

Responsable de la Gaceta Municipal:
M. en D. Jesús Roberto Franco González
Secretario del Ayuntamiento



QUERÉTARO

— MUNICIPIO —

GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2021-2024

19 de septiembre de 2023 · Año II · No. 54 Tomo III

ÍNDICE

- 3 Acuerdo por el que se Actualiza el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro.

M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO:

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 15 de agosto de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el **Acuerdo por el que se Actualiza el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro**, que a la letra señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 25, 26, 27, 73 FRACCIÓN XXIX-C Y 115, FRACCIÓN II, PÁRRAFO SEGUNDO DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 3, 4, 6, 11 FRACCIÓN I, 22 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; 1 FRACCIONES I, II Y V; 2 FRACCIÓN VI, 6, 8, 10 FRACCIONES I, IV, V, VI, VII; 13 FRACCIÓN II; 28 FRACCIÓN V; 42 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO: 30; 31 FRACCIÓN III; 116; 121; 122; 123; 124; 125; 126; 127 Y 128; Y 73;189; 242; 417 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 1; 3 FRACCIÓN X; 5; 6; 7; 10; 24; 261; 261 TER DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 7 DEL REGLAMENTO PARA LA MOVILIDAD Y TRÁNSITO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO. CORRESPONDE AL MUNICIPIO DE QUERÉTARO POR CONDUCTO DE SU AYUNTAMIENTO AUTORIZAR EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE QUERÉTARO;

C O N S I D E R A N D O:

1. Los artículos 73 fracción XXIX-C y 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2. A su vez los Artículos 25 y 26, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos le atribuye al Estado la Rectoría del Desarrollo Nacional, y como ente representante de la forma de organización social, debe garantizar el fomento del crecimiento económico, social y cultural del pueblo mexicano, asimismo se asientan las bases para la regulación de la planeación, encomendando la tarea al Estado, a través de un sistema de planeación del desarrollo nacional, estableciendo la solidez, dinamismo, permanencia y equidad del crecimiento de la economía.

3. Por tanto, es obligación del Estado Mexicano elaborar un Plan Nacional de Desarrollo en el que se documenten explícitamente los objetivos a alcanzar, las medidas que deben tomarse para tal efecto y donde se defina la obligatoriedad a la que están sujetos los programas de la administración pública tanto federal, estatal, como municipal en sentido de alinearse y ser congruentes con dicho Plan, siempre con la participación activa y concurrente de los sectores social y privado.

4. Por su parte el Artículo 11, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, menciona que corresponde a los Municipios el formular, aprobar, administrar y ejecutar los Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento.

5. Conforme a lo establecido en el artículo 1, del Código Urbano del Estado de Querétaro, las normas de este Código son de orden público y de interés social, por lo que sus disposiciones son de observancia general en todo el Estado y tienen por objeto establecer, entre otros, las normas conforme a las cuales el poder Ejecutivo del Estado de Querétaro y los Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, considerando rangos de densidad de población, la temporalidad y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

6. El artículo 2, del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los Programas de Desarrollo Urbano.

7. Que el Ayuntamiento de Querétaro está facultado para ordenar y regular los Asentamientos Humanos en su territorio, potestad que favorece la definición de estrategias efectivas para alcanzar un crecimiento ordenado y sustentable del Municipio.

8. Asimismo, el artículo 8 del Código Urbano el Estado de Querétaro, establece que el Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios de la Entidad, son las autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

9. El artículo 10 Fracción V, del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que; son atribuciones de los Municipios el establecer la zonificación de su territorio, a través de la elaboración y ejecución de los diversos programas sectoriales en materia de desarrollo urbano.

10. Por su parte el artículo 28 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en su Fracción VI, dispone que: *“...El Poder Ejecutivo del Estado y sus Municipios, en el ámbito de su competencia, podrán expedir los siguientes programas: IV. Programas Municipales de Desarrollo Urbano...”*. Por lo anterior, el H. Ayuntamiento está facultado para autorizar la Actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro.

11. En el Plan Municipal de Desarrollo (2021 – 2024), se plasman los objetivos, estrategias y líneas de acción en materia de desarrollo, misma que debe de ser congruente a la evolución de la planeación urbana y acorde con la transformación del desarrollo urbano de nuestra Ciudad. A través del Plan Municipal de Desarrollo y gracias a sus ejes rectores, se pretende dar a los habitantes del Municipio de Querétaro, nuevos criterios y lineamientos normativos actualizados conforme a las necesidades de sus habitantes, es por ello que con la aprobación del presente acuerdo se cumple con el objeto del Eje 4: denominado “Por el Medio Ambiente”, el cual busca recuperar y conservar áreas verdes de la Ciudad, por medio de un manejo responsable de la expansión urbana, asimismo el Eje 5: denominado “Por una Mejor Calidad de Vida y Futuro”, pretende mejorar la calidad de vida de los habitantes de las zonas urbanas, por medio de un crecimiento poblacional ordenado.

12. El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), estima que en el año 2020, el Municipio de Querétaro contaba con una población estimada de 1,049,777 habitantes, derivado del acelerado crecimiento poblacional, es fundamental contar con un Programa Municipal de Desarrollo Urbano actualizado, que promueva la construcción de un nuevo orden institucional a corto, mediano y largo plazo, a través de un solo documento que regularice el uso de suelo Municipal, es de destacar que el presente instrumento conforma la base fundamental de un sistema integral de Planeación Urbana que permitirá a la Administración Municipal concebir un modelo de ciudad compacta, que permita impulsar el desarrollo urbano sostenible para el Municipio de Querétaro, abordando la planeación urbana con un marco de unidad funcional bajo una perspectiva que mejore la conectividad en el Municipio, sin dejar de lado la protección al medio ambiente.

13. La última versión del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, fue inscrito en el año 1981, dicho instrumento técnico- jurídico y administrativo de planeación urbana respeta la autonomía municipal que obedeció en su primer momento a la Ley General de Asentamientos Humanos del año 1976 y a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado

de Querétaro de 1979 (Ley abrogada por el Código Urbano del Estado de Querétaro). Por lo que, en este sentido, el modelo de crecimiento urbano ha cambiado y es necesario llevar a cabo la presente actualización.

14. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, son aquellos instrumentos normativos de planeación que rigen el ordenamiento territorial, así como la planeación del desarrollo urbano en el Municipio de Querétaro, mismos que se describen a continuación:

14.1. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 13 de Junio de 2006, modificado en fecha 11 de diciembre de 2007 y 11 de marzo del año 2008, y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" número 19, el 01 de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan de Desarrollo 007/0002, de fecha 22 de abril del año 2008.

14.2. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 13 de Junio de 2006, modificado en fecha 11 de diciembre de 2007 y 11 de marzo del año 2008, y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" número 19, el 01 de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan de Desarrollo 008/0002, de fecha 22 de abril del año 2008.

14.3. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 13 de Junio de 2006, modificado en fecha 11 de diciembre de 2007 y 11 de marzo del año 2008, y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" número 19, el 01 de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan de Desarrollo 009/0002, de fecha 22 de abril del año 2008.

14.4. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 13 de Junio de 2006, modificado en fecha 11 de diciembre de 2007 y 11 de marzo del año 2008, y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" número 19, el 01 de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan de Desarrollo 0010/0002, de fecha 22 de abril del año 2008.

14.5. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 13 de Junio de 2006, modificado en fecha 11 de diciembre de 2007 y 11 de marzo del año 2008, y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" número 19, el 01 de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan de Desarrollo 0011/0002, de fecha 22 de abril del año 2008.

14.6. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 13 de Junio de 2006, modificado en fecha 11 de diciembre de 2007 y 11 de marzo del año 2008, y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" número 19, el 01 de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan de Desarrollo 0012/0002, de fecha 22 de abril del año 2008.

14.7. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 13 de Junio de 2006, modificado en fecha 11 de diciembre de 2007 y 11 de marzo del año 2008, y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" número 19, el 01 de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan de Desarrollo 0013/0002, de fecha 22 de abril del año 2008.

15. Asimismo para conservar el patrimonio histórico de nuestro Municipio de Querétaro, en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de Febrero de 2018, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro, publicado en la Gaceta Municipal número 77, Tomo XII, de fecha 28 de septiembre de 2018, e inscrito el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, en el Folio Plan Desarrollo 014/0023 de fecha 13 de diciembre de 2018.

16. Ante la imperante necesidad de estructurar de manera funcional el territorio del Municipio de Querétaro, a través de nuevos criterios y lineamientos normativos que se adecuen a las necesidades actuales de los habitantes de este Municipio, la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, a través del oficio SEDESU/DDU/COU/0762/2022, remite para consideración de la Secretaría del Ayuntamiento, la Propuesta de Actualizar los instrumentos jurídicos que actualmente regulan los lineamientos de desarrollo urbano, usos y aprovechamientos del suelo, así como las acciones de conservación, mejoramiento, optimizando el crecimiento ordenado de nuestro Municipio.

17. Dicho lo anterior, y con el propósito de elaborar un instrumento de planeación actualizado, y que cumpla con los lineamientos establecidos por las autoridades correspondientes, la empresa denominada "Planeación para el Desarrollo Sustentable S.C" (PLADESU), coadyuvó con el Municipio de Querétaro, para elaborar la Actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, persona moral que acredita su personalidad a través de la Escritura Pública número 6,137, de fecha 12 de febrero de 2023, pasada ante la fe del Licenciado Edgar Rodolfo Macedo Núñez, en ese entonces notario público titular de la notaría pública número 142, del Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, entonces Distrito Federal, el día 16 de abril de 2012, dicha empresa tiene como objeto social entre otros, la elaboración de instrumentos de planeación territorial en materia de desarrollo urbano y ambiental, tales como programas de ordenamiento ecológico, programas de manejo de áreas naturales protegidas, así como cualquier otro programa de urbanismo, misma que coadyuvo con el Municipio de Querétaro, en la revisión, evaluación y asesoría para la elaboración del Proyecto del Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro.

18. Cabe resaltar que el Municipio de Querétaro, y previo a realizar la actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, realizó diversos foros de consulta pública donde se contó con la participación ciudadana de los habitantes de nuestro Municipio, a través de los cuales fue considerada su opinión respecto a la planeación, preservación y conservación del medio ambiente. Dicho lo anterior y en cumplimiento a los artículos 43 y 44 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, se realizaron los siguientes Foros de Consulta Pública:

- El día viernes 8 de Julio de 2022, se llevó a cabo el Primer Foro de Consulta Pública de Diagnóstico y Estrategias para la Actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González, mismo que fue publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, Año II, número 19 Tomo I, así como en el periódico "Noticias".
- El día viernes 9 de Septiembre de 2022, se llevó a cabo el Segundo Foro de Consulta Pública de Diagnóstico y Estrategias para la Actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, mismo que fue publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, Año II, número 24, Tomo I, así como en el periódico "Noticias".
- El día viernes 28 de Octubre de 2022, se llevó a cabo el Tercer Foro de Consulta Pública de Diagnóstico y Estrategias para la Actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, mismo que fue publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, Año II, número 29, Tomo I, así como en el periódico "Noticias".

- El día 11 de Noviembre de 2022, se llevó a cabo el primer foro de consulta pública con especialistas, al cual acudieron integrantes del Colegio de Arquitectos del Estado de Querétaro.
- El día 23 de Noviembre de 2023, se publicó en la página oficial del Municipio de Querétaro, una encuesta para las mujeres que habitan el Municipio de Querétaro, así como un mapa colaborativo, donde todos los habitantes del Municipio de Querétaro, emitieron sus consideraciones, dicha encuesta estuvo vigente hasta el día 1 de Mayo de 2023.
- El día jueves 24 de Noviembre de 2022, se llevó a cabo el Cuarto Foro de Consulta Pública de Diagnóstico y Estrategias para la Actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, mismo que fue publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, Año II, número 31, Tomo II, así como en el periódico "Noticias".
- El día 10 de Enero de 2023, se llevó a cabo el segundo foro de consulta pública con especialistas, al cual acudieron integrantes del Colegio de Arquitectos del Estado de Querétaro, integrantes del Colegio de Ingenieros Civiles del Estado de Querétaro, así como integrantes de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda.
- El día 14 de Febrero de 2023, se llevó a cabo el Quinto Foro de Consulta Pública de Diagnóstico y Estrategias para la Actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, mismo que fue publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, Año II, número 36, Tomo I, así como en el periódico "Noticias".
- El día 21 de Febrero de 2023, se llevó a cabo el Sexto Foro de Consulta Pública de Diagnóstico y Estrategias para la Actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, mismo que fue publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, Año II, número 36, Tomo I, así como en el periódico "Noticias".
- Los días 29 y 30 de marzo de 2023, se llevaron a cabo el Séptimo y Octavo Foro de Consulta Pública de Diagnóstico y Estrategias para la Actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, Delegación Municipal Centro Histórico, mismo que fue publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, Año II, número 39, Tomo II, así como en el periódico "Plaza de Armas".
- El día 13 de abril de 2023, se llevó a cabo el tercer y último Foro de Consulta Pública con ambientalistas y personas con discapacidad del Municipio de Querétaro.

19. Una vez escuchadas las opiniones de la ciudadanía en general y con el objetivo de proyectar dichas opiniones ante la imperante necesidad de evitar incongruencias entre los instrumentos de Planeación Urbana y Programas de Ordenamiento Ecológico, el artículo 31 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que el proyecto presentado se establecerá un horizonte de planeación no menor a diez años, a partir de su elaboración, integrándose en el mismo el desarrollo urbano que se realizará a corto, mediano y largo plazo, el cual se encuentra basado en la conservación y protección de las áreas naturales, buscando revertir el impacto urbano, mejorando el acceso a los servicios.

20. En cumplimiento al artículo precitado, el proyecto presentado para la actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, se encuentra integrado por una memoria técnica y anexo gráfico en los cuales se describe, el instrumento de política ambiental que servirá para regular el uso de suelo y las actividades productivas con el fin de lograr la protección y mejora del medio ambiente, la preservación y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales existentes en el Municipio de Querétaro, el cual pretende contar con áreas naturales protegidas que sirvan de estrategia para promover la conservación de los ecosistemas y la biodiversidad que sustentan; el contenido, conceptualización, y zonificación corresponde a un documento que se anexa y el cual forma parte integral del presente Acuerdo.

21. Asimismo, con la finalidad de poner a disposición de la ciudadanía en general, el proyecto de actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, la consulta a que refiere el artículo 46 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se llevó a cabo del día 3 de agosto al 9 de agosto del año 2023.

22. Derivado de lo anterior, el día 07 de Agosto de 2023, ingresó a la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el escrito presentado por el D.A.H. José Eduardo Casas de Alba, Representante Legal de "Planeación para el Desarrollo Sustentable S.C. (PLADESU), a través del cual remite el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, para ser sometido a la consideración y posterior visto bueno del área encargada del Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro.

23. Asimismo, el día 8 de Agosto de 2023, la Dirección de Asuntos Inmobiliarios del Municipio de Querétaro, por medio del oficio SAY/DAI/1139/2023, envió a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, para que a través de su Dirección de Desarrollo Urbano y el Instituto de Ecología y Cambio Climático, emitan su visto bueno, así como sus consideraciones respecto del Programa referido. Derivado de lo anterior, el día 09 de Agosto de 2023, ingresó a la Secretaría del Ayuntamiento el oficio SEDESO/820/2023, a través del cual la Secretaría de Desarrollo Sostenible remite las consideraciones solicitadas, emitiendo los vistos buenos y consideraciones correspondientes.

24. En relación al considerando anterior, ingresó a la Dirección de Asuntos inmobiliarios, el oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/3510/2023, signado por el Arquitecto Enrique Martínez Uribe, Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, a través del cual se pronuncia respecto de lo solicitado, de la siguiente manera:

"... La planeación urbana es un sistema complejo que implica una serie de consideraciones de naturaleza económica, ambiental, social, legal, cultural, tecnológica, política y financiera, que se erigen como enormes condicionantes de los modelos ideales concebidos por el planificador.

En virtud de lo anterior, emerge como imperativo social y urbanístico redefinir la ciudad en busca de la igualdad y el respeto de los derechos humanos en el entorno urbano. Siendo necesario replantear su diseño y planificación con un enfoque inclusivo con perspectiva transformadora a fin de proyectar urbes más seguras, accesibles y justas para todos.

Con el objeto de dar continuidad al proceso de actualización del programa Municipal de Desarrollo Urbano del 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 el territorio municipal, 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 Huimilpan, 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 al Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro.

Para lo cual y dada la necesidad de contar con un instrumento de planeación urbana actualizado que permita consolidar un modelo de crecimiento urbano que priorice la planeación, acorde al crecimiento, la dinámica urbana, económica y social en el municipio, con proyección de escenarios a corto, mediano y largo plazo que eviten la dispersión que pone en evidencia índices de rezago social, marginación urbana, exclusión territorial irregularidad en la tenencia de la tierra, presencia de asentamientos humanos en zonas de riesgo, deficiente accesibilidad, desequilibrios ambientales, problemas de movilidad, lo que dificulta en su conjunto el ejercicio del Derecho a la Ciudad, es que se considera contar con un Plan Municipal de Desarrollo Urbano bajo el esquema que permita la generación de una ciudad compacta, conectada, y que cuente con elementos que favorezcan la resiliencia urbana y el acceso a servicios de la población municipal.

Como parte de los objetivos de la actualización del Instrumento de planeación urbana se tiene el brindar certeza jurídica a la ciudadanía, al homologar la nomenclatura, compatibilidades de uso de suelo y destino entre los instrumentos de planeación urbana y los instrumentos de ordenamiento ecológico en el territorio municipal, la generación de una ciudad compacta promoviendo el aprovechamiento de los vacíos urbanos al interior de la ciudad, implementando una visión metropolitana al homologar nomenclaturas de usos de suelo, conforme a la propuesta de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, con el fin de ser empatadas con la de los municipios conurbados.

Adicionalmente como parte de las estrategias ambientales se propone limitar la expansión urbana y fomentar la conservación de la biodiversidad, de los ecosistemas, la captura de carbono así como dar un impulso a políticas ambientales para la gestión integral de recursos hídricos, suelos y la construcción de fragmentos de biodiversidad urbana, ejes verdes, corredores biológicos y la generación de espacios públicos en los que se garantice la generación de áreas verdes, además de blindar las áreas naturales protegidas que se ubican en el territorio municipal.

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano, se alinea a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, promulgada y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016, a efecto de garantizar su observancia en el territorio

municipal. Dicha Ley establece que todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar de ciudades y asentamientos humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

El municipio de Querétaro se localiza al poniente del estado de Querétaro de Arteaga con coordenadas extremas de los 20° 31' 20" 56' de latitud Norte y de los 100° 19' a 100° 36' de longitud oeste. Cuenta con una superficie territorial de 69,002.25 hectáreas, que corresponde al 5.9 % de la extensión total del Estado.

El municipio de Querétaro limita al poniente con el estado de Guanajuato, en particular con los municipios de Apaseo el Grande y San Miguel de Allende; al norte también con el estado de Guanajuato, municipio de San José Iturbide. Al oriente su límite es con el municipio queretano de El Marqués y al sur limita con los municipios de Huimilpan y Corregidora también del estado de Querétaro. Cabe destacar que el presente programa no aplica sobre el área comprendida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales.

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano, es un documento técnico - jurídico y administrativo, el cual se conforma en su estructura de la siguiente manera:

- A. Nivel de antecedentes.
- B. Nivel Normativo.
- C. Diagnóstico – Pronóstico
- D. Imagen Objetivo.
- E. Nivel Estratégico.

Como resultado de los estudios y trabajos que se llevaron a cabo con la participación de la ciudadanía, a través de talleres de planeación, foros de consulta ciudadana en cada delegación del municipio, participación a través de medios digitales, desde la página web del Municipio de Querétaro, talleres de expertos, en los que se contó con la participación de colegios como fue el caso del colegio de arquitectos, colegio de ingenieros, trabajos con ambientalistas, así como las Dependencias Gubernamentales, los empresarios integrados a la CANADEVI, se generó el análisis y la recavación de información que permitió realizar el instrumento de planeación urbana correspondiente.

Con base a lo anterior se considera que el Programa Municipal de Desarrollo Urbano cumple con el objetivo de llevar a cabo la actualización del instrumento de planeación urbana para el municipio de Querétaro, al alinearse para su aplicación a lo establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, promulgada y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016, lo cual permitirá garantizar el crecimiento ordenado, brindando certeza jurídica respecto al uso de suelo en el territorio municipal, además de ser coherente con los lineamientos establecidos por la Secretaría de Desarrollo urbano y Obras Públicas del Estado de Querétaro, lo que permitirá la generación de una ciudad compacta promoviendo el aprovechamiento de los vacíos urbanos al interior de la ciudad contando con una visión metropolitana que a su vez genere estrategias ambientales que limiten la expansión urbana y fomenten la conservación de la biodiversidad, integrándose a la propuesta de generación de una ciudad con visión metropolitana.

Por lo anterior una vez revisada la información y el documento presentado se otorga el visto bueno, toda vez que la información es coherente con lo establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano...”

25. Asimismo, ingresó a la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, el oficio IECC/546/2023, signado por el Maestro Alejandro Angulo Carrera, Director del Instituto de Ecología y Cambio Climático, en el cual informa que el contenido del Programa de Desarrollo Urbano de Querétaro, es factible por parte del Instituto a su cargo.

26. Toda vez que la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y el Instituto de Ecología y Cambio Climático del Municipio de Querétaro de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, han otorgado su visto bueno, es que es procedente someterlo a la consideración de la Comisión correspondiente.

27. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: **“Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.”** La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/2041/2023, de fecha 09 de Agosto de 2023, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

“...ARTÍCULO 38. Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes:...

VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.- *Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos...*”

28. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en consideración que cuenta con el visto bueno de las áreas correspondientes, es que se considera viable la Actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023, en el Punto 6, Apartado III, Inciso 5, del orden del día, por Unanimidad de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA, La Actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, de conformidad con lo establecido en el anexo único y en los considerandos del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Quedan derogados los Planes Parciales de Desarrollo Urbano de las Delegaciones de Santa Rosa Jáuregui, Epigmenio González, Félix Osoreo Sotomayor, Felipe Carrillo Puerto, Josefa Vergara y Hernández, Villa Cayetano Rubio y Centro Histórico aprobados por el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro el 11 de diciembre de 2007 e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el 22 de Abril de 2008.

TERCERO. El Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro el 27 de Febrero de 2018, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el 13 de Diciembre de 2018, mantendrá su vigencia.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a realizar una versión abreviada del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, para estar en posibilidad de dar cumplimiento al **TRANSITORIO PRIMERO**, del presente Acuerdo.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a que previo a la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Subdirección Querétaro, del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, remita el Programa y sus anexos en copia certificada que a efecto emita la Secretaría del Ayuntamiento al Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, a efecto de que se verifique la congruencia, coordinación y ajuste de dicho instrumento con la planeación estatal y federal, tal como lo establece el artículo 44 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

SEXTO. Se instruye a la Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro, para que protocolice ante Fedatario Público el presente Acuerdo, y una vez que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el Resolutivo que antecede, lleve a cabo el trámite correspondiente para la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Subdirección Querétaro.

SÉPTIMO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, y de conformidad con el artículo 51 del Código Urbano del Estado de Querétaro, ponga a disposición del público en general un área que servirá de consulta del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro.

OCTAVO. Se instruye a cada una de las Secretarías en el ámbito de su competencia a verificar el seguimiento del presente acuerdo, y remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

NOVENO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en el presente Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del mismo.

TRANSITORIOS:

PRIMERO. Publíquese el presente acuerdo, así como la versión abreviada del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, y en el periódico de mayor circulación de la Entidad, a costa del Municipio de Querétaro, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 47 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEGUNDO. El presente Programa entrará en vigor al momento de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de esta Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro.

TERCERO. Se contará con 90 días naturales contados a partir de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, para la ratificación de las Normas Técnicas Complementarias de las Colonias Arboledas, Álamos II y Álamos III. Dicha ratificación deberá hacerse valer mediante escrito signado por la totalidad de los integrantes de la Mesa Directiva de la Colonia, al cual se adjunte el acta de asamblea mediante la que se acredite el voto a favor del 50%+1 (cincuenta por ciento más uno) de la totalidad de los propietarios de predios de las Colonias en mención, para ratificar la norma técnica correspondiente.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII del artículo 20 del Reglamento Interior de Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo al titular del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, así como a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, Secretaría Particular del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, Secretaría de Gobierno del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Subdirección Querétaro, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Administración, Secretaría de Desarrollo Humano y Social, Coordinación General de Comunicación Social, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Consejería Jurídica, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal de Querétaro (COPLADEM), Delegación Municipal Epigmenio González, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, Delegación Municipal Centro Histórico.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 16 DE AGOSTO DE 2023, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE. -----

**M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

ANEXO ÚNICO



QUERÉTARO

MUNICIPIO

Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro

Versión Abreviada
2023

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE QUERÉTARO

INTRODUCCIÓN

El Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ) es el instrumento promotor de la construcción de un nuevo orden institucional en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, basado en reglas y normas claras, transparentes, equitativas y evaluables para establecer lineamientos estratégicos que permitan impulsar mecanismos de planeación territorial con una visión integral y articulada.

El PMDUQ se alinea a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, promulgada y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016, a efecto de garantizar su observancia en el territorio municipal.

De la misma forma, el PMDUQ reconoce los principales retos para alcanzar un urbanismo sostenible en el municipio, siendo estos: el crecimiento extensivo y fraccionado en sus periferias; la declinación de la ciudad interior; la persistencia de los asentamientos irregulares que da origen a serios problemas sociales, ambientales y de inequidad; la necesidad de intervenir en espacios específicos de la ciudad (en unos para revertir su deterioro y favorecer su recuperación; mientras que en otros, se busca aprovechar las oportunidades de desarrollo que ofrecen); así como el atraso y la segregación que sufren las localidades rurales del municipio.

La congruencia entre los instrumentos de planeación urbana y de ordenamiento ecológico y la incorporación de criterios de visión metropolitana, son dos elementos clave para la evolución sostenible de la ciudad. Por lo anterior, este instrumento se alinea también a las políticas ambientales contempladas en el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro (POEREQ) y el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL).

El presente documento proyecta una ciudad compacta, que favorezca la conectividad, con elementos que motiven la resiliencia urbana y el acceso de la población municipal a servicios.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

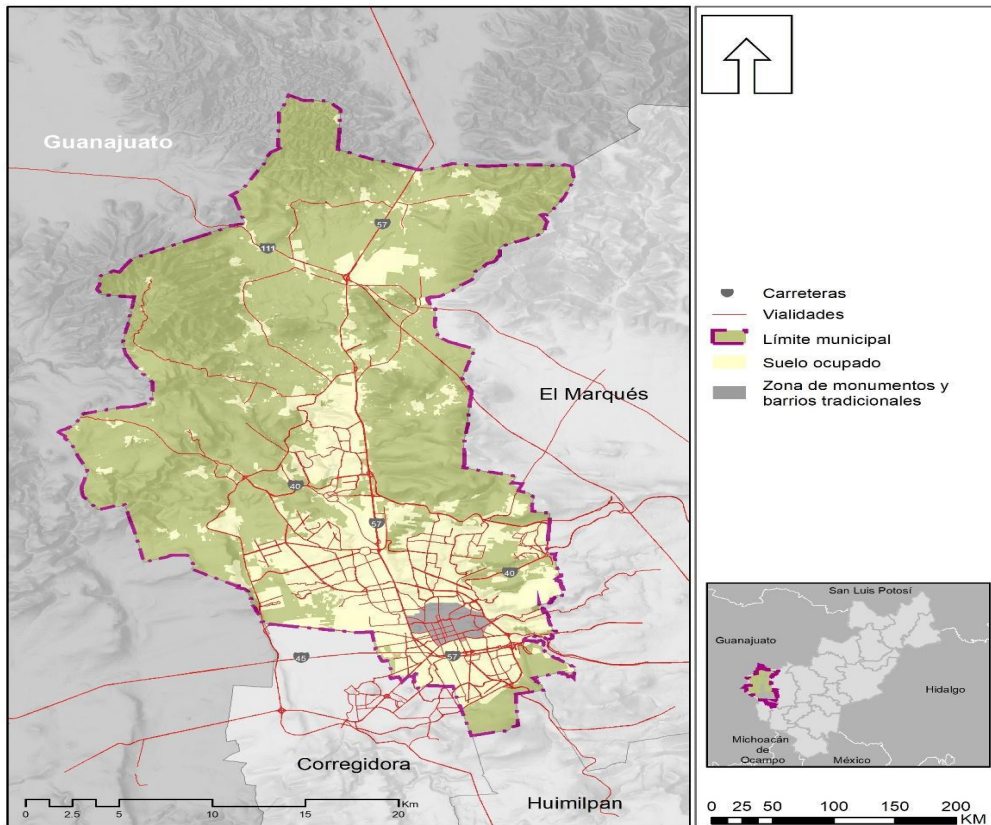
El municipio de Querétaro se localiza al poniente del estado de Querétaro de Arteaga con coordenadas extremas de los 20° 31' a 20° 56' de latitud Norte y de los 100° 19' a 100° 36' de longitud oeste. Cuenta con una superficie territorial de 69,002.25 hectáreas, que corresponde al 5.9% de la extensión total del Estado.

El municipio de Querétaro limita al poniente con el estado de Guanajuato, en particular con los municipios de Apaseo el Grande y San Miguel de Allende; al norte también con el estado de Guanajuato, municipio de San José Iturbide. Al oriente su límite es con el municipio queretano de El Marqués y al sur limita con los municipios de Huimilpan y Corregidora también del estado de

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE QUERÉTARO

Querétaro. El presente programa no aplica sobre el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales.

Delimitación del Área de Estudio



Fuente: Elaboración propia

BASES JURÍDICAS

Tratados Internacionales	Artículo, numeral, apartado, objetivo
Nueva Agenda Urbana	Compromisos 27; 32; 35; 46; 51; 52; 63 y 77
Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible	ODS: 1; 10; 11; 13 y 15
Acuerdo de París	Artículo 2
Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres 2015-2030	Apartado III. Principios Rectores numeral 19
Convenio sobre la Diversidad Biológica	Objetivo 30X30
Recomendación de la UNESCO sobre el Paisaje Urbano Histórico, París 2011	Párrafos 8; 9; 11; 17; 19; 22
Declaración de Río sobre Medio Ambiente y Desarrollo, 1992	Principios 1; 3; 4; 8; 11; 20; 22
Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural, París 1972	Artículos 1; 2; 4
Constitución Federal	
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	Artículos 4; 25; 26; 27; 73 fracciones XXIX-C, XXIX-D y XXXIX-G; 115 fracción V, inciso a)
Legislación Federal	
Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	Artículos 1; 2; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 14; 19; 22; 23 fracción IV; 26; 40; 41; 43; 44; 45; 46; 51; 59; 92; 93; 94 y 95
Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente	Artículos 1; 2 fracción I; 4; 7; 8; 17; 19; 23; 99; 115 y 135
Ley de Planeación	Artículos 1; 2; 3; 4; 12; 14; 15; 20; 32; 33 y 34
Ley General de Cambio Climático	Artículos 8 fracción II; 9 fracción II; 26; 27; 28; 29; 30 fracción II; 33 fracciones I y II y 34 fracción II inciso c)
Ley de Aguas Nacionales	Artículos 1; 2; 5; 6; 9; 44 y 45
Ley Agraria	Artículos 1; 2; 9; 10; 44; 63; 64; 66; 73; 76; 87; 88; 89; 93; 157 y 158
Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas	Artículos 2 y 4
Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable	Artículos 1, 11 fracción III, 13 fracción IV y 49
NOM-SEDATU-001-2021 Espacios Públicos en los Asentamientos Humanos	Totalidad de la norma
NOM-002-SEDATU-2022, Equipamiento en los instrumentos que conforman el Sistema General de Planeación Territorial. Clasificación, terminología y aplicación	Totalidad de la norma
Legislación Estatal	
Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro	Artículos 1; 5; 11; 22; 35
Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro	Artículo 24
Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro	Artículos 1; 13; 30 fracciones II, VII y VIII; 116; 117; 118; 119; 120; 121; 122; 123; 124; 125; 126; 127 y 128
Ley de Planeación del Estado de Querétaro.	Artículos 1; 2; 3; 4; 5; 7; 8; 9; 10; 11; 15; 30; 31; 32; 33; 38; 39; 43; 44; 45 y 46
Ley para la Inclusión al Desarrollo Social de las Personas con Discapacidad del Estado de Querétaro	Artículos 17 fracciones IV y XXVII; 71 y 74
Ley del Sistema Estatal de Protección Civil, Prevención y Mitigación de Desastres para el Estado de Querétaro	Artículos 73; 105 y 106
Ley de Turismo del Estado de Querétaro	Artículo 60
Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro	Artículo 3
Ley de Catastro para el Estado de Querétaro	Artículos 1; 2 fracciones II inciso b), VI, XXIV, XXX y 6
Ley de Movilidad para el Transporte del Estado de Querétaro	Artículos 5 fracción IV; 6; 19 fracción IV; 20 y 22 fracción XXVII



PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO
DE QUERÉTARO

<i>Ley que Regula el Sistema Estatal de Promoción del Uso de la Bicicleta</i>	<i>Artículo 11, fracción 11</i>
<i>Código Ambiental</i>	<i>Artículos 8; 69 fracciones I y V; 73 fracciones II y III; 97; 98 fracciones III y X; 99; 100; 101; 111; 132; 180; 208; 218</i>
<i>Código Urbano del Estado de Querétaro</i>	<i>Artículos 1, 2 fracción III; 3; 8; 10; 13; 24; 25; 26; 27; 28; 29; 30; 31; 40; 41; 42; 43; 44; 45; 46; 47; 48; 49; 50; 51; 61; 62</i>
<i>Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro</i>	<i>Artículos 30; 31 fracción III; 116; 121; 122; 123; 124; 125; 126; 127 y 128</i>
<i>Reglamentación Municipal</i>	
<i>Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro</i>	<i>Artículos 30; 31 fracción III; 116; 121; 122; 123; 124; 125; 126; 127 y 128</i>
<i>Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro</i>	<i>Artículos 19; 45; 46;</i>
<i>Código Municipal de Querétaro</i>	<i>Artículos 73; 189; 242; 417</i>
<i>Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro</i>	<i>Artículos 1; 3 fracción X; 5; 6; 7; 10; 24; 261; 261 Ter;</i>
<i>Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro</i>	<i>Artículo 91</i>
<i>Reglamento para la Movilidad y Tránsito del Municipio de Querétaro</i>	<i>Artículo 7</i>
<i>Reglamento de Protección Ambiental y Cambio Climático del Municipio de Querétaro.</i>	<i>Artículos 11 fracción VII; 25; 37 fracción X; 42 fracción V; 114</i>

Fuente: Elaboración propia

CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN

El municipio de Querétaro es uno de los de mayor dinámica poblacional en México, el cual, como se observa en el siguiente cuadro, ha tenido una elevada tasa de crecimiento, pasando de tener 293,586 habitantes en 1980 a poco más de un millón en el 2020, lo que representa un crecimiento de 3.6 veces el número de habitantes de 1980, mayor al promedio estatal de 3.2 veces en los mismos años.

Población total, 1980-2020

Año	Estado de Querétaro		Municipio de Querétaro		Participación del municipio (%)
	Total	TCMA (%)	Total	TCMA (%)	
1980	739,605		293,586		39.7
1990	1,051,235	3.7	456,458	4.6	43.4
2000	1,404,306	3.0	641,386	3.5	45.7
2010	1,827,937	2.6	801,883	2.2	43.9
2020	2,368,467	2.7	1,049,777	2.8	44.3

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censos de Población y Vivienda, 1980 a 2020.

Ahora bien, en el municipio de Querétaro, el área territorial que conforma la ciudad de Santiago de Querétaro es la de mayor tamaño de población en el municipio, la cual pasó de 385,503 habitantes en el año 1990 a 795,789 el 2020, lo que representa un crecimiento de 2.3 veces los habitantes que tenía en 1990. No obstante, en años recientes otras localidades han tendido a presentar un mayor crecimiento poblacional, como la zona de Juriquilla, San Pedro Mártir y Montenegro con elevadas tasas de crecimiento mayores al 10% anual en la última década, aunque con un volumen de población mucho menor al que presenta la cabecera municipal.

Población total en principales localidades, 1990-2020

Estado, Municipio Localidad	Población total				Tasa de crecimiento medio anual (%)		
	1990	2000	2010	2020	1990-2000	2000-2010	2010-2020
Estado de Querétaro	1,051,235	1,404,306	1,827,937	2,368,467	3.0	2.6	2.7
Municipio de Querétaro	456,458	641,386	801,883	1,049,777	3.5	2.2	2.8
Santiago de Querétaro	385,503	536,463	626,495	794,789	3.4	1.5	2.5
Juriquilla	1,508	1,824	13,309	39,244	1.9	21.2	11.7
San Pedro Mártir	1,722	4,744	11,552	31,677	10.7	9.0	10.9
San José el Alto	1,445	5,333	14,094	29,758	14.1	9.9	8.0
Santa Rosa Jáuregui	11,798	15,301	18,508	22,168	2.7	1.9	1.9
Montenegro	2,636	3,381	3,844	15,450	2.5	1.3	15.3
El Refugio [Fraccionamiento]	0	0	311	13,369	-	-	47.0
Resto localidades rurales	51,846	74,340	113,770	103,322	1.0	0.6	1.1

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censos de Población y Vivienda, 1990 a 2020.

Por delegación, se puede observar que en el Centro Histórico existe una tendencia a reducir su población. De esta forma, aunque la población aumentó de 93,708 habitantes en 1990 a 131,173

habitantes en el 2000, comenzó a disminuir en el 2010 con 113,756 habitantes y continuó en el 2020 con 106,659 habitantes.

Población total por delegaciones, 1990-2020

Estado, Municipio, Delegación	Población total				Tasa de crecimiento medio anual (%)		
	1990	2000	2010	2020	1990-2000	2000-2010	2010-2020
Estado de Querétaro	1,051,235	1,404,306	1,827,937	2,368,467	3.0	2.6	2.7
Municipio de Querétaro	456,458	641,386	801,883	1,049,777	3.5	2.2	2.8
Centro Histórico	93,708	131,173	113,756	106,659	3.4	-1.4	-0.7
Josefa Vergara y Hernández	82,605	116,071	120,933	122,611	3.5	0.4	0.1
Felipe Carrillo Puerto	65,826	92,495	115,071	194,570	3.5	2.1	5.5
Félix Osores Sotomayor	76,131	106,974	172,619	236,657	3.5	4.7	3.3
Epigmenio González	66,631	93,625	155,643	221,147	3.5	5.0	3.7
Villa Cayetano Rubio	19,096	26,832	34,313	43,162	3.5	2.4	2.4
Santa Rosa Jáuregui	52,461	73,716	87,754	123,739	3.5	1.7	3.6

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censos de Población y Vivienda, 1990 a 2020.

Es importante contemplar que a pesar de que la ciudad de Santiago de Querétaro disminuyó su tasa de crecimiento en el periodo comprendido de los años 1990 a 2000, de 2010 a 2020 volvió a aumentar, lo que indica la capacidad de atracción poblacional que tiene esta ciudad. Ahora, si bien otras localidades han tendido a presentar tasas mayores de crecimiento, como lo son Juriquilla, San Pedro Mártir y Montenegro, éstas son localidades situadas en rangos de 15 mil a 40 mil habitantes, cuyo incremento poblacional se generó por el incremento de vivienda en unidades que se establecen en esas localidades, impulsando la expansión del área urbana continua.

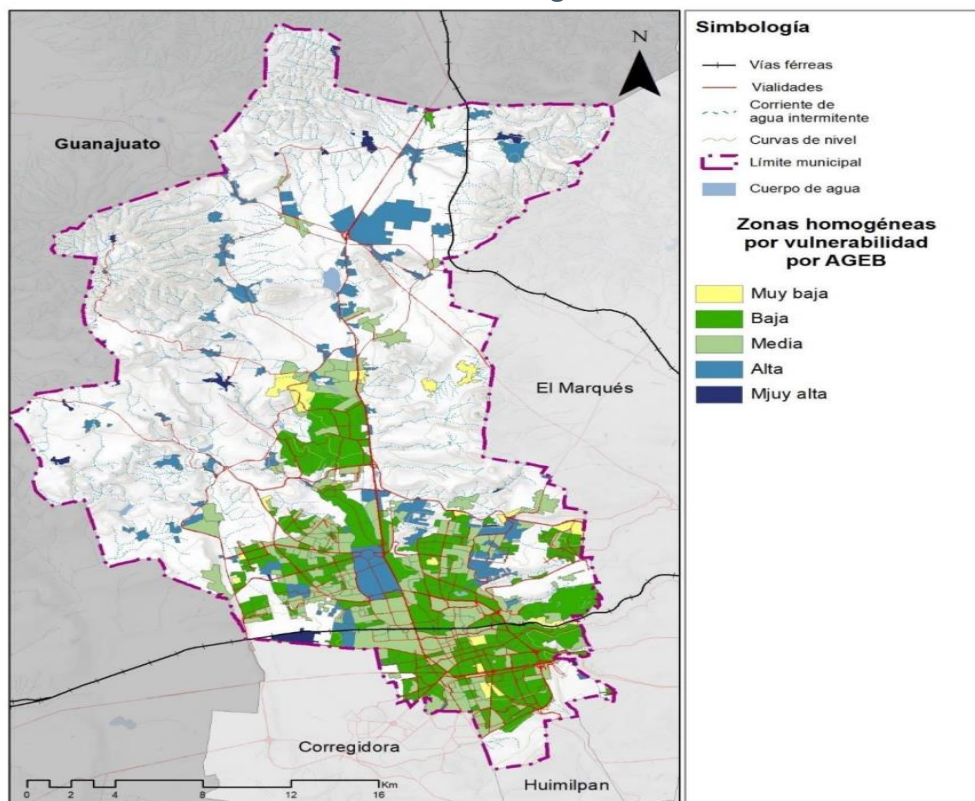
De lo antes señalado, se advierte que el municipio de Querétaro, aunque presenta un crecimiento poblacional importante, a su interior tiene procesos diferenciados, donde el centro va disminuyendo su volumen poblacional y las zonas periféricas tienden a crecer, con consecuentes demandas de sus habitantes en la dotación de bienes y servicios, equipamiento, vivienda, empleo y en movilidad urbana.

Identificación de zonas homogéneas

Se elaboró un índice que permitió identificar las zonas homogéneas en el municipio de Querétaro, considerando la proporción de población con discapacidad, población indígena, adultos mayores y hogares con jefatura femenina. Para ello se empleó el análisis de componentes principales, el cual es una técnica estadística que permite identificar las diferencias socioeconómicas en el territorio.

En el mapa se puede identificar que las zonas con alta y muy alta vulnerabilidad se ubican en las localidades rurales y la periferia urbana, correspondiendo a las zonas de asentamientos humanos irregulares, zonas donde predominan otros usos -como las industriales- y colonias populares periféricas.

Zonas homogéneas 2020



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2020.

CARACTERÍSTICAS GENERALES POR DELEGACIÓN

En el siguiente cuadro se sintetiza algunos de los principales indicadores demográficos por delegación y tipo de colonia.

Destaca principalmente el rápido crecimiento de las zonas periféricas en fraccionamientos, condominios y zonas ejidales en las delegaciones de Epigmenio González, Felipe Carrillo Puerto, Félix Osores Sotomayor y en Santa Rosa Jáuregui. Los fraccionamientos y zonas de mayor tamaño poblacional y con mayor crecimiento son Ciudad del Sol, la zona de Juriquilla, Santa Fe, Paseos de San Miguel, Villas de Santiago, entre otras cuyas tasas de crecimiento son superiores al 8% anual. Por el contrario, como en otras grandes ciudades, en las delegaciones Centro Histórico y Josefa Vergara y Hernández hay colonias que tendieron a reducir el número de sus habitantes, aunque aún concentran un volumen importante de población residente, por ejemplo, Lomas de Casa Blanca, Centro Histórico, Reforma Agraria, en la delegación municipal Epigmenio González Desarrollo San Pablo y Menchaca, en la delegación municipal Félix Osores Sotomayor Loma Bonita, fraccionamientos como Cerrito Colorado y Sauces y en la delegación municipal Felipe Carrillo Puerto



PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE QUERÉTARO

el fraccionamiento Plutarco Elías Calles (El Tintero), son zonas con más de 8,500 habitantes, pero que tienen tasas de crecimiento negativas entre 2010 y 2020. Esto se presenta por el movimiento de población hacia las zonas periféricas por el costo del suelo y la vivienda, la competencia con actividades comerciales y de servicios y la saturación vial.

Las zonas más consolidadas tienen una mayor densidad de población como colonias, barrios, conjuntos y unidades habitacionales, pero ésta tiende a reducirse en las zonas intermedias y periféricas.

En cuanto a la Población Económicamente Activa esta tiende a ubicarse en delegaciones intermedias en cuanto a su volumen (Félix Osores Sotomayor, Felipe Carrillo Puerto y Epigmenio González), mientras que en delegaciones como Santa Rosa Jáuregui y Villa Cayetano Rubio tienen una menor fuerza laboral y con menores tasas de actividad.

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO
DE QUERÉTARO

Características de la población por tipo de colonia urbana y delegación, 2020

Delegación Colonia	Población total		TMCA (%)	Densidad bruta Urbana (hab/ha)		Población Económicamente activa		Total de hogares	Total de viviendas	Ocupantes por vivienda
	2010	2020		2010	2020	Total	%			
Centro Histórico	113,291	106,596	-0.6	73.9	69.5	60,087	63.8	33,000	39,154	2.7
Barrio	15,466	13,963	-1.0	131.0	118.2	7,803	64.8	3,942	4,793	2.9
Colonia	80,797	74,572	-0.8	74.2	68.5	41,984	63.8	22,693	26,615	2.8
Condominio	607	711	1.6	94.4	110.6	407	64.5	261	321	2.2
Conjunto habitacional	3,100	3,703	1.8	93.1	111.2	2,303	72.0	1,359	1,835	2.0
Corredor industrial	99	123	2.2	824.1	-	91	79.8	55	64	1.9
Fraccionamiento	8,063	7,890	-0.2	53.8	52.6	4,301	59.7	2,655	3,076	2.6
Residencial	1,112	1,306	1.7	91.1	107.0	776	63.8	512	672	1.9
Rinconada	2,043	2,347	1.4	58.8	67.5	1,321	60.6	896	1,071	2.2
Unidad habitacional	2,004	1,981	-0.1	123.0	121.6	1,101	63.1	627	706	2.8
Zona industrial	0	0	-	0.0	0.0	0	-	0	0	-
Josefa Vergara y Hernández	120,298	121,261	0.1	85.2	85.9	66,602	65.1	34,690	38,545	3.1
Colonia	108,811	106,550	-0.2	99.6	97.5	58,438	65.2	29,952	33,008	3.2
Fraccionamiento	6,820	9,368	3.3	39.9	54.8	5,219	64.8	3,055	3,663	2.6
Residencial	3,086	3,547	1.4	22.9	26.3	1,918	62.0	1,156	1,281	2.8
Unidad	495	795	5.0	66.3	106.5	441	65.7	227	253	3.1
Unidad habitacional	1,086	1,001	-0.8	182.1	167.9	586	65.9	300	340	2.9
Felipe Carrillo Puerto	94,291	185,189	7.2	47.6	93.4	103,755	69.4	56,165	67,267	2.8
Colonia	52,213	68,476	2.8	54.1	71.0	37,255	66.6	18,089	20,703	3.3
Condominio	7,542	26,912	13.9	67.3	240.0	15,446	72.6	9,179	11,427	2.4
Corredor industrial	0	672	-	0.0	249.1	435	80.4	257	289	2.3
Ex-Hacienda	2,009	2,057	0.2	105.8	108.3	1,202	68.1	640	728	2.8
Fraccionamiento	26,294	73,954	11.2	42.4	119.4	42,223	71.3	24,092	29,320	2.5
Localidad	0	3,862	-	0.0	23.0	1,829	60.9	931	1,172	3.3
Parque industrial	130	234	6.2	11.5	20.7	141	70.5	75	96	2.4
Residencial	3,359	3,893	1.5	61.2	70.9	2,214	64.9	1,271	1,462	2.7
Rinconada	2,213	2,050	-0.8	134.3	124.4	1,280	70.8	645	714	2.9

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO
DE QUERÉTARO

Delegación Colonia	Población total		TMCA (%)	Densidad bruta Urbana (hab/ha)		Población Económicamente activa		Total de hogares	Total de viviendas	Ocupantes por vivienda
	2010	2020		2010	2020	Total	%			
Unidad habitacional	531	3,079	19.7	39.6	229.8	1,730	72.1	986	1,356	2.3
Félix Osoros Sotomayor	168,656	234,581	3.4	78.5	109.2	128,358	68.2	67,519	76,976	3.0
Ampliación	1,285	2,009	4.7	63.2	98.8	1,090	68.5	519	589	3.4
Colonia	63,180	75,715	1.9	114.6	137.3	40,770	67.0	19,995	22,573	3.4
Condominio	9,751	28,700	11.7	95.1	279.8	16,172	73.1	9,237	11,006	2.6
Corredor industrial	0	500	-	0.0	264.5	293	77.9	176	235	2.1
Ex-Hacienda	6,173	6,035	-0.2	300.4	293.7	3,514	69.2	1,767	1,986	3.0
Fraccionamiento	73,520	103,439	3.6	89.2	125.5	56,489	67.5	30,746	34,862	3.0
Parque industrial	7	5	-	0.0	0.0	0	-	0	2	2.5
Pueblo	4,978	5,881	1.7	48.6	57.5	3,021	66.7	1,330	1,420	4.1
Residencial	126	143	1.3	45.2	51.3	84	64.6	43	56	2.6
Sección	1,927	2,044	0.6	278.6	295.5	1,153	67.9	583	648	3.2
Unidad habitacional	7,709	10,110	2.8	143.5	188.3	5,772	71.2	3,123	3,599	2.8
Epigmenio González	139,611	211,410	4.3	65.7	99.5	118,565	69.0	61,105	71,789	2.9
Ampliación	320	366	1.4	38.0	43.5	145	53.9	83	118	3.1
Barrio	142	703	1.8	27.6	136.5	363	71.6	135	155	4.5
Colonia	102,953	127,818	2.2	88.7	110.1	70,777	68.5	33,958	38,937	3.3
Condominio	1,785	8,140	16.8	14.3	65.0	4,498	67.3	2,755	3,501	2.3
Ejido	16	1,633	60.6	0.6	61.6	988	75.8	478	625	2.6
Fraccionamiento	28,996	65,286	8.7	48.7	109.6	37,654	70.2	21,660	25,967	2.5
Hacienda	0	13	-	0.0	5.6	10	83.3	7	24	0.5
Localidad	3,530	3,841	0.9	49.0	53.3	2,054	66.9	929	1,115	3.4
Parque industrial	20	12	-5.1	0.2	0.1	0	-	0	1	-
Residencial	603	1,912	12.6	31.3	99.2	1,132	69.8	703	901	2.1
Unidad	1,246	1,686	3.1	140.4	189.9	944	70.6	397	445	3.8
Santa Rosa Jáuregui	56,403	93,939	5.4	27.6	46.0	46,993	63.0	26,587	34,229	2.7

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO
DE QUERÉTARO

Delegación Colonia	Población total		TMCA (%)	Densidad bruta Urbana (hab/ha)		Población Económicamente activa		Total de hogares	Total de viviendas	Ocupantes por vivienda
	2010	2020		2010	2020	Total	%			
-	101	144	3.7	10.5	14.9	82	68.3	45	75	1.9
Ampliación	273	369	3.1	75.2	101.6	205	71.2	91	108	3.4
Barrio	5,134	4,099	-2.3	54.6	43.6	1,893	62.7	1,026	1,322	3.1
Colonia	14,732	19,815	3.1	33.8	45.4	9,869	62.9	5,080	6,311	3.1
Condominio	1,417	1,827	2.6	50.4	65.0	1,028	69.5	508	626	2.9
Corredor industrial	76	122	5.0	77.8	125.0	55	53.9	42	47	2.6
Fraccionamiento	13,037	44,037	13.3	13.8	46.6	22,935	63.9	13,754	18,553	2.4
Localidad	17,241	18,776	0.9	41.8	45.5	8,445	59.7	4,727	5,608	3.3
Privada	121	179	4.1	97.7	144.5	103	69.1	64	69	2.6
Pueblo	3,844	3,576	-0.7	47.8	44.4	1,837	64.5	894	1,046	3.4
Residencial	427	995	9.1	14.9	34.7	541	62.4	356	464	2.1
Villa Cayetano Rubio	33,532	42,671	2.5	38.8	49.3	23,172	65.4	12,318	14,823	2.9
-	472	786	5.4	24.3	40.5	471	66.6	257	317	2.5
Barrio	1,030	950	-0.8	98.3	90.7	458	57.7	198	221	4.3
Colonia	20,837	24,601	1.7	56.3	66.5	13,679	65.6	6,935	8,542	2.9
Condominio	239	659	11.0	37.8	104.2	339	62.9	205	223	3.0
Ejido	897	1,082	1.9	88.8	107.1	539	65.8	219	253	4.3
Fraccionamiento	5,918	8,488	3.8	49.8	71.5	5,026	67.9	2,807	3,380	2.5
Rancho	1,246	1,135	-1.0	187.4	170.7	574	62.2	290	327	3.5
Residencial	2,893	4,970	5.7	9.0	15.4	2,086	61.5	1,407	1,560	3.2

Fuente: estimaciones propias con base en Censo de Población y Vivienda, 2020, delimitación de colonias INE, 2020.

EL MUNICIPIO EN LA METRÓPOLI

Con fecha 26 de enero de 2016, se emitió la declaratoria mediante la cual se constituye la Zona Metropolitana de Querétaro (ZMQ)¹, la cual queda formada por la extensión y límites que histórica y legalmente les corresponden a los municipios de Corregidora, El Marqués, Huimilpan y Querétaro.

En las últimas décadas, la Zona Metropolitana de Querétaro (ZMQ) experimentó un crecimiento acelerado tanto de población como de superficie territorial que superó los límites normativos de la declaratoria de Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro, publicada en 1992, motivo por el cual se aprobó una declaratoria de Zona Metropolitana.

Según datos censales 2020, la región comprendida por los municipios de Corregidora, El Marqués, Huimilpan y Querétaro concentra casi el 64.63% de la población del Estado; mientras que el municipio de Querétaro abarca el 68.57% de la población asentada en esta Zona Metropolitana con una población de 1,049,777 habitantes².

El territorio ocupado por la mancha urbana que el municipio de Querétaro comparte con los municipios de El Marqués y Corregidora, representa aproximadamente el 68.63% de la Zona Metropolitana de Querétaro (ZMQ.)³ Lo anterior, considerando que el municipio de Huimilpan tiene una relación funcional con la Zona Metropolitana y no propiamente de conurbación.

ZONAS EN PROCESO DE CONURBACIÓN

La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el artículo 3, fracción IX define la conurbación como la continuidad física y demográfica que formen dos o más Centros de Población. De dicha definición se destaca que ésta es una condición de las Zonas Metropolitanas, que a su vez es definida dentro del mismo numeral, en su fracción XXXVII, en la que establece que por zona metropolitana se entenderá que son centros de Población o conurbaciones que, por su complejidad, interacciones, relevancia social y económica, conforman una unidad territorial de influencia dominante y revisten importancia estratégica para el desarrollo nacional.

En este contexto, se debe precisar que si bien en el año 1992, se definió la Zona Metropolitana de Querétaro (ZMQ), en el año 2010, se ajustaron sus límites; mientras que posteriormente en el 2015, el Consejo Nacional de Población (CONAPO), adecuó los límites y la metodología que define dicha zona con la publicación de la Delimitación de las zonas metropolitanas de México 2015, en la cual se establecieron las 74 zonas metropolitanas en el país.

¹ Publicada el Periódico Oficial la Sombra de Arteaga el 05 de febrero de 2016

² La Zona Metropolitana de Querétaro cuenta con una población de 1,530,820 habitantes

³ De acuerdo con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de El Marqués, el municipio cuenta con 4,883 ha de suelo urbano, mientras que el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Corregidora, define que el municipio cuenta con 4484 ha, mientras que el municipio de Querétaro representa una superficie estimada de 20,498.6 ha.

La anterior delimitación dio como resultado la clasificación de dos tipos de municipios de acuerdo con sus características y función dentro de una Zona Metropolitana. En primera instancia, se encuentran los municipios centrales, que en el caso de la Zona Metropolitana de Querétaro son: Querétaro, El Marqués y Corregidora; éstos dan origen a la metrópoli, comparten conurbación intramunicipal, son predominantemente municipios urbanos y cuentan con equipamientos e infraestructura de uso regional.

Por otro lado, tenemos los municipios exteriores, los cuales se subdividen en municipios que se definen por criterios estadísticos y geográficos, y municipios exteriores definidos por planeación y política urbana. Dentro de la ZMQ, y con base en criterios estadísticos y geográficos, se clasificó como municipio exterior a Huimilpan, el cual se encuentra dentro de los primeros 15 km de la ciudad central, y su población realiza actividades económicas dentro de los municipios centrales; mientras que en la segunda subclase, encontramos al municipio de Apaseo el Alto ubicado en el Estado de Guanajuato, el cual se encuentra dentro de la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial y en el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio.⁴

En una escala menor, centrándonos en la interrelación entre los municipios de la ciudad central, encontramos que el municipio de Querétaro ejerce una gran presión sobre el resto de los municipios debido a su modelo expansivo, en el que además del crecimiento inmobiliario, observamos en algunas delegaciones el crecimiento urbano y la continuidad física respecto al suelo ocupado de los municipios de Corregidora y El Marqués.

A nivel delegacional, encontramos que éstas consolidaron su crecimiento y continuidad urbana en el periodo comprendido en los años 1970 a 2000, logrando conurbarse la delegación Centro Histórico, la zona centro y sureste de Félix Osores Sotomayor, la zona norte de Josefa Vergara y Hernández, la zona oeste de Villa Cayetano Rubio y el centro y sur de Epigmenio González principalmente, generando interrelaciones de intercambio de mercancías, flujos vehiculares para laborar, estudiar o para realizar actividades recreativas a través de los ejes principales de la Carretera Federal No. 57, la Carretera Federal No. 57D, la Carretera Federal No. 45, la Carretera Estatal No. 200, Avenida Constituyentes, Avenida Universidad, Carretera Federal 57 en su sección conocida como Avenida Paseo 5 de Febrero, Boulevard Bernardo Quintana, entre otras.

De igual forma, luego de este periodo de consolidación, entre el 2001 y el 2022 surgió un proceso de conurbación intramunicipal (entre municipios centrales) e intermunicipal (dentro del municipio entre localidades y delegaciones). La conurbación intermunicipal se dio de forma física en el lado oeste de la delegación Felipe Carrillo Puerto, con la creación de fraccionamientos como son: Providencia Santa Elena, Hacienda Galindo, Valle Santiago, Tres Cantos Residencial (Génova), Residencial Punta Norte, Novatec Business Park, Fraccionamiento La Toscana, Zona Industrial de Agrogen, Huertas La Joya y la localidad de Ejido Modelo acercándose al límite del oeste municipal, y también causando una expansión y conurbación de forma intramunicipal al norte del municipio de Corregidora, donde se ha creado una cercanía física con fraccionamientos como Residencial Paseos

⁴ Presentación ¿Cómo se delimitan las zonas metropolitanas?, CONAPO, 2015.
https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/470657/Infograf_a_Delimitacion_ZM.pdf

de Santa Fe e invernaderos de Hortigen comunicados a través de la Carretera Estatal No. 11 conocida como carretera a Tlacote.

Por otro lado, encontramos que en la delegación de Josefa Vergara y Hernández hay un crecimiento intermunicipal en Jardines de la Hacienda, El Jacal, La Joya, Mansiones del Valle, Hacienda San Miguel, Residencial del Valle, Reforma Agraria, Club Campestre, colonia Magisterial, Colinas del Sur, Bosques del Cimatario, así como el Hospital General de Querétaro, en dirección al límite suroeste del municipio de Querétaro y conurbándose de forma intramunicipal con fraccionamientos de Corregidora como son: Residencial San Mateo y Candiles, teniendo una continuidad por usos comerciales sobre la avenida Constituyentes, con dirección a la cabecera municipal de Corregidora.

En el otro extremo del municipio tenemos a la delegación Epigmenio González, la cual presenta ambos tipos de conurbación, ya que su crecimiento en los últimos 22 años ha sido principalmente intermunicipal con el desarrollo de Residencial El Refugio, y la colonia San José El Alto y el fraccionamiento Paseos del Pedregal, así como diversos asentamientos humanos irregulares localizados en el Ejido San Pablo, y establecimientos comerciales ubicados sobre el Anillo Vial II Fray Junípero Serra. Si bien el crecimiento también se representa de forma interurbana con el municipio de El Marqués, donde en el mismo periodo se detonó el desarrollo conocido como La Pradera, el cual trajo consigo establecimientos comerciales de mayores dimensiones ubicados a lo largo de la misma vialidad, fungiendo como un nuevo subcentro que relaciona ambos municipios de manera económica y social.

Otra de las más notables conurbaciones intermunicipales que detonó grandes zonas habitacionales, comerciales e industriales fue en la delegación Santa Rosa Jáuregui sobre el eje que va de la Carretera Federal 57 (Avenida 5 de Febrero), lo que notablemente ha causado los problemas por incompatibilidad de usos de suelo debido a la conurbación de localidades urbanas y rurales con las zonas industriales, como es el caso de Buenavista, La Estacada, Puerto de Aguirre, San Isidro Buenavista y Pintillo. Dichas localidades se han visto afectadas al reducirse la dotación y calidad de agua, apagones por sobrecarga e insuficiencia del servicio de energía eléctrica, por los crecimientos habitacionales ubicados al sur de estas localidades, que al ser de alta densidad, los servicios públicos no cubren la demanda necesaria, perjudicando a las localidades rurales y urbanas más alejadas.

Por último, tenemos que la delegación de Villa Cayetano Rubio, la cual además de ser de las delegaciones de menor extensión territorial, era la de menor crecimiento urbano hace más de 18 años, con el desarrollo del proyecto habitacional de Lomas del Marqués, El Campanario y Milenio III, se generó la expansión urbana en la zona este del municipio de Querétaro que llevó a la consolidación del proyecto de El Campanario, que se extendió y generó una conurbación intramunicipal con el municipio de El Marqués.

ANÁLISIS DEL CRECIMIENTO URBANO

El análisis del crecimiento urbano del municipio de Querétaro se realizó a través de percepción remota de forma multitemporal, identificando que en 1970 la superficie ocupada era de 977.13 has, concentrándose la población de mayor forma en la Delegación Centro Histórico y en menor medida en Felipe Carrillo Puerto, Félix Osores Sotomayor y Santa Rosa Jáuregui, en las siguientes tres décadas la expansión urbana se fue desarrollando de forma concéntrica, tomando como ejes de crecimiento Avenida Universidad y la Carretera Federal N° 57, asentándose mayoritariamente en las zonas de Satélite, Fundadores, Satélite I y Jurica, además del Parque Industrial Benito Juárez en la Delegación Félix Osores Sotomayor; en el caso de la Delegación Epigmenio González, las zonas de crecimiento se dieron principalmente en los fraccionamientos Peñuelas, San Pedrito Peñuelas, Desarrollo San Pablo y Las Américas; mientras que en la Delegación Felipe Carrillo Puerto, se identificaron los fraccionamientos Galindas, Ensueño, Villas San Antonio, Las Teresas y la colonia San Antonio de la Punta; finalmente en la Delegación Josefa Vergara y Hernández destacan las zonas de Lomas de Casa Blanca y el Fraccionamiento Club Campestre.

A partir del año 2000, el crecimiento urbano se desarrolló con un modelo extensivo, intensificándose una periurbanización del desarrollo, con fuerte fragmentación del territorio hacia el norte del municipio. En las delegaciones donde se concentró el mayor crecimiento fue en Santa Rosa Jáuregui, Félix Osores Sotomayor, Felipe Carrillo Puerto y Epigmenio González.

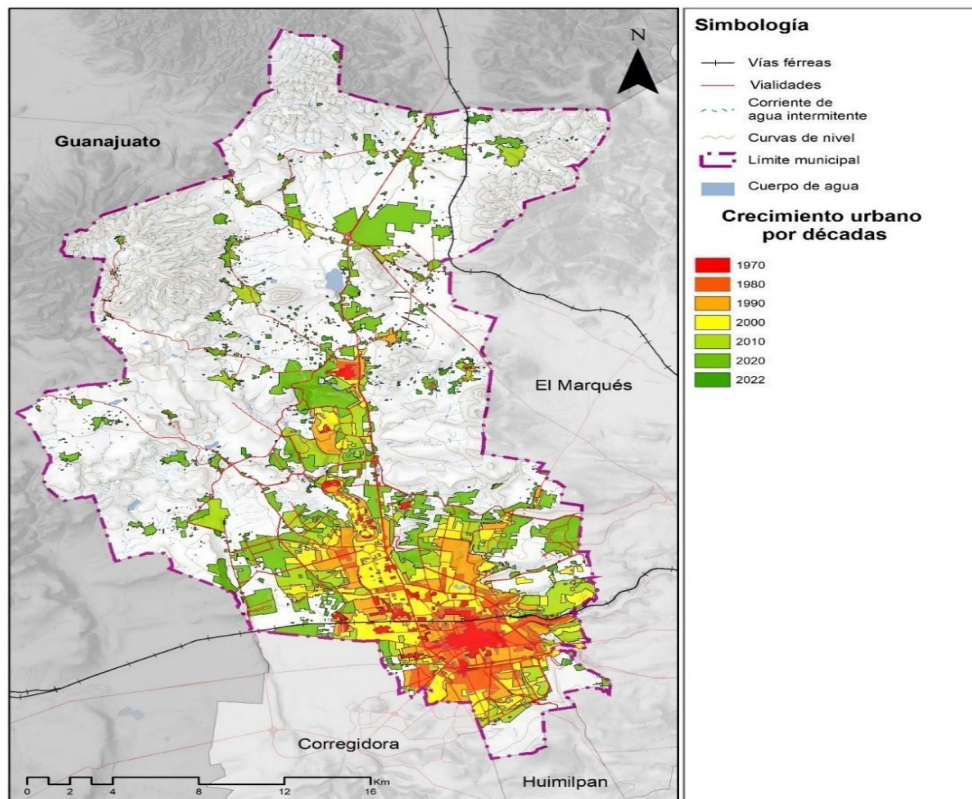
Las décadas donde se ha podido percibir un crecimiento importante en el municipio, han sido de 1980-1990, 2000-2010 y 2010-2020 con un incremento total de superficie ocupada de 10,143.4 has. Actualmente, el Municipio de Querétaro tiene una superficie ocupada de 20,185,76 has., lo que indica que en los últimos 22 años ha crecido más del doble que del periodo comprendido de 1970 al 2000.

Crecimiento Urbano 1970-2022

Año	Superficie (ha)
1970	977.131
1980	1591.04
1990	2609.84
2000	4141.9
2010	3499.39
2020	6644.35
2022	722.117

Fuente: Elaboración propia

Crecimiento Urbano 1970-2022



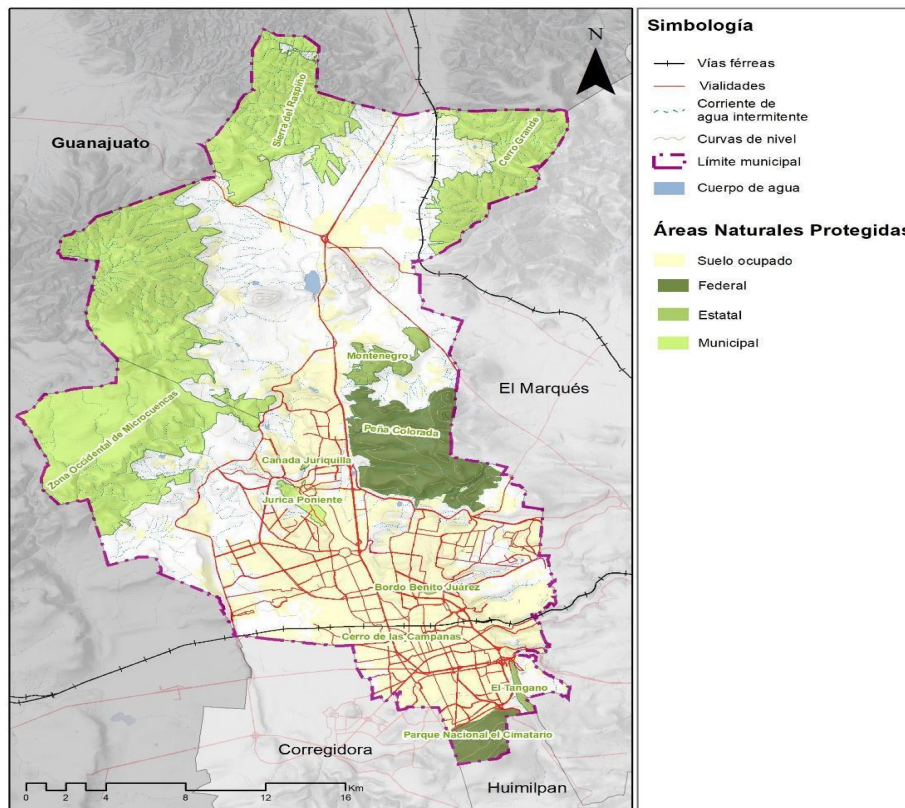
Fuente: Elaboración propia

ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS

Las áreas de valor ambiental además de mantener el equilibrio ecológico y permitir la coexistencia con la flora y fauna de la entidad, generan servicios ambientales como generación de oxígeno, absorción de CO², regulación de la temperatura, recarga de mantos acuíferos, recursos naturales y actividades turísticas, además de los servicios ambientales, sociales, identitarios y paisajísticos que brindan a casi un millón de pobladores de la región, los cuales proporcionan satisfactores ambientales, estéticos, materiales, espirituales y culturales, y cuya belleza escénica fomenta una relación e identidad territorial.

El municipio de Querétaro cuenta con 11 Áreas Naturales Protegidas, de las cuales 5 son de carácter municipal, 3 estatal y 3 de carácter federal, comprendiendo un total de 24,403 ha decretadas, lo que representa el 35.36% del territorio.

Áreas Naturales Protegidas



Fuente: Elaboración propia con base en CONABIO; 2022

Tabla de información de Áreas Naturales Protegidas existentes en el municipio de Querétaro

Nombre	Categoría	Administración	Delegación/municipio	Declaratoria	Superficie (ha)*
Jurica poniente	Zona de Preservación Ecológica de Centro de Población y subcategoría de Parque Intraurbano	Municipal	Félix Osores Sotomayor	12/09/2006	224.11
Cañada Juriquilla	Zona de Preservación Ecológica de Centro de Población y subcategoría de Parque Intraurbano	Municipal	Santa Rosa Jáuregui	12/05/2009	22.06
Zona Occidental de Microcuencas	Zona Sujeta a conservación Ecológica	Municipal	Santa Rosa Jáuregui y Felipe Carrillo Puerto	29/08/2006	12,234.05

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO
DE QUERÉTARO

Nombre	Categoría	Administración	Delegación/municipio	Declaratoria	Superficie (ha)*
Cerro Grande	Zona de Preservación Ecológica de Centro de Población con subcategoría de Parque Periurbano	Municipal	Santa Rosa Jáuregui	25/07/2012	2,965.09
Sierra del Raspiño	Zona de Preservación Ecológica de Centro de Población con subcategoría de Parque Periurbano	Municipal	Santa Rosa Jáuregui	25/07/2012	4,104.07
Montenegro	Zona de Reserva Ecológica	Estatal	Santa Rosa Jáuregui	31/03/2009	541.99
El Tángano	Zona Sujeta a conservación Ecológica	Estatal	Querétaro, El Marqués Huimilpan	22/03/2005	114.8
Bordo Benito Juárez	Zona de Preservación Ecológica de Centro de Población con subcategoría de Parque Intraurbano	Estatal	Epigmenio González	13/02/2009	27.62
Cerro de las Campanas	Parque Nacional	Federal	Centro Histórico Querétaro, El Marqués, Huimilpan	7/07/1937	3.84
El Cimatarío	Parque Nacional	Federal	Querétaro, El Marqués, Huimilpan	27/07/1982	761.3
Peña Colorada	Área de Protección de Recursos Naturales	Federal	Querétaro, El Marqués	08/05/2023	3,404.60

Fuente: Elaboración propia con base en decretos de las ANP en el Diario Oficial de la Federación, Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", y la Gaceta Municipal.

NOTA: Las superficies por ANP que esta tabla muestra, corresponden únicamente al área decretada ubicada dentro del territorio del municipio de Querétaro.

ESCENARIOS DE CRECIMIENTO **Escenario tendencial**

El escenario tendencial se elaboró con base en la tendencia de crecimiento poblacional y de crecimiento de suelo urbano para las delegaciones del municipio de Querétaro.

En cuanto a las tendencias del crecimiento demográfico se puede identificar que, de continuar el poblamiento bajo el patrón de dispersión centro periferia, la delegación del Centro Histórico continuará reduciendo el número de sus habitantes para alcanzar en el año 2050 una población total de 68,168 habitantes, 38.9 mil menos de los que actualmente residen en esa demarcación.

Por el contrario, las delegaciones con mayor incremento poblacional serán las de Félix Osores Sotomayor, la cual tendrá 394,346 habitantes en 2050, 157,689 nuevos residentes; mientras que Epigmenio González alcanzará una población de 370,766, lo que representa un crecimiento de

149,619 habitantes adicionales. Por su parte, la delegación de Felipe Carrillo Puerto crecerá hasta alcanzar un total de 300,954 residentes en 2050, sumando a 106.3 mil habitantes nuevos.

En total, se estima que la población municipal se incrementará de 1,049.8 mil habitantes en 2020 hasta alcanzar en el 2050 un total de 1,564.6 mil, lo que representa un incremento neto de 504,874 residentes.

De esta manera, en el escenario tendencial se puede identificar que esta forma de poblamiento del municipio presentará un decremento demográfico de las zonas centrales, particularmente el Centro Histórico, con tendencia a concentrar población en edades avanzadas y con mayor vulnerabilidad ante los cambios económicos, ambientales y sociales, desvinculados de la vida social de los barrios y se observa una reducción de la vida en los espacios públicos y desvalorización del entorno inmobiliario con un creciente deterioro de los inmuebles y la infraestructura y equipamientos públicos.

Por su parte, en la periferia encontraríamos dos patrones principales: por un lado, las zonas residenciales que se formarían como espacios cerrados del resto del área urbana, segregados socialmente y sin vínculos con otras zonas urbanas; por otro lado, el crecimiento de las colonias populares y asentamientos humanos irregulares, varios en situaciones de irregularidad, con deficiencias en sus edificaciones, infraestructura y equipamientos básicos, y con una población más joven demandante de servicios públicos básicos.

En el municipio de Querétaro, las tendencias del crecimiento se dirigen al norte de las delegaciones Epigmenio González, Félix Osores Sotomayor y Santa Rosa Jáuregui. Las dos primeras delegaciones tienen ya una continuidad física del área urbana de Querétaro, mientras que en la delegación Santa Rosa Jáuregui, por su carácter más rural, presenta un poblamiento disperso, aunque ya comienzan a ubicarse en esa delegación fraccionamientos de tipo residencial, así como colonias y fraccionamientos de tipo popular.

De acuerdo con las tendencias, de continuar el ritmo de crecimiento actual, el cuadro siguiente indica la superficie urbana requerida, donde el mayor incremento se generaría en las delegaciones Santa Rosa Jáuregui, Félix Osores Sotomayor y Epigmenio González, acorde con la expansión urbana que tienen actualmente en el municipio. Esto implicaría la ocupación indiscriminada de suelo agrícola, de superficie con valor ambiental y áreas sujetas a riesgos de distinto tipo.

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO
DE QUERÉTARO

Población total y proyecciones de población, escenario tendencial, 1990-2050

Estado Municipio Delegación	Población total censal				Proyecciones de población			
	1990	2000	2010	2020	2025	2030	2040	2050
Estado de Querétaro	1,051,235	1,404,306	1,827,937	2,368,467	2,664,634 ¹	3,190,487	4,623,094	6,055,701
Municipio de Querétaro	456,458	641,386	801,883	1,049,777	1,122,452	1,196,360	1,375,505	1,554,651
Centro Histórico	93,708	131,173	113,756	106,659	99,671	92,682	80,425	68,168
Josefa Vergara y Hernández	82,605	116,071	120,933	122,611	132,193	141,775	154,263	166,751
Felipe Carrillo Puerto	65,826	92,495	115,071	194,570	206,881	219,193	260,073	300,954
Félix Osores Sotomayor	76,131	106,974	172,619	236,657	260,779	284,901	339,623	394,346
Epigmenio González	66,631	93,625	155,643	221,147	243,400	265,653	318,210	370,766
Villa Cayetano Rubio	19,096	26,832	34,313	43,162	46,966	50,771	58,738	66,706
Santa Rosa Jáuregui	52,461	73,716	87,754	123,739	132,562	141,386	164,173	186,960

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censos de Población y Vivienda 1990 a 2020, proyecciones con base en la tendencia de cada unidad geográfica. Para el Estado de Querétaro, Escenario probable del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, 2022). ¹Dato a 2024 en la fuente original.

Superficie urbana, escenario tendencial, 2025-2050

Estado Municipio Delegación	Superficie urbana			
	2025	2030	2040	2050
Municipio de Querétaro	24,295.7	27,553.5	31,394.4	34,566.9
Centro Histórico	1,964.1	1,964.1	1,964.1	1,964.1
Josefa Vergara y Hernández	2,101.8	2,163.3	2,224.8	2,286.3
Felipe Carrillo Puerto	4,194.4	4,939.5	5,684.7	6,429.8
Félix Osores Sotomayor	3,180.3	3,265.5	3,933.8	3,933.8
Epigmenio González	4,315.9	5,043.8	5,771.6	6,499.5
Villa Cayetano Rubio	1,732.8	1,976.6	2,220.4	2,464.2
Santa Rosa Jáuregui	6,806.4	8,200.7	9,595.0	10,989.3

Fuente: proyecciones con base en la tendencia de cada unidad geográfica.

Escenario programático

El escenario programático se basa en un cambio de la tendencia mostrada anteriormente, donde a efecto de evitar el despoblamiento de la zona central y encauzar el crecimiento periférico, para evitar su expansión indiscriminada, se distribuiría la población en las delegaciones de la forma que muestra el cuadro siguiente.

Proyecciones de población, escenario programático, 2025-2050

Estado Municipio Delegación	Censal		Proyecciones de población		
	2020	2025	2030	2040	2050
Municipio de Querétaro	1,049,777	1,116,167	1,177,890	1,301,335	1,383,632
Centro Histórico	106,659	107,655	108,651	110,643	111,971
Josefa Vergara y Hernández	122,611	126,789	130,967	139,323	144,894
Felipe Carrillo Puerto	194,570	202,915	211,261	227,951	239,078
Félix Osores Sotomayor	236,657	255,734	274,811	312,964	338,400
Epigmenio González	221,147	237,523	253,899	286,651	308,486
Villa Cayetano Rubio	43,162	52,011	54,961	60,860	64,793
Santa Rosa Jáuregui	123,739	133,540	143,341	162,943	176,011

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censos de Población y Vivienda 1990 a 2020, Proyecciones con base en ajuste al escenario tendencial.

Para el logro de este escenario se requerirían de distintas acciones:

- *En las delegaciones Centro Histórico y Villa Cayetano Rubio se tendería a impulsar el poblamiento, mediante el reciclamiento de la vivienda, la ocupación de baldíos y acciones para evitar el deterioro inmueble y social, evitando el despoblamiento y generando cohesión en los barrios y colonias tradicionales, evitando la especulación inmobiliaria y favoreciendo la mezcla de usos del suelo y la densificación que permitan el aprovechamiento del marco construido, mejorando la infraestructura y equipamientos.*
- *Reducir la presión de crecimiento poblacional y urbano en las delegaciones Felipe Carrillo Puerto, Félix Osores Sotomayor, Epigmenio González y Santa Rosa Jáuregui, en las cuales se tendría que fomentar el crecimiento ordenado con mayor densidad, orientando el desarrollo urbano en zonas aptas para evitar la ocupación de zonas de valor ambiental o en situación de riesgo, mejorar las colonias populares y articular el crecimiento urbano a fin de evitar su fragmentación, así como dotarlas con los equipamientos y servicios necesarios e impulsar una movilidad con mayor cobertura y en mejores condiciones para los habitantes.*

REQUERIMIENTOS PARA EL DESARROLLO URBANO

De acuerdo con la proyección de población programática, los requerimientos urbanos para el municipio por delegación se estimaron de la siguiente manera:

Demandas de servicios básicos, escenario programático, 2020-2050

Estado Municipio Delegación	Incremento de población				Demanda de agua (m3/día)			
	2020-25	2025-30	2030-40	2040-2050	2020-25	2025-30	2030-40	2040-2050
Municipio de Querétaro	66,390	61,723	123,445	82,297	10,143	9,258	18,517	12,345
Centro Histórico	996	996	1,992	1,328	149	149	299	199
Josefa Vergara y Hernández	4,178	4,178	8,356	5,571	627	627	1,253	836
Felipe Carrillo Puerto	8,345	8,345	16,691	11,127	1,252	1,252	2,504	1,669
Félix Osores Sotomayor	19,077	19,077	38,154	25,436	2,862	2,862	5,723	3,815
Epigmenio González	16,376	16,376	32,752	21,835	2,456	2,456	4,913	3,275
Villa Cayetano Rubio	8,849	2,950	5,899	3,933	1,327	442	885	590
Santa Rosa Jáuregui	9,801	9,801	19,602	13,068	1,470	1,470	2,940	1,960

Estado Municipio Delegación	Desalajo aguas servidas (m3/día)				Energía eléctrica Kw /día			
	2020-25	2025-30	2030-40	2040-2050	2020-25	2025-30	2030-40	2040-2050
Municipio de Querétaro	8,115	7,407	14,813	9,876	385,445.4	351,819.2	703,638.4	469,092.3
Centro Histórico	119.5	119.5	239.0	159.4	5,677.2	5,677.2	11,354.4	7,569.6
Josefa Vergara y Hernández	501.4	501.4	1,002.7	668.5	23,814.6	23,814.6	47,629.2	31,752.8
Felipe Carrillo Puerto	1,001.4	1,001.4	2,002.9	1,335.2	47,567.9	47,567.9	95,135.9	63,423.9
Félix Osores Sotomayor	2,289.2	2,289.2	4,578.4	3,052.3	108,737.5	108,737.5	217,475.0	144,983.3
Epigmenio González	1,965.1	1,965.1	3,930.2	2,620.2	93,343.2	93,343.2	186,686.4	124,457.6
Villa Cayetano Rubio	1,061.9	354.0	707.9	471.9	50,439.3	16,813.1	33,626.2	22,417.5
Santa Rosa Jáuregui	1,176.1	1,176.1	2,352.2	1,568.2	55,865.7	55,865.7	111,731.4	74,487.6

Fuente: Elaboración propia con base en Proyecciones de la población.

SÍNTESIS DE PROBLEMÁTICAS Y NECESIDADES

Derivado del análisis territorial, así como de la participación ciudadana y de expertos, se determinaron las problemáticas y necesidades a resolver en el territorio municipal, en diversos rubros que se interrelacionan con el contexto urbano y ambiental del municipio.

Problemáticas y Necesidades

Problemáticas	Necesidades
VIVIENDA	
Poca oferta de vivienda asequible	Promover reservas destinadas para vivienda de interés social.
	Promover desarrollos habitacionales con oferta diversificada de tipologías de vivienda.
	Diseñar incentivos normativos y fiscales para la construcción de vivienda asequible.

Problemáticas	Necesidades
	<i>Regular el mercado a través de mecanismos que faciliten una oferta continua de vivienda.</i>
<i>Desdoblamiento de vivienda en lote familiar</i>	<i>Incremento de densidad de población en áreas focalizadas que no provengan de la autorización de desarrollos inmobiliarios.</i>
<i>Subutilización de predios y vacíos urbanos</i>	<i>Crear mecanismos y normas que no permitan la especulación, determinar límites de crecimiento estrictos, generar planes de inversión y financiamiento para proyectos dentro de la ciudad interior y modificar los esquemas normativos para poder expropiar bienes intestados y abandonados dentro de la ciudad interior.</i>
	<i>Incentivos fiscales y administrativos para lograr el aprovechamiento de la ciudad interior y sus inmuebles.</i>
	<i>Venta de derechos adicionales de desarrollo.</i>
	<i>Aplicar mayor impuesto predial a los dueños de terrenos urbanos no desarrollados e incrementar la densidad de población en zonas subutilizadas y/o deterioradas.</i>
<i>Cálculo de densidad de vivienda obsoleta</i>	<i>Determinar el cálculo de densidad por 3.4 hab/viv.</i>
<i>Aumento de Asentamientos Humanos Irregulares</i>	<i>Evaluación focalizada de asentamientos humanos para la regularización de la tenencia de la tierra.</i>
	<i>Mecanismos de oferta de suelo asequible.</i>
	<i>Establecer un programa de bolsa de suelo.</i>
<i>Vivienda desocupada</i>	<i>Control y sanciones a promotores de asentamientos irregulares.</i>
	<i>Generar mecanismos de reutilización de la vivienda.</i>
<i>Incrementos de densidad de población</i>	<i>Dotar de servicios, equipamiento, transporte y conectividad a los desarrollos o áreas que cuentan con viviendas desocupadas.</i>
	<i>Vincular los incrementos de densidad de población en función de la cobertura de servicios, equipamientos y transporte.</i>
USO DE SUELO	
<i>Compatibilidades de giros limitada</i>	<i>Incorporar nuevos giros en la tabla de compatibilidades de uso de suelo en las diversas nomenclaturas de la zonificación secundaria.</i>
<i>Requerimientos de cajones de estacionamiento</i>	<i>Establecer en la normatividad urbana radios a partir de la centralidad, para definir requerimientos.</i>
<i>Falta de mezcla de usos de suelo</i>	<i>Incorporar usos de suelo y compatibilidades comerciales y de servicios en vialidades primarias y secundarias.</i>
	<i>Promover desarrollos habitacionales con usos mixtos compatibles.</i>
<i>Asignación de usos de suelo con usos comerciales en colonias antiguas</i>	<i>Establecer normas particulares respecto a la limitación de compatibilidades de giros.</i>
<i>Falta de restricción de gasolineras en zonas residenciales</i>	<i>Establecer normas particulares respecto a la restricción de localización y autorización de gasolineras en zonas residenciales.</i>
<i>Cambios de uso de suelo en zonas no aptas</i>	<i>Reglamentar los criterios de viabilidad para autorizar cambio de uso de suelo.</i>
	<i>Prohibir cambios de uso de suelo en áreas de protección ecológica (áreas naturales protegidas, unidades de gestión</i>

Problemáticas	Necesidades
	<p>ambiental con política de protección y fragmentos de biodiversidad), así como en zonas de riesgo, zonas de alta productividad agrícola y de recarga de agua.</p> <p>Limitar los cambios de uso de suelo en zonas no contiguas a la mancha urbana.</p> <p>Incorporar la evaluación del impacto urbano en las solicitudes de cambio de uso de suelo.</p>
Respetar los usos de suelo existentes	<p>Evaluar la delimitación de la zonificación secundaria y giros permitidos en la actualización de la normatividad.</p>
Verticalidad de edificaciones no funcional	<p>Limitar alturas máximas permitidas en función de secciones viales.</p> <p>Definir incremento de altura sin superar el Coeficiente de Utilización permitido en vialidades regionales, metropolitanas y primarias, en aquellas áreas que no provengan de autorización de desarrollos inmobiliarios.</p>
Fragmentación del crecimiento de la mancha urbana	<p>Densificar aquellos vacíos urbanos prioritarios de ocupación.</p> <p>Definir áreas sujetas a redesarrollo en suelo urbano, mediante el reciclamiento o reconversión.</p> <p>Programar el escenario programático de ocupación del suelo urbanizable, en función de requerimientos de la población.</p>
Ocupación Irregular dentro de ANP's Jurica Poniente y todas las ANP del territorio municipal	<p>Establecer una política de reubicación de asentamientos irregulares, y evitar cualquier esquema de regularización.</p> <p>Desarrollar el proyecto de un Parque Intraurbano.</p>
Amenaza de urbanización en Áreas de valor ambiental (áreas naturales protegidas, unidades de gestión ambiental con política de protección y fragmentos de biodiversidad)	<p>Limitar mediante la zonificación secundaria el aprovechamiento del suelo.</p>
MOVILIDAD	
Estructura vial insuficiente con falta de conectividad	<p>Generar plan maestro del sistema de conectividad vial municipal.</p>
Falta de diseño vial	<p>Diseñar normatividad complementaria para la configuración de nuevas vialidades en función de su jerarquía.</p>
Rutas de transporte centralizadas	<p>Descentralización de rutas de transporte</p> <p>Aumento de unidades y frecuencia de rutas.</p> <p>Reordenar los estacionamientos en las calles para liberar carriles y destinar el espacio a sistemas de movilidad no motorizada.</p> <p>La mejora de la movilidad teniendo como prioritaria la atención del transporte público.</p>
Alargamiento de rutas	<p>Diseño y operación de rutas troncales.</p> <p>Realizar estudios origen destino.</p>
Falta de rutas en la periferia	<p>Incentivos a empresas para dotar de transporte a empleados en zonas alejadas.</p> <p>Transporte escolar en escuelas.</p>
Falta de puentes peatonales	<p>Construcción de puentes peatonales en función de estudio de necesidades de acuerdo con movilidad peatonal.</p>
Falta de cultura vial	<p>Determinar puntos de mayor incidencia vial</p>

Problemáticas	Necesidades
	<i>Mejoramiento de infraestructura vial, particularmente en zonas con mayores incidentes viales</i>
MEDIO AMBIENTE	
<i>Sobre explotación del acuífero por el desarrollo urbano</i>	<i>Recuperar el equilibrio hidrológico del acuífero del Valle de Querétaro y evitar a toda costa el deterioro del acuífero del Valle de Buenavista.</i>
<i>Protección de zonas de protección ecológica por cambio de uso de suelo</i>	<i>Aplicar incentivos para el desarrollo de actividades, mediante el mecanismo de compensaciones ambientales. Y evitar los cambios de uso del suelo en UGAs de Protección Ecológica</i>
	<i>Proteger de cualquier construcción no permitida a las zonas decretadas como áreas naturales protegidas y unidades de gestión ambiental con política de protección, aplicando sanciones.</i>
<i>Falta de áreas verdes.</i>	<i>Controlar y desalentar el crecimiento de los Asentamientos Humanos irregulares.</i>
	<i>Arbolar camellones en vialidades principales y asegurar su mantenimiento.</i>
	<i>Reutilización de predios baldíos de propiedad municipal para establecer áreas verdes.</i>
	<i>Solicitar y gestionar con desarrolladores que logren un porcentaje mayor de áreas verdes al requerido por la normatividad aplicable.</i>
	<i>Configuración de áreas verdes en desarrollos inmobiliarios, creando parques lineales en pares viales y parques centrales.</i>
<i>Establecimiento de fragmentos de conservación de la biodiversidad dentro de la mancha urbana y definición para la creación de un cinturón verde ambiental para la ciudad.</i>	
<i>Falta de programa de manejo de Áreas Naturales Protegidas.</i>	<i>Elaborar programas de manejo en todas las Áreas Naturales Protegidas, y asignar un presupuesto para su ejecución.</i>
<i>Falta de depósitos de basura en calles.</i>	<i>Crear programa de identificación de necesidades para la colocación de contenedores de basura en las calles del municipio.</i>
<i>Contaminación de desechos de parques y zonas industriales a localidades.</i>	<i>Identificar y regular las descargas de desechos de los parques o zonas industriales.</i>
<i>Desmonte y deforestación de zonas forestales.</i>	<i>Establecer un programa de vigilancia ambiental en zonas forestales, aplicación de sanciones y medidas de restauración.</i>
<i>Deforestación y retiro de vegetación en zonas de futuros desarrollos inmobiliarios</i>	<i>Regulación más estricta para obtener una compensación acorde a la afectación ambiental por la vegetación nativa retirada, a través de esquemas de compensación que subsanen los servicios ecosistémicos que se pierden.</i>
	<i>Reutilización en áreas verdes urbanas (dentro del fraccionamiento o en áreas al cargo del municipio) de la vegetación a retirar.</i>
<i>Descargas de aguas residuales en barrancas.</i>	<i>Identificación de zonas de descargas de agua residual y aplicación de sanciones.</i>
<i>Amenaza de ocupación en Peña Colorada.</i>	<i>Fortalecer la Declaratoria de ANPs realizando el programa de manejo, asignando presupuesto suficiente para su</i>

**PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO
DE QUERÉTARO**

Problemáticas	Necesidades
	<i>ejecución, además de involucrar a sus propietarios con recursos para proyectos y una mejor coordinación intergubernamental, incrementando la gobernanza del área.</i>
<i>Decibeles altos en zonas de uso mixto</i>	<i>Incrementar la vigilancia e inspeccionar los establecimientos que generen ruido en las zonas críticas principalmente.</i>
	<i>Requerir como obligatorio el obtener la Licencia ambiental a establecimientos de giro nocturno como restaurantes, bares y discotecas.</i>
	<i>Aprobar por el H. Ayuntamiento a través de Sesión de Cabildo, la Norma Técnica municipal de ruido.</i>
SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURA	
<i>Falta de alumbrado público en localidades rurales</i>	<i>Programas de incremento lineal de alumbrado público en localidades rurales</i>
	<i>Establecer sistemas de iluminación con equipos fotovoltaicos</i>
	<i>Generar mecanismos de financiamiento de alumbrado mediante contribución de mejoras.</i>
<i>Falta de mantenimiento a vialidades y redes eléctricas.</i>	<i>Programa de intervención del sistema vial del municipio</i>
	<i>Crear mecanismos de pago de impacto vial, dirigidos al mantenimiento de vialidades.</i>
<i>Drenaje en malas condiciones</i>	<i>Renovación de infraestructura obsoleta en zonas más antiguas o en vialidades con saturación de descargas a la red de drenaje.</i>
<i>Falta de programas municipales e infraestructura para el cuidado y prevención en el cuidado de animales de compañía.</i>	<i>Crear unidades de control animal móviles, en zonas prioritarias.</i>
	<i>Reglamentar la creación de parques caninos en nuevos desarrollos habitacionales.</i>
<i>Falta de abasto de agua</i>	<i>Limitar la autorización de incrementos de densidad en zonas con abasto de agua irregular o de poca disponibilidad.</i>
	<i>Establecer una política para incentivar el aprovechamiento de agua pluvial (captación de lluvia en techos de construcciones o creación de nuevos bordos).</i>
	<i>Establecer como obligatorio que los hogares, comercios y otros establecimientos, cuenten con sistemas de ahorro de agua.</i>
<i>Falta de plantas de tratamiento de aguas residuales</i>	<i>Localizar zonas aptas para la construcción de plantas de tratamiento de aguas residuales, de acuerdo con la capacidad de conducción de agua.</i>
EQUIPAMIENTO	
<i>Falta de centros deportivos y recreativos</i>	<i>Creación de centros deportivos y recreativos</i>
<i>Falta de espacios públicos en zonas rurales</i>	<i>Generar proyectos de urbanismo táctico.</i>
	<i>Generar mecanismos para adquisición de suelo necesario para la habilitación de espacios públicos.</i>

**PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO
DE QUERÉTARO**

Problemáticas	Necesidades
<i>Falta de más espacios verdes en la ciudad</i>	<i>Incrementar la creación y habilitación de parques y jardines públicos en los fraccionamientos, colonias y asentamientos humanos regularizados, en función del déficit de área verde por Delegación.</i>
<i>Abandono de espacios públicos</i>	<i>Generar programas de adopción de espacios públicos por parte de empresas y los colonos para coadyuvar en el mantenimiento de áreas verdes y de recreación. Priorizar la Intervención de espacios públicos prioritarios en función de radios de impacto y densidad poblacional.</i>
<i>Falta de mantenimiento de escuelas</i>	<i>Generar mecanismos de financiamiento mediante contribución de mejoras. Diagnóstico de escuelas en mal estado, y tipo de mantenimiento requerido.</i>
<i>Inequidad en la dotación de Equipamiento</i>	<i>Normar el análisis de necesidad de dotación de equipamiento para los nuevos desarrollos habitacionales. Dotar de nuevos equipamientos en áreas rurales en función del déficit de necesidad. Generar estudio detallado de cobertura de equipamiento en función de las normas de dotación federal. Canalizar recursos para proyectos de dotación de equipamiento previo estudio de factibilidad y beneficio. Déficit de equipamiento recreativo, educativo en diversos niveles educativos, déficit en subsistema de asistencia social. Falta de equipamiento de comercio y abasto. Falta de equipamiento de terminales alternas en diferentes puntos de la ciudad. Problemas para la distribución y logística de bienes y mercancías en la central de abastos.</i>
SEGURIDAD	
<i>Falta de cámaras de vigilancia</i>	<i>Identificación de sitios de inseguridad y cobertura para instalación de cámaras de vigilancia en vía pública. Generar análisis de seguridad.</i>
<i>Paradas de transporte oscuras</i>	<i>Crear paradas de transporte público iluminadas y cercanas en zonas de riesgo a fin de garantizar la seguridad de los usuarios.</i>
<i>Espacios Públicos y vialidad insegura.</i>	<i>Programa de alumbrado público.</i>
<i>Falta de seguridad por zonas, derivado de la venta de bebidas alcohólicas</i>	<i>Regular la autorización de giro para venta de bebidas alcohólicas en zonas de riesgo o determinadas por parte de la autoridad competente como zonas con problemática social.</i>
RIESGOS	
<i>Actualizar información de zonas de riesgo</i>	<i>Actualización de Atlas de Riesgo Municipal.</i>
<i>Problemas de inundación</i>	<i>Crear un nuevo Plan Maestro Pluvial que además de considerar temas de ampliación del drenaje existente, incorpore un enfoque para lograr la retención de agua en la parte alta de cuencas que rodean la mancha urbana, a través de estrategias que proteja las zonas de recarga, obras que faciliten la infiltración puntual y aprovechamiento del agua fluvial.</i>

Problemáticas	Necesidades
	Incremento de capacidad al drenaje existente en vialidades con conflicto de inundación
	Obras y acciones de regulación de excedentes de agua
	Limitar el crecimiento urbano o el incremento de densidad en zonas con conflictos de inundación
Hundimientos y fracturas que eventualmente ponen en riesgo algunas construcciones	Identificar y evaluar zonas de riesgo por hundimientos en áreas urbanizadas, y establecer medidas de protección civil.
	Limitar las autorizaciones de construcción en estas zonas.
Condiciones actuales de la presa el cajón.	Verificación permanente de las condiciones de la presa, y establecer medidas que mitiguen el riesgo en la zona.

Fuente: Elaboración propia

IMAGEN OBJETIVO

En 2050 el Municipio de Querétaro se habrá consolidado como uno de los municipios más importantes del País debido a la inversión que se ha desarrollado en ella y su crecimiento económico, generando una zona estratégica a nivel regional en el sector de la construcción, industrial y turístico, derivado de la detonación de su modelo territorial ambientalmente sustentable y resiliente.

El municipio habrá generado e implementado las bases para un desarrollo institucional, dirigido a mejorar la calidad de vida del sector social, dando prioridad a sectores vulnerables, a partir de una administración eficaz y eficiente. Además de lo anterior, se habrá aplicado una estrategia de desarrollo territorial procurando una ciudad compacta, mediante el aprovechamiento de los predios baldíos y áreas subutilizados, así como el redesarrollo de zonas de la ciudad con posibilidad de incrementar densidad de vivienda y población, acompañada de una estrategia de desarrollo de infraestructura y de equipamientos que permite la consolidación de una zona atractiva para la inversión en los sectores industrial, de transporte y turístico.

Adicionalmente, se fortaleció la gestión del suelo con la aplicación de diversos instrumentos de desarrollo urbano, que permitieron la implementación de proyectos integrales de desarrollo, donde se aplicaron mecanismos de cargas y beneficios de la urbanización.

Se ha implementado un planteamiento integral para fomentar la sustentabilidad ambiental y biodiversidad, garantizando la protección de al menos un 30% del territorio municipal, con el cumplimiento con el Acuerdo "30x30", del Convenio sobre Diversidad Biológica (CDB) de la ONU, a partir de la preservación e incremento de áreas de alto valor ambiental, así como un desarrollo económico bajo en emisiones contaminantes.

Por otro lado, también se han ejecutado mecanismos para la gestión del ordenamiento territorial enfocado a reducir los riesgos (suelo con pendiente mayor a 20° no es apto para uso habitacional)

a la población, generando una visión resiliente en la mitigación de riesgos y en la ocupación de zonas aptas para el desarrollo urbano.

OBJETIVOS

Para el presente Programa Municipal de Desarrollo Urbano se define como objetivo general: impulsar el ordenamiento y desarrollo equilibrado del Municipio de Querétaro, que promueva la justicia social y la equidad, garantice la sostenibilidad ambiental y resiliencia, así como el impulso en la competitividad y su posicionamiento económico que fortalezca la gobernanza y coordinación entre los distintos actores sociales que la integran.

Derivado de lo anterior, se precisan los objetivos estratégicos y metas, que coadyuvan al cumplimiento de los ejes estratégicos diseñados en el apartado de Nivel Estratégico.

Eje 1- Ordenamiento y Desarrollo Territorial Equilibrado

Objetivo Estratégico	Metas	Plazos
1. Desarrollar un modelo de ciudad compacta y sustentable para reducir la pobreza y desigualdad social que permita maximizar la inversión en infraestructura, equipamiento y servicios.	1.1. Establecer las zonas a incorporar a suelo urbano y urbanizable en el territorio del Municipio a partir de un análisis de aptitud del suelo, programando la ocupación del suelo en el corto, mediano y largo plazo, además de homologar los criterios de aprovechamiento sustentable, protección, restauración y salvaguarda y riesgo con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local vigente.	Corto, Mediano y Largo plazo
	1.2. Incentivar la densificación de población moderada en zonas estratégicas con capacidad para soportar tales incrementos, creando las condiciones fiscales, financieras y normativas necesarias para reducir el crecimiento expansivo.	Corto, Mediano y Largo plazo
	1.3. Definir mecanismos para la ocupación de zonas subutilizadas o de áreas baldías dentro del suelo ocupado y que garanticen el acceso asequible a la vivienda con áreas mixtas de servicios, equipamientos, así como espacios públicos.	Corto plazo
	1.4. Incentivar la regeneración urbana de áreas obsoletas dentro del suelo ocupado, y que requieren atención prioritaria para reducir las brechas de desigualdad y la exclusión social.	Corto y Mediano plazo
	1.5. Consolidar zonas distritales en aquellas zonas con potencial para la instalación de comercio y servicios, y permitan reducir traslados que impacten la movilidad, sin que provoque exceso de contaminación de ruido y/o gases de efecto invernadero.	Mediano y Largo plazo
	1.6.- Impulsar corredores urbanos verdes en vialidades primarias y secundarias con el aumento de densidades, que permitan su optimización.	Corto y Mediano plazo
	1.7. Incrementar la dotación, cobertura y acceso a equipamiento urbano estratégico en el Municipio en sus distintas escalas –salud, educación, abasto, recreación, plantas de tratamiento de aguas residuales y seguridad– para reducir los traslados, las brechas de desigualdad y la exclusión social.	Corto, Mediano y Largo Plazo
	1.8. Implementar tecnologías que permitan la dotación de agua potable y drenaje en las localidades rurales que no cuentan con cobertura y en localidades urbanas que se encuentran en rezago de cobertura.	Corto, Mediano y Largo Plazo
	1.9 Incorporar instrumentos que favorezcan el máximo aprovechamiento del espacio al interior del suelo ocupado y las áreas	Corto, Mediano y Largo Plazo

**PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO
DE QUERÉTARO**

Objetivo Estratégico	Metas	Plazos
	<i>urbanizables del Municipio, a la par de una dotación óptima de servicios urbanos y de transporte, la mezcla de usos compatibles y la disponibilidad de vivienda adecuada y asequible.</i>	
	<i>1.10 Promover la creación de espacios públicos seguros y accesibles para toda la población –acorde a las necesidades locales– que fomenten la cohesión social mediante la participación ciudadana en el diagnóstico, propuesta, ejecución y mantenimiento de estos con perspectiva de género</i>	<i>Corto, Mediano y Largo Plazo</i>
	<i>1.11 Promover la creación de espacios públicos seguros y accesibles para toda la población –acorde a las necesidades locales– que fomenten la cohesión social mediante la participación ciudadana en el diagnóstico, propuesta, ejecución y mantenimiento de estos.</i>	<i>Corto, Mediano y Largo Plazo.</i>
	<i>1.12 Desarrollar proyectos de espacios públicos, servicios básicos y vías de comunicación sostenible y con perspectiva de género. 1.13. Desarrollar el enfoque de economía circular, para el reuso de las aguas, tratadas; la transición energética mediante acciones de eficiencia y la generación de energías renovables.</i>	<i>Corto, Mediano y Largo Plazo.</i>

Eje 2- Acceso a la vivienda

Objetivo Estratégico	Metas	Plazos
<i>2. Promover el acceso al suelo y vivienda asequible, para reducir la ocupación irregular de predios y fomenta la igual social mejorando la calidad de vida.</i>	<i>2.1 Identificar los segmentos de mercado no atendidos y promover mecanismos para el acceso de población, principalmente de menores recursos.</i>	<i>Corto, Mediano y Largo plazo</i>
	<i>2.2 Promover el uso de ecotecnologías mediante programas de adaptación y acceso para la población de menores recursos.</i>	<i>Mediano y Largo plazo</i>
	<i>2.3 Generar convenios con empresas para el abastecimiento de materiales y equipamientos para la cobertura de servicios (muebles ahorradores de agua, calentadores solares, focos e instalaciones para ahorro de energía, etc.).</i>	<i>Mediano y Largo plazo</i>
	<i>2.4 Identificar mecanismos para el financiamiento de vivienda que permita combinar distintas alternativas (ahorro previo, créditos institucionales o bancarios, fondos de inversión, etc.).</i>	<i>Corto y Mediano plazo</i>
	<i>2.5 Promover la reducción de impuesto predial en inmuebles habitacionales que dediquen al menos un piso para vivienda social en renta para familias de bajos ingresos.</i>	<i>Corto y Mediano plazo</i>
	<i>2.6 Generar el inventario de polígonos con viviendas deshabitadas y determinar su situación (viviendas deshabitadas terminadas o no terminadas, abandonadas, con deterioro o sin deterioro).</i>	<i>Corto y Mediano plazo</i>
	<i>2.7 Identificar las características del inventario por polígonos considerando su concentración en número de viviendas, ubicación y cercanía a servicios urbanos, infraestructura vial y de transporte, cercanía a fuentes de trabajo y a equipamientos sociales.</i>	<i>Corto, Mediano y Largo plazo</i>
	<i>2.8 Identificarán los aspectos particulares en la condición específica de su situación jurídica, económica o de situación crediticia que tengan estas viviendas en cuanto a los organismos que la financian (Banca, organismos de vivienda, etc.), que permitan valorar y generar opciones para su ocupación</i>	<i>Corto, Mediano y Largo plazo</i>
	<i>2.9 Ubicar sus causas de la desocupación e identificar los actores sociales que participarán en el proceso de regeneración o mejoramiento en cada polígono y con base en esta información elaborar el plan de trabajo para el acceso a esta vivienda deshabitada</i>	<i>Corto, Mediano y Largo plazo</i>

**PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO
DE QUERÉTARO**

Objetivo Estratégico	Metas	Plazos
	2.10. Facilitar los procesos administrativos de regularización de la tenencia de la tierra en aquellas viviendas en condiciones de irregularidad con la finalidad de que sus ocupantes cuenten con una tenencia legal y segura sobre su vivienda, siempre que no se trate de zonas de riesgo o de alto valor ambiental, y promoviendo la igualdad de género sobre la propiedad.	Corto plazo
	2.11. Fomentar la constitución de reservas territoriales patrimoniales, apoyos económicos para viviendas asequibles y facilidades para la vivienda en renta en zonas urbanizadas, para reducir la presencia de asentamientos humanos irregulares.	Mediano y Largo plazo

Eje3- Desarrollo Estratégico Sostenible

Objetivo Estratégico	Metas	Plazos
3. Impulsar y posicionar competitivamente al Municipio de Querétaro, mediante un modelo de ordenamiento que identifique la ubicación estratégica regional.	3.1. Identificar áreas prioritarias para el desarrollo de proyectos estratégicos para el Municipio, con una orientación de uso o aprovechamiento de las actividades económicas de sectores primario (agricultura), secundario y terciario.	Corto, Mediano Plazo.
	3.2. Incrementar la participación del producto interno bruto del Municipio de respecto al Estado de Querétaro, mediante incentivos a la inversión que permitan la operación de distintas ramas de la industria a través de la instauración de parques industriales	Corto, Mediano Plazo.
	3.3 Fortalecer las capacidades de micro, pequeñas y medianas empresas, así como de cooperativas ubicadas en el Municipio, para permitir que la generación de cadenas productivas y valor agregado, mejoren las condiciones de la economía local.	Corto, Mediano Plazo.
	3.4. Incentivar proyectos productivos sostenibles en zonas de la periferia urbana y en zonas rurales con potencial de conservación ecológica, con la finalidad de armonizar el avance de las fronteras agrícola y urbana.	Corto, Mediano Plazo.

Eje 4- Movilidad y Seguridad Vial

Objetivo estratégico	Metas	Plazos
4. Impulsar la movilidad sustentable, a través de un transporte masivo eficiente, la conectividad entre localidades y la continuidad vial en el Municipio de Querétaro y sus municipios conurbados.	4.1. Impulsar la construcción y el uso de la movilidad activa y no motorizada, que permita ejercer con responsabilidad el derecho al desplazamiento de las personas y bienes dentro de un marco de seguridad, equilibrio e igualdad, que favorezca la integración social y el uso eficiente del espacio público.	Mediano y Largo plazo
	4.2. Fomentar el reparto modal sostenible de transporte, para la movilidad urbana e interurbana, que impulse la conectividad entre las localidades que integran el Municipio de Querétaro mediante la creación de rutas troncales, así como de rutas alimentadoras en los principales ejes estructurantes.	Mediano y Largo plazo
	4.3. Mejorar las condiciones del transporte público en el Municipio a través de infraestructura que permita traslados más eficientes y su conversión a transporte eléctrico.	Mediano y Largo plazo
	4.4. Optimizar la infraestructura ya construida para mejorar las condiciones del transporte de personas y mercancías	Corto, Mediano y Largo plazo
	4.5. Mejorar la conectividad vial en aquellas zonas deficitarias de infraestructura, permitiendo y fortaleciendo la integración del tejido urbano.	Corto, Mediano y Largo plazo

**PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO
DE QUERÉTARO**

Objetivo estratégico	Metas	Plazos
	4.6 Diseñar acciones de seguridad vial en puntos conflictivos de la ciudad, con el fin de prevenir accidentes de tránsito y minimizar sus consecuencias.	Corto, y Mediano plazo

Eje 5- Protección al Ambiente y Gestión del Agua

Objetivo estratégico	Metas	Plazos
5. Limitar la expansión urbana y fomentar la conservación de los ecosistemas, así como el impulso de políticas ambientales para la gestión integral de recursos hídricos, energéticos y la construcción de espacios públicos con áreas verdes.	5.1 Homologar el Programa de Ordenamiento Ecológico Local y el Programa Municipal de Desarrollo Urbano para proteger, conservar y restaurar los cuerpos de agua, escurrimientos, zonas de alto valor ambiental o en ANP's del Municipio, así como agrícolas, con el fin de mantener estos territorios y los servicios ecosistémicos que proveen de beneficios ambientales a la sociedad.	Corto, y Mediano plazo
	5.2 Impulsar el establecimiento de superficies de áreas verdes y fragmentos de biodiversidad urbana, a través de infraestructura verde, reduciendo la brecha de m2 de área verde por habitante del Municipio.	Corto, Mediano y Largo plazo.
	5.3 Fomentar la eficiencia en el uso de los recursos hídricos, a través de la adopción de mejores mecanismos para la distribución, abastecimiento y tratamiento de agua, que promuevan un desarrollo equilibrado entre la conservación ecológica y las necesidades de las zonas urbanas, industriales y agrícolas del Municipio, con la finalidad de disminuir el estrés hídrico.	Corto, Mediano y Largo plazo.
	5.4 Prohibir la expansión urbana hacia zonas de preservación, de recarga del acuífero, cuerpos de agua (presas, bordos y escurrimientos) o suelo no apto para urbanización, priorizando la conservación de ecosistemas y cobertura vegetal.	Corto, Mediano y Largo plazo.
	5.5 Contemplar los usos del suelo compatibles con el Ordenamiento Ecológico Local, para la generación de energía solar hasta 500 kW.	Corto, Mediano y Largo plazo.

Eje 6- Gestión de Riesgo y Cambio climático

Objetivo Estratégico	Metas	Plazos
6. Reducir los riesgos socio ambiental y político para combatir los efectos del cambio climático en el corto, mediano y largo plazo, que vayan más allá de la mitigación y adaptación.	6.1 No permitir la autorización, regularización o el establecimiento de asentamientos humanos que no tengan bases técnicas y jurídicas ambientales, incluyendo zonas de recarga hidrológica, así como las identificadas en los Atlas de Riesgo y Planes Maestros Pluviales	Corto, Mediano y Largo plazo
	6.2 Conservación de los ecosistemas y reservorios de carbono como estrategia para la reducción de los efectos del cambio climático	Corto, Mediano y Largo plazo
	6.3 Implementar instrumentos de política ambiental que permitan reducir los impactos del cambio climático en el municipio	Corto, Mediano y Largo plazo
	6.4. Reverdecer los ejes viales y exigir el cumplimiento de obtener la licencia ambiental a las empresas de los giros que corresponda	Corto, Mediano y Largo plazo

Eje 7- Fortalecimiento Institucional y Gobernanza

Objetivo Estratégico	Metas	Plazos
<p>7. Promover los mecanismos de coordinación y gobernanza que permitan articular acciones y participación de los distintos niveles de gobierno con los sectores público, privado y social.</p>	<p>7.1. Promover la distribución equitativa de los beneficios y cargas que generan los procesos de urbanización.</p>	<p>Corto, Mediano plazo</p>
	<p>7.2 Promover mecanismos de financiamiento de programas, obras o acciones, que permitan dar viabilidad a la ejecución de una cartera de proyectos en el Municipio. E incrementar el Fondo Ambiental Municipal para la inversión ambiental.</p>	<p>Corto, Mediano plazo</p>
	<p>7.3 Impulsar la inversión pública y privada, así como las asociaciones público-privadas buscando la complementariedad entre distintos proyectos de desarrollo económico en el Municipio.</p>	<p>Corto, Mediano y Largo plazo</p>
	<p>7.4 Promover la creación de amplios espacios de inclusión para el diálogo, la concertación, negociación y conformación de escenarios conjuntos para la toma de decisiones entre los diversos actores que inciden en el Municipio. Así como promover la figura de Comités Ciudadanos de vigilancia ambiental.</p>	<p>Corto y Mediano plazo</p>
	<p>7.5 Fortalecer el diálogo, vinculación y coordinación con el gobierno estatal y municipal a través de la Comisión Metropolitana.</p>	<p>Corto y Mediano plazo</p>
	<p>7.6 Promover la mejora regulatoria de trámites en materia de ordenamiento territorial, así como tiempos de respuesta para fomentar la inversión.</p>	<p>Corto y Mediano plazo</p>
	<p>7.7 Fortalecer la legislación municipal en materia de ordenamiento territorial, con el objeto de armonizar las disposiciones en la materia.</p>	<p>Corto y Mediano plazo</p>
	<p>7.8 Fortalecer las capacidades técnicas e institucionales del Municipio en el ordenamiento territorial, para fomentar una operatividad en la administración de su territorio.</p>	<p>Corto y Mediano plazo</p>
	<p>7.9 Promover acciones que contribuyan a fortalecer los ingresos propios del Municipio, mediante una mejor recaudación de impuestos o aprovechamientos vinculados con el ordenamiento territorial.</p>	<p>Corto y Mediano plazo</p>
	<p>7.10 Fortalecer los instrumentos normativos en materia programática presupuestal y financiera en todos los ámbitos del sector público municipal vinculados a la aplicación de recursos vinculados al ordenamiento territorial.</p>	<p>Corto y Mediano plazo</p>
	<p>7.11 Difundir de manera amplia, accesible y transparente cualquier programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, Ordenamiento Ecológico, así como Programas Sectoriales de alcance municipal a través de medios electrónicos, conforme a la Ley de Transparencia y Acceso a Información Gubernamental y al Código Urbano .</p>	<p>Corto y Mediano plazo</p>
	<p>7.12 Implementar un sistema de información del Municipio con énfasis en la generación de instrumentos de análisis y estudios en materia de planeación y generación de políticas públicas contributivas y de impacto social, vinculadas al ordenamiento territorial.</p>	<p>Corto y Mediano plazo</p>

ESTRATEGIAS

Las estrategias que se diseñaron para el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro se desarrollan a partir de siete ejes estratégicos de actuación:

Ejes Estratégicos	
1	Ordenamiento y Desarrollo Territorial Equilibrado
2	Acceso a la Vivienda
3	Desarrollo Estratégico Sostenible
4	Movilidad y Seguridad Vial
5	Protección al Ambiente y Gestión del Agua
6	Gestión de Riesgo y Cambio Climático
7	Fortalecimiento Institucional y Gobernanza

1.-Eje Ordenamiento y Desarrollo Territorial Equilibrado

El objetivo estratégico de este eje se basa en desarrollar un modelo de ciudad compacta y sostenible, para reducir la pobreza, desigualdad social y los efectos del cambio climático, que permita maximizar la inversión en infraestructura, equipamiento, y servicios.

Esta distribución óptima del territorio implica el mejor aprovechamiento de los recursos de la ciudad como la infraestructura, los servicios, equipamientos, activos ambientales y los espacios públicos, así como la mejor articulación entre las formas de ocupación del territorio y la movilidad, por un lado, y la protección del ambiente por el otro. Para lograr un modelo de ocupación eficiente es necesario consolidar el crecimiento del municipio de Querétaro que hasta ahora ha sido fragmentado y de baja densidad, con muchos espacios residuales no utilizados o subutilizados en el interior del suelo urbano.

2.- Eje Acceso a la vivienda

El objetivo estratégico de este eje tiene una doble finalidad. Por una parte, promover el acceso a una vivienda adecuada y digna para sus habitantes, en términos de su disponibilidad de servicios, materiales adecuados y bioclimáticos, con accesibilidad y diversidad y orientado a la demanda de los distintos perfiles socioeconómicos de la población del municipio.

En segundo lugar, y a la par a la anterior, orientar la disponibilidad de suelo para vivienda que resulta un elemento indispensable para evitar la expansión indiscriminada del área urbana, y en su lugar, ubicar a la vivienda en sitios adecuados sin riesgo para su desarrollo con servicios, cercana a infraestructura, fuentes de trabajo, áreas verdes y equipamientos; de igual manera, aprovechar el suelo baldío y promover usos del suelo mixtos que permitan evitar el despoblamiento de zonas centrales sin incrementar la contaminación acústica, fomentar el arraigo y evitar la segregación de la población de menores recursos a las periferias y contar con fuentes de empleo y equipamientos y servicios cercanos.

3- Eje Desarrollo Estratégico Sostenible

Una de las ventajas económicas que tiene el municipio de Querétaro y su zona metropolitana, es la localización estratégica entre distintos mercados nacionales e internacionales, misma que ha contribuido en gran medida a constituirse como nodo logístico, consolidando su industria y la prestación de diversos servicios -como el de apoyo a los negocios, financiero, de investigación, inmobiliario, entre otros- que le permite la instalación de diversos tipos de empresas que han generado el crecimiento urbano y económico local.

Distintos sectores estratégicos como el automotriz y el aeronáutico, así como de otras industrias más tradicionales, como la agroindustria, han favorecido la diversificación de actividades, y vinculado con estos, el desarrollo del comercio y los servicios al consumidor, como la educación, salud, los servicios recreativos o de alojamiento.

No obstante, Querétaro se encuentra en una fase en la que deben consolidarse dicha estructura económica, pero también debe integrar a la población local y regional a estos procesos productivos para disminuir las brechas de desigualdad social y ampliar las oportunidades para los habitantes, mediante el aumento del ingreso y la disminución del sector informal. Además de crear resiliencia, menores impactos ambientales y mitigar los efectos climáticos, aumentar la biodiversidad urbana y promover la economía circular.

4- Eje Movilidad y Seguridad Vial

La movilidad en Querétaro está soportada por sistemas inconexos que compiten entre sí por el espacio público, que generan contaminación atmosférica y acústica y que no tienen mecanismos de integración, los principales son: a) transporte privado, básicamente automóviles privados; b) el transporte público que está regulado por el Gobierno del Estado de Querétaro, pero con insuficientes mecanismos para una regulación eficaz a los concesionarios privados que lo operan; y, c) otras formas de movilidad no motorizada. Las dos primeras representan el 90% de los viajes, pero mientras ha existido una enorme atención para resolver las necesidades de mejora de las vías utilizadas por los autos privados el tema de transporte colectivo quedó rezagado hasta hace poco tiempo que se constituyó el IQT (hoy Agencia Estatal de Movilidad) y se iniciaron una serie de adecuaciones que buscan optimizar el sistema.

En Querétaro la operación y concesiones del transporte público de pasajeros ha sido asumida por el Gobierno Estatal, pero siendo ésta una materia concurrente y simultánea, el municipio de Querétaro asume su responsabilidad y en coordinación con los planteamientos de la Agencia Estatal de Movilidad, se realizan propuestas como parte de este Programa en los temas para los que está facultado por la Constitución Política en su Artículo 115 Fracción V inciso h).

La atención de los problemas de movilidad, que muchas veces se ve reducida a los temas de diseño de rutas y modernización del equipo, debe en realidad abordar muchos más aspectos, como la operación, la estructura del negocio, la tecnología, el mercadeo, las emisiones a la atmósfera y de manera preponderante el marco institucional y organizacional. Se reconoce que en los últimos dos años han existido importantes avances en el estado de Querétaro en estos dos últimos temas, particularmente del transporte público, los cuales se considera están caminando en la dirección correcta.

En el futuro será necesario complementar la Ley de Movilidad del estado de Querétaro (2012, con primera reforma en 2013), que de sus 229 artículos sólo el artículo 20 hace referencia a la movilidad no motorizada (movilidad peatonal y ciclista), que es conveniente e indispensable. No obstante, con base en este artículo de la Ley de Movilidad se pueden desarrollar reglamentos municipales en la materia, así como programas de recuperación y mantenimiento de las infraestructuras para la movilidad peatonal, ciclista y transporte escolar.

La presente estrategia de movilidad propone medidas en materia urbana que son congruentes con las medidas adoptadas por la Agencia Estatal de Movilidad); el planteamiento del Programa Municipal de Desarrollo Urbano es contribuir con la mejora de la movilidad a través, primero, de integrar los planteamientos de la Agencia Estatal de Movilidad; segundo, favoreciendo la densificación a lo largo de los corredores troncales para alcanzar los índices mínimos de demanda para así mejorar la viabilidad financiera; tercero, promover la articulación de los diferentes sistemas de movilidad, incluyendo la no motorizada; y cuarto, mejorar la conectividad de la red vial.

5.-Eje Protección al Ambiente y Gestión del Agua

El Artículo 73 Fracc. II del Código Ambiental del Estado de Querétaro establece que los Programas de Ordenamiento Ecológico regulan los usos de suelo de las áreas localizadas fuera de los límites del centro de población, por lo que en la Fracc. III se señala que las autoridades locales harán compatibles el ordenamiento ecológico regional y la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, incorporando las previsiones correspondientes en los programas de ordenamiento ecológico local, así como en los programas de desarrollo urbano. Es por esta razón que la estrategia urbana en el tema ambiental se enfoca principalmente a la homologación entre el Programa de Ordenamiento Ecológico Local vigente y este Programa, dejando en claro las competencias territoriales de ambos, de esta manera la operación del PMDU se enfoca a los centros de población (áreas urbanas y urbanizables) establecidos en este Programa a través de la zonificación primaria, conforme al artículo 26 del Código Urbano del Estado de Querétaro, y el resto del territorio se homologa con las políticas y usos de suelo establecidas en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local que establece 4 políticas en materia ambiental: Aprovechamiento Sustentable, Protección, Restauración, Salvaguarda y Riesgo, por lo que los usos de suelo que se establecen en este Programa guardan homologación con el POEL.

El objetivo estratégico de este eje se basa en limitar la expansión urbana y fomentar la conservación de la biodiversidad, de los ecosistemas, la captura de carbono, así como el impulso de políticas ambientales para la gestión integral de recursos hídricos, suelos y la construcción de fragmentos de biodiversidad urbana, ejes verdes, corredores biológicos, espacios públicos con áreas verdes y economía circular.

6.-Eje Gestión de Riesgo y Cambio Climático

El objetivo estratégico de este eje se basa en reducir los riesgos socio ambientales y políticos para combatir los efectos y externalidades negativas del cambio climático en el corto, mediano y largo plazo, que vayan más allá de la mitigación y adaptación.

7.-Eje Fortalecimiento Institucional y Gobernanza

El objetivo estratégico de este eje se basa en promover los mecanismos de coordinación y gobernanza que permitan articular acciones y participación de los distintos niveles de gobierno con los sectores público, privado y social.

El fortalecimiento de las capacidades institucionales es un recurso para ayudar a que el Gobierno Municipal pueda cumplir con su obligación de promover el bienestar de la sociedad, brindar seguridad y asignar recursos de manera eficiente para satisfacer las necesidades de sus ciudadanos, en este caso en materia de desarrollo urbano.

Igualmente, importante es fomentar una mayor colaboración con áreas internas del municipio, con dependencias sectoriales, así como con los actores metropolitanos, por lo que una línea de fortalecimiento es también crear espacios de interacción y mayor concurrencia de atribuciones con esas otras áreas.

También resulta indispensable promover la participación de los sectores público, privado y social en los procesos de gestión del suelo, y financiamiento de la ciudad, mediante sistemas de actuación. Así como una mayor transparencia en los procesos de planeación y aplicación de los recursos en el territorio.

La normatividad estatal en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano requiere incorporar nuevos conceptos e instrumentos para la adecuada planeación y administración de su territorio, además de modernizar el paradigma que sirve de base a sus planteamientos, muchos de los cuales están desactualizados y ofrecen poco margen de operación. Por otra parte, el marco reglamentario es muy escaso, y lo que existe, al igual que el legal, está subsumido en prácticas antiguas de planeación de las ciudades.

ZONIFICACIÓN PRIMARIA

La Zonificación Primaria es definida por la LGAHOTDU (artículo 3, fracción XXXIX) como la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; comprendiendo las Áreas Urbanizadas (Suelo Urbano) y Áreas Urbanizables (Suelo Urbanizable), incluyendo las reservas de crecimiento (Horizontes de Planeación), las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas (Suelo No Urbanizable), así como la red de vialidades primarias. Estas deberán estar en concordancia a lo dispuesto en la normatividad estatal en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro y el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro.

La Zonificación Primaria clasifica al territorio municipal de acuerdo con lo siguiente:

Suelo Urbano. Se refiere al área que comprende las zonas urbanas consolidadas de los centros de población y de las localidades rurales, constituidos por la edificación formal o dotados de servicios e infraestructura urbana para el acceso vial, abastecimiento de agua, manejo y conducción de aguas residuales y suministro de energía eléctrica; además, incluye los terrenos en proceso de urbanización o aquellos que cuentan con autorización municipal en materia de desarrollo urbano.

Suelo Urbanizable. Son las áreas susceptibles de ser incorporadas al suelo urbano de acuerdo con los horizontes planeación planteados en el presente Programa y en las condiciones que marca la propia zonificación primaria.

Suelo No Urbanizable. Suelo que está sometido a algún régimen especial de protección incompatible con la transformación o aprovechamiento urbano, esto en función de sus valores ambientales, agropecuarios, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos o culturales; en concordancia, con el Programa de Ordenamiento Ecológico vigente. También se encuentran en esta categoría los terrenos que el presente programa de desarrollo urbano considera prioritaria su preservación por sus valores agrícolas, ganaderos, forestales o riqueza y biodiversidad natural.

Zonificación primaria

Uso	Superficie		Porcentaje
Suelo Urbano	20,498.29	Ha	29.70
Suelo Urbanizable	7,802.74	Ha	11.31
Suelo No Urbano	40,701.22	Ha	58.99
TOTAL	69,002.25	Ha	100

Fuente: Elaboración propia

Dosificación del Desarrollo Urbano (Horizontes de Planeación)

El Suelo Urbanizable establecerá la Dosificación del Desarrollo Urbano para el crecimiento de la ciudad, el cual deberá ajustarse estrictamente a la temporalidad definida por los horizontes de planeación de la Zonificación Primaria del presente Programa Municipal de Desarrollo Urbano, de acuerdo con los siguientes plazos:

Corto plazo (2025). Serán aquellos proyectos de urbanización que se desarrollen a partir de la fecha de la entrada en vigor del Programa Municipal de Desarrollo Urbano hasta el 31 de diciembre de 2025.

Mediano plazo (2030). Serán aquellos proyectos de urbanización que se desarrollen a partir del 1 de enero de 2026 hasta el 31 de diciembre de 2030.

Largo Plazo (2050). Serán aquellos proyectos de urbanización que se desarrollen a partir del 1 de enero de 2031 hasta el 31 de diciembre de 2050.

Horizontes de planeación

Suelo urbanizable	Superficie	
Corto plazo	7,123.85	Ha
Mediano plazo	534.44	Ha
Largo plazo	144.45	Ha
TOTAL	7,802.74	Ha

Fuente: Elaboración propia

Disposiciones Normativas

Cuando un predio cuente con más de una clasificación de zonificación primaria, o un predio esté influenciado por más de un horizonte de planeación, se estará sujeto a lo siguiente:

Se respetará la normatividad correspondiente a cada una de las clasificaciones y horizontes de planeación. La delimitación de cada una de las clasificaciones que impactan a las distintas superficies de un mismo predio, así como de las superficies que corresponden a cada uno de los horizontes de planeación, se indicará en el Dictamen de Uso de Suelo correspondiente;

Las acciones urbanísticas que sean promovidas dentro de un predio deberán considerar etapas de desarrollo conforme a los horizontes de planeación asignados. En este sentido, no se otorgará ninguna autorización para las superficies y/o etapas del desarrollo que no se encuentren en un horizonte de planeación vigente.

Ninguna acción urbanística podrá ubicarse dentro de la o las superficies que se encuentren clasificadas como Suelo No Urbanizable.

Las superficies que se encuentren clasificadas como Suelo No Urbanizable no podrán contabilizarse como parte de las transmisiones gratuitas a las que se encuentren sujetas las acciones urbanísticas, de conformidad a lo establecido en la normatividad estatal en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, en el presente Programa, y demás normatividad aplicable.

En aquellos casos que el H. Ayuntamiento, previa justificación técnica, autorice una donación en zonas no urbanizables (siempre y cuando dichas zonas se encuentren consideradas dentro del Cinturón Verde del Municipio definido por el presente Programa), acreditando el alto valor ambiental de las zonas propuestas a donar, únicamente será aceptable en aquellos casos de desarrollos inmobiliarios con superficie total mayor a 5.00 hectáreas, destinando dicha superficie exclusivamente como áreas verdes. La superficie donada en suelo No Urbanizable deberá entregarse a FIQMA para su conservación y mantenimiento como parte del Cinturón Verde del Municipio de Querétaro a efecto de mitigar la expansión urbana y contribuir con la prestación de servicios ambientales a las zonas urbanas. Dichas superficies no podrán ser consideradas como cumplimiento a las obligaciones establecidas en el artículo 156 fracción X del Código Urbano del Estado de Querétaro.

En caso de que un predio cuente con superficies clasificadas como Suelo No Urbanizable, éstas no contarán con derechos de desarrollo y sus superficies no serán consideradas para el cálculo de densidad y Coeficientes de Ocupación, Utilización y Absorción o cualquier otro derecho de desarrollo.

En caso de promover una acción urbanística en un predio que tenga superficies de Suelo No Urbanizable, éstas deberán desincorporarse a través de una Subdivisión de Predio, o bien, para el caso de desarrollos inmobiliarios en clasificación de fraccionamiento, como un lote el cual deberá tener acceso a través de la o las vialidades públicas que la misma autorización genere.

En caso de discrepancia entre la Zonificación Primaria y la Zonificación Secundaria, prevalecerán las disposiciones de esta última; cuando se trate de predios colindantes a Áreas Naturales Protegidas, a través del Deslinde Catastral correspondiente, se deberán identificar las delimitaciones físicas del predio y sus colindancias, a efecto de garantizar la no afectación a dichas áreas.

Se prohíbe el desarrollo de cualquier tipo de proyecto o actividad que implique un riesgo para la población dentro de las zonas definidas con uso específico de Salvaguarda y Riesgo (SR) en la Zonificación Secundaria del presente Programa, así como las establecidas en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local. Dichas superficies estarán sujetas a lo dispuesto en la normatividad federal, estatal y municipal correspondiente.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

La Zonificación Secundaria es definida por la LGAHOTDU (artículo 3, fracción XL) como la determinación de los usos de suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los destinos específicos.

Nomenclatura para la Zonificación Secundaria

La nomenclatura para el Suelo Urbano y Urbanizable de la Zonificación Secundaria de Comercio y Servicios (CS), Habitacional con Comercio (HC), Habitacional Mixto Medio (HMM), Habitacional Mixto (HM), Habitacional Rural (HR) y Habitacional (H), está compuesta por cuatro elementos: el uso de suelo específico asignado, un dígito que indica el número de niveles permitidos, un número que indica el porcentaje de área libre de construcción en el predio y un cuarto elemento conformado por literales que indican la densidad máxima de viviendas permitidas en la zona.

H	6	40	Mdl
Uso de Suelo	Niveles	Área Libre	Densidad

La nomenclatura para el Suelo Urbano y Urbanizable de la Zonificación Secundaria de Industria Ligera (IL), Industria Mediana (IM), Industria Pesada (IP), Equipamiento (E), y Espacios Verdes Abiertos (EVA), solo establece el elemento de uso de suelo.

EVA
Uso de Suelo

La nomenclatura para el Suelo No Urbanizable de la Zonificación Secundaria de Conservación Agropecuaria (CA), Protección Ecológica (PE), Salvaguarda y Riesgo (SR), Protección a Cauces y Cuerpos de Agua (PCCA), solo establece el elemento de uso de suelo.

PCCA
Uso de Suelo

Uso de Suelo de acuerdo con la Zonificación Secundaria

Los usos de suelo de la Zonificación Secundaria del presente Programa determinan las actividades y destinos permitidos en el territorio municipal, y se clasifican de acuerdo con lo siguiente:

Usos de Suelo clasificados como Urbano y Urbanizable

Comercial y Servicios (CS)

Zonas en que predominan las actividades terciarias (comercio y servicios), pueden tener impacto local, municipal o regional y con la posibilidad de integrar vivienda.

Habitacional con Comercio (HC)

Este uso de suelo se debe utilizar únicamente cuando el predio permita fomentar el desarrollo de proyectos con un nivel de mixtura alto e intensidad de aprovechamiento alto, con predominancia de usos distintos a la vivienda, cuyo nivel de intensidad de aprovechamiento y densidad son compatibles con la ubicación, la estructura urbana, la conectividad y la capacidad de la infraestructura de la zona.

Habitacional Mixto Medio (HMM)

Zonas donde existe vivienda, comercio y servicios más intensos con la posibilidad de estar en el mismo predio, pueden estar distribuidos en uno varios niveles.

Habitacional Mixto (HM)

Zonas con vivienda, comercios básicos y servicios vecinales de bajo impacto, dentro de sus giros permitidos existe una mezcla de usos vecinales compatibles con comercio, abasto y servicios básicos.

Habitacional Rural (HR)

Zonas que conforman los asentamientos rurales y localidades dispersas fuera de zonas urbanas, predominantemente habitacionales mezcladas con comercio, servicios y equipamiento de nivel básico, así como, con usos no urbanos como agrícola y pecuario.

Habitacional (H)

Este uso de suelo se puede utilizar únicamente en zonas de naturaleza habitacional, que permitan fomentar el desarrollo de proyectos con un nivel de intensidad de aprovechamiento y densidad de población, que sean compatibles con la ubicación, la estructura urbana, la conectividad y la capacidad de la infraestructura de la zona.

Industria Ligera (IL)

Este uso de suelo se puede asignar a zonas con potencial de soportar actividades industriales y manufactureras cuyas externalidades les permite convivir con otras actividades económicas y colindar con zonas habitacionales, ya que no producen emisiones de contaminantes a la atmósfera, no representan un peligro grave por el manejo de sustancias peligrosas y no tiene requerimientos de transporte pesado, o las externalidades negativas generadas que pueden ser mitigadas en su totalidad.

Los predios con este uso de suelo deben tener frente a vialidad con jerarquía acorde a la intensidad del giro o giros específicos, considerando el tamaño de lote y el tipo de vehículos vinculados a su operación.

Industria Media (IM)

Zonas industriales especializadas que por sus dimensiones o nivel de impacto limitan su convivencia con otras actividades, pudiendo necesitar, en su caso, de zonas de resguardo definidas por la autoridad competente o su aislamiento, dependiendo de las características de las actividades involucradas.

Puede utilizarse únicamente en predios con frente a vialidades de jerarquía vial secundaria, primaria, metropolitana o regional, que pueden contar o no con rutas troncales y auxiliares del sistema de transporte público, pero los predios deben contar con cobertura total del sistema de transporte público metropolitano, existiendo al menos una vialidad con servicio de transporte público a menos de 500 metros de recorrido del predio.

Las vialidades de acceso a este uso de suelo deben tener una sección vial acorde a la intensidad del giro o giros específicos, considerando el tamaño de lote y el tipo de vehículos vinculados a su operación.

Industria Pesada (IP)

Zonas industriales que por su impacto ambiental, vial o nivel de riesgo que representan deben ser consideradas en ubicaciones específicas, y deberán incluir zonas de resguardo al interior del predio definidas por la autoridad competente.

Puede utilizarse únicamente en predios con frente a vialidades de jerarquía vial primaria, metropolitana o regional, que pueden contar o no con rutas troncales y auxiliares del sistema de transporte público, pero los predios deben contar con cobertura total del sistema de transporte público metropolitano, existiendo al menos una vialidad con servicio de transporte público a menos de 500 metros de recorrido del predio.

Equipamiento (E)

Áreas destinadas a la prestación de servicios públicos de educación, salud, asistencia social, seguridad, recreación, deporte, etc. Estas áreas no pueden ubicarse en zonas de riesgo de origen natural o antropogénico o con alguna afectación por el paso de infraestructura o de cualquier otro tipo.

Las vialidades de acceso a este uso de suelo deben tener una sección y jerarquía vial acorde al nivel de servicio del equipamiento, considerando el tamaño de lote y uso específico.

Espacios Verdes y Abiertos (EVA)

Son áreas abiertas de uso público o privado no aprovechables para el desarrollo urbano. Estas pueden formar parte de la infraestructura vial, tales como camellones, glorietas, gasas, distribuidores viales, etc., o bien, que por sus características deban mantenerse sin construcción en función de que representan áreas de restricción por riesgos o afectaciones y no son aptas para ser usadas como áreas verdes recreativas.

Siempre que sea posible deben ser zonas arboladas y con tratamiento de sedimentos para su aprovechamiento como parques esponja o zonas de infiltración de agua pluvial.

Usos de Suelo clasificados como No Urbanizable

Conservación Agropecuaria (CA)

Son todas aquellas áreas que, por sus características, son apropiadas para el uso y manejo sustentable de los recursos naturales, específicamente el suelo y agua, y para la consolidación de actividades agropecuarias, en la que solo se permitirá la introducción de infraestructura o equipamiento complementario a dichas actividades.

Protección Ecológica (PE)

Todos aquellos terrenos no urbanizables sometidos a algún régimen especial de protección, incompatible con la transformación o aprovechamiento urbano tales como: Áreas Naturales Protegidas, áreas con valores ambientales de protección de cuencas hidrológicas, de recarga de acuíferos, de corredores biológicos o cualquier otro tipo de valor ambiental, o por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, por ser terrenos forestales o por tener factores de riesgo naturales, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección de dominio público y mantener las condiciones y componentes que propicien la evolución y continuidad de los ecosistemas y procesos naturales de estas áreas.

Salvaguarda y Riesgo (SR)

Zonas intermedias de salvaguarda, ubicadas en torno a zonas en las cuales se desarrollan actividades altamente riesgosas o que pudieran implicar un riesgo para la población, tales como peligros de inundación, presencia de fallas geológicas, hundimientos y desplazamientos, contaminación, riesgos sanitarios o cualquier otro tipo de riesgo existente sobre un área específica. En dichas zonas no se permitirá ningún tipo de desarrollo ni usos habitacionales, comerciales u otros usos urbanos que pudieran poner en riesgo a la población.

Se debe garantizar su conservación en tanto subsista el riesgo que le dio origen o riesgos derivados, por lo cual no son susceptibles de cambio de uso de suelo ni de su uso para uso urbano alguno.

Protección a Cauces y Cuerpos de Agua (PCCA)

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO
DE QUERÉTARO

Se refiere a los cuerpos superficiales de concentración de agua que pertenecen a la red hidrográfica de la cuenca, así como a los elementos que forman parte de la infraestructura para el manejo del agua pluvial tales como bordos, corrientes de agua, humedales, vasos reguladores, etc.

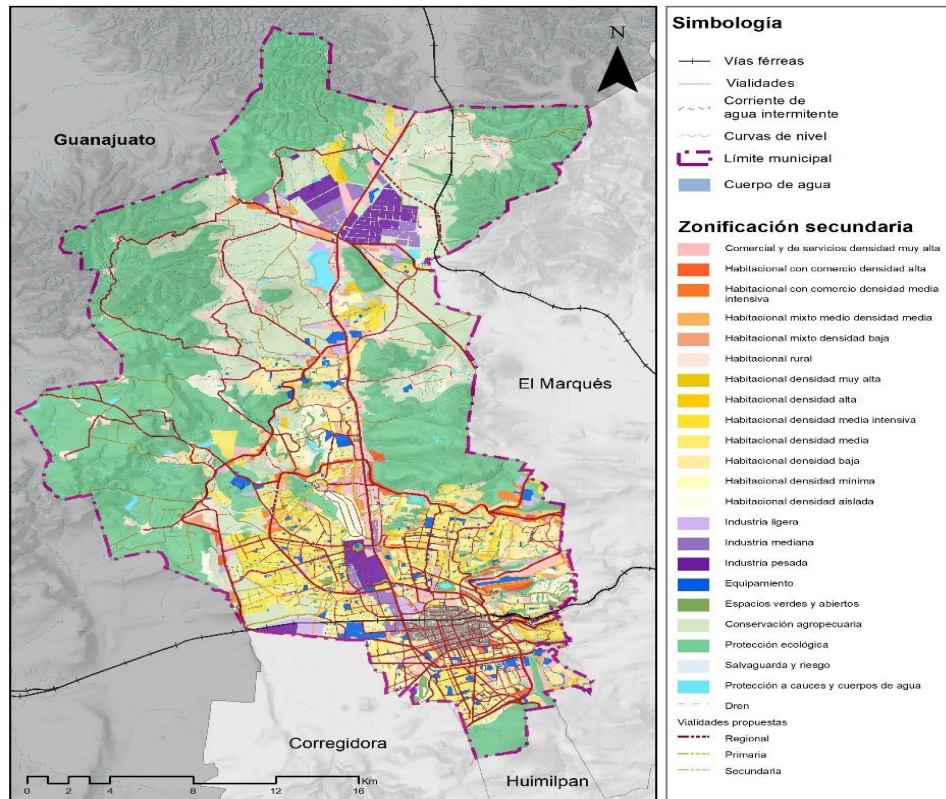
A continuación, se muestra un resumen general de los Usos de Suelo señalados en la Zonificación Secundaria del presente Programa Municipal de Desarrollo Urbano, así como las superficies que cada uno conforman en el territorio.

Clave, Usos de Suelo, y resumen de Superficies

		Usos de suelo			
	Clave	Uso	Superficie		Porcentaje
Urbano / Urbanizable	CS	Comercio y Servicios	2,590.99	Ha	3.75
	HC	Habitacional con Comercio	1,032.83	Ha	1.50
	HMM	Habitacional Mixto Medio	896.35	Ha	1.30
	HM	Habitacional Mixto	679.82	Ha	0.99
	HR	Habitacional Rural	2,445.38	Ha	3.54
	H	Habitacional	9,807.81	Ha	14.21
	IL	Industria Ligera	659.74	Ha	0.96
	IM	Industria Mediana	784.72	Ha	1.14
	IP	Industria Pesada	1,295.37	Ha	1.88
	E	Equipamiento	1,402.60	Ha	2.03
	EVA	Espacios Verdes y Abiertos	1,222.85	Ha	1.77
No Urbanizable	CA	Conservación Agropecuaria	11,964.19	Ha	17.34
	PE	Protección Ecológica	28,035.61	Ha	40.63
	SR	Salvaguarda y Riesgo	12.99	Ha	0.02
	PCCA	Protección a Cauces y Cuerpos de Agua	682.13	Ha	0.99
PPDU de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales			704.95	Ha	1.02
Vialidades			4,783.92	Ha	6.93
TOTAL			69,002.25	Ha	100

Fuente: Elaboración propia

Zonificación Secundaria



INSTRUMENTOS JURÍDICOS Y NORMATIVOS

Para modernizar la planeación urbana en el polígono de aplicación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, es necesario dotar de un conjunto de instrumentos que permitan transitar de una planeación eminentemente normativa a una planeación estratégica que promueva el desarrollo urbano.

Los instrumentos para impulsar las estrategias de corto, mediano y largo plazo que define este Programa Municipal de Desarrollo Urbano, se clasifican de la siguiente manera:

Instrumentos de Planeación Urbana: Son aquellas estrategias normativas y procedimientos que se llevan a cabo para la elaboración, consulta, aprobación, expedición y registro de los Programas de Desarrollo Urbano.

Instrumentos de Regulación y Control: son las normas y procedimientos que imponen restricciones al dominio, uso, destino y aprovechamiento del suelo.

Instrumentos de Fomento: son las normas y procedimientos para concertar e inducir las acciones gubernamentales y de los sectores social y privado en el territorio municipal.

Instrumentos de Financiamiento: son las normas y procedimientos que incentiven el desarrollo urbano, a través de la recuperación de las plusvalías urbanas, o con la participación de los sectores social, público y privado, para el financiamiento de la infraestructura, equipamiento y servicios.

Instrumentos de Concertación y Participación: son los mecanismos de gestión para un buen gobierno local; a través de ella se enriquece la relación entre la autoridad municipal, la sociedad civil, las organizaciones de base, las comunidades y la población en general, que permiten el logro de importantes consensos y acuerdos a favor del desarrollo urbano.

SIN TEXTO



QUERÉTARO
— MUNICIPIO —

GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2021-2024