recursos naturales															
				1	Protección al ambiente															
				1	Sembrado de flores		x		x		x	Regeneración de la vegetación natural	Población que habita la zona y turismo nacional y extranjero.	Municipio de Querétaro, Gobierno Estatal SEDESU	m2	1,000	\$ 150.00	\$ 150,000.00	Corto, mediano plazo	SF
				1	Limpieza de cauce en el Río Querétaro						x	Recolección de residuos sólidos	Población que habita la zona y turismo nacional y extranjero.	Municipio de Querétaro, Gobierno Estatal SEDESU	ml	4,200	\$ 62.50	\$ 262,500.00	Corto, mediano plazo	LCRQ
				1	Saneamiento de especies forestales y arbustivas en los barrios tradicionales		x				x	Limpieza de maleza, ramas troncos de árboles caídos y enfermos	Población que habita la zona y turismo nacional y extranjero.	Municipio de Querétaro, Gobierno Estatal SEDESU	pieza	120	\$ 937.50	\$ 112,500.00	Corto, mediano plazo	SEFA
																	\$ 525,000.00			
																		\$ 85,934,122.00		

V. NIVEL INSTRUMENTAL

V.2. INSTRUMENTOS PARA LA OPERACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO

V.2.1. INSTRUMENTOS PARA LA OPERACIÓN ADMINISTRATIVA

Instituto de Gestión Urbana del Centro Histórico de Santiago de Querétaro. Se establece la creación de una entidad especializada del Municipio: el Instituto de Gestión Urbana del Centro Histórico de Santiago de Querétaro, como órgano de coordinación, supervisión y gestión que garantice el manejo integral del área, y que tiene por finalidad planificar, promover, ejecutar, controlar y velar por la conservación y desarrollo integral y sostenible tanto de la Zona de Monumentos Históricos como de los Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro. Teniendo como objetivos: Promover la conservación del perímetro "A" de la ZMHQ y las Zonas de Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro que coadyuve a su desarrollo integral, garantizando una adecuada calidad de vida.

El Instituto de Gestión Urbana del Centro Histórico de Santiago de Querétaro estará formado por: Un órgano directivo, denominado Consejo Directivo, un órgano consultivo, denominado Comisión Técnica Consultiva y por un órgano técnico ejecutivo, denominado Dirección Técnica.

- **El Consejo Directivo** u órgano de dirección del Instituto de Gestión Urbana del Centro Histórico de Santiago de Querétaro, tiene como funciones monitorear la ejecución del Programa de Manejo de la Zona de Monumentos Históricos de la Ciudad de Querétaro y aprobar los programas operativos anuales de la Dirección Técnica. Está integrado por representantes de las principales instituciones involucradas con la gestión de las zonas mencionadas.

- **La Comisión Técnica Consultiva**, actúa como instancia de asesoramiento y consulta del Instituto de Gestión Urbana del Centro Histórico de Santiago de Querétaro, tanto a nivel del Consejo Directivo como de la Dirección Técnica. La Comisión Técnica Consultiva está integrada por profesionales especialistas en materia de conservación y desarrollo urbano de Centros Históricos, representantes de Instituciones Públicas y Privadas.
- **La Dirección Técnica**, órgano ejecutivo del Instituto de Gestión Urbana del Centro Histórico de Santiago de Querétaro, dirigido por un Director Técnico designado por el Presidente Municipal de Querétaro, con carácter de cargo de confianza. Ejerce la representación legal de la Entidad y le corresponde la programación y conducción de las actividades de asesoría, planificación, ejecución, supervisión y promoción del Instituto de Gestión Urbana del Centro Histórico de Santiago de Querétaro. Actúa como secretario en las reuniones del Consejo Directivo y de la Comisión Técnica Consultiva. Cuenta con un Área Técnica Especializada, integrado por profesionales especialistas en materia de urbanismo y conservación de sitios y monumentos históricos y un Área de Apoyo administrativo y financiero.

Fideicomiso Privado de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales. El Fideicomiso para las Inversiones en la Zona de Monumentos Históricos y los Barrios Tradicionales, será el órgano responsable de la gestión y administración de proyectos de conservación, rehabilitación y/o mejoramiento, la asesoría técnica y legal en asuntos de conservación del patrimonio arquitectónico, la promoción inmobiliaria y el mercadeo, como parte de una estrategia de atracción de inversiones y fomento de actividades de vivienda y de turismo cultural.

Ventanilla única. Se propone restablecer el convenio de Ventanilla Única de trámites que existía entre el Municipio de Querétaro, Gobierno del Estado de Querétaro y el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Agencia de desarrollo hábitat metropolitano. El objetivo de la Agencia es promover y coordinar proyectos estratégicos para el desarrollo de la ciudad mediante formas de asociación pública-privada, conjuntado aportaciones e inversiones de la población, de empresarios, inversionistas a los proyectos hábitat.

V.2.2. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los instrumentos requeridos para captar recursos económicos y estímulos financieros necesarios para la planeación y ejecución de las acciones propuestas en el presente Programa son: Presupuesto de Egresos del Estado de Querétaro, Presupuesto de Egresos del Municipio de Querétaro, recursos de Organismos Internacionales en apoyo a la Conservación, Unión Europea (Programa URB-AL), Banco Interamericano de Desarrollo, Recursos federales de los programas de SEDESOL, Programa Hábitat en su vertiente General y Centros Históricos, en sus modalidades, desarrollo social y comunitario, mejoramiento del entorno urbano y programas FONAEVI/FONHAPO, además de recursos federales de APAZU (Programa de Agua Potable y Alcantarillado en Zonas Urbanas), y los recursos crediticios de los organismos financieros tales como: BANOBRAS, Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), Banca Privada, BANSEFI, SOFOLES, Cajas de Ahorro, entre otros.

V.2.3. INSTRUMENTOS JURÍDICOS

Los instrumentos jurídicos con los que se cuenta actualmente, así como los que se tendrán que reformar y crear; para la correcta aplicación en el Plan son: Reglamento de Zonificación de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro (elaboración), Reglamento de Construcción de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro (actualización), Programa de Manejo y Desarrollo del Centro Histórico de Santiago de Querétaro, entre otros.

V.2.4. INSTRUMENTOS TÉCNICOS

Los instrumentos necesarios y que permitirán alcanzar los objetivos que se han planteado en el presente Plan Parcial, son los siguientes: Difusión del Conocimiento del Patrimonio Cultural y su Conservación, y el Sistema de Información de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales.

V.2.5. INSTRUMENTOS DE EVALUACIÓN Y RETROALIMENTACIÓN

La implementación del Sistema de Evaluación y Retroalimentación permitirá operacionalizar dos tipos de evaluaciones: Institucional, a cargo de las entidades responsables de la gestión del Centro Histórico y otra social, con participación de la comunidad.

V.2.6. INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN

Esta vertiente de instrumentación establece un marco de referencia normativo para orientar las acciones de todos los agentes que participan en el desarrollo urbano. Para alcanzar tales fines prevé los siguientes instrumentos: Zonificación (contenida en el Plan Parcial y establece los usos del suelo permitidos y prohibidos) y el “dictamen de impacto ambiental”.

Marco jurídico-administrativo. Entre los instrumentos jurídico-administrativos se proponen: La Simplificación de Trámites, sistema de planes (articulando el Programa de Manejo y programas sectoriales y del Centro Histórico de Santiago de Querétaro), y la promoción de sectoriales en aquellos aspectos que son fundamentales para la operación de la estructura urbana así como la conservación del patrimonio cultural edificado y la actualización permanente de información para la evaluación del plan.

Instrumentos de fomento. Para generar recursos y desregular y simplificar los trámites administrativos, convendrá promover, desarrollar, gestionar, convenir y dotar de bases institucionales a los siguientes instrumentos: Concertación e inducción con los sectores social y privado, constitución de entidades desarrolladoras, desregulación y simplificación administrativa,

- Suelo. Se proponen dos instrumentos para el aprovechamiento de los predios y para hacer frente a las necesidades de orden público: La dictaminación de predios urbanos mayores a 6,000 metros cuadrados con un enfoque integral y el derecho de preferencia para adquirir predios por parte de las autoridades estatales o municipales.
- Obras Públicas. **Programa de Obras Públicas Municipal.** El programa anual deberá basarse en el catalogo de proyectos, obras y acciones previsto en este Plan Parcial. Lo anterior con la finalidad de dar solución a los problemas prioritarios y lograr avanzar en el ordenamiento territorial.
- Prestación de Servicios Públicos. La prestación de servicios básicos es responsabilidad del Municipio de Querétaro y de la CEA, con cargo a los impuestos a la propiedad y los derechos específicos que la legislación contempla. Para el caso de otros servicios urbanos, el Municipio puede asociarse para la prestación de esos servicios, siempre y cuando se cuente con la aprobación del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro. Pueden también concesionarlos, cuando se cuente con empresas especializadas que aseguren una prestación equitativa y más económica de los servicios.

V.2.8. INSTRUMENTOS DE ORGANIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El Plan dispone para lograr una participación activa de los habitantes de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales se realice a través de las siguientes instancias: Audiencia Pública, Difusión Pública, Colaboración Ciudadana, Consulta Vecinal y quejas y denuncias.

V.2.9. INSTRUMENTOS DE COORDINACIÓN ENTRE EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, LOS GOBIERNOS ESTATAL Y FEDERAL Y LOS PARTICULARES

Se deberá avanzar en la coordinación entre los diferentes órdenes de gobierno con las siguientes gestiones del gobierno municipal: Con las Autoridades Federales: Apoyar el desarrollo institucional del gobierno municipal y sus organismos de gestión urbana y fortaleciendo su capacidad de gestión, e impulsar una reforma fiscal que grave los costos ambientales, con el fin de generar recursos para acciones de mejoramiento del ambiente. Con las Autoridades Estatales: Coordinar y aplicar los Planes y Programas de Desarrollo Urbano vinculados al área de actuación del Plan y celebrar convenios para el desarrollo de programas congruentes con los planes Estatal y Municipales de Desarrollo Urbano.

Gobierno Municipal. Privilegiar, a través del pago diferencial de derechos, la asignación de créditos de vivienda a derechohabientes que tengan fuentes de trabajo en la entidad, formular programas sectoriales derivados del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, crear una cartera de proyectos ejecutivos sectoriales, mantener un seguimiento constante de los procesos de conservación y redensificación, así como de las acciones programadas.

Concertación con el sector social y privado. Al efecto se definen los siguientes instrumentos para promover y estimular la participación ciudadana: Llevar a cabo un amplio programa de difusión del plan parcial de desarrollo urbano a través de medios masivos y por medio del mobiliario urbano; contar con instancias que permitan el acercamiento permanente entre autoridades, comisiones municipales de planeación del desarrollo, consejos de participación ciudadana y la comunidad en general; formular normas que especifiquen los procedimientos para que las organizaciones sociales y privadas legalmente reconocidas se constituyan en instancias de comunicación y enlace que induzcan y motiven la participación en el desarrollo urbano.

Convenios de asociación y concesiones. Se buscará incorporar al sector privado en la prestación de servicios públicos a través de concesiones, diseñando esquemas que propicien su rentabilidad, pero fundamentalmente su calidad y precios accesibles a los grupos mayoritarios.

V.2.10. INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN

A la publicación del plan parcial de desarrollo urbano en los principales diarios de la región, deben seguir acciones específicas, organizadas en un programa de comunicación. Las grandes líneas de este programa serían las siguientes: continuar la difusión del plan, de manera permanente, a través de los diversos medios de comunicación social (radio, televisión, diarios, revistas e Internet); imprimir la versión abreviada en póster para su exhibición en lugares públicos e instituciones educativas, así como para enviarla a dependencias y organismos federales, estatales y municipales que tienen incidencia en el desarrollo urbano; utilizar los centros de información del Municipio y del Estado de Querétaro para difusión del plan; aprovechar periódicamente el foro disponible en el Consejo de Concertación Ciudadana del estado para el desarrollo urbano y en el Consejo Municipal de Participación Social

AVISOS JUDICIALES Y OFICIALES

AVISO

CNEQ/303/2008

Querétaro, Qro., 10 de marzo de 2008

**LICENCIADO NELSON MANUEL HERNÁNDEZ MORENO.
DIRECTOR DEL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL
ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERETARO ARTEAGA.**

Por medio del presente escrito le enviamos un cordial saludo al tiempo de solicitar su apoyo para efecto de que disponga la publicación de la elección de la Mesa Directiva del Consejo de Notarios del Estado de Querétaro en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", misma que ejerce sus funciones a partir del 1° de febrero del año 2008, para concluir el 31 de enero del año 2010, la cual se encuentra integrada por las siguientes personas:

**PRESIDENTE
SECRETARIO
TESORERO
PRIMER VOCAL
SEGUNDO VOCAL**

**Lic. y Not. Alma Delia Alcántara Magos.
Lic. y Not. Arsenio Durán Becerra.
Lic. y Not. Ricardo Rayas Macedo.
Lic. y Not. Jorge Lois Rodríguez.
Lic. y Not. Pedro Torres Saucedá.**

Lo anterior de conformidad con los artículos 121, 122 y 123 de la Ley del Notariado del Estado de Querétaro, en relación con el numeral 11 del Reglamento del Consejo de Notarios del Estado de Querétaro, adjuntando como anexo a la presente copia simple del oficio CNEQ/001/2008 dirigido al Licenciado Alfredo Botello Montes, Secretario de Gobierno del Estado de Querétaro.

Agradeciendo de antemano su atención, reiteramos las seguridades de nuestra consideración y respeto.

A T E N T A M E N T E

**LIC. ALMA DELIA ALCANTARA MAGOS
PRESIDENTA**
Rúbrica

**LIC. ARSENI0 DURÁN BECERRA
SECRETARIO**
Rúbrica

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.**