Responsable de la Gaceta Oficial:
Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda
Secretario del Ayuntamiento

# GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2015-2018

28 de Septiembre de 2018 · Año III · No. 77 Tomo XII

## ÍNDICE

**3 Acuerdo por el que se autoriza el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro.**

**LICENCIADO RAFAEL FERNANDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, 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 27 de febrero de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio 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, el que textualmente señala:

"**CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 25, 26, 27 PÁRRAFO TERCERO, 73 FRACCIÓN XXIX-C y 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISO A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 44 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; 1, 2, FRACCIÓN II, 8 y 10, 30, 31, 40 AL 42 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 30 FRACCION II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 25, 28 FRACCION II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y**

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

**1.** La Carta Magna, en sus artículos 25, 26, 27 párrafo tercero, 73 fracción XXIX-C y 115 Fracción V define las bases de la regulación de los asentamientos humanos y el ordenamiento territorial con miras a conformar una Nación fuerte y vigorosa, donde los ciudadanos cohabiten con base en una planeación democrática que a largo plazo garantice calidad de vida e integración sustentable de todos los mexicanos. Lo anterior, en el marco, entre otros, del Derecho a la Ciudad, a un Medio Ambiente Sano y a una Vivienda Digna, mismos que se están --paso a paso-- consolidando como derecho positivo vigente hasta el nivel reglamentario y funcional en nuestro país.

**2.** El Artículo 25 de la Constitución Federal le atribuye al Estado la Rectoría del Desarrollo Nacional, y como ente representante de la forma de organización social, debe garantizar el constante mejoramiento económico, social y cultural del pueblo mexicano.

**3.** Por su parte el Artículo 26 sienta 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. 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.** El Artículo 27 en su párrafo tercero acota el derecho de usar, disfrutar y disponer indiscriminadamente de la propiedad atribuyendo a esta un sentido social, al tiempo de concederle plenitud jurídica; es así que de acuerdo al ámbito de competencia la Federación, el Estado y el Municipio dictarán las medidas necesarias para regular la ordenación de los asentamientos humanos y establecer las provisiones más apropiadas, los usos más convenientes, así como las reservas y destinos de la tierra, aguas y bosques, con el objetivo primordial de producir las condiciones idóneas, que aunadas a una obra pública de calidad, satisfagan los requerimientos de la población y perfilen la vocación del recurso suelo en un contexto de responsabilidad compartida.

**5.** A nivel federal la distribución de las facultades legislativas en esta materia se encuentran contenidas en el Artículo 73 Fracción XXIX-C que faculta al Congreso de la Unión para legislar en materia de asentamientos humanos, con el objeto de cumplir con los propósitos nacionales señalados en el párrafo tercero del Artículo 27 Constitucional, estableciendo la concurrencia de los tres ámbitos de gobierno.

**6.** A nivel estatal y municipal están dadas básicamente por el artículo 124 en su correlación con el Artículo 115, específicamente en su Fracción V, donde con verbos en infinitivo que no dejan lugar a dudas, se precisan las facultades concurrentes y exclusivas que corresponden al municipio de acuerdo a los señalado en las leyes federales y estatales aplicables. Lo anterior garantiza su libertad política y consolida tanto su autonomía administrativa como económica, base de un desarrollo auténtico del país. El Municipio, gobernado por el Ayuntamiento, investido de personalidad jurídica y patrimonio propio conduce de esta manera funcionalmente el desarrollo de México.

**7.** En la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU), publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016, modificando el enfoque de la ley previa en materia se asentamientos humanos, hacia una visión integral de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, con un sentido nacional, más incluyente y corresponsable.

**8.** Asimismo, la LGAHOTDU, en su Título Segundo, se establece los parámetros sobre la concurrencia entre los tres órdenes de gobierno, así como los mecanismos de coordinación y concertación, definiendo con claridad cuáles son las atribuciones de la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, en alineación con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

**9.** El establecimiento de políticas para lograr el desarrollo nacional tiene sustento legal en los Artículos 1, 2, 3, 14, 20, 21, 33 y 34 de la Ley Federal de Planeación, en los cuales se definen las bases para la elaboración del Plan Nacional de Desarrollo, y en consecuencia, la forma como habrán de articularse con este los programas estatales y municipales.

**10.** A nivel estatal resultan aplicables dos cuerpos legales: en materia de planeación en general y en materia de planeación urbana en lo particular. Por cuanto ve a la legislación general resultan aplicables los numerales 1, 2, 3 y 4; 9, 10, 11, 15; 30, 31, 32 y 33; 38, 39, 45 y 46 de la Ley de Planeación del Estado de Querétaro.

**11.** Por cuanto ve a la legislación especial el modelo jurídico para la planeación a nivel estatal en materia de asentamientos humanos está regulado por los Artículos 1, 2 Fracción II, 8, 10, 30, 31, 40 al 42 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

**12.** De la misma manera hacen referencia a los programas de desarrollo urbano como base del modelo para la liberación de permisos, licencias y autorizaciones relativas a la edificación y demás actos sobre el territorio municipal, los artículos del mismo ordenamiento 324, 326, y 344.

**13.** Finalmente, descendiendo en la topología legislativa para la planeación urbana, el orden municipal lo regulan específicamente los Artículos 116, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 y 128 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro vigente.

**14.** Actualmente el Municipio de Querétaro no cuenta con un Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro actualizado que permita articular las políticas de ordenamiento territorial. Asimismo, la actualización al Código Urbano y la tendiente conurbación de los cuatro municipios que conforman la Zona Metropolitana de Querétaro, han propiciado la generación de nuevos instrumentos de planeación que buscan impulsar una política urbana sostenible e integrada.

**15.** Con el objeto de dar continuidad a este proceso la actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro, promueve la construcción de un nuevo orden institucional basado en reglas y normas claras, trasparentes, equitativas y evaluables. Estos instrumentos conforman 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 metropolitana que responda a las dinámicas que el resto de la zona conurbada experimenta, a fin de evitar que se tomen acciones de manera aislada.

**16.** La actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro se realizará dentro del marco de planeación estatal y se plantea de inicio como un instrumento de planeación del desarrollo urbano el cual revierta el proceso de abandono poblacional en dicha zona, asegure la protección del patrimonio cultural y edificado de la Zona de Monumentos Históricos, y revise el proceso de transformación de los Barrios Tradicionales y Zonas de Transición delimitadas en las colindancias de los mismos polígonos.

**17.** A la fecha la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales cuenta con dos instrumentos de planeación; el Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro publicado en abril de 2008 y el Plan de Manejo y Conservación de la Zona de Monumentos aprobado en 2011.

**18.** La Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro se inscribe dentro de la Delegación Centro Histórico del Municipio de Querétaro y ocupa una superficie de 931.08 ha, que representan el 47.43% del área total de la Delegación Centro Histórico la cual ocupa una superficie aproximada de 1,963.00 ha.

**19.** La zona histórica central de la Ciudad de Santiago de Querétaro es un testimonio vivo del tiempo y de la acción del hombre. El cual da cohesión al tejido social y concede estructuras ambientales y un patrimonio cultural, material e inmaterial de riqueza invaluable.

**20.** Este patrimonio de la sociedad del municipio y el estado fue reconocido y nombrado Zona de Monumentos Históricos el 30 de marzo de 1981 en el Diario Oficial de la Federación, así como declarado Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO en 1996 y es además, un recurso material fundamental para el desarrollo económico de la ciudad. Estas zonas de origen histórico se caracterizan por

concentrar actividades comerciales, político–administrativas, recreativas y culturales, las cuales generan un constante estímulo al incrementar el costo del suelo y ser susceptibles de la especulación inmobiliaria. Asimismo, mantener el interés creciente por aprovechar la rentabilidad del suelo en el área central propiciando cambios de uso que expulsan población residente disminuyendo la vitalidad urbana y deterioran el patrimonio histórico. Sin embargo, es importante considerar que la Ciudad de Santiago de Querétaro no escapa a los efectos de los fenómenos anteriormente mencionados.

**21.** En este sentido la actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales, es definir un instrumento renovado que asegure la protección, desarrollo y aprovechamiento del patrimonio cultural y edificado de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro.

**22.** Poligonal del área en estudio.

El área de estudio y aplicación del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano corresponde al límite establecido en el Plan 2008 para la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales (ZMBT) y mantiene una superficie aproximada de 931.08 Ha., siendo sus límites los siguientes:

**a.** Iniciando al Norte:

Av. del Ferrocarril desde 5 de Febrero, pasando por Miguel Cabrera y Miguel de Cervantes Saavedra, siguiendo toda la vía del ferrocarril hasta llegar a Av. Epigmenio González; continuando por Av. Epigmenio González, desde la vía del ferrocarril hasta el cruce con Tecnológico de México; siguiendo por Tecnológico de México, desde Av. Epigmenio González hasta Benito Reynoso y continuando con rumbo oriente por el eje de Vicente Villasana González hasta Prol. Felipe Ángeles; al norte desde Vicente Villasana González hasta Av. Porvenir Poniente, siguiendo por Av. Porvenir Poniente hasta la calle Unión.

**b.** Continua al oriente:

Por la vía del ferrocarril desde Av. Porvenir Poniente hasta el Blvd. Bernardo Quintana continuando por el mismo, desde la vía del ferrocarril hasta el cruce 8 con la Calz. Juan Caballero y Osio, por esta hasta Loma de la Cascada, en la colonia Loma Dorada y siguiendo al poniente hasta Cda. La Asunción. Por Cda. La Asunción hasta el cruce con De La Escondida, en la colonia Carretas. De La Escondida hasta Av. Puente de Alvarado y por esta hasta el entronque con Av. Monasterio.

**c.** Siguiendo al Sur:

Desde Av. Monasterio y su entronque con Av. Puente de Alvarado hasta Av. Ejército Republicano siguiendo por Av. Ejército Republicano, desde Av. Monasterio hasta Av. Independencia, al sur por Av. 20 de Noviembre hasta Av. Constituyentes Ote. y por Av. Constituyentes Ote., desde Av. 20 de Noviembre hasta Av. Luis Pasteur Sur y al sur hasta Gonzalo Río Arronte. Por Gonzalo Río Arronte al poniente hasta Prolongación Corregidora antes Calz. Colón. Continuando por prolongación Corregidora antes Calz. Colón, desde Gonzalo Río Arronte hasta Av. Constituyentes Pte. y al poniente hasta encontrar Av. Tecnológico).

**d.** Al poniente:

Av. Tecnológico, desde Av. Constituyentes Poniente, hasta Av. Miguel Hidalgo, al poniente por Av. Miguel Hidalgo hasta Av. 5 de Febrero; y por esta Av. 5 de Febrero al norte hasta Av. del Ferrocarril.

**23.** Dentro de este polígono (ZMBT) se identifican las siguientes zonas:

- Zona de Monumentos Históricos (ZMH) que incluye los perímetros A y de amortiguamiento B1, B2 y B3
- Barrios tradicionales: al norte: “La Otra Banda”, que agrupan a los barrios situados al norte de la vía de ferrocarril: como son San Gregorio, Santa Catarina, San Roque, El Tepetate, El Cerrito, La Trinidad, y San Sebastián.
- Barrios La Piedad y San Agustín del Retablo al norponiente.
- Barrio de San Francisquito al sur.
- Zonas de Transición.

**24.** Equipamientos y Servicios Administrativos destacados:

- Palacio de Gobierno
- Oficinas del Gobierno Estatal (Secretaría de Educación, Secretaría de Turismo, Consejo de Ciencia y Tecnología del Estado de Querétaro, CECEQ Secretaría de Cultura, entre otros)
- Delegación Estatal ISSSTE
- Servicio de Administración Tributaria

**25.** Equipamientos de Salud y Asistencia Social destacados por su capacidad:

- Hospital General Querétaro (ISSSTE)
- Hospital H+ Querétaro (privado)

**26.** Equipamientos y Servicios Educativos destacados:

- Universidad Autónoma de Querétaro
- Instituto Tecnológico de Querétaro
- CECATI 175
- Escuela Normal Superior de Querétaro
- Universidad Marista.

**27.** De conformidad con el artículo 31 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el proyecto presentado del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro, se encuentra integrado por una memoria técnica y anexo gráfico; la memoria técnica se conforma de los siguientes apartados:

**Capítulo I. Nivel de Antecedentes**
Integra la delimitación de las áreas de estudio; la fundamentación jurídica del Programa; y la información de los estudios técnicos realizados para la elaboración del Diagnóstico Pronóstico, en el que se incluye la caracterización del medio físico natural y transformado, la caracterización de la dinámica socioeconómica, y el resultado de los Foros de Consulta Pública.

**Capítulo II. Nivel Normativo**
Integra las políticas aplicables tanto de los niveles de planeación superiores y similares en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y medio ambiente, así como la Imagen Objetivo que deriva en objetivos generales, objetivos específicos y metas.

**Capítulo III. Nivel Estratégico**
Plantea las líneas estratégicas a partir de las cuales se determinarán las disposiciones técnicas y normativas que regirán el área de actuación del programa.

**Capítulo IV. Nivel de Programación y de Corresponsabilidad Sectorial**
Delinea las obras, programas y acciones, que derivadas de las líneas estratégicas, forman parte fundamental para el logro de los objetivos y metas planteadas, así como la corresponsabilidad del sector público y privado, y plazos para su ejecución.

**Capítulo V. Nivel Instrumental**
Establece los instrumentos que, permiten garantizar un planteamiento congruente de los diferentes elementos que componen el Programa, y proporcionan las bases fundamentales para su cumplimiento.

**28.** De conformidad con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como con los artículos 43 y 44 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se realizó el proceso de consulta ciudadana. Las convocatorias para tal fin fueron publicadas de conformidad con lo siguiente:

**a)** Con fecha 17 de octubre de 2017 se publicó en la Gaceta Municipal no. 52, Tomo II Año III, y en los periódicos de mayor circulación Diario de Querétaro y Noticias en diversas fechas del mes de diciembre, el aviso respecto al inicio de los trabajos para la elaboración del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro;
**b)** Con fecha 21 de noviembre de 2017, se publicó en la Gaceta Municipal no. 55 Tomo 4, y en los periódicos de mayor circulación Diario de Querétaro y Noticias, entre el 3 de diciembre de 2017 y el 15 de diciembre de 2017, la convocatoria para los Foros de Consulta Pública de Diagnóstico y de Estrategias, realizados el 22 de diciembre de 2017;
**c)** Con fecha 22 de diciembre de 2017, se llevaron a cabo los foros de consulta pública correspondientes.

**29.** De conformidad con el artículo 30 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y el artículo 46 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se puso a disposición de la ciudadanía en general mediante la página de internet del Municipio de Querétaro, el proyecto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro, durante el periodo comprendido entre el 10 de enero de 2018 y el 17 de enero de 2018. Para lo cual se publicó en la Gaceta Municipal no. 59 de fecha 22 de diciembre de 2017, así como en los periódicos de mayor circulación Diario de Querétaro y Noticias, el aviso por el que se notificó que fue puesto a disposición de la ciudadanía en general dicho Programa durante tal periodo.

**30.** En términos del artículo 19, 92, 93, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro, fue presentado ante el

Consejo de Desarrollo Urbano y Vivienda de Querétaro, el cual mediante sesión número 01/2018, el 30 de enero de 2018, emitió su opinión favorable respecto de dicho proyecto.

**31.** Asimismo en fecha 30 de enero de 2018 se recibió en la Coordinación General del COPLADEM el oficio SEMOV/2018/0153 mediante el cual el Lic. Mauricio Cobo Urquiza, Secretario de Movilidad remite el proyecto de actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro, para su análisis y verificación.

**32.** En términos de los artículos 1,2,3,4,8,22 fracción II, 28 y 29 fracción VII de la Ley de Planeación del Estado de Querétaro, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro fue puesto a disposición del Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal para su consulta y análisis, mediante Sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2018.

**33.** Mediante oficio COPLADEM/2018/216 del 09 de febrero de 2018, signado por el C.P. Juan Ignacio Calderón Guerrero, Coordinador General del COPLADEM, remitió el Acta descrita en el Considerando que antecede, señalando que no existe observación por parte de los integrantes del Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal, con el fin de que se someta a consideración y aprobación del H. Ayuntamiento.

**34.** De conformidad con el artículo 73 fracción II del Código Municipal de Querétaro, se solicitó a través de los oficios SAY/DAI/267/2018 y SAY/DAI/268/2018, a las Secretarías de Desarrollo Sostenible y Secretaría de Movilidad, respectivamente, para que en coordinación emitieran informe y/o consideración respecto a la modificación de dicho programa.

**35.** Para efectos de lo conducente en la implementación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales, se determinan las equivalencias de usos de suelo que corresponden a cada uso de suelo previsto en el presente Programa, respecto a los usos de suelo establecidos en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano anterior, únicamente para su aplicación en la interpretación de ordenamientos o regulaciones que se encuentren expresados con la nomenclatura anterior. La presente tabla será aplicable hasta que sean actualizados los marcos normativos correspondientes y durante un periodo no mayor un año a partir de la entrada en vigor del presente Programa. Los usos de suelo, compatibilidades de giro y derechos de desarrollo aplicables a un predio serán los establecidos en la Zonificación Secundaria del Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente, lo cual será establecido en el Dictamen de Uso de Suelo correspondiente.

| Uso de suelo General | Uso de suelo específico | Uso de suelo equivalente Plan Parcial de Desarrollo Urbano del 2008 |
|---|---|---|
| Habitacional | Habitacional densidad baja (HD) | Habitacional hasta 100 hab/ha (H1) |
| Habitacional | Habitacional densidad media (HC) | Habitacional hasta 200 hab/ha (H2) |
| Habitacional | Habitacional densidad alta (HB) | Habitacional hasta 300 hab/ha (H3) |
| Habitacional | Habitacional densidad muy alta (HA) | Habitacional hasta 400 hab/ha (H4) |
| Habitacional Mixto | Habitacional Mixto densidad media (HMB) | Habitacional mixto hasta 200 hab/ha (HCS2) |
| Habitacional Mixto | Habitacional Mixto densidad media (HMB) | Habitacional mixto hasta 300 hab/ha (HCS3) |
| Habitacional Mixto | Habitacional Mixto densidad media (HMB) | Habitacional Microindustrial Mixto hasta 300 hab/ha (HMI3) |
| Habitacional Mixto | Habitacional Mixto Zona de Monumentos (HMZM) | Habitacional Monumental hasta 100 hab/ha (HM1) |
| Habitacional Mixto | Habitacional Mixto Zona de Monumentos (HMZM) | Habitacional Monumental hasta 200 hab/ha (HM2) |
| Habitacional Mixto | Habitacional Mixto Zona de Monumentos (HMZM) | Habitacional Monumental Mixto hasta 100 hab/ha (HMCS1) |
| Habitacional Mixto | Habitacional Mixto Zona de Monumentos (HMZM) | Habitacional Monumental Mixto hasta 200 hab/ha (HMCS2) |
| Habitacional Mixto | Habitacional Mixto Zona de Monumentos (HMZM) | Habitacional Monumental Mixto hasta 300 hab/ha (HMCS3) |
| Mixto | Mixto Zona de Monumentos (MZM) | Corredor Urbano (CR) |
| Mixto | Mixto Zona de Monumentos (MZM) | Corredor Urbano Monumental (CRM) |
| Mixto | Mixto Zona de Monumentos (MZM) | Corredor de Protección (CRP) |
| Mixto | Mixto Zona de Monumentos (MZM) | Zona Multifuncional (ZM) |
| Mixto | Mixto Zona de Monumentos (MZM) | Comercio y Servicios (CS) |
| Habitacional Mixto | Habitacional Mixto Zona de Monumentos (HMZM) | Comercio, Servicios e Industria (CSI) |
| Equipamiento | Equipamiento (EQ) | Equipamiento de Administración Pública (EA) |
| Equipamiento | Equipamiento (EQ) | Equipamiento de Asistencia Pública (EAP) |
| Equipamiento | Equipamiento (EQ) | Equipamiento de Comercio (EC) |
| Equipamiento | Equipamiento (EQ) | Equipamiento de Comunicación (ECM) |
| Equipamiento | Equipamiento (EQ) | Equipamiento de Cultura (ECT) |
| Equipamiento | Equipamiento (EQ) | Equipamiento Deportivo (ED) |
| Equipamiento | Equipamiento (EQ) | Equipamiento de Educación (EE) |
| Equipamiento | Equipamiento (EQ) | Equipamiento de Infraestructura (EI) |
| Equipamiento | Equipamiento (EQ) | Equipamiento Recreativo (ER) |

| Uso de suelo General | Uso de suelo específico | Uso de suelo equivalente Plan Parcial de Desarrollo Urbano del 2008 |
|---|---|---|
| Equipamiento | Equipamiento (EQ) | Equipamiento de Salud (ES) |
| Equipamiento | Equipamiento (EQ) | Equipamiento de Servicios Urbanos (ESU) |
| Equipamiento | Equipamiento (EQ) | Equipamiento de Transporte (ET) |
| Equipamiento | Equipamiento Privado (EQP) | Servicios de Educación (SE) |
| Equipamiento | Equipamiento Privado (EQP) | Servicios de Salud (SS) |
| Equipamiento | Equipamiento Privado (EQP) | Servicios de Transporte (ST) |
| Mixto | Mixto Zona de Monumentos (MZM) | Industria Mediana (IM) |
| Áreas Verdes | Área Verde (AV) | Áreas Verdes y Espacios Abiertos (AV) |
| Habitacional | Habitacional | Otros |

**36.** Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales 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/1141/2018 de fecha 21 de febrero de 2018, 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."

**37.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la autorización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro…*"*

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de febrero de 2018, en el Punto 9, Apartado VI, Inciso 17, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

**"…A C U E R D O**

**PRIMERO.** Se autoriza el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro, en los términos expuestos y detallados en el proyecto presentado, conformado por una memoria técnica y anexo gráfico.

**SEGUNDO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento a que previo a la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Subdirección Querétaro, del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro, remita el mismo en copia certificada al Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, a efecto de que se verifique la congruencia 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.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, a través de la Oficina del Abogado General, 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 en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Subdirección Querétaro, del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro, así como el plano correspondiente a dicho Programa.

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, a que habilite un espacio como área de consulta en el que se pondrá a disposición del público en general el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro, de conformidad con el Artículo 51 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

**QUINTO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, a efecto de determinar y liquidar las contribuciones de aquéllas solicitudes previas al entrar en vigor el presente ordenamiento.

**T R A N S I T O R I O S**

**PRIMERO.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y con base en la facultad conferida en el artículo 4 del Código Municipal de Querétaro, el Presidente Municipal instruye, por medio de la Secretaría del Ayuntamiento, la publicación del presente Acuerdo y del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro, por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro; en el periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" y en un periódico de mayor circulación del Estado de Querétaro, a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dicha publicación en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentra exenta de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

Lo anterior, una vez el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas manifieste la congruencia de los instrumentos materia del presente Acuerdo con la planeación estatal y federal.

**SEGUNDO.** El presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro, entrara en vigor al día siguiente de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Del Comercio, Subdirección Querétaro.

**TERCERO.** Se abroga el Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro publicado en abril de 2008.

**CUARTO.** En un plazo máximo de seis meses contado a partir de la entrada en vigor del presente Programa, las autoridades, dependencias y organismos del gobierno municipal deberán crear y adecuar todas las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de orden municipal relacionadas con los contenidos de este Programa para garantizar su correcta implementación y operación.

**QUINTO.** A efecto de generar una transición adecuada en cuanto a la determinación y conversión de la nomenclatura de usos de suelo establecida dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro, a partir de la entrada en vigor del presente Programa, para la realización de trámites administrativos, procedimientos y cobros, estos serán determinados por la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

**SEXTO.** Aquellas Autorizaciones que por facultades del Pleno del Ayuntamiento hayan sido aprobadas antes de entrar en vigor el presente ordenamiento; así como aquellas solicitudes que se encuentren en trámite deberán ajustarse a las disposiciones del Programa y/u ordenamiento legal correspondiente entonces vigente; señalando, que lo mismo pasara para todas aquellas peticiones que sean autorizadas a partir de la aprobación del presente Acuerdo hasta la entrada en vigor del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro.

**SÉPTIMO.** Una vez que el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas manifieste la congruencia de los instrumentos materia del presente Acuerdo con la planeación estatal y federal, se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del 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 Particular de Presidencia 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, Abogado General, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal de Querétaro (COPLADEM), Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN), Delegación Municipal de Centro Histórico, Delegación Municipal Epigmenio González, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui."

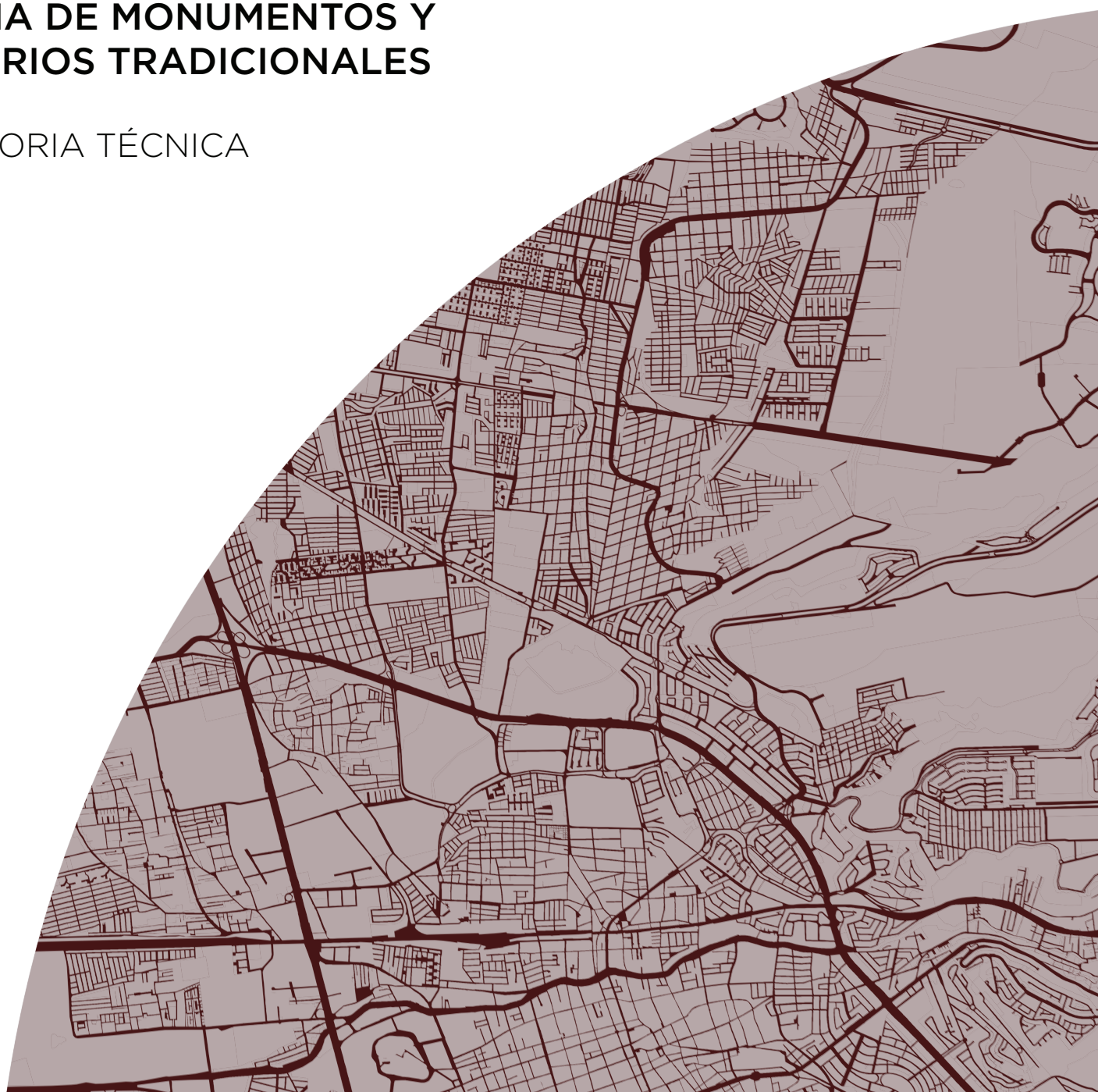
**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 28 DE FEBRERO DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.**

**LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA**
**SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

QUERÉTARO
MUNICIPIO

# PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES

MEMORIA TÉCNICA



# Índice


INTRODUCCIÓN ... 3

I. NIVEL DE ANTECEDENTES ... 6

ANTECEDENTES GENERALES ... 6

Objetivos de la actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales ... 8

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO ... 9

Poligonal del área de estudio ... 9
Zona de Monumentos Históricos Decretada ... 10
Barrios Tradicionales ... 13
Zonas de Transición ... 14

MARCO JURÍDICO ... 17

Nivel Internacional ... 17
Nivel Federal ... 18
Nivel Estatal ... 20
Nivel Municipal ... 21

DIAGNÓSTICO – PRONÓSTICO ... 24

Relación Funcional de la ZMBT con el Exterior ... 24
Medio Físico Natural ... 49
Medio Físico Transformado ... 57
Aspectos Socioeconómicos ... 141
Participación Ciudadana ... 146
Visualización de Escenarios ... 147
Administración, gestión y financiamiento del desarrollo urbano ... 148

SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO - PRONÓSTICO ... 155

Relación Funcional de la ZMBT con el Exterior ... 155
Medio Físico Natural ... 156
Aspectos Socioeconómicos ... 156
Medio Físico Transformado ... 157
Administración, gestión y financiamiento del desarrollo urbano ... 164
Participación Ciudadana ... 164

II. NIVEL NORMATIVO ... 169

DETERMINANTES DE LAS POLÍTICAS Y LOS NIVELES SUPERIORES DE PLANEACIÓN ... 169

IMAGEN OBJETIVO ... 172

Imagen objetivo del conjunto ... 173
Conceptos de la imagen objetivo ... 174

OBJETIVOS Y METAS ... 175

Objetivo General ... 175
Objetivos específicos ... 175
Horizontes de Planeación ... 178
Metas ... 181

III. NIVEL ESTRATÉGICO ... 185

POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO ... 185

ESTRATEGIA GENERAL ... 188

ESTRATEGIAS PARTICULARES ... 191

Estrategia del Ordenamiento Territorial y Ecológico ... 191
Estrategia del Patrimonio Cultural ... 194
Estrategias de Desarrollo y Ordenamiento Urbano ... 199
Estrategias en Función del Desarrollo Económico ... 240
Estrategias en Función de la Administración y Gestión del Desarrollo Urbano ... 245

IV. NIVEL PROGRAMÁTICO ... 251

CATÁLOGO DE PROGRAMAS, ACCIONES Y PROYECTOS ... 251

Antecedentes de los Programas ... 251
Descripción de Corresponsabilidad ... 251
Matriz de Programación y Corresponsabilidad ... 252

V. NIVEL INSTRUMENTAL ... 258

INSTRUMENTOS JURÍDICOS ... 258

Acta de aprobación del PPDUZMBT en Cabildo ... 258

INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO URBANO Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL ... 258

Instrumentos para la operación y gestión del sitio 258
Instrumentos Técnicos 260
Instrumentos de Evaluación 260
Convenios 260

MECANISMOS DE FINANCIAMIENTO, GESTIÓN Y OPERACIÓN 260

Fuentes de Ingresos Tradicionales 260
Fuentes de Financiamiento Alternativas 273
Operatividad de los Recursos 275
Proyecto para la Creación de la Oficina de Gestión de la ZMBT 278
Proyecto para la creación de un Fideicomiso de la zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales de Querétaro 285

MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA 291

Consulta vecinal y la obra pública con participación ciudadana 291
Distribución de beneficios y cargas 291
Apoyos a la vivienda 292
Consejo ciudadano 292

MECANISMOS DE SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y RETROALIMENTACIÓN 293

VI. NORMAS ESPECIALES DE ORDENAMIENTO URBANO 297

BIBLIOGRAFÍA 323

# INTRODUCCIÓN

El presente documento contiene la actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales, emitido en el año 2008. La presente actualización está basada en las líneas rectoras que marca el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, mismo que ofrece una perspectiva global y una pauta general en cada programa parcial de desarrollo urbano, cuyo objetivo es responder a los problemas en materia urbana que se han desarrollado en el territorio municipal en las dos últimas décadas, ofreciendo un marco de referencia y sirviendo como puente entre las políticas nacionales y las intervenciones locales.

El Programa Municipal de Desarrollo Urbano, así como cada uno de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, conforman la base fundamental de un sistema integral de Planeación Urbana que permitirán a la Administración Municipal contar con una visión y un modelo de crecimiento sustentable a largo plazo para el Municipio de Querétaro.

A partir de la Nueva Agenda Urbana aprobada por la Asamblea General de las Naciones Unidas en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III), celebrada en Quito, Ecuador, el 20 de octubre de 2016, se realizó un proceso de alineación del presente Programa con efecto de contribuir al logro de los principios y compromisos establecidos en dicha Agenda. La Nueva Agenda Urbana representa un cambio de paradigma en el desarrollo de las ciudades, estableciendo el ideal al que deberán aspirar las ciudades durante los próximos veinte años, a efecto de lograr un futuro mejor y más sostenible, donde las ciudades sean generadoras de soluciones a los problemas futuros de la humanidad en vez de ser su causa, siendo la urbanización un instrumento valioso para promover un crecimiento económico sostenido, e inclusivo mediante el desarrollo urbano.

Asimismo, a partir de la expedición de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobada el 13 de octubre de 2016 por el Congreso de la Nación y promulgada y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016, se realizó la alineación del presente Programa con dicha Ley, 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.

Asimismo, el Artículo 4 refiere que la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública: Derecho a la ciudad; Equidad e inclusión; Derecho a la propiedad urbana; Coherencia y racionalidad; Participación democrática y transparencia; Productividad y eficiencia; Protección y progresividad del espacio público; Resiliencia, seguridad urbana y riesgos; Sostenibilidad ambiental y accesibilidad universal; y Movilidad, principios que se constituyen como la base para el desarrollo del presente Programa y la normatividad en materia urbana que deriva del mismo.

La actualización de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano aborda, en primer lugar, el problema del modelo de crecimiento, con el objeto de reducir o inhibir el crecimiento de la mancha urbana que implica el incremento en el presupuesto para la atención de este rubro a la administración municipal, así como para la sociedad y para el medio ambiente; y al mismo tiempo, busca revertir, en la medida de lo posible, la declinación que está sufriendo la ciudad interior, problemática que sea acentúa en particular en la Zona de Monumentos Históricos de Querétaro,  y que puede verse reflejada en el deterioro y la degradación social de tales espacios.

El replanteamiento en cuanto al cambio de modelo de crecimiento de la ciudad va acompañado y es reforzado por una propuesta de movilidad orientada al transporte público a través de una red de corredores troncales alimentados por corredores auxiliares y por movilidad no motorizada, impulsando el mejoramiento del espacio público, priorizando la movilidad peatonal y ciclista. Lo novedoso del planteamiento es la articulación entre las políticas de reaprovechamiento del espacio interior de la ciudad y el sistema integrado de transporte.

El modelo planteado en el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano pretende dar un nuevo rumbo a la planeación urbana dentro de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales, con instrumentos más sofisticados, que buscan un desarrollo urbano más armónico y más equitativo, con certidumbre jurídica para todos los actores, en un contexto de incentivos a las decisiones convenientes para el interés colectivo, al mismo tiempo que se asignan costos a las decisiones no deseables.

Para lo cual, se construyen diversos instrumentos para el financiamiento del desarrollo urbano, así como para mejorar la gestión y la administración del desarrollo urbano, que permita atender de manera más eficaz, los requerimientos particulares de la Zona de Monumentos Históricos de Querétaro, de los Barrios Tradicionales y de las Zonas de Transición que integran el presente Programa.

Con este nuevo Programa, se establece así un modelo que será más justo socialmente, más eficiente en lo económico y más amigable para el medio ambiente, lo que permitirá que el desarrollo de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales, corresponda a un modelo integral que garantice el desarrollo sostenible de todo el municipio y de todos sus habitantes.

# 1. NIVEL ANTECEDENTES

## 1.1 ANTECEDENTES GENERALES

La actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro (PPDUZMBT) se realiza dentro del marco de planeación estatal, y se plantea de inicio como un instrumento de planeación del desarrollo urbano, el cual revierta el proceso de abandono poblacional en dicha zona, asegure la protección del patrimonio cultural y edificado de la Zona de Monumentos Históricos y revise el proceso de transformación de los Barrios Tradicionales y Zonas de Transición delimitadas en las colindancias de los mismos polígonos.

A la fecha la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales cuenta con dos instrumentos de planeación; el Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro (PPDUZMBTCSQ) publicado en abril de 2008[1] y el Plan de Manejo y Conservación de la Zona de Monumentos Históricos de Santiago de Querétaro aprobado en 2011.[2]

A casi 10 años de su elaboración, el Gobierno Municipal de Querétaro, ha propuesto la revisión y actualización a través del presente Programa, y se suma a la elaboración de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano de las siete delegaciones del Municipio.

La Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro se inscribe dentro de la Delegación Centro Histórico del Municipio de Querétaro y ocupa una superficie de 931.08 ha, que representan el 47.43% del área total de la Delegación Centro Histórico la cual ocupa una superficie aproximada de 1,963 ha.

El Centro Histórico de la Ciudad de Santiago de Querétaro es un testimonio vivo del tiempo y de la acción del hombre, el cual da cohesión al tejido social y concede estructuras ambientales y un patrimonio cultural, material e inmaterial de riqueza invaluable.

Este patrimonio fue reconocido y nombrado Zona de Monumentos Históricos el 30 de marzo de 1981 en el Diario Oficial de la Federación, así como declarado Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO en 1996 y es, además, un recurso material fundamental para el desarrollo económico de la ciudad.

Esta zona de origen histórico se caracteriza por concentrar actividades comerciales, político–administrativas, recreativas y culturales, las cuales generan un constante estímulo al incrementar el costo del suelo y ser susceptibles de la especulación inmobiliaria. Asimismo, mantener el interés creciente por aprovechar la rentabilidad del suelo en el área central propiciando cambios de

1 La sombra de Arteaga 1 de abril 2008
2 Gaceta Municipal 16 de diciembre de 2011

uso que expulsan población residente disminuyendo la vitalidad urbana y deterioran el patrimonio histórico. Sin embargo, es importante considerar que la Ciudad de Santiago de Querétaro no escapa a los efectos de los fenómenos anteriormente mencionados.

Por sus antecedentes, a través del tiempo la Zona de Monumentos Históricos ha concentrado una oferta tradicional de equipamientos urbanos, servicios e instalaciones vinculadas al turismo y actividad económica fundamentales para la ciudad.

Adicionalmente, el crecimiento de la ciudad y su población han incrementado la demanda de servicios y equipamientos, la cual sigue dependiendo en buena medida de la oferta de la zona monumental de la misma; esto la ubica como un destino preferente y provoca una muy alta concentración de vehículos privados, de transporte público y de comercio ambulante, que altera seriamente su estructura y amenaza el patrimonio construido, asimismo deteriora la imagen urbana y el medio ambiente en general. Para lo cual es necesario apoyarse de diferentes instrumentos de planeación urbana de orden federal, estatal y municipal, a fin de ordenar, normar y orientar todas las manifestaciones de la vida ciudadana en los centros históricos.

La implementación y seguimiento de estos instrumentos resulta fundamental para el ordenamiento de la gestión del desarrollo urbano, así como para el disfrute de los enormes atractivos y potencialidades de la Zona de Monumentos Históricos de la ciudad, pues en ellos se inscriben los contenidos estratégicos requeridos que se complementan con los programas prioritarios derivados de la imagen objetivo y estrategia general del presente instrumento a fin de proteger, ordenar y propiciar el desarrollo armónico en el territorio. Así como, finalmente, promover los instrumentos jurídicos, administrativos, financieros y de participación necesarios para la operación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, y definir los canales de coordinación con y entre las autoridades federales, estatales y municipales.

Es importante destacar que los instrumentos mencionados incorporarán los programas, proyectos y acciones programados en la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro a corto, mediano y largo plazo, considerando las relaciones funcionales socioculturales, económicas y paisajísticas en la ciudad y los impactos y alcances jerárquicos en la micro-región. Es decir, que el Plan de Manejo y Conservación de la Zona de Monumentos Históricos de Santiago de Querétaro, consigna ciertas recomendaciones que pueden integrarse al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales lo cual reforzará la operación de éste y la acción del primero.

Recientemente el Municipio ha trabajado en la actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDU Qro) y de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano correspondientes a las siete delegaciones y aprobado el Plan Estratégico de Movilidad 2026 el cual ha sido considerado en la realización de este instrumento de Planeación. Así como el Código Urbano del Estado de Querétaro publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, el 31 de mayo de 2012.

En este sentido, la actualización del Plan Parcial de Desarrollo Urbano anterior deberá permitir contar con un instrumento ágil y operativo, el cual, mediante su difusión sea aceptado por la comunidad, así como puesto en operación por las autoridades responsables del mismo, a fin de asegurar el cuidado, conservación y desarrollo de la Zona de Monumentos y los Barrios Tradicionales, logrando que el centro de la ciudad mantenga calidad ambiental, de prioridad peatonal, sea un espacio habitado, habitable, sustentable y de amplio disfrute para la población local y sus visitantes.

Finalmente, debe decirse que el patrimonio que concentra la ciudad se encuentra en barrios y sectores de valor natural, ambiental, paisajístico y tradicional que hacen pensar en el "patrimonio" en un sentido amplio. En primer lugar, el patrimonio natural está conformado por áreas abiertas, vegetación, topografía, cuerpos de agua, no sólo al interior de la ciudad sino en el entorno por la relación visual y ambiental con los mismos; en segundo lugar, el patrimonio cultural caracterizado por el patrimonio edificado, incluyendo en éste, tanto la arquitectura monumental como la edificación modesta, popular y vernácula, de barrios y zonas con valor ambiental. Asimismo, debe incluir la traza del lugar, los pavimentos, el mobiliario urbano tradicional y la nomenclatura casi siempre vinculada a la memoria histórica de la ciudad; y finalmente, las tradiciones, festividades, celebraciones y otras manifestaciones culturales colectivas que definen el perfil de la población y por las cuales la ciudad refuerza la identidad y singularidad de esta.

Todo este patrimonio conforma un potencial enorme para el mejoramiento de la calidad de vida de la población local y el desarrollo de actividades recreativas y turísticas las cuales enriquecen la base económica y social de la ciudad.

### 1.1.1 OBJETIVOS DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

El Objetivo General del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro es definir un instrumento actualizado que asegure la protección, el desarrollo y el aprovechamiento adecuado del patrimonio natural, cultural y edificado de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Santiago de Querétaro.

Bajo los siguientes objetivos particulares:

1. Actualizar la información relativa al estado actual de la zona de estudio, su problemática, causas y prioridades de atención, asimismo vincularla con su entorno inmediato y con los aspectos funcionales, socioeconómicos y paisajísticos de la estructura urbana en la totalidad de la ciudad.
2. Destacar el potencial social, cultural y económico de la zona de estudio y proponer objetivos, metas y políticas con un enfoque sustentable, que aprovechen y exalten ese potencial en beneficio de la población local, la base económica de la ciudad y la calidad de vida en la misma.

3. A partir del potencial de la zona de estudio elaborar una propuesta de imagen urbana deseable de la misma desde el punto de vista funcional, sociocultural, paisajístico, ambiental y económico para obtener el consenso de las autoridades respectivas y los diferentes grupos de la sociedad civil organizada.
4. Establecer las características de una estrategia que estructure la funcionalidad, la movilidad, el espacio público y la ocupación del suelo con amplia presencia de vivienda en todos los sectores del territorio y de todos los niveles socioeconómicos.
5. Determinar el cuerpo normativo requerido para el ordenamiento, desarrollo y protección de la Zona de Monumentos Históricos y su entorno para cumplir con las determinaciones estratégicas establecidas.
6. Definir los programas, proyectos y obras a corto, mediano y largo plazo, así como la prioridad y el costo general de los mismos.
7. Establecer los lineamientos instrumentales para el cumplimiento de los objetivos y la realización de las acciones y programas propuestos. Incluyendo los instrumentos financieros que faciliten la captación de recursos para el municipio y la zona histórica de la ciudad.

## 1.2 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

### 1.2.1 POLIGONAL DEL ÁREA DE ESTUDIO

El área de estudio y de aplicación del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano corresponde al límite establecido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano la Zona de Monumentos y Barios Tradicionales (ZMBT) en 2008 y mantiene una superficie aproximada de **931.08 ha** (ver plano D01 POLIGONAL DEL ÁREA DE ESTUDIO).

Los límites definidos son los siguientes:

**Iniciando al norte:**

Av. del Ferrocarril desde 5 de Febrero, *pasando por Miguel Cabrera y Miguel de Cervantes* Saavedra, siguiendo toda la vía del ferrocarril hasta llegar a Av. Epigmenio González; continuando por Av. Epigmenio González, desde la vía del ferrocarril hasta el cruce con Tecnológico de México; siguiendo por Tecnológico de México, desde Av. Epigmenio González hasta Benito Reynoso y continuando con rumbo oriente por el eje de Vicente Villasana González hasta Prol. Felipe Ángeles; al norte desde Vicente Villasana González hasta Av. Porvenir Poniente, siguiendo por Av. Porvenir Poniente hasta la calle Unión.

**Continúa al oriente:**

Por la vía del ferrocarril desde Av. Porvenir Poniente hasta el Blvd. Bernardo Quintana continuando por el mismo, desde la vía del ferrocarril hasta el cruce con la Calz. Juan Caballero y Osio, por esta hasta Loma de la Cascada, en la colonia Loma Dorada y siguiendo al poniente hasta Cda. La Asunción. Por Cda. La Asunción hasta el cruce con De La Escondida, en la colonia Carretas. De La

Escondida hasta Av. Puente de Alvarado y por esta hasta el entronque con Av. Monasterio.

Siguiendo al sur:

Desde Av. Monasterio y su entronque con Av. Puente de Alvarado hasta Av. Ejército Republicano siguiendo por Av. Ejército Republicano, desde Av. Monasterio hasta Av. Independencia, al sur por Av. 20 de Noviembre hasta Av. Constituyentes Ote. y por Av. Constituyentes Ote., desde Av. 20 de Noviembre hasta Av. Luis Pasteur Sur y al sur hasta Gonzalo Río Arronte. Por Gonzalo Río Arronte al poniente hasta Prolongación Corregidora antes Calz. Colón. Continuando por prolongación Corregidora antes Calz. Colón, desde Gonzalo Río Arronte hasta Av. Constituyentes Pte. y al poniente hasta encontrar Av. Tecnológico).

Al poniente:

Av. Tecnológico, desde Av. Constituyentes Poniente, hasta Av. Miguel Hidalgo, al poniente por Av. Miguel Hidalgo hasta Av. 5 de Febrero; y por esta Av. 5 de Febrero al norte hasta Av. del Ferrocarril.

Dentro de este polígono (ZMBT) se identifican las siguientes zonas:

- Zona de Monumentos Históricos (ZMH) que incluye los perímetros A y de amortiguamiento B1, B2 y B3
- Barrios Tradicionales: al norte: “La Otra Banda”, que agrupa a los barrios situados al norte de la vía de ferrocarril: como son San Gregorio, Santa Catarina, San Roque, El Tepetate, El Cerrito, La Trinidad, y San Sebastián.
- Barrios La Piedad y San Agustín del Retablo al norponiente.
- Barrio de San Francisquito al sur y
- Zonas de Transición.

## 1.2.2 ZONA DE MONUMENTOS HISTÓRICOS DECRETADA

La Zona de Monumentos Históricos, que incluye el Perímetro A y los Perímetros B1, B2 y B3, fue definida en el decreto publicado el 30 de marzo de 1981, en el Diario Oficial de los Estados Unidos Mexicanos y señala en sus artículos 2°, 3° los siguientes límites:[3]

El *"Artículo 2º. - La zona de monumentos históricos materia de este Decreto, comprende un área de 4 kilómetros cuadrados y tiene los siguientes linderos"*

Perímetro "A" *"partiendo del punto identificado con el numeral (1) situado en el cruce de los ejes de la Calle Nicolás Campa Norte y la Avenida Universidad Poniente; continúa por el eje de la Avenida Universidad Poniente hasta entroncar con el eje de la Calle Nicolás Bravo Norte (2); siguiendo por el eje de la Calle Nicolás Bravo Norte hasta cruzar, con el eje de Calle Ferrocarriles Nacionales de México Poniente (3), continuando por el eje de la Calle Ferrocarriles Nacionales de México Poniente y Ferrocarriles Nacionales de México Oriente hasta entroncar con el eje de la Calle Rayón Norte (4); prosiguiendo por el eje de la*

3 Descripción del Diario Oficial de la Federación 30 de Marzo de 1981

*Calle Rayón Norte y su continuación la ,Calle Ignacio Altamirano Norte hasta cruzar con el eje de la Calle 15 de Mayo Oriente (5); siguiendo por el eje de la calle 15 de Mayo Oriente hasta su entronque con la Calle Calandrias Norte (6); continuando por el eje de la Calle Calandrias Norte hasta cruzar con el eje de la Prolongación 16 de Septiembre Oriente (7); prosiguiendo por el eje de la Calle Prolongación 11 de Septiembre Oriente hasta su entronque con el eje de la Calle Circunvalación Sur (8); siguiendo por el eje de la Calle Circunvalación Sur hasta cruzar con la acera Norte de la Calzada de los Arcos (9); continuando por la acera norte de la Calzada de los Arcos hasta donde empieza el Acueducto (10); prosiguiendo de la terminación de la acera norte de la Calzada de los Arcos hasta el entronque de la Calle Cerrada de los Arcos con la acera Sur de la Calzada de los Arcos (11); siguiendo por la acera Sur, de la Calzada de los Arcos hasta el entronque con los ejes de las Calles 20 de Noviembre Oriente y Avenida Ignacio Zaragoza Oriente (12); continuando por el eje de la Avenida Ignacio Zaragoza Oriente hasta Cruzar con el eje de la Calle Prolongación Dr. Luis Pasteur Sur (13), hasta su entronque con el eje la AV~llld.1 Constituyentes Oriente (14); siguiendo por el eje de la Avenida Constituyentes Oriente hasta cruzar con el eje la Calle Prolongación Corregidora sur(15) continuando por el eje de la calle corregidora sur hasta el entronque con el eje de la avenida Ignacio Zaragoza oriente(16) prosiguiendo por el eje ele la Avenida Ignacio Zaragoza Oriente e Ignacio Zaragoza Poniente hasta cruzar con el eje de la Calle Nicolás Campa Sur (17); Siguiendo por el eje de la Calle Nicolás Campa Sur y Nicolás Campa Norte hasta su entronque con el eje de la Avenida Universidad Poniente, Siendo el punto (1) de la zona A cerrándose así este perímetro".*

Perímetro "B-1" *"partiendo del punto identificado con el numeral (8) del perímetro "A", una línea quebrada que sigue por el eje de la Calzada Juan Caballero y Ocio Oriente hasta cruzar con el eje del Antiguo camino de la Cañada hasta su entronque con el eje de la Calle Bajada La Peñita (B); prosiguiendo por el eje de la Calle de Bajada La Peñita en línea recta hasta cruzar con la acera Norte de la Calzada de los Arcos, (10), siguiendo por la acera Norte de la Calzada de los arcos hasta el entronque con el eje de la calle circunvalación (9) continuando por el eje de la Calle Circunvalación Sur hasta cruzar con los ejes de las calles Prolongación 16 de Septiembre Oriente y Calzada Juan Caballero y Ocio (8); cerrándose así el perímetro".*

Perímetro "B-2" *"partiendo del punto identificado con el numeral (11) del perímetro "A", una línea que sigue por el eje de la Calle Cerrada de los Arcos hasta su entronque con el eje de la Prolongación de la Calle Cerrada de la Asunción (C); prosiguiendo por el eje de la Prolongación de la Calle Cerrada de la Asunción v su continuación la Calle Cerrada de la Asunción hasta la terminación de la Calle Cerrada de la Asunción (D); siguiendo de la terminación de la calle Cerrada de la Asunción una línea recta que entronque al eje de las Calles del Seminario y Callejón de la Escondida (E); continuando por el eje del Callejón de la Escondida v su continuación la Calle de Santo Domingo hasta cruzar con el eje de la Calle Puente de Alvarado (F); prosiguiendo por el eje de la Calle Puente de Alvarado hasta entroncar con el eje de la Avenida Monasterios (G); Siguiendo por el eje de la Avenida Monasterios hasta cruzar con el eje de la Avenida Ejército Republicano Oriente (H); continuando por el eje de la Avenida*

*Ejército Republicano Oriente, hasta entroncar con el eje de la Calle 20 de Noviembre Oriente (I); prosiguiendo por el eje de la Calle de 20 de Noviembre Oriente hasta cruzar con los ejes de la Avenida Ignacio Zaragoza Oriente y Calzada de los Arcos (12); siguiendo por la acera Sur de la Calzada de los Arcos hasta entroncar con el eje de la Calle Cerrada de los Arcos (11); cerrándose así este perímetro".*

Perímetro "B-3" *"partiendo del cruce de los ejes de la Carretera Constitución y la Avenida Universidad Poniente (J); una línea curva que continúa por el eje de la Avenida Universidad poniente hasta cruzar con el eje de la Calle Nicolás Campa Norte (1); continuando por el eje de la Calle Nicolás Campa Norte hasta entroncar con el eje de la Avenida Hidalgo Poniente (K); prosiguiendo por el eje de la Avenida Hidalgo Poniente hasta cruzar con el eje de la Carretera Constitución (L); siguiendo por el eje de la carretera Constitución hasta entroncar con el eje de la Avenida Universidad Poniente, siendo la literal (J) de la zona "B-3", cerrándose así este perímetro".*

ARTICULO 3°. - Se determina que las características específicas de la zona de monumentos históricos materia de esta Declaratoria son las siguientes:

*a) Está formada por 203 manzanas que representan aproximadamente 1,400 edificios con valor histórico construidos entre los siglos XVI y XIX y de los cuales algunos fueron destinados al culto religioso. Entre ellos pueden señalarse los edificios conventuales de San Francisco de Asís, Santo Domingo de Guzmán y su Capilla del Rosario, San Antonio y su Capilla de la Santa Escala, San Agustín, el Oratorio de San Felipe Neri, Santa Clara de Asís y su Capilla del Sagrado Corazón de Jesús, Nuestra Señora del Carmen, Capuchinas de San José de Gracia y Santa Teresa; las Parroquias de Santiago, San Sebastián y Santa Ana; y los Templos y Capillas de la Congregación de Guadalupe, de La Merced, del Espíritu Santo, del Calvarito, de San Antoñito, del Panteón de la Santa Cruz y del Cerro de las Campanas.*

*Entre las referidas edificaciones otros inmuebles han sido destinados a fines educativos y servicios asistenciales, así como para el uso de las autoridades Civiles, eclesiásticas y militares y entre ellos pueden señalarse los Hospitales de la Purísima Concepción y de la Caridad de la Divina Providencia, el Hospicio para Niños Josefa Vergara, el Asilo de Ancianos Rivera; los Colegios de Propaganda Fide de la Santa Cruz de los Milagros con su Capilla de la Asunción, el Real de San Ignacio de Loyola y San Francisco Javier, el Real de Santa Rosa de Viterbo, el Real de San José de Hermanas Carmelitas Descalzas y la Escuela de Primeras Letras de la Venerable Orden Tercera de San Francisco; las Casas Reales de Cabildo, el Primer Obispado el Palacio Episcopal y el Palacio de Gobierno; el Teatro Iturbide, la Estación de Ferrocarriles y el Acueducto.*

*Los edificios restantes son inmuebles civiles de uso particular con valores arquitectónicos relevantes en los que se emplean materiales de la región y detalles ornamentales que definen una modalidad estilística regional. Estas características se manifiestan hasta finales del siglo XIX integrándose elementos de varios estilos con expresiones de romanticismo y del eclecticismo de la época porfiriana que en muchos casos adaptaron o modificaron estructuras arquitectónicas virreinales,*

*b) El trazo de la ciudad, en este caso reticular, es un buen ejemplo del urbanismo hispanoamericano -claramente diferenciado del europeo- en el que la ciudad se desarrolla a partir de la Plaza Mayor donde tienen asiento diversas funciones urbanas, tanto civiles como religiosas. Además, existen otras plazas que son el centro de la vida comunal de los diferentes barrios; este sistema, en centenares de ciudades del mundo americano, es lo que constituye una aportación importantísima el urbanismo del Siglo XVI.*

*c) El perfil urbano de la zona, se caracteriza por los volúmenes de las torres y cúpulas de sus iglesias. Por otra parte, destacan también el Cerro de las Campanas y la Alameda, así como el acueducto y las lomas donde se asentaron los barrios de la Santa Cruz y San Francisquito.*

*d) Entre los elementos urbanos característicos de esta ciudad podemos mencionar las plazas, los jardines, las fuentes, los acueductos y el Puente Grande que en ella se encuentra, entre los cuales pueden señalarse, la Plaza de Armas v la Plaza de la Independencia, los Jardines Zenea, de la Corregidora, de San Antonio, de San Sebastián, Guerrero, de Santa Clara de Santa Cruz y la Alameda; las Fuentes de la Alameda, los Arcos de la Cañada, de Capulines, de la Plazuela de la Cruz, de la Carrera de las Delicias, de la Divina Pastora, de Garvilla, Fuente-Caja de Agua de la Virgen del Pilar, de Hércules, de la Plaza Independencia, de La Laguna y Cigarrero, del Mercado, del Barrio del Tepetate, del Mexicano, de Cantoya, de Neptuno, del Jardín de San Antonio, de Santa Ana, de Santa Catarina, de Santo Domingo, de San Sebastián de Santa Rosa de los Ahorcados, de Verdolagas, del Jardín de Zenea.*

Estos polígonos se incluyen en la Declaración Retrospectiva del Valor Universal Excepcional Zona de Monumentos Históricos de Querétaro, inscrita en la Lista de Patrimonio Mundial de la UNESCO el 5 de diciembre de 1996.

### 1.2.3 BARRIOS TRADICIONALES

Los Barrios Tradicionales se agrupan en tres perímetros:

- Al norte, el Perímetro I, denominado Barrios de la Otra Banda, agrupa a los barrios situados al norte de la vía de ferrocarril, que se identifican como San Gregorio, Santa Catarina, San Roque, El Tepetate, El Cerrito y La Trinidad.
- Al suroriente, el Perímetro II corresponde al barrio de San Francisquito.
- En la zona noroeste se encuentra el Perímetro III correspondiente a los Barrios de la Piedad y San Agustín del Retablo

Los límites que se determinaron para los perímetros fueron los siguientes:

#### Perímetro “I” Barrios de “La Otra Banda”

El perímetro está delimitado por las siguientes calles:
Al norte: Ignacio Ramírez, Invierno y Porvenir Pte.

Al este: desde la intersección con Porvenir Pte., Metralla, Antonio Alzate, Unión, Prol. Corregidora Nte, Pr. S. Velásquez, Pr. López Rayón, Marte, Mar de Noruega y Mar Mediterráneo hasta Vía del Ferrocarril.
Al sur: Vía del Ferrocarril al poniente, hasta Felipe Ángeles antes Celestino Díaz Domínguez y Av. San Roque.
Al oeste: Ejido, al norte hasta encontrar Ignacio Ramírez.

### Perímetro "II" Barrio de "San Francisquito"

Está integrado por el barrio de San Francisquito y delimitado de la siguiente manera:
Al norte: Av. Ignacio Zaragoza Ote., desde Luis Pasteur Hasta Av. 20 de Noviembre.
Al este: Av. 20 de Noviembre, hasta Av. Constituyentes.
Al sur: Av. Constituyentes hasta Av. Luis Pasteur.
Al oeste: Av. Luis Pasteur Sur, hasta encontrar Av. Zaragoza.

### Perímetro "III" Barrios de "La Piedad y San Agustín del Retablo"

Está integrado por los Barrios de La Piedad y San Agustín del Retablo, delimitado por:

Al norte: Prolongación Tecnológico Nte. y Calz. San Agustín del Retablo.
Al sur: Av. Universidad Pte. y Río Ayutla, hasta Av. Santa Mónica.
Al oeste: Av. Santa Mónica y 1ª Priv. Prolongación Tecnológico, de este punto hasta encontrar Prolongación Tecnológico.

## 1.2.4 ZONAS DE TRANSICIÓN

El resto del área de estudio se ha denominado Zona de Transición y está conformada por construcciones del siglo XX.

En la zona norte se identifica una zona de bodegas colindante con el barrio de La Piedad; además de este barrio, integran la zona norte las colonias La Florida, Constituyentes FOVISSSTE, Molinos la Era, La Era, Los Alcanfores, Los Eucaliptos, Constituyentes de 1824, Anexo al Porvenir, La Popular, Lomas de Linda Vista, las Gemas, Las Hadas y Guadalupe Victoria.

Al oriente se encuentran las colonias Los Cedros, Las Brujas, Arboledas del Rio, San Javier, Pathé y Diligencias.

Al sur, la Zona de Transición comprende la manzana colindante a la Alameda Hidalgo y la calle Gonzalo Río Arronte, así como el polígono de la zona de mercados y las colonias Villas del Refugio, El Carrizal, Las Fuentes y la colonia Centro sector poniente (Barrios de Santa Rosa y Santa Ana).

La suma de las Zonas de Transición tiene una superficie de 352.86 ha equivalente al 38% del área de estudio del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

TABLA 1. Zonas y superficies del PPDUZMBT

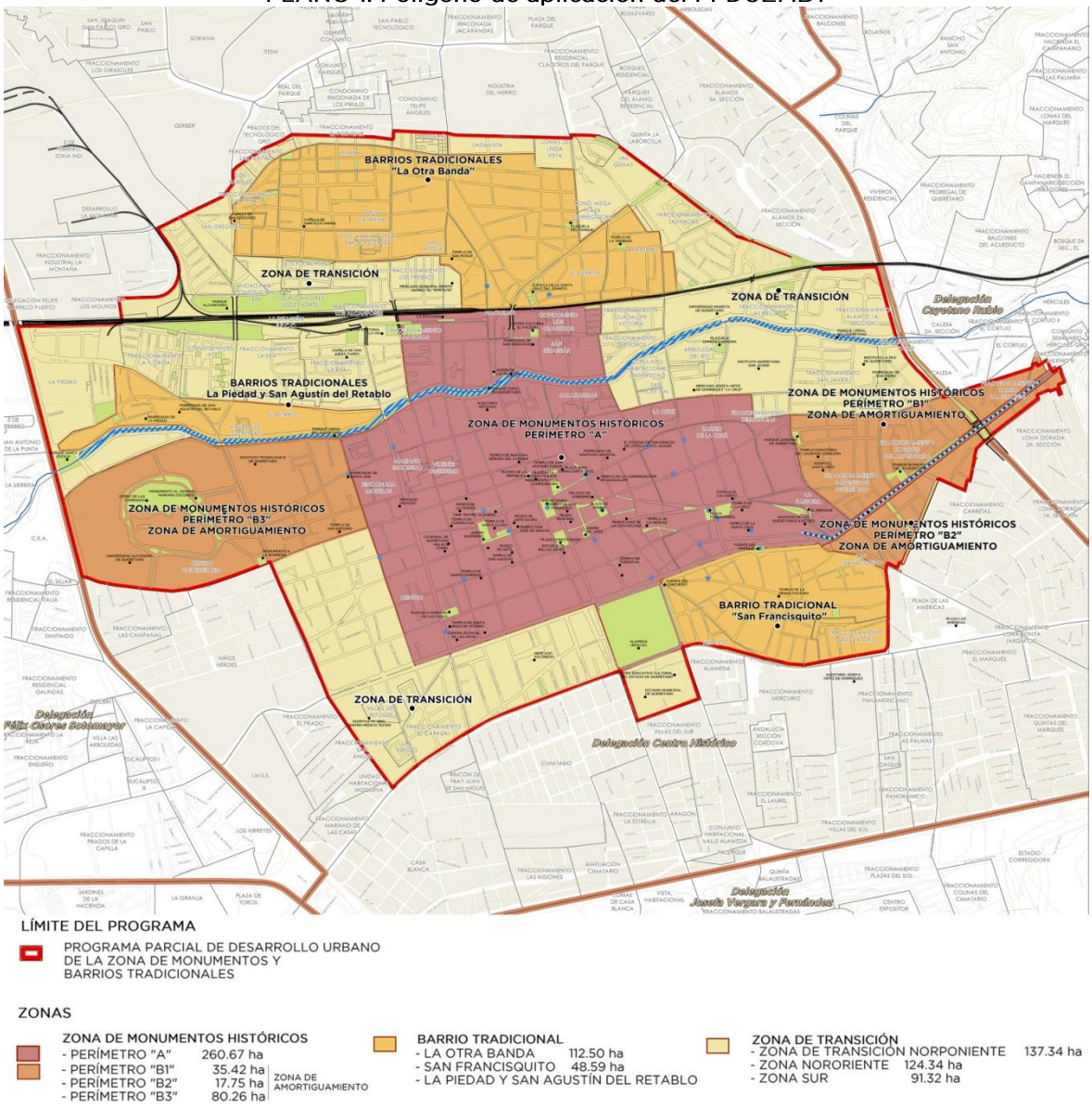
| Zona | | Áreas desagregadas ha | Suma Áreas | |
|---|---|---|---|---|
| | | | ha | % con respecto al total |
| | | | | |
| Zona de Monumentos Históricos de la Ciudad de Querétaro | Perímetro "A" | 260.76 | 260.76 | 28.01 % |
| | Perímetro "B1"* | 35.42 | 133.43 | 14.33 % |
| | Perímetro "B2"* | 17.75 | | |
| | Perímetro "B3"* | 80.26 | | |
| | | **Sub Total** | **394.19** | **42.33 %** |
| | | | | |
| Zona de Barrios Tradicionales | Perímetro "I" - Barrios de la otra banda<br>El Cerrito<br>La Trinidad<br>El Tepetate<br>San Roque<br>Santa Catarina<br>San Gregorio | 112.50 | 112.50 | 12.08 % |
| | Perímetro "II"<br>San Francisquito | 48.59 | 48.59 | 5.22 % |
| | Perímetro "III"<br>-Barrios del Poniente<br>La Piedad<br>San Agustín del Retablo | 22.94 | 22.94 | 2.46 % |
| | | **Sub Total** | **184.03** | **19.77 %** |
| | | | | |
| Zona de Transición | Norponiente | 137.34 | 352.86 | 37.90 % |
| | Nororiente | 124.34 | | |
| | Sur | 91.32 | | |
| | | **Sub Total** | **352.86** | **37.90 %** |
| | | | | |
| | **Total** | | **931.08** | **100 %** |

*Los perímetros B1, B2 y B3 también son conocidos como Zonas de Amortiguamiento

Fuente: Elaboración propia 2017 con base en la delimitación establecida en el PPDUZMBTCSQ 2008

El área de estudio y las zonas que la componen se presentan en el siguiente plano:

PLANO 1. Polígono de aplicación del PPDUZMBT




Fuente: Elaboración propia 2017 con base en la delimitación establecida en el PPDUZMBTCSQ 2008

## 1.3 MARCO JURÍDICO

El marco jurídico aplicable en el polígono del PPDUZMBT se detalla a continuación:

### 1.3.1 NIVEL INTERNACIONAL

México como miembro fundador de la Organización de las Naciones Unidas (ONU) es parte de esta organización de los Estados soberanos, conformada a la fecha por organismos especializados, uno de los cuales es la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO). Es importante exaltar que en la actualidad no existe una coordinación real entre la UNESCO y las organizaciones en el plano regional, por lo que la organización realiza un esfuerzo de cooperación internacional con total respeto a la soberanía de los Estados Parte.

Bajo este contexto se reconoce que la inscripción como Patrimonio Mundial de la Zona de Monumentos Históricos de Querétaro por parte de la UNESCO obliga a mantener y cuidar sus valores y a cumplir con los acuerdos y directrices establecidos por dicha organización.

Existen otros mecanismos jurídicos internacionales a los que nuestro país se ha adherido y que son aplicables para la zona de estudio. A continuación, se mencionan brevemente:

La Convención para la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural4, la cual establece; *"es patrimonio cultural los monumentos, obras arquitectónicas y grupos de elementos que tengan un valor universal"*;

La Carta de la Organización de los Estados Americanos dicta que la igualdad de oportunidades, la distribución equitativa de la riqueza y el ingreso deberán perseguir las condiciones urbanas con las cuales se propicie la vida sana, productiva y digna, con la finalidad de acelerar el desarrollo económico, la integración regional, la expansión y el mejoramiento de las condiciones del comercio y la coordinación del transporte y las comunicaciones;

La Convención Americana sobre los Derechos Humanos la cual dispone el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente sano, contar con servicios públicos básicos, y la obligación de los Estados Parte de promover la protección, preservación y mejoramiento del medio ambiente;

El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales el cual prevé que todos los pueblos tienen el derecho de libre determinación. A partir de este derecho se establecen las condiciones políticas para el desarrollo económico, social y cultural a fin de que los pueblos dispongan de sus riquezas y recursos naturales.

4 Cuya promulgación fue publicada el 02 de mayo de 1984 en el Diario Oficial de la Federación, y entró en vigor el 23 de mayo de 1984.

### 1.3.2 NIVEL FEDERAL

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en el artículo 115 establece que los municipios en términos de las leyes federales y estatales están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la autorización del uso de suelo. Dispone, además, en el artículo 73, que el Congreso es el Órgano del estado facultado para dictar las leyes que establezcan la concurrencia del gobierno federal, las entidades federativas y los municipios. El artículo 25 párrafo primero, reconoce que corresponde al estado el desarrollo equilibrado del país para garantizar que este sea integral y sostenible mediante la competitividad, el fomento del crecimiento económico y empleo; el artículo 26 dispone que el estado deberá organizar un sistema de planeación democrática de desarrollo nacional que imprima la solidez, dinamismo, competitividad, pertenencia, y equidad del crecimiento económico. Finalmente, el artículo 27, párrafo tercero, la necesidad de buscar el desarrollo equilibrado del país, mejorando las condiciones de vida de la población.

La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, 2016 dispone que corresponde a los municipios el formular, aprobar, administrar y ejecutar los Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano de Centros de Población y demás que se deriven, adoptando normas o criterios en congruencia y coordinación con los otros niveles superiores de planeación. Asimismo, establece que la planeación y regulación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano de los Centros de Población se llevará a cabo en congruencia con el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y los Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano. Siendo responsabilidad de las autoridades de la federación, las entidades federativas y los municipios en la esfera de sus respectivas competencias, cumplir con lo previsto en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano y la observancia de la legislación estatal de desarrollo urbano. Asimismo, deberá de considerar los criterios generales de regulación ecológica establecidos en el artículo 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 2015; los impactos ambientales que otorgue la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales o las entidades federativas y los municipios conforme a las disposiciones jurídicas en materia ambiental; y las medidas y criterios en materia de resiliencia previstos en el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y en los Atlas de Riesgos para la definición de los usos, destinos y reservas del suelo. Siendo atribución de los municipios formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio.

La Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos, 2014 dispone que las autoridades de los estados y municipios que tengan la atribución de intervenir directamente en las zonas que esta ley y su reglamento dispongan que bienes inmuebles declarados monumentos históricos o artísticos propiedad de particulares deberán conservarlos y en su caso, restaurarlos, previa autorización del Instituto correspondiente. Asimismo, dispone que los propietarios de bienes inmuebles colindantes a un monumento, que pretendan realizar obras de excavación, cimentación, demolición o

construcción no deberán afectar las características de los monumentos históricos o artísticos. De acuerdo con este instrumento legal las autoridades estatales y municipales que decidan restaurar y conservar los monumentos arqueológicos e históricos lo harán siempre, previo permiso, y bajo la dirección del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), para lo cual las autoridades podrán colaborar con el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) para la conservación y exhibición de los monumentos artísticos en los términos que establezca dicho instituto. Asimismo, los propietarios de bienes inmuebles declarados monumentos históricos o artísticos que mantengan, conserven o restauren en los términos de esta ley, podrán solicitar la exención de impuestos prediales correspondientes, con base en el dictamen técnico. Finalmente, reconoce que al interior de las zonas de monumentos todo anuncio, aviso, carteles; cocheras, sitios de vehículos, expendios de gasolina o lubricantes; postes e hilos telegráficos y telefónicos, transformadores y conductores de energía eléctrica, e instalaciones de alumbrados; así como kioscos, templetes, puestos o cualesquiera otras construcciones permanentes o provisionales, se sujetarán a las disposiciones que al respecto fije esta Ley y su Reglamento.

La Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente dispone que los programas de ordenamiento ecológico local serán expedidos por las autoridades municipales de conformidad con las leyes locales en materia ambiental. Asimismo, define tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio; lograr una diversidad y eficiencia de los usos de suelo, evitando el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva, privilegiando el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental; promoviendo además, la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente; aprovechando el agua de usos urbanos e incorporando de manera equitativa los costos de su tratamiento; corrigiendo aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población; y preservando y aprovechando de manera óptima los usos, reservas y destinos del suelo.

La Ley de Aguas Nacionales reconoce como utilidad pública, el establecimiento del equilibrio hidrológico de las aguas nacionales, superficiales o del subsuelo, incluidas las limitaciones de extracción en zonas reglamentadas, las vedas, las reservas y el cambio en el uso del agua para destinarlo al uso doméstico y al público urbano; la recarga artificial de acuíferos, así como la disposición de agua al suelo y subsuelo, acorde con la normatividad vigente; la eficientización y modernización de los servicios de agua domésticos y públicos urbanos para contribuir al mejoramiento de la salud y bienestar social, a fin de mejorar la calidad y mejorar la calidad en el servicio prestado, así como para contribuir a alcanzar la gestión integrada de los recursos hídricos.

La Ley de Planeación define como planeación nacional la ordenación racional y sistemática de acciones que, en el ejercicio de las atribuciones del Poder Ejecutivo Federal, en materia de regulación y promoción de las actividades económica, social, política, cultural, protección ambiental y aprovechamiento de

los recursos naturales. Considera como atribución federal la responsabilidad de proyectar y coordinar la planeación regional con la participación de los gobiernos estatales y municipales. Reconoce, además, como atribución federal la consulta de los grupos sociales y pueblos indígenas y en su caso, incorporar las recomendaciones y propuestas que realicen para elaborar los programas especiales que señale el Presidente de la República conviniendo este con los gobiernos de las entidades federativas las formalidades que en cada caso procedan.

### 1.3.3 NIVEL ESTATAL

La Constitución Política del Estado de Querétaro establece que toda persona tiene derecho a un medio ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar integral, siendo obligación de las autoridades y de los habitantes protegerlo. Este instrumento reconoce, además, que son facultades y obligaciones del gobernador del Estado planear, participar, conducir, coordinar y orientar el desarrollo integral y sustentable de la entidad, fomentando el crecimiento económico, el empleo y velando por la justa distribución del ingreso y la riqueza, que permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de individuos y grupos sociales.

El Código Urbano del Estado de Querétaro reconoce que el Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios son las autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral. Teniendo los municipios como atribución, el realizar a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, la elaboración, ejecución y evaluación del Programa Estatal de Desarrollo Urbano; publicar los programas en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial; inscribir los Programas de Desarrollo Urbano en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y todas aquellas resoluciones que se emitan de conformidad con este ordenamiento. Reconoce, además, a los municipios como los responsables de definir la zonificación de su territorio, a través de la elaboración y ejecución de los diversos programas sectoriales en materia de desarrollo urbano, así como de recibir las opiniones de los grupos sociales que integran la comunidad, respecto a la elaboración de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano.

La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro atribuye a los municipios la facultad para aprobar la zonificación de Planes de Desarrollo Urbano Municipales; autorizar y vigilar la utilización del suelo en el ámbito de su competencia; promover la participación de los habitantes y proponer y coordinar la celebración de consultas a la población cuando lo juzgue necesario.

La Ley para la Cultura y las Artes del Estado de Querétaro reconoce como patrimonio cultural los testimonios históricos y objetos de conocimiento que continúen la tradición histórica, social, política, urbana, arquitectónica. Del mismo modo este instrumento de planeación plantea que para que estos testimonios históricos y objetos de conocimiento sean considerados como patrimonio cultural, se requiere la declaración del Titular del Ejecutivo del Estado, escuchando la opinión de la Secretaría de Cultura.

La Ley de Obra Pública del Estado de Querétaro la cual, de acuerdo con la planeación, programación y presupuestación de la obra pública establece que las dependencias, entidades y municipios, deberán ajustarse a las políticas, objetivos y prioridades señaladas en los planes que establezca el Gobierno del Estado en el ámbito estatal, sectorial y regional relativas al desarrollo urbano, rural, social y económico a corto, mediano y largo plazo; asimismo, ajustarse a lo previsto en los planes municipales para previa consideración de los requerimientos de predios y debida ejecución, con anterioridad a la consulta con la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas para que ésta en el ejercicio de sus atribuciones, determine su conveniencia y viabilidad.

La Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro dicta que corresponde a los municipios del Estado expedir, suspender, negar, condicionar o revocar las licencias, permisos y autorizaciones de uso de suelo y las licencias de construcción u operación según corresponda, al resultado de la respectiva evaluación, en congruencia con el ordenamiento regional y/o local, la zonificación de los Programas o Planes Parciales de Desarrollo Urbano, el Atlas de Riesgo Estatal y el Programa Estatal Hidráulico.

La Ley de Turismo del Estado de Querétaro dispone que los servicios turísticos que se presten en el estado de Querétaro se ajusten a las disposiciones de la presente Ley, sin perjuicio de la aplicación de otros ordenamientos federales, estatales y municipales. Destaca que el Estado deberá integrar el Inventario Estatal Turístico, que contendrá la relación de los recursos naturales, culturales, históricos y monumentales que constituyan un atractivo turístico, así como los productos y servicios turísticos existentes en el Estado. Asimismo, la presente ley dispone que a fin de promover, proteger, mejorar, incrementar y difundir los atractivos y actividades turísticas del Estado la Secretaría de Turismo deberá de fomentar el cuidado y conservación de zonas y monumentos arqueológicos, artísticos e históricos y lugares de interés para el turismo y gestionar, ante autoridades federales, estatales y municipales, la dotación de infraestructura y servicios urbanos en los centros de turismo integral.

La Ley de Movilidad para el Transporte del Estado de Querétaro, establece las bases y lineamientos generales que deberán regir los servicios de transporte para lo cual será necesario que el sistema de transporte y la política de desarrollo urbano sean acordes y armónicos con las necesidades de la población, la seguridad, la calidad de vida, preservación, conservación y restauración del medio ambiente. Para lo cual durante los primeros seis meses de su gestión el titular del Poder Ejecutivo emitirá a propuesta del Instituto Queretano del Transporte, el Programa Estatal de Transporte que servirá como instrumento rector de la política del Estado en materia de transporte, el cual deberá estar vinculado al Plan Estatal de Desarrollo y a los Planes de Desarrollo Urbano.

### 1.3.4 NIVEL MUNICIPAL

El Código Municipal de Querétaro dispone que la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal correspondiéndole ejercer las atribuciones en materia de planificación urbana y zonificación; elaborar, aprobar, ejecutar,

evaluar y modificar planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano dentro de su jurisdicción y competencia.

En coordinación con la Secretaría de Movilidad participar en la elaboración de dictámenes sobre planes, programas y lineamientos de desarrollo urbano, así como en proyectos de fraccionamientos, edificaciones y otros elementos que se realicen en el municipio; establecer y aplicar normas para el adecuado aprovechamiento del suelo, construcciones y la infraestructura determinando las características, densidades y requerimientos de construcción. En conjunto con la Secretaría de Movilidad, vigilar en el ámbito de su competencia y jurisdicción, la observancia de los Planes de Desarrollo Urbano; promover la participación en forma organizada de grupos de vecinos en la formulación, revisión y control de los planes, programas y proyectos de ordenamiento urbano; identificar, declarar y conservar zonas, edificaciones o elementos con valor histórico o cultural; y aplicar y vigilar las disposiciones municipales sobre uso del suelo, estacionamientos y anuncios.

Asimismo,  dispone que son objeto de análisis; el patrimonio cultural edificado del Municipio de Querétaro; las edificaciones que por declaratoria específica del Ayuntamiento sean consideradas como monumentos; las zonas que contengan edificios considerados como parte del patrimonio cultural y que por determinación específica del H. Ayuntamiento sean declaradas como zonas de conservación; los monumentos y zonas de conservación que decrete el Ejecutivo del Estado; y los monumentos y zonas de monumentos que marca la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos, 2014. Siendo el Ayuntamiento el órgano responsable de expedir declaratorias específicas de conservación del patrimonio cultural edificado que incluyan su tratamiento y normas particulares en los casos siguientes: sitios con vestigios arqueológicos en la zona rural, zona urbana o vinculadas con zonas de crecimiento de los centros de población; monumentos y sitios representativos de hechos históricos relevantes para el país, el estado o el municipio; monumentos y sitios que de manera aislada o en conjunto han estado vinculados a la historia local, regional o estatal; monumentos y sitios que como testimonio del pasado se caractericen por ser insustituibles e irrepetibles; monumentos y sitios que forman parte de la historia de la comunidad; monumentos y sitios con valores estéticos; sitios de alta densidad de monumentos de valor relevante con características de homogeneidad o armonía entre sus construcciones; sitios cuyos elementos históricos o tradicionales de imagen urbana se encuentren conservados; y elementos del contexto natural vinculados a la historia o tradiciones de la población o que por ser parte de ella se consideran relevantes.

Este instrumento dispone, además, que las intervenciones en monumentos deberán tender a la conservación del mismo, por lo que serán respetuosas de todas sus características arquitectónicas básicas, de estructura y complementos. Las integraciones obedecerán a la tipología tradicional existente en el monumento o en el sitio, siendo importante para la protección del patrimonio cultural quedar sujeta la reglamentación especial.

Tras el análisis del Marco Jurídico de nivel internacional, federal, estatal y municipal se puede concluir lo siguiente:

- El manejo y tratamiento legal del área en cuestión refleja una complejidad normativa motivada por la concurrencia de normas de distinta naturaleza, que incluyen normas internacionales, federales, estatales y municipales, que representa, en primer lugar, la evidencia de una preocupación legítima por la protección y conservación de la misma.
- De igual forma, encontramos otro fenómeno de congruencia normativa a nivel municipal, ya que existen distintas normas jurídicas que atienen a la zona en cuestión, pero desde distintas perspectivas: urbana, patrimonial, turística, habitacional, etc. Lo anterior, en un ambiente de atención integral, tendría la posibilidad de crear un sistema legal especializado para la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales que favorezca a una protección reforzada.
- Lo señalado en los puntos anteriores debe basarse en los criterios que motivan cada una de las regulaciones aplicables a la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales: la normatividad internacional se encuentra enfocada a la protección de los valores de autenticidad e integridad. La legislación federal se ocupa principalmente por preservar los valores históricos de dicha área, mientras que la regulación local (estatal y principalmente, municipal) atiende de manera más amplia dicha zona, con todas las potencialidades, presiones y expectativas que representa.
- La situación normativa también refleja la necesidad de establecer medidas de armonización legal, con el fin de garantizar que la aplicación de las distintas normatividades represente una acción congruente en favor de la conservación, la protección, el mejoramiento y el desarrollo, principalmente en las siguientes materias: construcciones, imagen urbana, uso de suelo, uso del espacio público, vivienda, desarrollo económico, movilidad y desarrollo social.
- De no llevar a cabo este proceso de armonización legal, la principal amenaza para la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales es que su evolución se lleve a cabo de forma descoordinada y carente de congruencia, lo que represente en un deterioro en sus valores de autenticidad, integridad e históricos, así como la imposibilidad de integrar la misma al desarrollo urbano de la ciudad.
- En virtud de lo anterior, los objetivos de este Programa será el proponer los instrumentos y mecanismos de coordinación que permitirán a las autoridades una planeación y ordenación territorial que favorezca de una manera decidida a la protección, conservación, mejoramiento y desarrollo de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales a partir de un sistema legal armónico y la acción coordinada de las autoridades competentes en dicha área a todo nivel de gobierno.

# 1.4 DIAGNÓSTICO PRONÓSTICO

## 1.4.1 RELACIÓN FUNCIONAL DE LA ZMBT CON EL EXTERIOR

La Zona Metropolitana de Querétaro está integrada por los municipios de Corregidora, Huimilpan, El Marqués y Querétaro. La Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales se localiza en la delegación Centro Histórico del municipio de Querétaro y ocupa el 0.45 % del suelo de la Zona Metropolitana de Querétaro.

TABLA 2. Población de la Zona Metropolitana de Querétaro

| Municipio | Superficie km$^2$ | Porcentaje con respecto a la ZMQ | Población 2010 |
|---|---|---|---|
| Corregidora | 234.9 | 11 % | 143,073 |
| Huimilpan | 388.1 | 19 % | 35,554 |
| El Marqués | 747.6 | 36 % | 116,458 |
| Querétaro | 682.7 | 33 % | 801,940 |
| **Total Zona Metropolitana** | **2,053.30** | **100** | **1,097,025** |
| | | | |
| Zona PPDUZMBTQ | **9.31** | **0.45** | **68,012** |

Fuente: Elaboración propia 2017 con base en INEGI 2010 y CONAPO 2010

Es hasta finales del siglo XX que se inicia un proceso de descentralización de las funciones centrales de la delegación Centro Histórico. Sin embargo, a pesar de dicho proceso el Centro Histórico y su entorno inmediato aún concentra equipamientos y servicios de importancia regional; llama la atención que las principales vialidades del centro constituyen adicionalmente vías regionales fundamentales para la estructura urbana metropolitana.

### Aspectos funcionales

La Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro se concentra en una superficie aproximada de 931 ha y agrupa el 18.9 % de las unidades económicas de la Zona Metropolitana y el 15 % del personal ocupado.

La comparación entre el número de Unidades Económicas (UE) por tipo de actividad presente en la Zona Metropolitana y en la zona de estudio permite analizar el peso funcional de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales en el contexto metropolitano.

TABLA 3. Peso Relativo de las Unidades Económicas de la Zona del PPDUZMBT con respecto a las unidades de la Zona Metropolitana de Querétaro

| Sector de Actividad | Unidades Económicas | Personal Ocupado Estimado | Peso relativo de las Unidades Económicas de la ZMBT |
|---|---|---|---|
| **Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales** | **231** | **6,634** | **38.63%** |
| Agricultura, cría y explotación de animales | 1 | 3 | 16.67% |
| Comercio al por mayor | 328 | 2,418 | 12.13% |
| Comercio al por menor | 4,146 | 16,329 | 19.36% |
| Construcción | 74 | 2,373 | 13.05% |
| Corporativos | 1 | 3 | 16.67% |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas | 4 | 106 | 13.79% |
| Industrias manufactureras | 538 | 2,541 | 16.02% |
| Información en medios masivos | 39 | 497 | 16.05% |
| Minería | 1 | 3 | 0.72% |
| Otros servicios excepto actividades gubernamentales | 1,313 | 5,149 | 17.41% |
| **Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas** | **1,451** | **8,026** | **20.39%** |
| Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación | 249 | 2,563 | 17.10% |
| Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos | 109 | 1,043 | 16.49% |
| **Servicios de salud y de asistencia social** | **791** | **4,615** | **26.45%** |
| **Servicios educativos** | **313** | **6,498** | **20.84%** |
| **Servicios financieros y de seguros** | **168** | **1,623** | **22.52%** |
| Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles | 161 | 799 | 17.44% |
| **Servicios profesionales, científicos y técnicos** | **565** | **3,991** | **29.86%** |
| Transportes, correos y almacenamiento | 43 | 937 | 8.45% |
| | | | |
| **Total general** | **10,526** | **66,151** | |

Fuente: Elaboración propia 2017, con base en el
Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, INEGI 2017

Como se puede observar en la tabla anterior, el peso de la ZMBT con respecto al empleo en la metrópoli se origina en buena medida por la presencia de **equipamientos gubernamentales y equipamientos y/o servicios de salud y educativos** de carácter regional y servicios profesionales, científicos y técnicos, así como de servicios de alojamiento temporal y preparación de alimentos.

**Equipamientos y Servicios de Administración Pública Regionales.** A pesar del traslado de la administración municipal al Centro Cívico (delegación Josefa Vergara), la presencia de los equipamientos administrativos del estado de Querétaro es la principal fuente generadora de actividad ya que atrae una importante población flotante (empleos y trámites). Entre los equipamientos administrativos se pueden destacar:

- Palacio de Gobierno
- Oficinas del Gobierno Estatal (Secretaría de Educación, Secretaría de Turismo, Consejo de Ciencia y Tecnología del Estado de Querétaro, CECEQ-Secretaría de Cultura, entre otros)
- Delegación Estatal ISSSTE
- Servicio de Administración Tributaria

**Equipamientos de Salud y Asistencia Social.** Destacando por su capacidad los siguientes equipamientos y servicios:

- Hospital General Querétaro (ISSSTE)
- Hospital H+ (Tec 100) Querétaro (privado)

**Equipamientos y Servicios Educativos.** La presencia de equipamientos y servicios educativos de nivel superior también es muy significativa, se pueden destacar:

- Universidad Autónoma de Querétaro
- Instituto Tecnológico de Querétaro
- CECATI 175
- Escuela Normal Superior de Querétaro
- Universidad Marista de carácter privado

**Turismo y cultura.** La actividad turística en el Centro Histórico, impulsada por la inclusión de la Zona de Monumentos Históricos en la lista de Patrimonio Mundial de la UNESCO en 1996, es otro importante factor de actividad económica que lo vincula con la Zona Metropolitana, el estado e incluso el país.

La ZMBT concentra el 20% de las unidades económicas relacionadas con el alojamiento y la preparación de alimentos y bebidas, identificándose aproximadamente 100 hoteles en la zona de estudio. Además, en la zona, también hay un porcentaje alto de unidades económicas relacionadas con el esparcimiento cultural, deportivo y recreativo, destacando la Plaza de Armas, el Teatro de la República, el Museo Regional, el Museo de Arte y el Acueducto como elementos representativos del patrimonio histórico cultural.

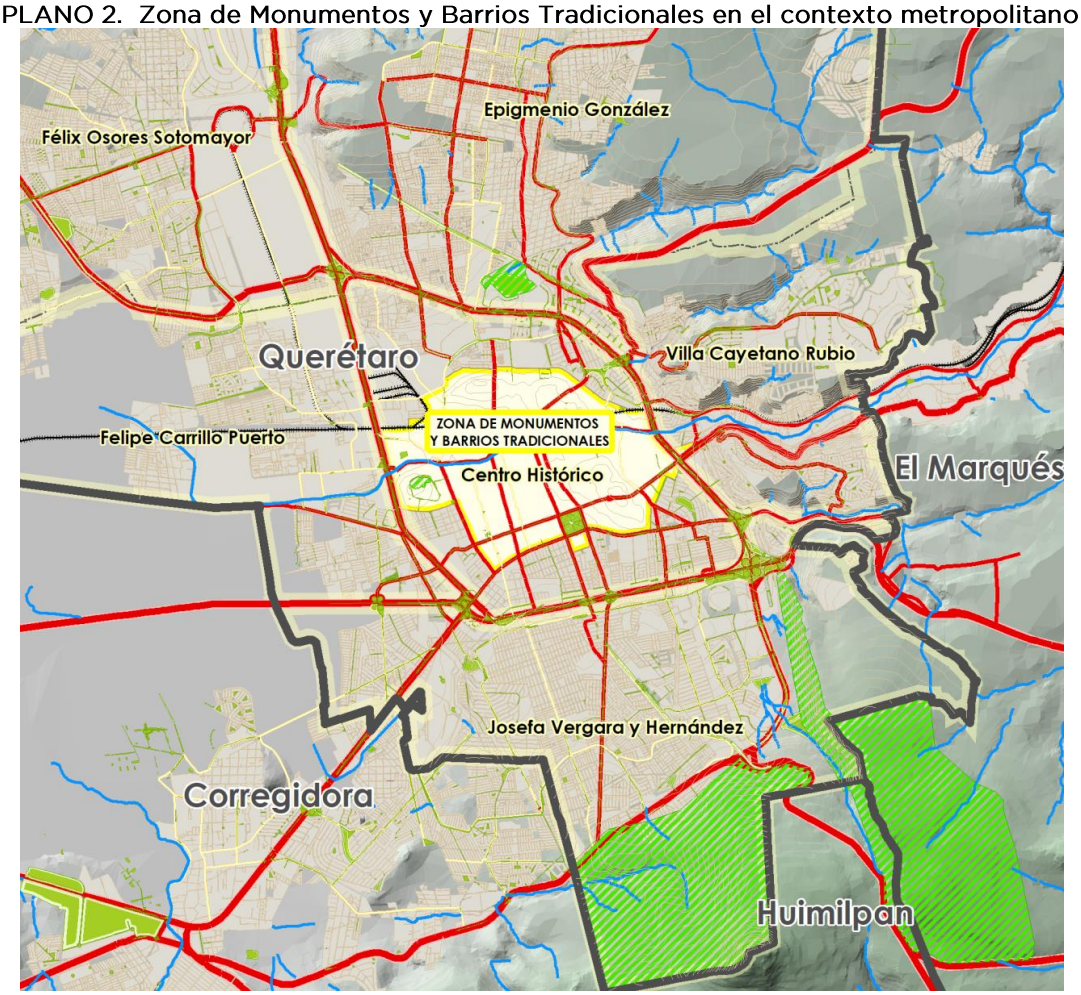
Con respecto al **comercio y al abasto,** la zona de estudio comprende cuatro mercados públicos que representan el 26% de los 15 mercados públicos del municipio.

- Mercado Municipal Benito Juárez conocido como "Mercado El Tepetate"
- Mercado Gral. Mariano Escobedo
- Mercado Hidalgo
- Mercado Josefa Ortiz de Domínguez conocido como "Mercado de la Cruz"

**Conectividad Vial.** Por lo que respecta a la estructura vial la zona está rodeada por vialidades primarias regionales que ahora cumplen la doble función de distribuir viajes regionales y urbanos. Estas vialidades son: **Avenida Ignacio Zaragoza** la cual atraviesa el Centro con un sentido oeste-este, se convierte en el oriente en la Carretera 200 a Tequisquiapan, conecta con el municipio metropolitano de El Marqués; la **Avenida Constituyentes** que atraviesa el centro con sentido oeste-este, constituye el tramo urbano de la Carretera Federal 45, Carretera Panamericana, conecta al oriente con el municipio metropolitano de El Marqués y al sur poniente con el municipio metropolitano de Corregidora; la **Avenida 5 de Febrero** se encuentra en el límite oeste del Centro, con sentido norte-sur, se convierte en Carretera a San Luis Potosí, conectando con las delegaciones al norte de la delegación Centro Histórico (Félix Osores, Epigmenio González y Santa Rosa Jáuregui); y el **Boulevard**

**Bernardo Quintana** (Libramiento Norte) que constituye el límite al norte y al oriente de la delegación Centro Histórico.

PLANO 2. Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales en el contexto metropolitano




Fuente: Elaboración propia 2017

## Dinámica demográfica en la Zona Metropolitana de Querétaro

Finalmente, es necesario abordar la dinámica de la distribución de la población en la Zona Metropolitana de Querétaro.

En los últimos años la velocidad del crecimiento de la mancha urbana de la Zona Metropolitana de Querétaro cuadruplica el ritmo de crecimiento de la población, mientras que las colonias centrales del municipio de Querétaro pierden población (fenómeno que se conoce como "declinación de la ciudad interior"). Esto tiene consecuencias negativas en términos de la estructura urbana metropolitana. Las zonas centrales de la ciudad, no exclusivamente el Centro Histórico, que cuentan con equipamientos y servicios públicos e infraestructura, y con una mejor accesibilidad están subutilizadas, mientras que las zonas periféricas demandan nuevas infraestructuras y equipamientos. (Kunz Bolaños, 2016).

TABLA 4. Tasas de crecimiento de la Zona Metropolitana de Querétaro

| Unidad Territorial | Tasas de crecimiento | | |
|---|---|---|---|
| | 1990-2000 | 2000-2010 | 2010-2015 |
| Zona Metropolitana de Querétaro | 3.5 | 3.0 | 2.7 |
| Municipio de Querétaro | 3.5 | 2.3 | 2 |
| Municipio Corregidora | 5.5 | 6.7 | 4.9 |
| Municipio Huimilpan | 1.9 | 2.0 | 1.5 |
| Municipio El Marqués | 2.6 | 5.0 | 6.1 |
| Ciudad de Santiago de Querétaro | 3.4 | 1.6 | 1.6 |
| **Delegación Centro Histórico** | **-0.7** | **-1.9** | **-1.9** |
| Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales | -0.3 | -0.85 | -0.85 |

Fuente: Elaboración propia 2017 en base a los Censos de Población y Vivienda INEGI 1990-2010 y la Encuesta Intercensal INEGI 2015

### 1.4.1.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA ZMBT

La ciudad de Querétaro, en el mundo prehispánico Tlachco, constituyó un asentamiento cuya traza y edificación fue fuertemente impactada por sucesos históricos y culturales desde el periodo prehispánico hasta la actualidad, lo que la hace un caso muy notable en el desarrollo urbano de México.

La ciudad ha ocupado un territorio limitado al norte por el Río Querétaro, que constituyó su límite desde su fundación en 1531 hasta mediados del siglo XIX, y al sur por las faldas del Cerro del Cimatario y lomeríos bajos al oriente y poniente. Posteriormente durante el Porfiriato la vía del ferrocarril constituyó el borde que en buena medida determinó un desarrollo urbano en el sentido oriente-poniente, paralelo al río, hasta finales del siglo XIX. Dos promontorios, la Loma del Sangremal al oriente y el Cerro de las Campanas al poniente están vinculados fuertemente con la historia de la ciudad y el país.

El registro del origen de este primer asentamiento se encuentra caracterizado por la presencia del sitio arqueológico de “El Cerrito” y “La Pirámide” (Félix, 2010). La "Pirámide del Gran Cue" al sur poniente de Querétaro, además de la zona denominada La Negreta, permiten confirmar la presencia de grupos indígenas en un sitio próximo donde posteriormente se ubicó la ciudad de Querétaro y se vincula a las culturas Teotihuacana, Tolteca y locales de Chupícuaro.

Para mediados del siglo XV, Moctezuma marca a Tlachco como ciudad límite del Imperio Azteca. A la llegada de los españoles y después de la caída de Tenochtitlán, en 1521, el valle queretano fue poblado por chichimecas, tarascos, aztecas y otomíes, en una relación de tensión, pero también de intercambio comercial y de mezcla cultural. La caída del centro del Imperio Tenochca, generó efectos que alteraron las estructuras de poder y los asentamientos indígenas. Lo anterior, da pie a que, en los primeros años posteriores a la caída del imperio azteca, se presenten migraciones que generarán asentamientos microregionales en lo que posteriormente será la ciudad de Querétaro.

Si bien, no se cuenta con planos o gráficos de la ciudad en el siglo XVI, con la información posterior que se dispone, se puede asegurar que, el asentamiento tiene una traza irregular al oriente en la loma del Sangremal y una traza cuadriculada al poniente cuyo elemento de articulación es el Convento Grande de San Francisco de Asís.

A mediados del siglo XVI con el descubrimiento de los minerales de Zacatecas y Guanajuato y la realización del Camino de la Plata o Camino Real de Tierra Adentro, empiezan cambios significativos en el asentamiento queretano. Al comenzar la Gran Guerra Chichimeca, el poblado deja de ser una ciudad frontera y empieza a cobrar importancia al constituirse en una escala obligada, como apoyo de la Ruta de la Plata, el combate a los chichimecas y la extensión del dominio español y la evangelización de las poblaciones del territorio norte. En la segunda mitad del siglo XVI Querétaro se convierte en la Alcaldía Mayor (1578), se inicia la construcción del primer hospital (1582) y para 1586 están terminados el templo, el convento y la huerta (Loyola et al, 2003). Al final del siglo se construye la Acequia Principal o Acequia Madre derivada del Río Querétaro (Olvera, 2017) y en 1594 se inicia la construcción del Molino Colorado autorizada por el Virrey Don Luis de Velasco. A mediados de esta década comienzan a detectarse algunos barrios en la estructura urbana de Querétaro, como el barrio del Espíritu Santo al sur de la nueva traza, "la parte de los mexicanos" al norte, barrios de negros, vivienda al sur del Convento de San Francisco y retirado del asentamiento, al oriente del mismo, el Barrio de San Pedro en La Cañada.

Querétaro deja de ser una ciudad frontera para convertirse en paso obligado para comerciantes y mineros, esto trajo como consecuencia, entre otras cosas, la gradual consolidación de una industria local de trapiches, curtidurías y molinos; así como la producción agrícola y ganadera, que darían una gran riqueza a la ciudad. Se construyen edificios religiosos de gran relevancia que van a constituir nodos urbanos junto con sus atrios y verdaderas referencias urbanas en el perfil y el paisaje de la ciudad. Entre otros, se pueden mencionar el conjunto conventual de Santa Clara, los Conventos de Carmelitas y Dieguinos, el de los frailes dominicos, el Primer Colegio de Propaganda Fide en América, en 1683, así como los Colegios de San Francisco Javier y el de San Ignacio de Loyola, el Hospital de la Limpia Concepción y varias capillas de indios. Se construye también el Templo y Convento de San Antonio de Padua y el de Convento de Nuestra Señora del Carmen.

Se inicia la construcción del Convento de la Santa Cruz de los Milagros en la Loma del Sangremal en 1654, terminado en 1735, el cual constituyó un hito notable en la ciudad, centro y consolidación del Barrio de la Cruz. Este barrio constituye actualmente uno de gran tradición, en el cual se reconocen notables ejemplos del patrimonio intangible de la ciudad; la Procesión del Silencio, el viernes de Semana Santa, en septiembre la festividad de Los Concheros y en octubre la festividad de La Virgen del Pueblito.

Para 1649 inicia la construcción, en la Loma del Sangremal al norte del Templo y Convento de la Santa Cruz, de la capilla de San Francisco sobre el Camino Real de Tierra Adentro para apoyo y descanso de los viajeros, esta fue reedificada por los franciscanos en 1712 (Olvera, 2017). Es de destacar que los atrios de

muchas de estas construcciones religiosas fueron con el tiempo incorporados al espacio público de la ciudad. Se rompió el alineamiento y permitió que las edificaciones quedaran remetidas creándoles mayor perspectiva y jerarquía arquitectónica.

La calidad formal, ambiental, paisajística, patrimonial en suma de la ciudad del siglo XVIII, es resultado de un proceso que se inicia con el auge constructivo realizado en el siglo XVII. Como reconocimiento a su importancia y vinculación con el virreinato, en 1655 el Rey Felipe IV de España otorgó a Querétaro el título de Muy Noble y Muy Leal Ciudad.

Durante el siglo XVIII la traza se extiende en retícula sobre el poniente y el norte en dirección al río, se consolida el Barrio de la Cruz y se inicia el Barrio de San Francisquito al sur de la Loma del Sangremal, y se extiende al norte, cruzando el río, el caserío que años atrás inició los asentamientos de "La otra Banda" constituyendo el Barrio de San Sebastián.

Nace en la ciudad, en 1719, el arquitecto Ignacio Mariano de las Casas, que realizó el primer plano topográfico de la ciudad de Querétaro, en 1760, en él se puede observar el convento de San Francisco como centro del conjunto urbano, al poniente, la actual calle de Madero, el enorme polígono ocupado en lo alto de la Loma del Sangremal por el Convento de la Santa Cruz y, cruzando el río, en La Otra Banda, el barrio de San Sebastián. Cabe destacar el eje norte-sur colindante con el Templo de San Francisco, hoy la Avenida Juárez. Al poniente de este eje tenemos una traza en damero regular, en tanto al oriente del mismo eje la traza muestra las irregularidades e inflexiones que se han trazado años antes. Destaca en este aspecto la traza en torno al Convento de la Cruz y, al sur de éste, el Barrio de San Francisquito. La traza urbana se seguirá jerarquizando y definiendo a partir de las edificaciones civiles y religiosas, con los atrios y espacios abiertos en sus fachadas convertidos en los espacios abiertos que ya se han comentado. Se cuenta con dos planos de enorme importancia de finales del siglo XVIII. El primero, de 1778, atribuido a Ignacio Ruiz Calado, Corregidor de Letras de Querétaro; y el segundo, de 1796. La traza de la ciudad es muy similar en ambas y puede destacarse que aún no aparece la Alameda.

Respecto a la población, Carlos H. Olvera (Olvera, 2017) dice *"existen registros de que, para esa época, Querétaro contaba con 38,000 habitantes, cifra que se conservó prácticamente estable hasta mediados del siglo XX."* Es notable observar en datos y planos que, efectivamente la extensión de la traza se conserva prácticamente igual por muchas décadas pues, en documentos gráficos disponibles, se observa que la extensión de la ciudad es la misma registrada en los planos mencionados hasta bien entrado el siglo XX.

La construcción del monumental Acueducto de Querétaro se inicia en 1726 y se concluye en 1735. Es con mucho, uno de los monumentos más importante del país, quizá el más notable de la ciudad y de indudable valor universal. Esta obra impactó significativamente la vida en la ciudad, vinculadas a ella se construyeron en toda la ciudad fuentes para hacer llegar el agua a todos los barrios y lugares de la misma. En este mismo año se inaugura la fuente de la Virgen del Pilar, primera de más de 70 que tendría la ciudad a lo largo del siglo.

Es evidente el impacto que esto causó en la ciudad, las fuentes constituyeron, además de su efecto en el mejoramiento de la calidad de vida y la salud de la población, sitios de reunión y encuentro, así como elementos ligados a la identidad de los barrios. Se construyeron las Casas conocidas como del Conde de Sierra Gorda, de Ecala, del Diezmo, las Casas Reales, del Marqués y de la Marquesa, edificaciones civiles, que mantuvieron el carácter austero de siglos anteriores, con interiores, en contraste, ricos en decoración y de gran suntuosidad.

A mediados de este siglo se consigna la construcción de las Casas Reales y las Cárceles para hombres y mujeres, actualmente Palacio de Gobierno, y la Casa del Faldón, hoy Centro Cultural, ejemplos de arquitectura monumental no religiosa. En 1799 inicia la construcción del Templo y Convento de Teresitas, pero otros textos establecen que es en 1797 cuando Manuel Tolsá presentó el proyecto al Virrey Marqués de Banciforte. Este convento, es el último que se construye en Querétaro de un total de 17 construidos durante el virreinato.

Para 1810, la ciudad contaba con alrededor de 50 mil habitantes; hacia 1815, la población flotante proveniente de las áreas rurales y urbanas del Bajío, principal escenario de la guerra independentista incrementó el número hasta 90 mil, toda vez que la ciudad fue reforzada por el gobierno virreinal; para 1821 al recuperarse la paz, la población comenzó a decrecer hasta llegar a 21 mil habitantes.

En 1845 se inicia la construcción del Teatro Iturbide, posteriormente Teatro de la República, que fue escenario de diversos acontecimientos culturales y políticos.

Con las leyes de Reforma, Querétaro sufre la pérdida de atrios y huertas, afectaciones a conventos y templos simultáneamente con las lotificaciones y fraccionado de enormes extensiones de tierra urbana en poder de la iglesia. Esta pérdida patrimonial repercutió profundamente en el perfil y el paisaje urbano.

Después de la Guerra de los Tres años o Guerra de Reforma, al triunfo de los liberales sobre los conservadores, al aletargamiento y deterioro de décadas atrás se sumará la enorme destrucción que durante el sitio sufre la ciudad, donde Maximiliano de Habsburgo es hecho prisionero y fusilado en el Cerro de las Campanas, en la Restauración de la República y fin del 2º. Imperio Mexicano. De este momento histórico existe un mapa llamado “CROQUIS DE LA CIUDAD DE QUERÉTARO Y LÍNEA DE LAS FUERZAS REPUBLICANAS EN ABRIL DE 1867.

La ciudad consignó algunas construcciones significativas construidas e inauguradas en la ciudad antes del Porfiriato: El Panteón del Templo de la Cruz, la parroquia de Santa Ana y en 1874, dos años antes del inicio del Porfiriato, por iniciativa del gobernador Benito Santos Zenea, sobre una fracción del atrio del Convento de San Francisco, se construyó el Jardín que lleva su nombre.

Después de restaurada la República, en el último tercio del siglo XIX, se inició la reconstrucción de la ciudad. Un plano topográfico e hidrográfico, fechado en 1885, levantado por los ingenieros Carlos Alcocer y Adolfo de la Isla, permite ver la morfología de la ciudad observada ya en los planos de décadas atrás. Destaca la extensión de la traza de los barrios de “La Otra Banda” que se irán

consolidando durante el siguiente siglo, así como la ausencia del trazo del Ferrocarril Central que llega a la ciudad en 1882, pasando al sur de la Alameda Hidalgo, como parte de la comunicación Ciudad de México-Paso del Norte en la frontera.

La estación del ferrocarril se inaugura a un costado de la Alameda Hidalgo, se instala el alumbrado de aceite, comienzan a dar servicio los tranvías de mulitas y se inaugura la Exposición Industrial de Querétaro. Esto, sumado a la restauración y mejoramiento urbano, dará inició a la conformación un perfil y un paisaje de gran calidad formal y ambiental, que posteriormente hará del Centro de Querétaro uno de los centros históricos mejor conservados del país.

En la primera década del siglo XX, tendrá clímax el Porfiriato y también su final con el inicio de la Revolución de noviembre de 1910. Nuevamente el clima de inestabilidad se reflejará en el estado físico del casco histórico, a pesar de que existía un clima de conservación de las costumbres y tradiciones.

En el plano histórico de 1917, el entorno del casco histórico, que permanecía prácticamente igual desde finales del siglo XVII, presentó ligeros crecimientos al oriente, al sur se amplió la traza a los lados de la Alameda Hidalgo, se extiende la traza al oriente y llega al sur del Cerro de las Campanas y, al norte, se amplían los Barrios de “La Otra Banda”, San Gregorio, Santa Catarina, San Roque, El Tepetate, El Cerrito y la Trinidad, hasta las faldas de los Cerros de San Gregorio y la Trinidad.

En la primera década del siglo XX se introdujo la luz eléctrica y el alumbrado público, cuyos postes y cableados generaron años después la necesidad de programas de mejoramiento mediante el cableado subterráneo. Entre 1903-1904 se construyó la Nueva Estación del Ferrocarril, al norte de la ciudad entre el río Querétaro y la vía férrea.

Entre 1914 y 1917 se realizó la ampliación de la actual calle Juárez, al costado de la demolición del convento de las Carmelitas; se modificó la traza urbana mediante la apertura de la calle 16 de Septiembre en el tramo entre Av. Juárez y Allende, que incluyó la demolición de la parte posterior del convento de Sta. Clara; finalmente, se extendió la Av. Zaragoza derrumbando edificaciones del Barrio de San Francisquito.

En la década de los ’40 se emiten varias disposiciones jurídicas que son el marco normativo para la protección del casco histórico: la Ley de Conservación de la Ciudad de Querétaro, que la declarada Zona Típica y Monumental, y la emisión del Proyecto de Reglamento de la Junta de Vigilancia pro Conservación Típica de la Ciudad de Querétaro y el Reglamento definitivo, en agosto de 1943.

A mediados del siglo XX, en la década de los ’50 se realizó una intervención vial de fuerte impacto para abrir la Av. Corregidora y vincular, desde la Alameda Hidalgo, la carretera a Ciudad de México, actual Avenida Constituyentes, con nuevos desarrollos al norte de Querétaro.

Para finales de los años 50 se tiene una ciudad en una escala humana de gran calidad, un carácter patrimonial, de acuerdo con los criterios de la Convención del Patrimonio Mundial, de transcendencia nacional, con entornos en proceso de

crecimiento y un enorme potencial para el desarrollo económico, social y urbano.

### 1.4.1.2 EVALUACIÓN DE PLANES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO REALIZADOS PARA LA ZONA

En este apartado se presentan los planes y programas que se han realizado en los últimos años en materia de desarrollo e imagen urbana, patrimonio y movilidad para la zona de actuación del PPDUZMBT.

TABLA 5. Planes y Programas de desarrollo urbano realizados para la zona

| Planes y Programas | Año |
|---|---|
| 1. Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro | 2008 |
| 2. Programa de Mejoramiento de la Imagen Urbana y Ordenamiento del Espacio Público de la Zona de Monumentos | 2011 |
| 3. Plan de Manejo y Conservación de la Zona de Monumentos Históricos de Santiago de Querétaro | 2012 |
| 5. Programa de Gestión de la Vía Pública en la Zona de Monumentos Históricos | 2010 |
| 5. Programa de Gestión de la Vía Pública en la Zona de Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro | 2012 |
| 6. Plan Maestro de Movilidad Integral de la Zona Metropolitana de Querétaro 2013. | 2013 |
| 7. Proyecto de Movilidad Urbana Sustentable para la Ciudad de Santiago de Querétaro, Primera Etapa zona 30. Centro Histórico. 2013 | 2013 |
| 8. Plan Estratégico de Movilidad 2026 | 2016 |

Fuente: Elaboración propia 2017

#### Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro, 2008

La estrategia de ordenamiento territorial del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro, 2008[5] reconoce que el área de actuación es el principal espacio de centralidad urbana el cual no solo mantiene un papel funcional, sino además, concentra un gran número de comercios, servicios, sedes institucionales y sus servicios complementarios; asimismo, reconoce indispensable salvaguardar los monumentos históricos para lo cual propone:

- Aprovechar las crujías posteriores de los inmuebles del Perímetro "A" y elevar la rentabilidad del suelo, estableciendo la figura de propiedad en condominio por manzana, permitiendo que los corazones de manzana se conviertan en áreas comunes para estacionamiento, áreas verdes y equipamientos recreativos para los usos habitacionales.

- Debido a que el nivel de equipamiento básico es insuficiente en la parte poniente de los Barrios Tradicionales de la "Otra Banda" se propone un Centro Vecinal entre la Av. Universidad y Prol. Tecnológico, y redensificar el uso residencial observando que este no afecte la zona patrimonial y monumental.

5 Publicado en la Gaceta Municipal No. 33 el 18 de marzo de 2008.

La estrategia del patrimonio cultural tangible plantea la necesidad de rehabilitar los inmuebles en mal estado a fin de conservar y mantener la imagen urbana del centro de la ciudad, bajo las siguientes líneas de acción:

En primer lugar, en el Perímetro "A" se plantea la rehabilitación de espacios públicos (plazas, plazuelas, atrios), entre los que destacan La Plaza de Armas, El Jardín Zenea, el Jardín Guerrero, la Plazuela I. Mariano de las Casas y los espacios que correspondieron a los atrios de la Iglesias de Santa Clara, el Carmen, San Francisco, San Antonio, Santo Domingo, San Agustín;

En segundo lugar, en el mismo Perímetro "A" se proponen proyectos de carácter y/o impacto metropolitano bajo dos líneas generales, las a) "áreas con tratamiento especial" bajo proyectos de rehabilitación entre los que destacan el Teatro de la Ciudad y sus anexos en el ex-complejo de cines Alameda, el Centro Cultural del ex convento de San Felipe Neri, reubicando las oficinas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, un Centro de las Artes en el ex convento de Santa Rosa de Viterbo y un Centro de Eventos Múltiples en el Estadio Municipal de Fútbol complementario al Centro Cultural Manuel Gómez Morín); y las b) "áreas recreativas y paisajísticas" vinculadas con proyectos localizadas en el entorno inmediato del Perímetro "A" de la ZMH: el Proyecto del Parque Lineal del Río Querétaro, la ampliación y revitalización del Parque Alcanfores Norte y Sur en terrenos de la Ex Estación de Ferrocarril y el Proyecto de Remodelación del Complejo Deportivo de La Cruz, en terrenos del antiguo Ex Convento del mismo nombre, estableciendo la recuperación para un Museo de Sitio en la crujía ubicada al sur del atrio del Convento de La Cruz.

En la Zona de Barrios Tradicionales se reconocen algunos inmuebles monumentales aislados y arquitectura relativamente homogénea, que conserva en menor grado el carácter de la ciudad histórica, para los cuales se proponen las siguientes líneas de acción:

1. Proyectos de Renovación Urbana para fines de vivienda, comprende acciones de renovación y remodelación parcial o total de edificios y viviendas.

2. Reordenamiento de Actividades Comerciales en el que se busca reordenar las actividades comerciales particularmente sobre corredores urbanos.

En el Sector "C": Áreas de Protección y Tratamiento Especial (Perímetro "B" de la ZMH y la Zona de Transición) localizado en la periferia oriente y sur poniente del perímetro "A" de la ZMH, correspondientes al perímetro "B" de la ZMH y, en la franja entre Av. Constituyentes y Av. I. Zaragoza en donde se propone se extienda al territorio de la Delegación Centro Histórico.

La estrategia de desarrollo urbano para la conservación ambiental plantea la necesidad de rehabilitar las redes de distribución de agua seriamente deterioradas por su edad, y ordenar el espacio urbano asignando homogéneamente espacios verdes y abiertos, conservando las áreas verdes intraurbanas. Asimismo, la condición de desalojo pluvial superficial en el mismo arroyo de las calles, las alteraciones históricas en los niveles de pavimentos (destacando las calles cercanas a la Av. Ignacio Zaragoza) en las cuales se han

entorpecido los flujos, generándose inundaciones menores y encharcamientos, para solucionar esta situación es importante preservar la condición del desalojo de las aguas de lluvia, rectificando los niveles, o bien construyendo un drenaje pluvial que conecte la zona centro, entre la Av. Ignacio Zaragoza y el cauce del Río Querétaro.

La estrategia movilidad urbana busca definir una estructura urbana equilibrada y articulada plantea; mantener y reforzar la estructura radial y concéntrica guiada por el sistema vial metropolitano, bajo áreas de atracción de la periferia; generar nuevas zonas peatonales de acceso vehicular controlado, San Sebastián, el Cerrito y Pasteur Nte. entre Ángela Peralta y 15 de Mayo, y el tramo de 16 de Septiembre entre Allende y Guerrero; priorizar la estructuración de circuitos viales interiores a la zona de actuación, mediante la creación de una vialidad circundante al Perímetro "A" de la ZMH y las Zonas de Barrios Tradicionales, conformados por Av. Constituyentes, Av. 20 de Noviembre, Independencia, Circunvalación, Vía del Ferrocarril, Álamos II Sección, antigua espuela ferroviaria a Industria del Hierro, Porvenir Pte., Tecnológico de México, Ejido y Av. Tecnológico Nte; se propone también, un segundo "anillo" hacia el interior de la Zona de Monumentos, que permita una adecuada articulación entre la Zona Histórica Multifuncional y el resto de la Zona de Monumentos Históricos, conformada por Av. J. Ma. Pino Suárez, Av. Independencia, Av. Ejército Republicano, Av. Circunvalación, Av. 15 de Mayo, Av. Mariano Escobedo y Ezequiel Montes, doble sentido entre Av. Universidad e Hidalgo; mejorar las condiciones de accesibilidad y salida de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales, mediante un circuito de vías primarias urbanas, con diseño de canales especializados para autobuses y/o carriles de retorno, Av. Constituyentes, Boulevard Bernardo Quintana, Av. Universidad y Av. 5 de Febrero; mejorar y consolidar la articulación entre los barrios de "La Otra Banda" con la Zona de Monumentos Históricos, en el sentido norte–sur, permitiendo la continuidad de las vialidades de Felipe Ángeles con Melchor Ocampo, y de Invierno con Av. Benito Juárez; y fomentar la construcción o adecuación de vías peatonales y de vehículos alternativos, ciclovías y estaciones automatizadas de renta de bicicletas, dentro del Perímetro "A" sobre la Av. Corregidora entre Constituyentes y Av. Universidad y a lo largo de Av. Universidad entre 5 de Febrero y Boulevard Bernardo Quintana, articulando en Ezequiel Montes hasta la Av. I. Zaragoza.

La estrategia de estructura urbana reconoce la necesidad de devolver su relevancia social, política, económica, administrativa y religiosa al área de actuación, para lo cual se definen cuatro componentes estructurales interrelacionados: usos de suelo bajo una visión dinámica del territorio; la estructuración urbana sectorizada por áreas, niveles de conservación (en áreas de tratamiento especial bajo esquemas y proyectos de interés) y la estructura vial (con el resto del municipio y su zona metropolitana). En este sentido la estructura urbana sugerida debe propiciar la interrelación entre los centros de distrito recreativo y cultural del Cerro de Las Campanas y Alcanfores y el Centro de Distrito Comercial y Cultural de San Javier con el resto de la estructura urbana, así como el Centro Recreativo Cultural de La Alameda con otros centros

distritales de la Delegación Centro Histórico, sobre todo los centros distritales de Plaza Las Américas, Plaza del Parque e IMSS.

### Programa de Mejoramiento de la Imagen Urbana y Ordenamiento del Espacio Público de la Zona de Monumentos, 2011

Este Programa se concibe como un instrumento de ejecución del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro (2008). El Programa tiene como objetivo estratégico la protección y conservación de la Zona de Monumentos Históricos y puesta en valor de los barrios tradicionales, así como el mejoramiento de la gestión pública en el ámbito de actuación del PPDUZMBT 2008.

El Programa aborda cuatro temas prioritarios:

- Mejoramiento de la infraestructura instalada.
- Ordenamiento espacial y mejoramiento de la imagen urbana.
- Conservación del patrimonio cultural.
- Movilidad urbana.

En función de estos temas, se retoman nueve programas de los 27 planteados en el PPDUZMBT, para los cuales se establecen proyectos y plazos.

Las **metas** para los temas prioritarios son las siguientes:

#### Mejoramiento de la infraestructura instalada

1. Reparación y sustitución de la red de agua potable y alcantarillado deficiente u obsoleto.

2. Reparación y adecuación de drenaje pluvial.

3. Cableado subterráneo en el Perímetro “A” de la Zona de Monumentos Históricos de Querétaro.

#### Ordenamiento Espacial y Mejoramiento de la Imagen Urbana

1. Ordenamiento de anuncios y toldos. Regular la dotación de mobiliario urbano. Adecuación y liberación de agregados en fachadas.

2. Eliminación de contaminación visual

3. Ordenamiento del comercio informal. Regular la ocupación de la vía pública.

4. Mejorar la calidad de vida de los habitantes de los inmuebles tugurizados. Incrementar el valor del suelo urbano.

#### Conservación del Patrimonio Cultural

1. Proteger física y legalmente el patrimonio arquitectónico mediante un cuerpo normativo claro y adecuado, según características de los inmuebles a intervenir.
2. Formar cuadros de personal especializado en la conservación del patrimonio mueble e inmueble de la ciudad.

3. Promoción de la inversión pública y privada en la protección, conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico.

### Movilidad Urbana

1. Mejorar la articulación de las vialidades de penetración con el Sistema Vial de la Zona Metropolitana de Querétaro.

2. Privilegiar la circulación peatonal restringiendo el tránsito vehicular. Desalentar el tráfico de paso y no residente.

3. Lograr la complementariedad y control de los modos de transporte.

4. Racionalización del transporte público en la zona de estudio

5. Restringir el tránsito vehicular. Ordenamiento de las áreas de estacionamiento público. Implementación de sistemas de parquímetros con tarjetas inteligentes que favorezcan a los residentes. Ampliación y modernización la capacidad de los estacionamientos públicos.

### Plan de Manejo y Conservación de la Zona de Monumentos Históricos de Santiago de Querétaro, 2011[6]

Las estrategias y líneas de acción derivadas del Plan de Manejo y Conservación de la Zona de Monumentos Históricos de Santiago de Querétaro se encuentran alineadas de la siguiente manera 1. "Rescate del Patrimonio Cultural". El patrimonio ofrece una perspectiva de desarrollo histórico y desempeña un papel importante en la vida actual y futura de los habitantes de Santiago de Querétaro y su Zona Metropolitana. En este sentido, se considera imprescindible rehabilitar los inmuebles en mal estado de conservación a fin de mantener la imagen urbana histórica característica del centro de la ciudad, apoyando estas acciones a través de un programa de coparticipación entre el Municipio, el Estado, la Federación y los particulares. Esto se implementa a través de tres zonas de actuación con densidades decrecientes de edificios y espacios de valor monumental, que determinan un tratamiento diferenciado de intervención, así como un menor o mayor grado de conservación con relación en la protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico, y de espacios sociales específicos, conducentes a la conservación integral del valor total del patrimonio cultural edificado.

Sector "A", "Ámbito Urbano - Monumental" (perímetro "A" de la ZMH). La conservación del Patrimonio Urbanístico y Arquitectónico de este sector debe ser rigurosa e integral, incluyendo la protección del entorno físico y cultural. La Zona de Monumentos Históricos de la ciudad de Querétaro, formada por 1400 edificios con valor histórico patrimonial, construidos entre los siglos XVI al XIX, de los cuales algunos fueron destinados al culto religioso, otros para fines educativos y servicios asistenciales, así como para el uso de actividades civiles, eclesiásticas y militares. Otra categoría de edificios son los inmuebles de uso particular con valores arquitectónicos relevantes, en los que están empleados materiales de la región y detalles ornamentados que definen una tipología estilística de la zona; las viviendas plurifamiliares (vecindades), que existen en

6 Publicado en Gaceta Municipal el 16 de diciembre de 2011

los barrios tradicionales presentan un franco deterioro, requiriendo un programa específico de regeneración urbana para recuperar su habitabilidad. Las principales categorías de **Áreas de Tratamiento Especial** identificadas están vinculados a los siguientes tipos de Proyectos de intervención:

1. **Proyectos de Rehabilitación de Espacios Públicos** (plazas, plazuelas, atrios).

Las áreas de tratamiento especial vinculados a Proyectos de Rehabilitación de Espacios Públicos y su entorno inmediato comprenden los principales espacios públicos tradicionales del Sistema de Espacios Públicos de Santiago de Querétaro entre las que destacan la Plaza de Armas, el Jardín Zenea, el Jardín Guerrero, la Plazuela I. Mariano de las Casas y los espacios que correspondieron a los atrios de la Iglesias de Santa Clara, El Carmen, San Francisco, San Antonio, Santo Domingo y San Agustín).

2. **Proyectos de Interés Metropolitano.**

**2-A Potenciación del Eje Cultural – Institucional:** las áreas de tratamiento especial relacionados a proyectos de interés metropolitano vinculados a la potenciación de la vocación cultural - institucional del Centro Histórico de la Ciudad de Santiago de Querétaro son: el Teatro de la Ciudad y sus anexos en el ex-complejo de cines Alameda, el Centro Cultural del ex convento de San Felipe Neri, reubicando las oficinas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, un Centro de las Artes en el ex convento de Santa Rosa de Viterbo y un Centro de Eventos Múltiples en el Estadio Municipal de Fútbol complementario al Centro Cultural Manuel Gómez Morín, involucran intervenciones con obras nuevas, remodelación parcial o total, y/o adaptaciones de inmuebles monumentales a nuevos usos;

**2-B Revitalización de Áreas Recreativas – Paisajísticas:** las áreas de tratamiento especial vinculados a proyectos de interés metropolitano orientados a la potenciación y revitalización de áreas recreativas - paisajísticas, y áreas de protección ubicados en el entorno inmediato del perímetro "A" de la ZMH, como son, el Proyecto del Parque Lineal del Río Querétaro, la ampliación y revitalización del Parque Alcanfores Norte y Sur en terrenos de la Ex Estación del Ferrocarril y el Proyecto de Remodelación del Complejo Deportivo de la Cruz, en terrenos del antiguo Ex Convento del mismo nombre, estableciendo la recuperación para un Museo de Sitio de la crujía ubicada al sur del atrio del Convento de la Cruz.

**Sector "B", "Entorno de Ámbito Urbano–Monumental" (Zona de Barrios tradicionales).** Corresponde a las áreas periféricas internas del perímetro "A" de la ZMH, Sub-Sectores del núcleo del Centro Histórico con los cuales se encuentran formal y funcionalmente relacionados. Conformado por ámbitos menos caracterizados, contienen algunos inmuebles monumentales aislados y/o parciales y arquitectura de contexto, relativamente homogénea, que conservan en menor grado el carácter de la ciudad histórica. En estas zonas, las principales categorías de **Áreas de Tratamiento Especial** identificadas están vinculadas a los siguientes tipos de proyectos de intervención:

1. Proyectos de Renovación Urbana para fines de vivienda. Las áreas de tratamiento especial para promoción de la vivienda. Comprende acciones de renovación urbana con fines de vivienda con proyectos de remodelación parcial o total de edificios existentes, mediante readecuación funcional y regularización de la propiedad mediante régimen condominal, así como proyectos de obras nuevas en áreas vacantes; comprende también proyectos de mejoramiento de la infraestructura básica y/o acciones de destugurización en las vecindades existentes, con participación de la población afectada. Otras acciones necesarias para la promoción de viviendas son la asesoría técnica y legal, la organización, la difusión, los mecanismos de créditos para vivienda y los incentivos a la inversión privada;

2. Reordenamiento de Actividades Comerciales comprende áreas urbanas donde se presentan fenómenos de conglomerado de actividades similares y/o afines, comerciales y de servicios vinculados a los mercados públicos, específicamente en el Mercado del Tepetate y también en el Tianguis de la calle de Invierno. En estas áreas de tratamiento se plantean acciones de promoción y reordenamiento urbano de las actividades económicas a fin de minimizar sus impactos sobre la ciudad.

Sector "C" las “Áreas de Protección y Tratamiento Especial” (perímetro “B” de la ZMH y la Zona de Transición). Ubicadas en la periferia oriente y sur poniente del Perímetro “A” de la ZMH, correspondientes al perímetro “B” de la ZMH y, al sur de la zona de actuación de este Plan, la franja entre Av. Constituyentes y Av. I. Zaragoza requiere de acciones de control de interferencias visuales o de uso con el núcleo urbano central, necesarias para la conservación integral del valor total que es el Centro Histórico de la Ciudad de Santiago de Querétaro, sugiriendo que esta estrategia se debiera extender al territorio de la Delegación Centro Histórico.

### Programa de Gestión de la Vía Pública en la Zona de Monumentos Históricos, 2010

El Programa fue elaborado en 2010 y se planteaba como parte de las acciones que el Gobierno del Estado emprendería, en coordinación con los gobiernos federal y municipal para mejorar la calidad de vida de los habitantes de la Zona Metropolitana de Querétaro.

El estudio cuenta con tres grandes capítulos: Diagnóstico-Pronóstico, Estrategia e Instrumentación. La Estrategia plantea dos escenarios opuestos, el primero considera que no se logra desinhibir el despoblamiento de la Zona de Monumentos Históricos, el segundo plantea que se detiene la expulsión de población y se atrae un 30 % adicional, que se da un crecimiento moderado de la actividad comercial y una disminución de los servicios y equipamientos, como producto de la instrumentación de lo propuesto en el PPDUZMBTCSQ.

Las estrategias se plantean bajo el supuesto del escenario optimista y se refieren a los siguientes aspectos: movilidad; mejoramiento; regeneración del espacio público.

## Movilidad

### Circuitos alimentadores

Los objetivos que se plantean son:

- Mejoramiento de la movilidad y accesibilidad vehicular y peatonal a la ZMH.
- Disminución de flujos de largo itinerario que no tienen origen o destino la ZMH.

**Circuito paisajístico.** Se trata de un circuito de borde de la zona histórica con capacidad para conducir flujos vehiculares y de transporte público. La acción se complementaría con acciones de rescate paisajístico. El circuito paisajístico estaría conformado por las calles Av. Universidad, Av. Zaragoza, Av. Tecnológico y Circunvalación.

**Circuito de protección patrimonial.** Se trata de un circuito de soporte con la finalidad de contar con una ruta periférica que acerque a los usuarios a su destino sin hacer uso de las vías con más flujo. El circuito estaría conformado por las calles 15 de Mayo – Mariano Escobedo, Av. Tecnológico, Calle Pino Suárez - Independencia y Avenida Circunvalación.

**Mejoramiento de corredores viales.** Se plantea mejorar las condiciones de operación de los dos principales corredores viales en sentido norte-sur, Ezequiel Montes y Corregidora, integrando en ellos una ciclovía que permita al mismo tiempo que éstos brinden apoyo secundario a los circuitos alimentadores; paisajístico y de protección patrimonial.

**Itinerarios peatonales.** Se identificaron cuatro circuitos en donde se pretende mejorar cualitativa y cuantitativamente la accesibilidad peatonal y ciclista en convivencia con la circulación vehicular articulando todos y cada uno de los elementos en su área de influencia; espacios públicos, edificios emblemáticos estacionamientos fuera de la vía pública y atractores y generadores de viajes.

Se establece que los itinerarios constituyen una acción de revitalización de la habitabilidad, sin embargo, su instrumentación puede diferirse al horizonte de mediano plazo (2020).

**Integración Urbana de las Zonas de Transferencia de Transporte / Centro de Transferencia Modal Alameda.** Se plantea integrar el Nodo Urbano constituido por la Alameda Hidalgo y el Itinerario Sur de la ZMH. El nodo comprende el frente de Av. Zaragoza, desde la Avenida Corregidora hasta la Calle Luis Pasteur.

**Infraestructura Ciclista en la ZMH.** Se plantea brindar a los visitantes y usuarios de la ZMH mejores condiciones de movilidad al final o al inicio de su viaje a través de la dotación de infraestructura ciclista. Su instrumentación puede ser de corto plazo al ser detonada a través del circuito de protección patrimonial y de los corredores de viajes Corregidora-Ezequiel Montes.

### Mejoramiento y regeneración del espacio público

**Revitalización del espacio público.** Se plantea brindar a visitantes y residentes mejores condiciones de habitabilidad, accesibilidad y conectividad hacia y desde los diferentes espacios abiertos como elementos ancla de la vía pública.

El área de espacios públicos, que se proponen para ser intervenidos asciende a 18.63 ha.

- Jardín Guerrero y Atrio de la Iglesia de Santa Clara. 5,421.11 $m^2$
- Plaza de los Fundadores y Atrio del Templo de Santa Cruz. 3,907.61 $m^2$
- Plaza de la Constitución. 3,936.04 $m^2$
- Jardín Zenea. 4,640.72 $m^2$
- Jardín del Arte. 725.44 $m^2$

### Programa de Gestión de la Vía Pública en la Zona de Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro, 2012

Las estrategias planteadas buscan el mejoramiento de los Barrios Tradicionales y su integración con el Centro Histórico. El programa está integrado por cinco apartados que corresponden a cinco líneas estratégicas.

**1. Creación o habilitación de zonas peatonales.** Se plantea la creación y mejoramiento de zonas dedicadas al peatón como son vías, plazas, banquetas y andadores, de manera que esas zonas se conviertan en redes peatonales que conecten los espacios públicos, los equipamientos y estacionamientos públicos, así como a redes de movilidad en escalas mayores, red ciclista, red de transporte público y red vial. Esta línea estratégica está integrada por cinco estrategias:

- Integración de la red peatonal
- Mejoramiento de la infraestructura de la red peatonal
- Regeneración del espacio público
- Mitigación de muros ciegos
- Reordenamiento del comercio sobre la vía pública

**2. Funcionamiento adecuado de la red vial.** Se plantea el ordenamiento y jerarquización de las redes viales y por consiguiente el mejoramiento de las redes de transporte público, las redes ciclistas y redes de banquetas. Esta línea está compuesta por las siguientes estrategias:

- Reordenamiento de los sentidos viales
- Optimización de las secciones viales
- Integración de sistemas de transporte no motorizado
- Integración del transporte público

3. Estacionamiento dentro y fuera de la vía pública. Se propone el mejoramiento de las condiciones y regulación del estacionamiento dentro de la vía pública y fuera de ella. Esta línea se implementa a través de las siguientes estrategias:

- Regulación y reglamentación de estacionamiento dentro de la vía pública
- Estacionamiento fuera de la vía pública
- Estacionamientos periféricos al polígono de intervención

4. Señalización. Las deficiencias en la señalización, tanto horizontal como vertical generan graves problemas viales. Este problema se ve potenciado porque la señalización en muchos casos no está regulada ni estandarizada. Para abordar este problema se propone como estrategia la elaboración de un Proyecto de señalización en la zona de intervención.

5. Seguridad y vigilancia policíaca. Se plantea garantizar el cumplimiento de las iniciativas planteadas en términos de ordenamiento vial, espacio público y gestión del estacionamiento. Para ello se propone una Estrategia de Vigilancia policiaca y vecinal.

### Plan Maestro de Movilidad Integral de la Zona Metropolitana de Querétaro, 2013

El Plan Maestro de Movilidad Integral de la Zona Metropolitana de Querétaro realizado en 2013[7], propone acciones relativas a la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales. Señala que la delegación Centro Histórico cuenta con una multiplicidad de conexiones y una alta integración, que concentra gran parte del tránsito y que presentaba, ya en 2013, niveles de saturación. Para dar atención a esta problemática propone:

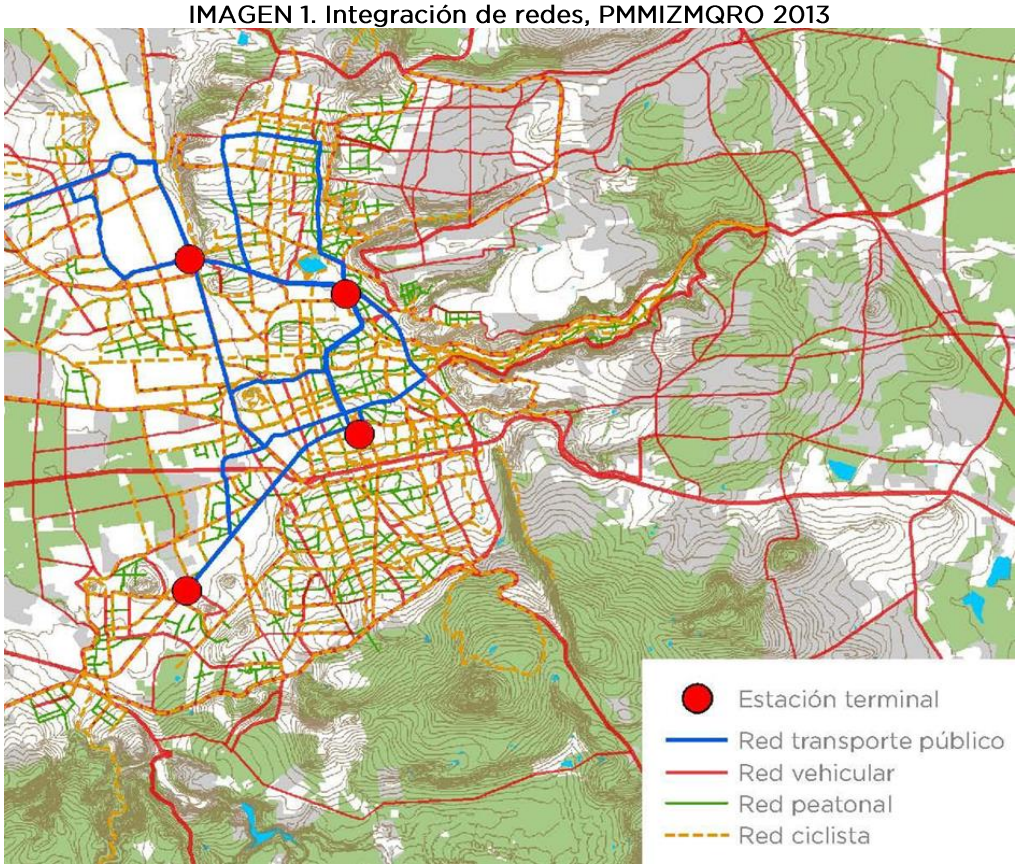
- Zona con Prioridad de conectividad los Barrios de La Otra Banda.
- Establece cuatro tipos de circuitos para bicicleta: circuitos generales, de barrio y colonia, integrados a rutas de transporte y recreativos y con integración al paisaje. Las propuestas se complementan con normatividad de infraestructura ciclista.
- Respecto a la movilidad peatonal señala que es en la zona centro de la ciudad, donde se presentan la mayor concentración de peatones.
- Propone una red de senderos peatonales para cada delegación y anexa un manual para infraestructura peatonal.
- Plantea un sistema de espacios abiertos para la Zona Metropolitana de Querétaro.
- Con base en el análisis del Instituto de Políticas para el Transporte y el Desarrollo (ITDP) define que las avenidas Universidad, Zaragoza Constituyentes, Corregidora Norte, Tecnológico, Ezequiel Montes,

7 Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas. Cal y Mayor y Asociados S.C.

Corregidora Sur y Luis Pasteur; son las que presentan mayor carga de pasajeros.

- Establece la integración de redes de transporte urbano que se ubican en las calles: Constituyentes, Zaragoza, Universidad y Corregidora, para ligarse con las rutas de 5 de Febrero y Boulevard Bernardo Quintana, con una estación de transferencia en la Alameda Hidalgo.

IMAGEN 1. Integración de redes, PMMIZMQRO 2013




Fuente: PMMIZMQRO

## Proyecto de Movilidad Urbana Sustentable para la Ciudad de Santiago de Querétaro, Primera Etapa zona 30. Centro Histórico. 2013

En 2013, el municipio de Querétaro desarrolló el Proyecto de Movilidad Urbana Sustentable, señalando como área de actuación el polígono declarado como Patrimonio de la Humanidad del Centro Histórico y sus Zonas de Amortiguamiento.
El proyecto de movilidad sustentable integra un conjunto de proyectos estratégicos donde la movilidad sustentable es promovida y se compone de cinco ejes que conjuntamente mejorarán la movilidad urbana:

1. Pacificación del Tránsito mediante decreto de zona 30 km/h.

2. Red de Movilidad Sustentable para Movilidad no motorizada en el polígono definido por las calles Universidad, Manuel Acuña (Cerro de la Cruz), Zaragoza y

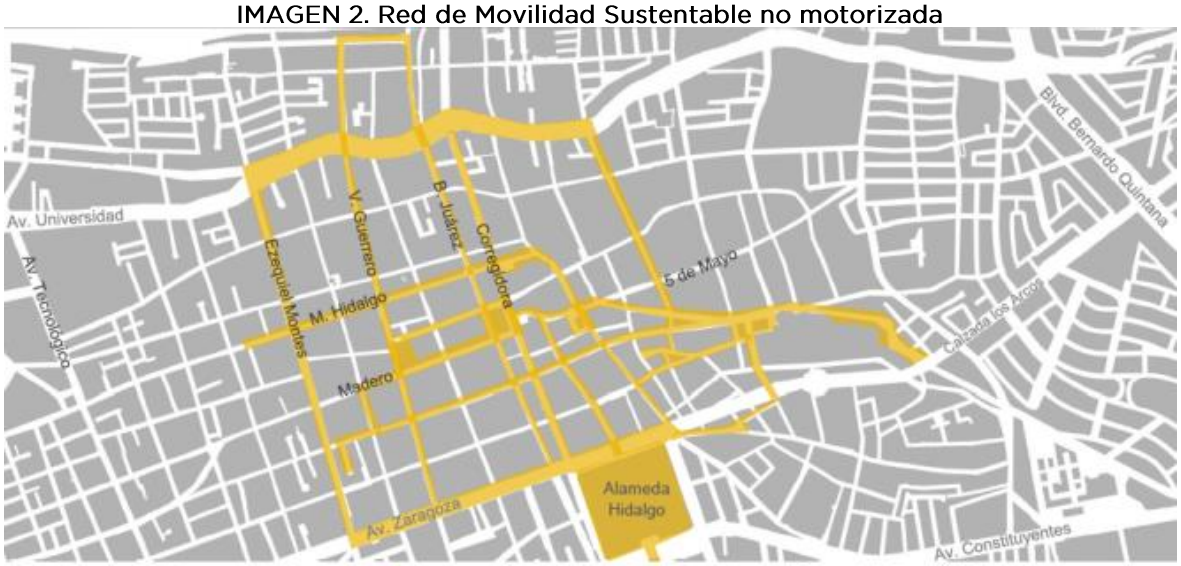
Ezequiel Montes, del que se derivan proyectos de ejes peatonales: eje oriente-poniente, cuatro ejes en sentido norte-sur, que proponen ligas de bicicleta desde la Antigua Estación de Ferrocarriles hasta la Alameda Hidalgo.

3. Gestión del Tránsito Vehicular mediante estacionamientos periféricos y circuitos de tranvía.

4. Bici-estacionamientos que se instalarán en corredores comerciales y zonas estratégicas.

5. Ciclo-estaciones mediante un sistema de bicicleta público urbano, que funciona mediante cobro o tarjeta.

IMAGEN 2. Red de Movilidad Sustentable no motorizada




Fuente: Proyecto de Movilidad Urbana Sustentable para la Ciudad de Santiago de Querétaro, 2013

## Plan Estratégico de Movilidad 2026

El Plan Estratégico de Movilidad establece en nueve metas las prioridades en esta materia para el municipio de Querétaro. Estas metas integran objetivos medibles y estrategias para alcanzarlos.

Meta 1. Ciudad segura. Se plantea reducir las fatalidades en accidentes de tráfico para 2035. Para ello se requiere mejorar el diseño de intersecciones, rutas ciclistas segregadas, rutas seguras a escuelas, reducciones de velocidad, iluminación de calles y educación.

Estrategias.

1. Planear y diseñar calles seguras para la mayoría de los usuarios vulnerables.

2. Red de transporte balanceada, basada en los principios de Calles Completas

3. Diseño para calles urbanas de baja velocidad.

4. Revisar y rediseñar cruces e intersecciones considerando a todos los usuarios

5. Rutas seguras a las escuelas.

6. Adoptar principios de prevención del crimen a través de diseño ambiental.

7. Programa de capacitación ciclista para escuelas y de seguridad vial para conductores de camiones.

Meta 2. Integración del crecimiento urbano con opciones de movilidad. El Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) permite que el crecimiento futuro cuente con opciones de viaje multimodal, que permitan a las personas manejar menos, usar más el transporte público, la bicicleta y caminar más.

Estrategias.

1. Establecer una mesa redonda de movilidad con los actores clave que permitan reorientar el modelo actual de desarrollo urbano hacia uno de ciudad compacta y sustentable.

2. Actualizar los Planes Parciales Delegacionales (zonificación y políticas) para apoyar el desarrollo en las áreas con potenciales más altos ligados al transporte público existente y planeado.

3. Desarrollar redes interconectadas, peatonales y ciclistas.

4. Alentar las mayores intensidades de desarrollo en centros urbanos y alrededor de paradas de transporte público frecuente/masivo.

5. Alentar usos mixtos alrededor de paradas de transporte público masivo.

6. Reforzar la capacidad de caminar y usar la bicicleta en el primer y en el último kilómetro de transporte público masivo.

Meta 3. Ciudad multi-modal. Utilizar el enfoque de diseño de las Calles Completas, ya que estas equilibran las necesidades de todos los usuarios, mejorando el atractivo y la seguridad de las calles, persuadiendo a las personas a caminar, andar en bicicleta o en transporte público.

Estrategias.

1. Incluir en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales y en el Reglamento de Construcción los criterios de Calles Completas.

2. Establecer e implantar una jerarquía de Calles Completas.

3. Aplicar los criterios de Calles Completas en futuros Desarrollos Orientados al Transporte, vialidades y proyectos de espacio urbano.

4. Implantar medidas de Calles Completas en colonias.

5. Desarrollar e implantar un sistema de señalización peatonal.

6. Incorporar principios de Accesibilidad Universal en proyectos de mejora urbana y en Calles Completas.

7. Programa de mantenimiento de calles.

8. Medidas de gestión de aguas pluviales en paralelo con los proyectos de Calles Completas.

9. Definir una red de rutas de transporte de mercancías.

Meta 4. Ciclismo como modo de transporte. Se define una red de ciclovías con calles y caminos seguros para todo tipo de ciclistas, capacitación ciclista y sistema de bicicletas públicas.

Estrategias.

1. Red estratégica de infraestructura ciclista.

2. Red balanceada de rutas ciclistas consistentes con los principios de Calles Completas.

3. Sistema coherente de señalización y mejoras de infraestructura ciclista

4. Estacionamientos convenientes, seguros y bien conservados para ciclistas

5. Programa de capacitación ciclista y seguridad vial para escuelas, universidades y lugares de trabajo.

6. Extensión del sistema de bicicletas compartidas[8]

Meta 5. Movilidad escolar. Se busca mejorar el ambiente urbano para que a través de estrategias de Calles Completas y Gestión de la Demanda de Viajes (TDM) sea viable caminar o andar en bicicleta a la escuela en un entorno seguro. Para las zonas donde la cobertura de transporte público es inadecuada o inexistente se propone un servicio de Transporte Escolar.

Estrategias.

1. Evaluar el proyecto piloto del Sistema Municipal de Transporte Escolar (SMTE).

2. Planear, promover e implantar las zonas identificadas de acuerdo con los objetivos establecidos por el SMTE.

3. Implantar zonas de tránsito calmado alrededor de las escuelas

4. Planear e implantar acciones complementarias para reducir el impacto de la movilidad escolar.

Meta 6. Gestión de estacionamientos. Uso adecuado de los estacionamientos para reducir el congestionamiento vial y la contaminación.

Estrategia.

1. Gestionar la oferta de estacionamiento sobre la vía pública en el Centro Histórico.

2. Gestionar la disponibilidad de estacionamiento fuera de la vía pública en el Centro Histórico.

8 La implantación de un sistema de bicicletas compartidas está prevista en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano 2017

3. Evaluar programas de desarrollo urbano acordes con las políticas de estacionamiento, actualizadas para DOT.

4. Diseño de estacionamientos fuera de la vía pública para generar un ambiente urbano orientado a los peatones.

5. Minimizar el impacto de los vehículos de carga y entrega.

Meta 7. Gestión de la demanda de viajes. Se considera la implementación de bicicletas compartidas, ciclovías, gestión de estacionamientos, capacitación ciclista, incentivos como *desafíos de viajes*[9] y oportunidades para la implantación de sistemas de movilidad inteligente.

Estrategias.

1. Establecer un equipo de Gestión de la Demanda en SEMOV.

2. Desarrollar y definir procesos y herramientas para planes de viaje.

3. Apoyar la implantación de planes de viaje para escuelas.

4. Apoyar la implantación de planes de viaje para universidades y lugares de trabajo.

5. Implantar desafíos de viaje en las escuelas y lugares de trabajo.

6. Explorar oportunidades para implantar medidas de movilidad inteligente.

Meta 8. Aire limpio y ciudadanos saludables. Se busca incrementar la movilidad activa de la población, generando condiciones para que los ciudadanos cambien sus hábitos de movilidad, reduciendo los viajes individuales en automóvil y ofreciendo alternativas de movilidad.

Estrategias.

1. Implantar zonas de tránsito calmado y colonias caminables.

2. Mejorar las condiciones de infraestructura para peatones, ciclistas, así como el acceso al transporte público.

3. Introducir estrategias de Gestión de la Demanda de Viajes.

Meta 9. Construyendo una cultura de movilidad. Involucrar a los ciudadanos a través de actividades que contribuyen a una cultura de la movilidad.

1. Desarrollar e implantar una marca de movilidad.

2. Desarrollar e implantar una estrategia de comunicación del PEMQ 2026

9 Desafío de viaje, desafío modal o carrera de modos se refiere a una competencia en la cual se busca comparar la eficiencia de distintos modos de transporte urbano en la ciudad.

3. Construir participación e involucramiento con los ciudadanos a través de eventos de Calles Abiertas[10].

4. Considerar oportunidades para la participación de los ciudadanos.

### Implementación de las propuestas

De las propuestas señaladas en el Plan Maestro de Movilidad Integral de la Zona Metropolitana de Querétaro 2013 y en el Proyecto de Movilidad Urbana Sustentable para la Ciudad de Santiago de Querétaro, para la Primera Etapa zona 30 Centro Histórico 2013, para octubre de 2017 se puede apreciar en la ciudad algunas intervenciones, como son: la intervención en la calle Madero con calle a nivel y bolardos, adecuación en la Plaza Guerrero, obras recientes en el Barrio de la Cruz y la Antigua Estación de F.F.C.C., la intervención en la calle Ezequiel Montes y el frente norte de la Alameda Hidalgo.

La red de autobús de tránsito rápido o BRT (*bus rapid transit*) se ha iniciado sobre la avenida Constituyentes y en el corto plazo se inaugurará, así como la primera etapa de sistema de bicicletas compartidas; finalmente existen dos rutas de tranvía turístico.

## 1.4.1.3 CARACTERIZACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

### Zona de Monumentos Históricos

**Perímetro A.** La mitad poniente de esta zona se caracteriza por una traza reticular, mientras que en la mitad oriente la traza es más irregular. La Zona de Monumentos tiene un porcentaje muy alto de inmuebles patrimoniales (ver plano D02 BARRIOS TRADICIONALES) y se considera que, en general, el estado de conservación de las construcciones va de bueno a regular. Predominando las construcciones de uno y dos niveles, en general mantienen sus fachadas en el alineamiento, la excepción la constituyen algunos equipamientos (como escuelas y centros de salud, representativas de la arquitectura moderna) en los que la edificación se remete, interrumpiendo el continuo de las fachadas alineadas. En las fachadas de los inmuebles patrimoniales predominan los macizos sobre los vanos y los planos lisos rematados con elementos constructivos de cantería y/o mezcla. Las calles de la zona de monumentos se encuentran "adoquinadas".

**Perímetros B1 y B2** En estos perímetros la traza es irregular. Predomina la vivienda unifamiliar de uno o dos niveles construida en las últimas décadas del siglo XX. Las construcciones se encuentran, en general, en buen estado.

La Calzada de los Arcos constituye el límite entre el perímetro B1 y B2 sobre la cual se encuentra el Acueducto.

**Perímetro B3.** En este perímetro se localiza el Cerro de las Campanas en el que se desarrollaron eventos históricos significativos para México. En el cerro de las campanas se localizan la estatua monumental a Benito Juárez, la capilla

10 Calle abierta se refiere al cierre temporal de calles a la circulación vehicular para que en ellas se lleven a cabo actividades físicas y recreativas.

conmemorativa del fusilamiento de Maximiliano, el Parque recreativo "Cerro de las Campanas", el Museo la Magia del Pasado y diversas instalaciones de la Universidad Autónoma de Querétaro. En este perímetro también se localizan el Hospital General Querétaro del ISSSTE y el Instituto Tecnológico de Querétaro.

### Zona de Barrios Tradicionales

La Zona de Barrios Tradicionales se divide en tres perímetros o polígonos.

El **Perímetro I**, denominados de la "La Otra Banda" se localiza al norte de las vías del Ferrocarril e incluye a los Barrios de El Cerrito, La Trinidad, El Tepetate, San Roque, Santa Catarina y San Gregorio.

El **Perímetro II** corresponde al Barrio de San Francisquito localizado al sur oriente del Perímetro "A".

El **Perímetro III** se constituye por los barrios La Piedad y San Agustín del Retablo localizados al norponiente del Perímetro "A.

Los Barrios Tradicionales tienen su origen en barrios indígenas su traza se definió a partir de la generación de vías de comunicación entre ellos y así como entre los caminos reales (a diferencia de los asentamientos que se originan alrededor de una plaza o un centro religioso). Debido al origen de su trazado en estos barrios los espacios abiertos son muy escasos.

Los Barrios de San Gregorio, Santa Catarina, San Roque y La Trinidad tienen un trazado regular en general, mientras que El Tepetate y El Cerrito tienen una traza irregular.

En el periodo virreinal el Barrio de San Sebastián (ubicado en el Perímetro A) constituía el nodo principal de los barrios de "La Otra Banda", sin embargo, la vía ferroviaria lo aisló de los otros barrios. La Zona de Barrios Tradicionales ha sufrido un proceso de deterioro continuo, debido, en gran parte, a la reparación y ampliación de las viviendas con materiales constructivos "modernos", los cuales alteran la homogeneidad e integración con que contaba el sitio.

En la zona se reconocen fenómenos específicos que inciden en el deterioro de los barrios. Un factor detonante del deterioro barrial de la "La Otra Banda" fue el cese de la operación de la estación de ferrocarril como terminal de pasajeros en los noventas.

El deterioro de la actividad económica en la fábrica textil "Lanas Merino" (antes "San José de la Montaña") propició el declive urbano del barrio de San Francisquito. Finalmente, en la Zona de Barrios Tradicionales predomina la vivienda unifamiliar de uno o dos niveles con comercio.

### Zona de Transición

Está compuesta principalmente por áreas con construcciones contemporáneas, que se definen fundamentalmente como una Zona de Transición entre la zona patrimonial y el resto del tejido urbano.

## 1.4.2 MEDIO FÍSICO NATURAL

El área de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro se

localiza dentro del municipio de Querétaro al sur del Estado de Querétaro. Los puntos geográficos que enmarcan su superficie están determinados aproximadamente en las siguientes coordenadas extremas: hacia el lado norte llega hasta los 20°36'33.49" de latitud norte y 100°23'57.82" de longitud oeste; al sur alcanza los 20°34'50.92"N y 100°23'56.81"O; al occidente 20°36'2.85"N y 100°24'59.78"O; y al oriente 20°35'54.95"N y 100°22'6.18"O. Asimismo, dicha área tiene las siguientes características físicas (ver plano D06 SÍNTESIS DEL MEDIO FÍSICO NATURAL).

### 1.4.2.1 GEOMORFOLOGÍA Y GEOLOGÍA

De acuerdo con la clasificación de provincias fisiográficas del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), el área de aplicación se encuentra inserta dentro de la subprovincia fisiográfica denominada Llanuras y Sierras de Querétaro e Hidalgo perteneciente a la Provincia del Eje Neovolcánico, aunque específicamente el área forma parte de las estribaciones occidentales de la Sierra Madre Oriental[11].

Geológicamente, se pueden reconocer rocas ígneas extrusivas (basalto) y suelo aluvial. En el primer caso, el basalto (B) es una roca de origen volcánico perteneciente al tipo de rocas ígneas básicas de consistencia dura con presencia de minerales ferromagnesianos. El suelo aluvial, por su parte, se constituye de materiales y sedimentos que se fueron depositando y posteriormente cementando. Su origen es sedimentario producto de la erosión de la roca madre[12] y ocupa el 94% del territorio.

### 1.4.2.2 EDAFOLOGÍA

El tipo de suelo característico del área es el Vertisol pélico (Vp/3) en un 65% del territorio y Vertisol pélico - Litosol (Vp+I/3/L) (INEGI, Diccionario de datos edafológicos Escala 1:250,000 (Vectorial), 2014) en el 35% restante. En el primer caso se tienen suelos de color gris oscuro a negro con más de 35% de arcilla que los ubica en una clase textural Fina. Según su grado de humedad se expanden o contraen provocando su agrietamiento, lo que llega a provocar afectaciones sobre la infraestructura y las edificaciones. Para el segundo caso, son suelos con las mismas características que el primero pero acompañados de una segunda unidad de suelo, el Litosol, el cual se caracteriza por ser delgado, con menos de 10 cm de espesor, y una fase física Lítica que representa suelo con roca continua dentro de los 50 cm de profundidad (ver plano D06 SÍNTESIS DEL MEDIO FÍSICO NATURAL del Anexo Gráfico).

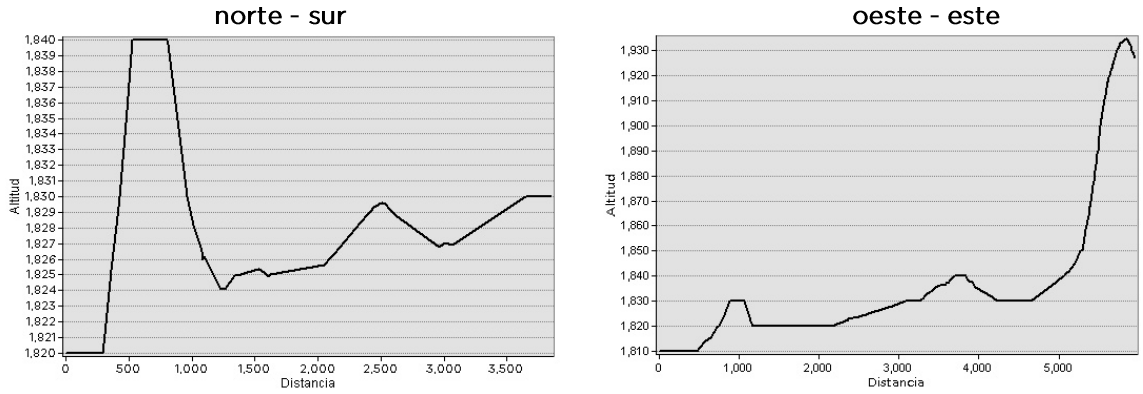
### 1.4.2.3 TOPOGRAFÍA

El área de aplicación alcanza altitudes que van de los 1,810 metros sobre el nivel del mar a los 1,872. El perfil topográfico norte a sur inicia en 1,820 msnm llegando como máximo a los 1,840 m y como mínimo en 1,830 m, lo que determina en una distancia de 4,000 m en un porcentaje de inclinación de 1 %.

11 POEL, 2014
12 Diccionario de datos fisiográficos Escala 1: 1,000,000 (Vectorial). INEGI, 2000

El perfil oeste - este sobre una distancia de 6,000 m cuenta con 1,810 m al inicio y 1,829 m al final logrando un 2% de inclinación.

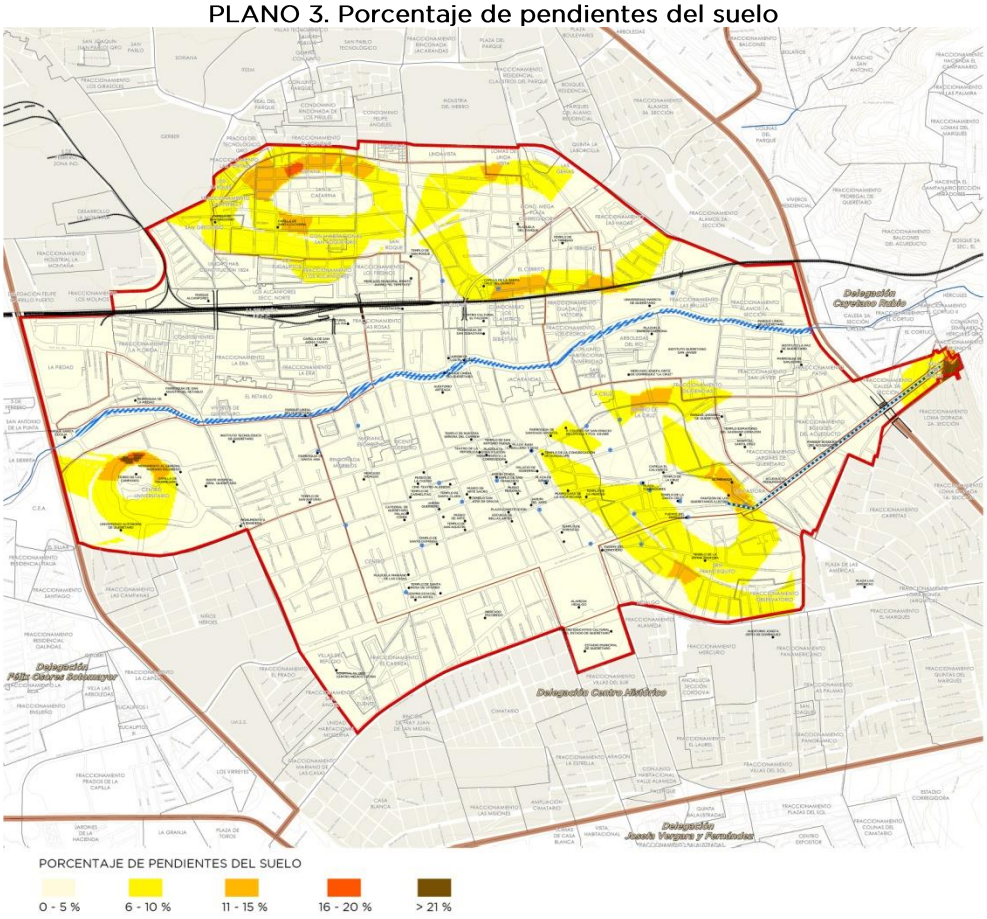
GRÁFICA 1. Perfil Topográfico




Fuente: Elaboración propia 2017 con base en Continuo de elevaciones mexicano 3.0 INEGI, versión 2017

Las pendientes más representativas son de 0 a 5 % de inclinación y representan el 82% del territorio, seguidas por las pendientes de 6 a 10 % que representan el 15%. El 3% restante obedece a pendientes mayores del 11 % (ver plano siguiente y D05 PENDIENTES DEL SUELO del Anexo Gráfico).

PLANO 3. Porcentaje de pendientes del suelo




Fuente: Elaboración propia 2017 con base en el Continuo de elevaciones mexicano 3.0 INEGI, versión 2017

### 1.4.2.4 CLIMA Y VEGETACIÓN

El tipo de clima de la región es Semiseco - semicálido, teniendo por clave climática BS1hw(w)[13] la cual se interpreta de la siguiente manera:

TABLA 6. Tipo de clima

| Clave | Descripción |
|---|---|
| BS | Estepario |
| 1 | Semiseco |
| h | Semicálido |
| w | Régimen de lluvias en verano |
| (w) | % de lluvia invernal respecto al total anual menor a 5, con temperatura media anual entre 18° y 22° C y temperatura del mes más frío menor a 18° C |

Fuente: Diccionario de datos climáticos. INEGI, 2000

[13] Clasificación de Köppen modificada para la República Mexicana por Enriqueta García, revisada y complementada por INEGI

De manera regional, el clima BS del centro del estado de Querétaro se origina por la presencia de sierras, mesetas y lomeríos que bloquean el paso de los vientos húmedos del Golfo y la Mesa del Centro, provocando a su vez un índice bajo de precipitación y consecuentemente una oscilación térmica de 7° a 14 °C.[14]

Según los datos de la estación meteorológica Querétaro (DGE-00022063) de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), la temperatura media anual registrada para el área es de 19.1 °C, con una máxima de 26.7 °C y una mínima de 11.5 °C, mientras que la precipitación promedio anual es de 525.7 mm, siendo julio el mes más lluvioso con 254.9 mm y el mes más seco marzo con 16.9 mm[15].

El clima de la Ciudad de Santiago de Querétaro, es determinado por su latitud y orografía; su crecimiento urbano y la pérdida de cobertura vegetal han sido factores de su reciente calentamiento, generando "islas de calor" las cuales suceden por: la combinación de la temperatura durante el día, la presencia de la capa asfáltica, cuyos materiales no logran una buena absorción de calor, y la alta concentración de contaminantes; lo anterior provoca ondas de calor que afectan especialmente a grupos de población vulnerable como son niños y ancianos.

En materia de vegetación, se estima la presencia de 151 ha de áreas verdes, entendidas como zonas arboladas y de pastos tanto en la vía pública como al interior del área lotificada. En los predios denominados Espacios Abiertos existen 24 ha, la vegetación al interior de los predios privados, suma 116 ha y en las calles 10 ha (ver plano D04 VEGETACIÓN). Cabe mencionar que no se considera la vegetación en los espacios deportivos. Según datos del municipio de Querétaro existen 219,804 árboles de los cuales 177,883 se encuentran en un estado bueno, 36,354 en estado regular y 5,567 en mal estado, de ellos 11,904 forman parte de las colonias inscritas en el área de aplicación, como se muestra en la siguiente tabla.

TABLA 7. Estado de la vegetación por colonia (árboles) en la ZMBT.

| Colonia | Total de árboles | Bueno | Regular | Malo |
|---|---|---|---|---|
| Las Peñas | 84 | 79 | | 5 |
| San Gregorio | 25 | 24 | 1 | |
| Los Faroles | 3 | 3 | | |
| Linda Vista | 340 | 326 | 8 | 6 |
| El Porvenir | 139 | 135 | 2 | 2 |
| España | 389 | 379 | 1 | 9 |
| La Popular | 102 | 99 | 1 | 2 |
| El Cerrito | 251 | 189 | 46 | 16 |
| El Tepetate | 11 | 10 | | 1 |
| Los Molinos | 335 | 325 | 3 | 7 |
| Fraccionamiento Constituyentes | 1,528 | 1,403 | 47 | 78 |
| San Roque | 56 | 55 | | 1 |
| Eucaliptos | 1,539 | 682 | 796 | 61 |

14 Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro, 2009. Secretaría de Gobierno, 2009
15 Información Climatológica por Estado. Estado de Querétaro. Estación 00022063 Querétaro (DGE) Período: 1981 - 2010

| Colonia | Total de árboles | Bueno | Regular | Malo |
|---|---|---|---|---|
| Los Alcanfores | 155 | 142 | 8 | 5 |
| Los Fresnos | 94 | 90 | 2 | 2 |
| Las Hadas | 855 | 783 | 50 | 22 |
| Álamos 1a Sección | 237 | 235 | | 2 |
| San Javier | 538 | 474 | 49 | 15 |
| Cedros | 184 | 141 | 10 | 33 |
| Las Brujas | 265 | 261 | | 4 |
| Centro | 4,605 | 4,414 | 123 | 68 |
| Fraccionamiento Arboledas | 64 | 63 | | 1 |
| Guadalupe Victoria | 105 | 94 | 8 | 3 |
| **Total** | **11,904** | **10,406** | **1,155** | **343** |

Fuente: Elaboración propia con base en información de Ecología del Municipio de Querétaro, 2017

El estado de la vegetación, vista desde la calidad de los árboles es mayoritariamente bueno; sin embargo, los árboles en regular y mal estado deben atenderse, pues la vegetación tiene un papel muy significativo en los centros urbanos ya que entre sus cualidades esta la capacidad de absorción y retención de contaminantes y de polvo contenido en el aire, además de apoyar a la regulación térmica e hídrica, por ello su presencia es de suma importancia sobre todo en colonias como Eucaliptos en donde el estado regular supera al estado bueno.

### 1.4.2.5 HIDROLOGÍA

El área de aplicación se encuentra inserta en la Región Hidrológica Lerma-Chapala (No. 12) perteneciente a la Subcuenca del Río Querétaro. La corriente superficial más importante es el Río Querétaro que atraviesa de este a oeste al área y a la Ciudad de Santiago de Querétaro.

De conformidad con la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), la hidrología subterránea se ve representada por el acuífero Valle de Querétaro con una extensión de 484 $km^2$. Al año 2015 su recarga total media anual, en forma de recarga natural más la recarga inducida, era de 70 millones de metros cúbicos por año ($m^3$/año), su descarga natural comprometida era de cuatro millones de metros cúbicos por año ($m^3$/año). Considerando el volumen anual concesionado al año 2002, de acuerdo con los títulos de concesión inscritos en el Registro Público de Derechos de Agua (REPDA), era de 142,316,279 $m^3$/año. Por tanto, la disponibilidad de aguas subterráneas arroja cifras negativas (–76’316,279 $m^3$), que indican que no existe volumen disponible para nuevas concesiones en la unidad hidrogeológica acuífero Valle de Querétaro.

Sobre este Valle se tienen censados 113 pozos para uso público, urbano y recreativo, lo que ha llevado al abatimiento del acuífero y ha provocado hundimientos hacia el límite con Av. 5 de Febrero y Av. Universidad, al poniente del área de aplicación[16].

16 Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro, 2008.

### 1.4.2.6 PELIGROS Y RIESGOS

De acuerdo con el Atlas de Riesgos de Querétaro (Coordinación Estatal de Protección Civil Querétaro), el área de aplicación se ve afectada por riesgos que evidencian condiciones de peligro, por lo que a continuación se les caracteriza (ver plano DO7 RIESGOS del Anexo Gráfico).

#### Riesgos Físicos

El área está bordeada al este y oeste por dos sistemas de fallas inactivas orientadas al NW-SE y NE-SW, las cuales cortan el sustrato rocoso del acuífero, que, al perder la presión de la columna de agua por la sobreexplotación, tiende a colapsarse, provocando vibraciones leves. Es importante señalar que, en caso de presentarse un sismo de alta intensidad, el sistema de fallas de la ciudad funcionaría como conductor de ondas sísmicas, provocando la afectación de la mayor parte de ésta.

En términos sismológicos, el Centro de la Ciudad de Santiago de Querétaro, evidencia movimientos sísmicos, pero no están asociados a algún epicentro sino a movimientos locales producto de la subsidencia; el centro de la ciudad experimenta un hundimiento de 6 cm/año originado principalmente por la sobreexplotación de los mantos acuíferos.

Dentro del área de aplicación, existen zonas de inundación de alto y mediano riesgo por presentar problemas de acumulación y desalojo del agua pluvial y por ser un terreno principalmente plano. Las zonas se encuentran distribuidas a lo largo del área, pero se pueden apuntar las inmediaciones del Río Querétaro, del Cerro de las Campañas y de la Alameda.

#### Riesgos Químicos

Los riesgos químicos, caracterizados por la exposición no controlada a agentes químicos están presentes a través de empresas que hacen uso de sustancias y compuestos considerados como de alto riesgo.

Dentro del área de aplicación se tiene como principal agente de riesgo a dos industrias dedicadas a la producción de hielo y sus productos, La Hielera ubicada en La Trinidad y Hielo Sanher en la colonia Centro, ya que hacen uso de sustancias como el Amoniaco, el cual afecta negativamente a la población de llegarse a suscitar una fuga debido a que sus vapores tienen un efecto corrosivo sobre las vías respiratorias. Aunado a ello, la presencia de 11 industrias que también hacen uso de Amoniaco fuera del ámbito de aplicación del PPDUZMBT (1 Km) acrecientan el riesgo del área.

Otro factor de riesgo químico son las estaciones de servicio (gasolineras) debido al uso de materiales altamente inflamables y explosivos con un radio de afectación de 100 m y diferentes grados de riesgo según su proximidad a zonas habitacionales o densamente pobladas.

TABLA 8. Estaciones de Servicio y Grados de riesgo

| Ubicación | Nivel de riesgo |
|---|---|
| Av. 5 de febrero | Medio |
| Paseo de las Peñas | Medio |
| Epigmenio González Privada | Medio |
| Av. Prol. Corregidora Norte | Medio |
| Av. 5 de Febrero | Alto |
| Clz. San Agustín del Retablo | Alto |
| Av. Universidad Pte. | Alto |
| Av. Francisco I. Madero | Muy Alto |
| Av. Constituyentes Pte. N | Alto |
| Av. Constituyentes Pte. | Bajo |
| Av. Constituyentes Pte. N | Medio |

Fuente: PPDUZMBTCSQ, 2008

Las estaciones ubicadas dentro de la poligonal van de riesgo medio a muy alto, por lo que su presencia es considerada de alto impacto tanto para residentes como para visitantes. Asimismo, en la calle Amado Nervo dentro de la Zona de Transición noroeste existen ductos de Petróleos Mexicanos (PEMEX), los cuales ponen en riesgo a la población y al ambiente en caso de algún siniestro.

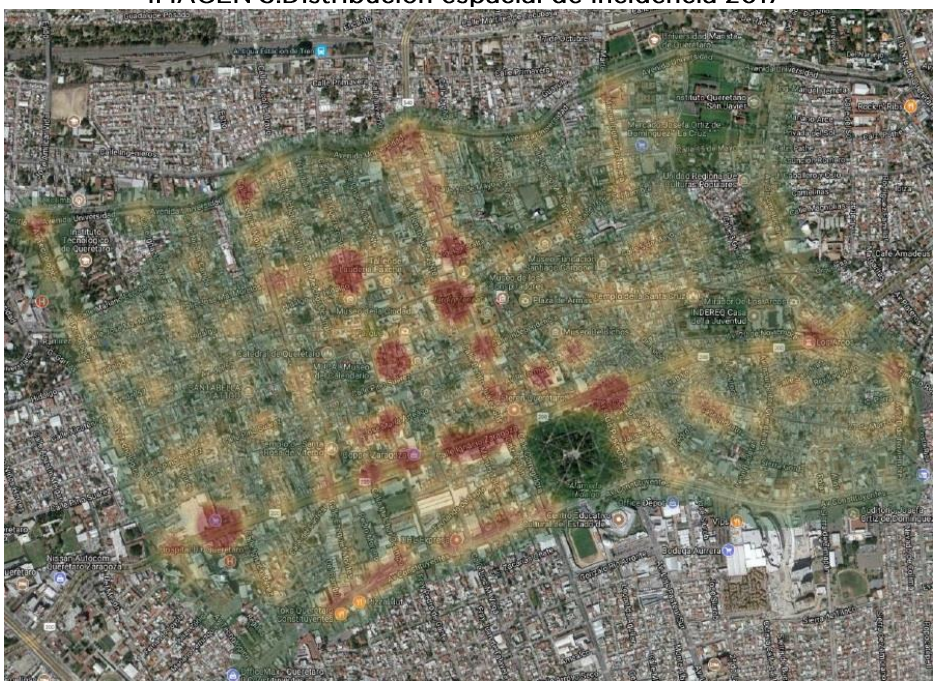
### Riesgos sociales

Los riesgos sociales dentro de los perímetros A, B1, B2 y B3 se ven caracterizados por los incidentes delictivos, en donde, según información de la Unidad de Análisis e Inteligencia Policial para la Prevención y Combate del Delito, la colonia Centro y San Francisquito son las áreas más afectadas con un porcentaje de 77.04 y 13.74 de los delitos respectivamente.

Para los mismos perímetros, en el año 2016 los casos de robo a transeúnte fueron los más representativos al contabilizar 289 siendo el 16.6% de 1,567 delitos. Para el periodo de enero a octubre del año 2017 el total de casos fue de 1,128 en donde el robo de vehículo fue el más denunciado (18%) seguido por el robo a comercio (16%), robo a vehículo (15%) y robo a transeúnte (13%). El horario con más actividad delictiva se registra entre las 12:00 y las 18:00 hrs., y su mayor frecuencia los días sábado.

Las calles que presentan mayor incidencia son Corregidora, Constituyentes e Ignacio Zaragoza, siendo en esta última en donde los casos de robo a transeúnte son los más característicos.

IMAGEN 3.Distribución espacial de incidencia 2017 [a]



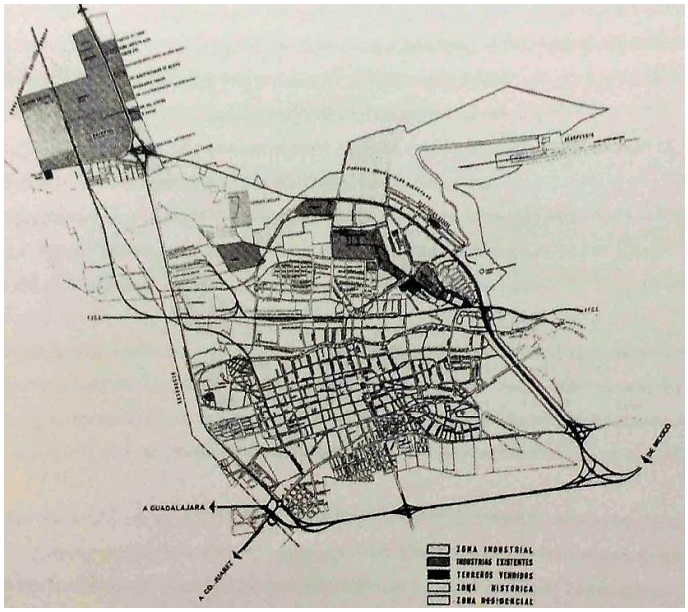
a. Incidencia del 1 de enero al 1 de octubre de 2017
Fuente: Sistema Interno SISPUM, Secretaría de Seguridad Pública Municipal

## 1.4.3 MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO

### 1.4.3.1 ESTRUCTURA URBANA

La zona de estudio se desarrolla dentro de un polígono de 3 km de norte a sur y 4 km de oriente a poniente; de acuerdo con su ocupación histórica, el 90% del área se desarrolló hasta el año de 1980, el 20% restante corresponde a crecimientos posteriores; a la fecha puede considerarse saturada en cuanto ocupación territorial con escasos predios baldíos o por demoliciones, principalmente.

IMAGEN 4. Plano de la ciudad de Santiago de Querétaro 1967

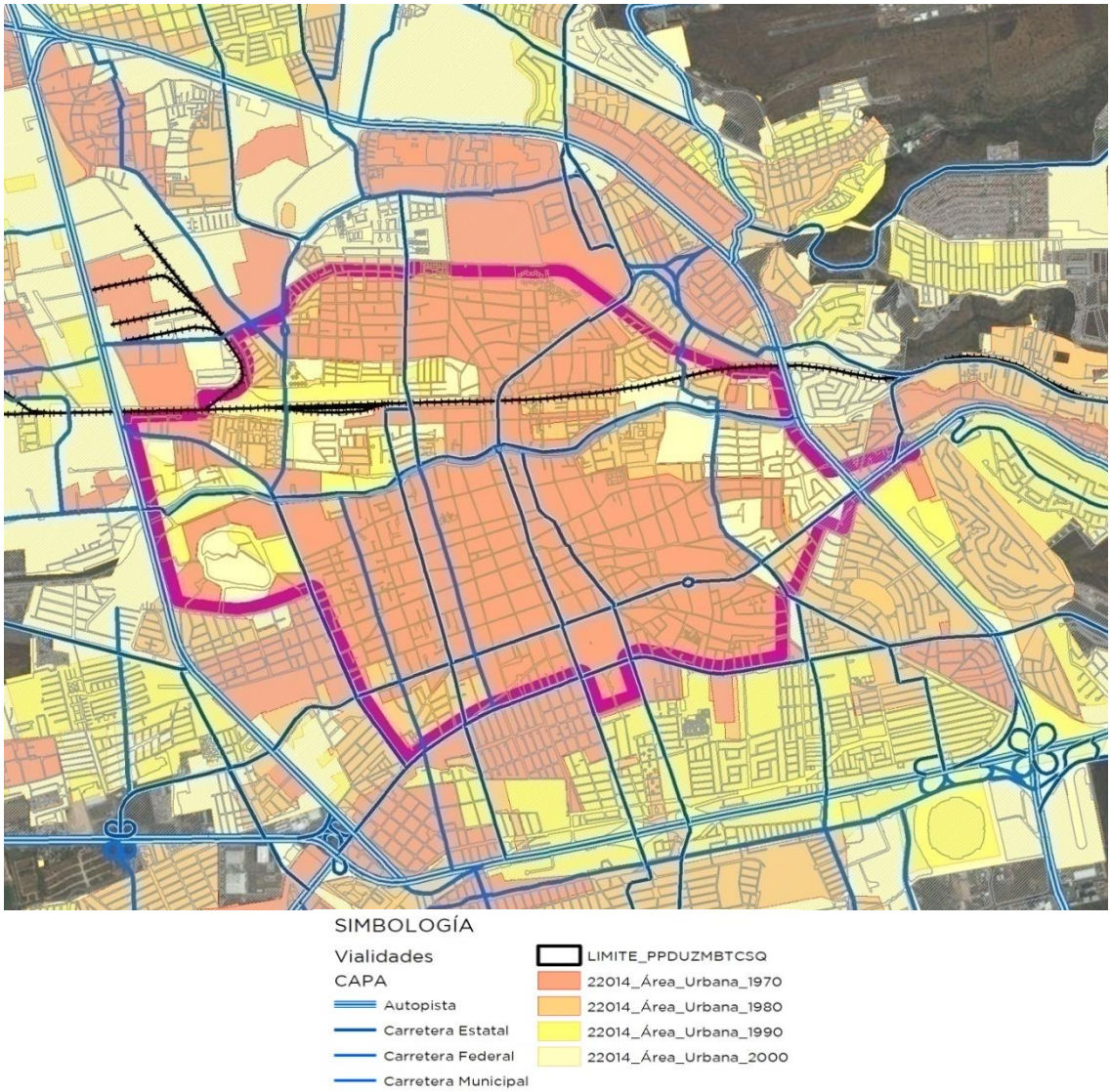



Fuente: Catastro del Estado de Querétaro

Hasta antes de 1970, la Ciudad de Santiago de Querétaro, aún no ocupaba la totalidad de lo que hoy en día se conoce como la Delegación Centro Histórico; en el plano de 1967 se puede observar el proyecto de la carretera 45 a San Luis y del Boulevard Bernardo Quintana y dentro de este polígono la zona de estudio casi ocupada, al oriente y sur se aprecia la presencia de grandes zonas sin lotificar, la población de la Ciudad se estimó en 112,993 habitantes para el año de 1970.

Durante el lapso 1970-1980 se aprecian tendencias de crecimiento habitacional de la ciudad a la zona nororiente correspondiendo a las colonias Las Hadas, Las Brujas y Álamos 1ª, Sección; al norponiente se desarrollan las colonias La Florida y Constituyentes FOVISSSTE, al sur poniente se establece la colonia El Carrizal, la población en este período, se incrementó hasta contar con 215,976 habitantes según el censo de 1980.

PLANO 4. Crecimiento físico 1970-2000




Fuente: Elaboración propia 2017 con base en información de la Secretaría de Movilidad

Para el período 1980-2000 se registran crecimientos en extremo norponiente correspondientes a las colonias Fraccionamiento Viveros de Querétaro, la Era y Las Rosas, así como los asentamientos colindantes con los patios de maniobras, al Río Querétaro, el Centro Universitario y zona de hospitales en la falda del cerro de Las Campanas.

En la sección oriente del área de estudio se ocuparon los terrenos para conformar las colonias Cedros, Pathé, Arboledas, Diligencias y San Javier, Jardines de Querétaro y Bosques del Acueducto.

Del año 2000 a la fecha la zona se ha saturado con las lotificaciones y los nuevos fraccionamientos; la presencia de predios baldíos es mínima, como se aprecia en la foto aérea de 2017; actualmente se estiman 15.86 ha de superficie baldía que representan el 1.75% de la superficie total de estudio.

IMAGEN 5. Zona de estudio




Fuente: Elaboración propia 2017

En lo que se refiere a la traza urbana la ciudad, en términos generales conserva la traza reticular de la Zona de Monumentos Históricos hacia el poniente y sur poniente, la traza al norte del Río Querétaro, mantiene una limitada continuidad de norte–sur, la cual se agrava al norte de las vías del ferrocarril al formarse un doble borde con el río y la vía ferroviaria; en los Barrios de La Otra Banda en sentido oriente–poniente existe continuidad desde Ejido-Epigmenio González hasta su entronque con Av. Felipe Ángeles y posteriormente la Prolongación Corregidora se facilita la comunicación con el Centro Histórico.

En el extremo oriente de la zona de estudio los nuevos fraccionamientos al oriente de la Calle Mariano Arista, Av. Circunvalación y Ejército Republicano presentan una traza discontinua; al sur, el Barrio de San Francisquito presenta una traza de plato roto y un eje central a lo largo de la calle 21 de Marzo. La tabla siguiente resume las áreas ocupadas por período:

TABLA 9. Superficie ocupada 1980-2017

| Año | 1980 | 1990 | 2000 | 2010 | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|
| Área total ha | 931.08 | 931.08 | 931.08 | 931.08 | 931.08 |
| Superficie ocupada ha | 723.18 | 801.81 | **837.91** | **893.84** | 931.08 |
| Superficie baldía ha | 207.90 | 129.27 | **93.18** | **37.24** | 15.86 |
| Porcentaje de área total | **22%** | **13%** | **9%** | **4%** | **1.7%** |

Fuente: Elaboración propia 2017.

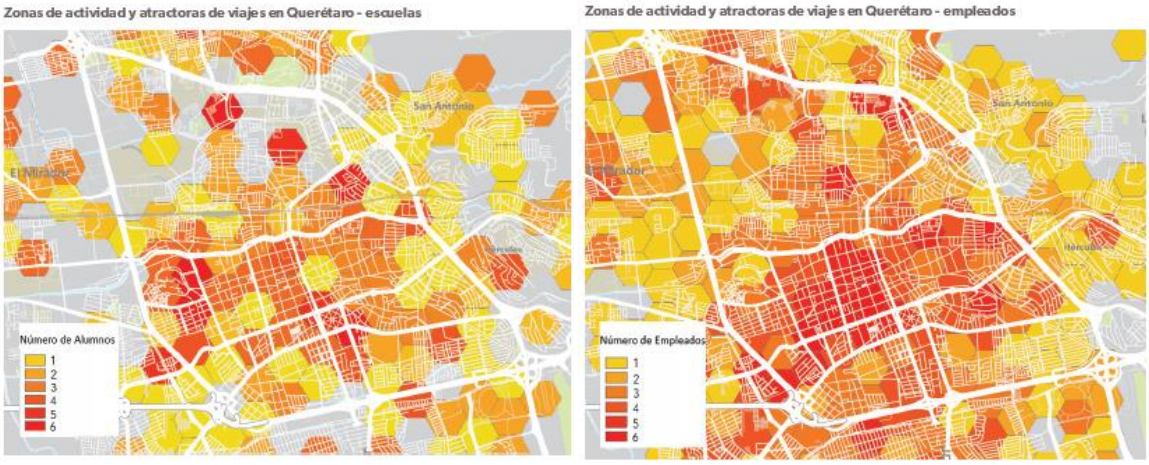
### 1.4.3.2 ESTRUCTURA VIAL

Actualmente, según el Plan Estratégico de Movilidad para el Municipio de Querétaro 2026 (PEMQ 2026), se calculan 1.6 millones de viajes diarios en el municipio de Querétaro de los cuales se estima que el 44% se realiza en automóvil y el 33% en transporte público. De las 172 rutas que existen en la Zona Metropolitana[17] de Querétaro, el 75 % tiene presencia en la zona de estudio y de ellas 71 rutas se concentran en una sola avenida.

Para la zona de estudio se han estimado, con base en los datos de Unidades Económicas y de equipamientos educativos existentes en ella, que diariamente se realizan 66,500 viajes por motivo de empleo y 38,000 viajes generados por las instalaciones escolares, lo que suma 104,500 viajes en un sentido y 208,500 viajes en total, esta suma se incrementa casi en un 50% si se consideran los viajes por motivos de comercio y trámites a la zona, la cual concentra un importante número de oficinas gubernamentales y bancarias; por lo que se podrían estimar aproximadamente 303,000 viajes en total para 2017.[18]

El PEMQ 2026 identificó de manera similar las zonas que atraen viajes en el municipio de Querétaro, desarrollando los siguientes gráficos, que muestran a la zona de estudio como el principal atractor de viajes diarios, primero a nivel municipio y Zona Metropolitana; mientras que la zona central de la ZMBT atrae viajes por motivos de escuela y trabajo, como se observa en la imagen siguiente.

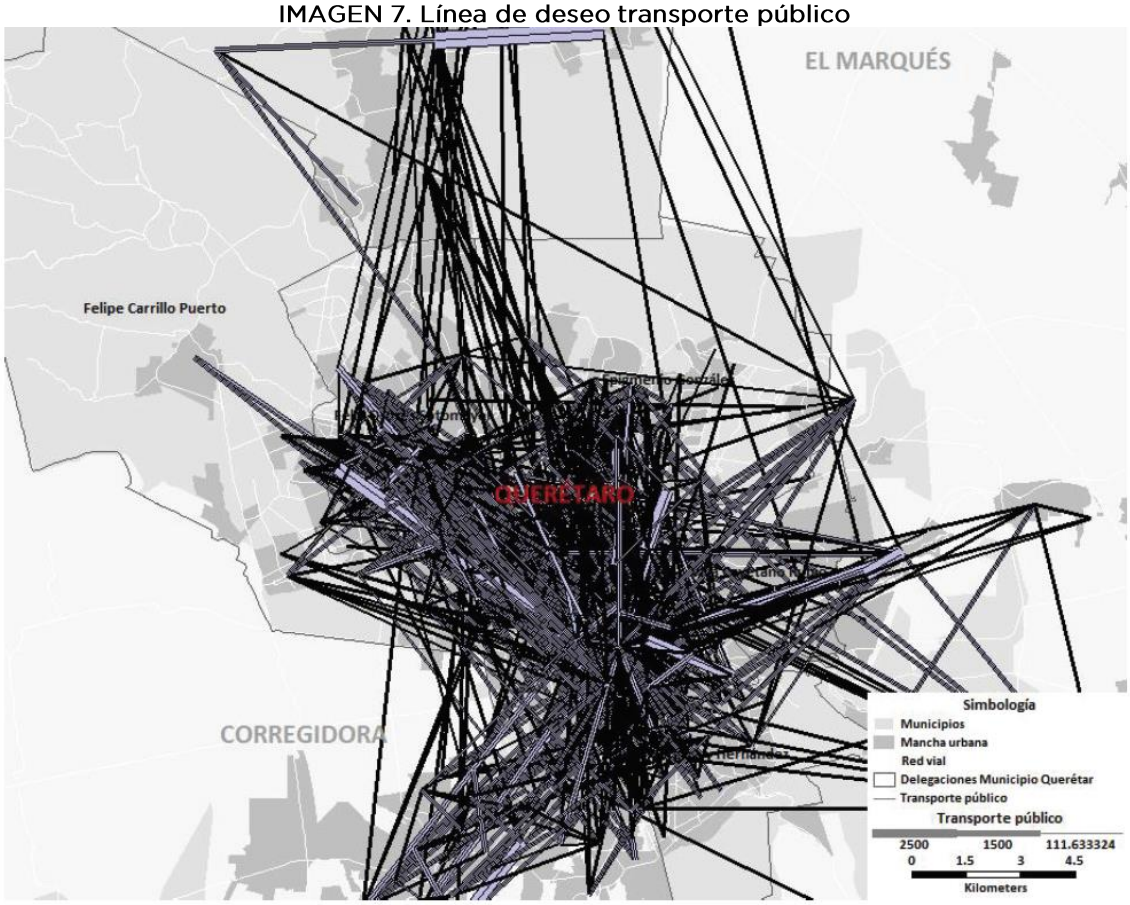
IMAGEN 6. Zonas de mayor atracción de viajes por escuela y empleo




Fuente: PEMQ 2026

[17] Programa Estatal de Transporte 2016-2021 (PET 2016-2021)
18 El PET 2016-2021 estima que el 69% de los viajes son relativos a trabajo y escuela.

IMAGEN 7. Línea de deseo transporte público




Fuente: PEMQ 2026

El modelo generado por el PEMQ 2026 define como hora pico entre semana, las 8.00 AM. Estos viajes se realizan utilizando la estructura vial que existe en la zona de estudio, la cual se ha clasificado de la siguiente manera:

### Vialidad metropolitana

La delegación Centro Histórico se encuentra delimitada por vialidades que dan atención a nivel metropolitano e incluso interestatal, tal es el caso de:

- La Autopista **45 México, carretera a San Luis Potosí**, con sus entronques en el Boulevard Bernardo Quintana, carretera a Celaya y entronque con Av. Constituyentes.
- La **Avenida 5 de Febrero** con entronque norte con **Boulevard Bernardo Quintana** y;
- El **Boulevard Bernardo Quintana** desde su entronque con la Autopista hasta su entronque con la Avenida 5 de Febrero.

### Vialidad primaria

Dentro del área de estudio del PPDUZMBT se han identificado las siguientes avenidas que permiten la comunicación metropolitana, de oriente a poniente:

- Av. Epigmenio González
- Av. Universidad
- Av. Zaragoza
- Av. Constituyentes

En sentido norte sur

- Av. Tecnológico, José Amílcar Vidal-Ejido
- Av. Corregidora
- Av. Luis Pasteur
- Calle Mariano Arista – Av. Circunvalación-Independencia-Ejército Republicano
- Felipe Ángeles

### Pares viales

Dadas las características de la Zona de Monumentos Históricos y lo reducido de sus secciones viales, se han conformado entre la Av. Universidad y la Av. Zaragoza un sistema de calles de un sentido, en el que se identifican los siguientes pares viales:

- Av. Tecnológico-Ignacio Pérez
- Melchor Ocampo y su continuación en Nicolás Bravo – Estío, Ezequiel Montes
- Av. Juárez-Corregidora

### Vialidad secundaria

Complementariamente existen otras vialidades de secciones reducidas que canalizan el tránsito dentro de la Zona de Monumentos Históricos principalmente, dentro de las cuales se señalan las siguientes:

- Invierno
- Vicente Riva Palacio
- Mar Mediterráneo
- 5 de Mayo , Juan Caballero y Osio
- Mariano Escobedo, 15 de Mayo, Calz. Pathé
- José María Morelos
- Hidalgo
- Pino Suárez, Independencia
- Venustiano Carranza
- 21 de Marzo
- Mariano Arista, Av. Circunvalación

- Porvenir y San Roque en los Barrios de La Otra Banda

### Vialidad local

El resto de las calles puede considerarse de tránsito local.

### Vías peatonales

En la zona central de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales existen calles destinadas al peatón y de tránsito restringido de las cuales se señalan las siguientes:

- 16 de Septiembre entre Corregidora y Pasteur norte
- 5 de Mayo entre Corregidora y Pasteur norte
- Libertad entre Corregidora y Pasteur norte
- Josefa Vergara entre Independencia y 5 de Mayo
- Venustiano Carranza y libertad entre Pasteur y Río de la Loza
- Madero y Matamoros entre Guerrero y Juárez
- Guadalupe Victoria entre Matamoros y 16 de Septiembre
- Héroes de Nacozari frente a la Estación de FC.
- Gutiérrez Nájera frente a Plaza de los Fundadores
- Progreso, Ignacio Matamoros cercanas al templo de la Merced
- Jesús García entre Av. Reforma y Av. Ignacio Zaragoza
- Primavera entre Av. Corregidora y Otoño

### Nodos viales

Se definen como nodos viales, las intersecciones de vialidades metropolitanas en las cercanías del área de estudio y las intersecciones de vías primarias definidas dentro del área de aplicación del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

Los nodos metropolitanos se localizan en las vías periféricas a la delegación Centro Histórico y prácticamente todas han sido resueltas en sus trayectorias viales mediante tréboles, pasos elevados y/o deprimidos; existen algunos puentes peatonales, pero en general las soluciones para peatones no han sido prioritarias en estas avenidas.

TABLA 10. Nodos metropolitanos en el borde de la delegación Centro Histórico

| clave | vialidades | estado del nodo |
|---|---|---|
| M1 | Autopista México-Querétaro - Boulevard B. Quintana | Intersección con trébol |
| M2 | Autopista México-Querétaro - Cimatario | Paso a desnivel |
| M3 | Autopista México Querétaro - Paseo del Marqués | Paso a desnivel |
| M4 | Autopista México-Querétaro - Prolongación Corregidora | Intersección con trébol |
| M5 | Autopista México-Querétaro - Prolongación | Intersección con gasa |

| | | |
|---|---|---|
| | Pasteur | |
| M6 | Autopista México-Querétaro -5 de Febrero | Intersección con trébol |
| M7 | Autopista México Querétaro - Carretera a Celaya-Constituyentes | Intersección con trébol y gasas |
| M8 | 5 De Febrero - Epigmenio González | Paso a desnivel |
| M9 | 5 De Febrero - Boulevard B. Quintana | Intersección con trébol |
| M10 | Bulevar B. Quintana - Tecnológico Norte | Paso a desnivel |
| M11 | Boulevard B. Quintana - Pie de la Cuesta | Paso a desnivel |
| M12 | Boulevard B. Quintana - Corregidora Norte | Paso a desnivel y camellón |
| M13 | Boulevard B. Quintana - Paseo de la Colina | Paso elevado y jardines |
| M14 | Boulevard B. Quintana - Constituyentes | Intersección con trébol |

Fuente: Elaboración propia 2017

Dentro de la ZMBT se han identificado 23 nodos de vialidades primarias, que por su volumen de tránsito pueden considerarse prioritarios, destacan las avenidas: Universidad a lo largo del Río Querétaro, Zaragoza, que concentra 55 rutas de transporte, y Av. Constituyentes en la cual se cuenta con el eje estructurante de transporte público actualmente.

Prácticamente todos los nodos son cruceros o entronques viales a nivel, en vías con una gran carga vehicular y de gran movimiento peatonal, generados por los corredores comerciales que se han ido consolidando a lo largo de las avenidas señaladas.

TABLA 11. Nodos de Vialidades primarias dentro del área de aplicación del PPDUZMBT

| | Clave | Vialidades | Estado del nodo |
|---|---|---|---|
| 1 | Eg1 | Epigmenio González-Ejido | Entronque pendiente |
| 2 | U1 | Río Ayutla-5 de Febrero | Paso a desnivel |
| 3 | U2 | Universidad-Tecnológico | Crucero a nivel |
| 4 | U3 | Universidad-Ezequiel Montes | Crucero a nivel |
| 5 | U4 | Universidad-Cuauhtémoc | Crucero a nivel |
| 6 | U5 | Universidad- Benito Juárez | Crucero a nivel |
| 7 | U6 | Universidad-Corregidora | Crucero a nivel glorieta |
| 8 | U7 | Universidad-Damián Carmona | Crucero a nivel cerrada |
| 9 | U8 | Universidad-Arista | Crucero a nivel |
| 10 | U9 | Universidad-Boulevard B. Quintana | Paso a desnivel |
| 11 | Z1 | Zaragoza-5 de Febrero | Paso a desnivel |
| 12 | Z2 | Zaragoza- Tecnológico | Crucero a nivel |
| 13 | Z3 | Zaragoza- Ezequiel Montes | Crucero a nivel |
| 14 | Z4 | Zaragoza-Juárez Corregidora | Crucero a nivel |
| 15 | Z5 | Zaragoza-Luis Pasteur-21 de Marzo | Crucero a nivel glorieta |
| 16 | Z6 | Zaragoza-Independencia | Glorieta |
| 17 | Z7 | Zaragoza-La Aurora Tanque de Agua | Crucero doble en acueducto |
| 18 | Z8 | Zaragoza-Blvd. Bernardo Quintana | Cruce a desnivel de bulevar |
| 19 | C1 | Constituyentes-Tecnológico | Crucero en t |
| 20 | C2 | Constituyentes-Ezequiel Montes | Crucero con reducción de sección |
| 21 | C3 | Constituyentes-Colon Prolongación Corregidora | Crucero con reducción de sección |
| 22 | C4 | Constituyentes-Luis Pasteur | Crucero a nivel |
| 23 | C5 | Constituyentes-20 De Noviembre | Crucero a nivel |

Fuente: Elaboración propia 2017

Adicionalmente, se consideran como nodos: los cruces ferroviarios que generan conflictos viales ya que interrumpen la continuidad vial. Esto se ha resuelto a través de los puentes y pasos a desnivel, para lograr cruces a lo largo de la vía

ferroviaria, quedando pendiente el cruce de la calle Invierno, la cual se considera el único paso peatonal de liga con los Barrios de La Otra Banda.

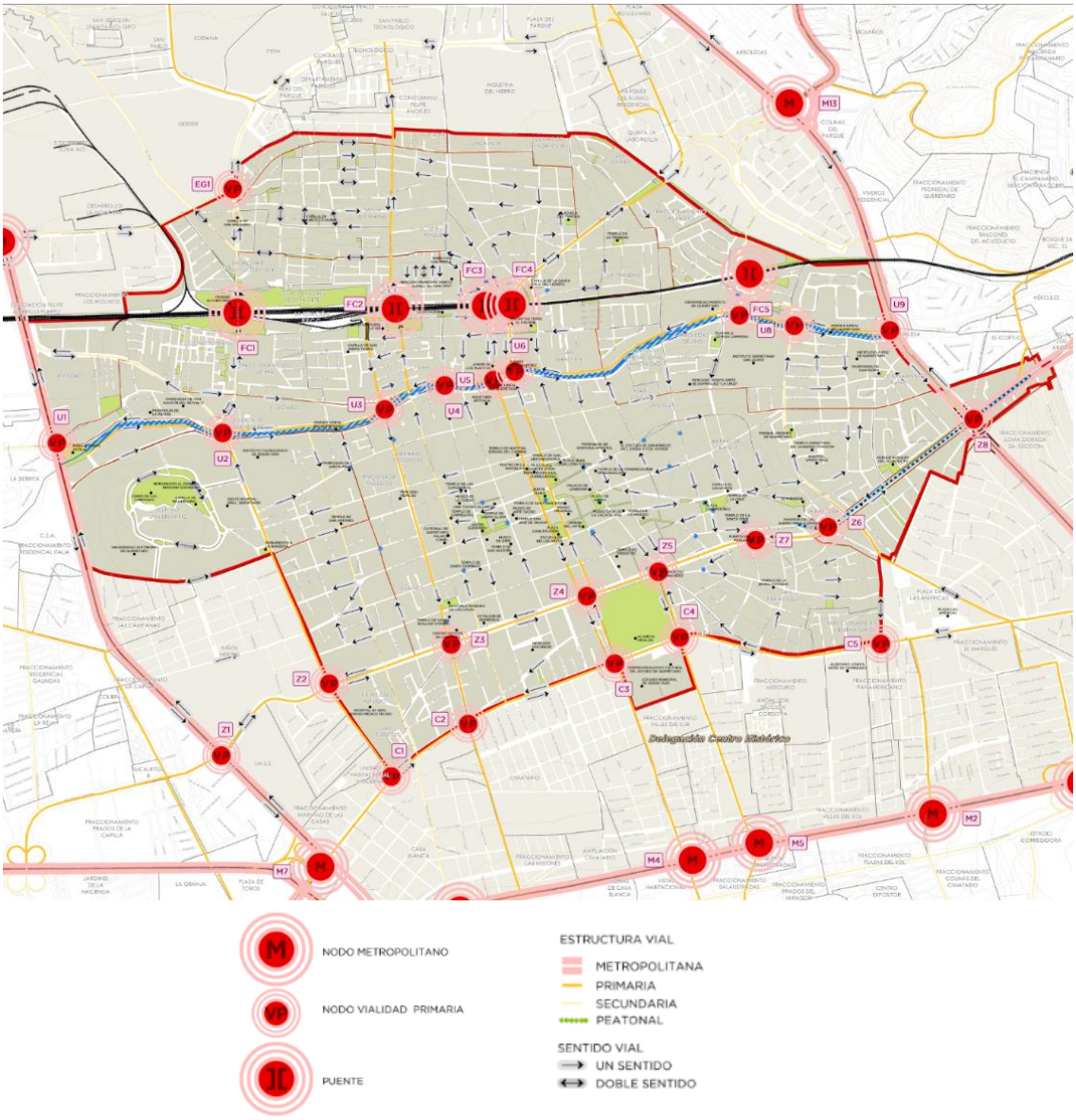
TABLA 12. Puentes o cruces sobre vía de ferrocarril e incorporaciones

| | Clave | Vialidad | Puente |
|---|---|---|---|
| 1 | Fc 1 | Ejido | Puente de tres carriles |
| 2 | Fc 2 | Felipe Ángeles | Paso inferior doble sentido |
| 3 | Fc 3 | Invierno | Paso a nivel |
| 4 | Fc 4 | Av. Corregidora | Puente de seis carriles dos sentidos |
| 5 | Fc 5 | Agustín Rivera | Paso a nivel |

Fuente: Elaboración propia 2017

En el siguiente plano se presentan los distintos elementos de la Estructura Vial (ver también plano D12 ESTRUCTURA VIAL del Anexo Gráfico):

PLANO 5. Estructura vial



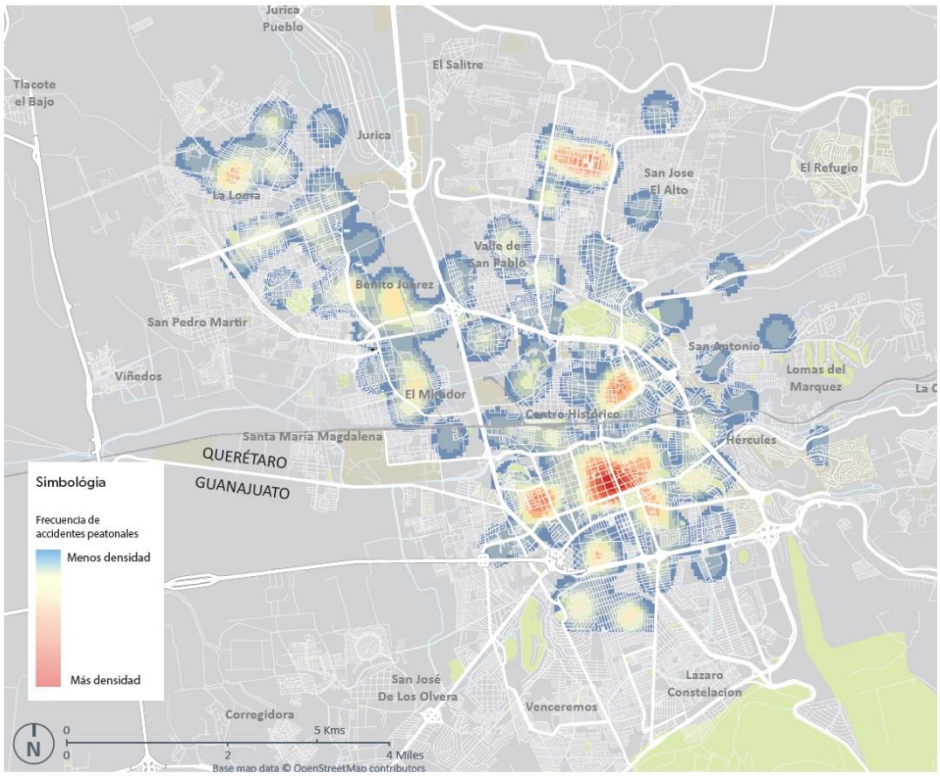

Fuente: Elaboración propia 2017

## Zonas conflictivas

El Plan Estratégico de Movilidad para el Municipio de Querétaro 2026, señala que las zonas donde se tiene un mayor número de accidentes peatonales son en el Centro Histórico, en particular, se identifica el crucero de Zaragoza y Corregidora como zona de mayor riesgo, que se extiende sobre Av. Corregidora hasta la calle de Madero y sobre Av. Zaragoza desde la Av. Pasteur hasta la calle de Melchor Ocampo.

Al poniente señala la zona de la Av. Zaragoza y su entronque con Av. Tecnológico y al norte sobre la Av. Corregidora y la calle Unión.

IMAGEN 8. Accidentes de peatones en Querétaro 2015-2016




Fuente: PEMQ 2026

## Movilidad ciclista

Por lo que se refiere a la movilidad ciclista, esta es aún reducida dentro de la zona de estudio, si bien existen diversos proyectos, algunos de éstos recientemente puestos en marcha.

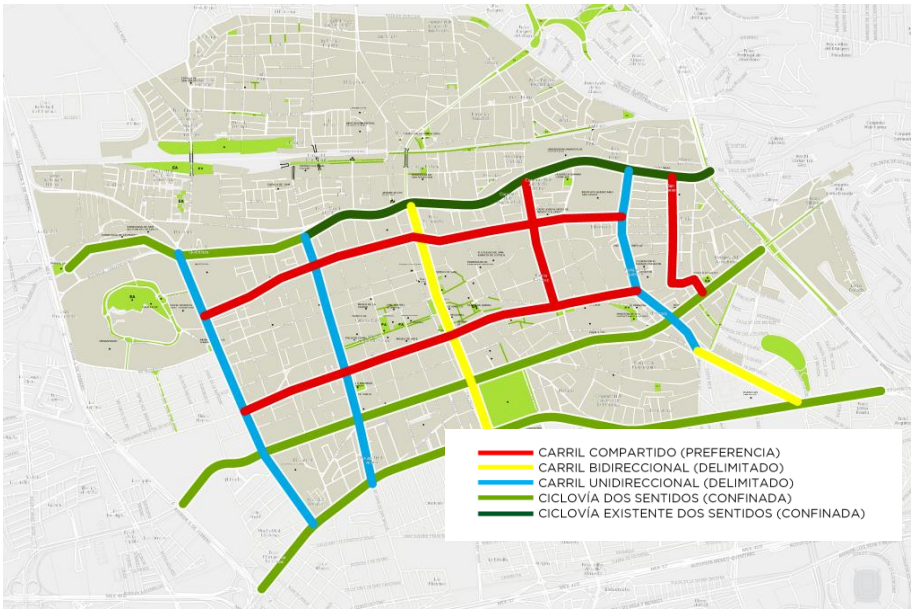
Según el PEMQ 2026 *"el ciclismo en el municipio de Querétaro representa menos del 1% de los viajes diarios y es percibido por muchos como una actividad recreativa más que un modo de transporte".* Igualmente, señala que casi el 20% de los viajes se realizan en trayectos menores a 5 km que pueden recorrerse en 15 minutos en bicicleta.

El PEMQ 2026 propone una red de ciclovías con calles seguras, un programa de capacitación ciclista y un sistema de bicicletas compartidas públicas para

establecer al ciclismo como una opción factible para los viajes diarios, de manera que para el 2026 el 10 % de los viajes se realice en bicicleta.

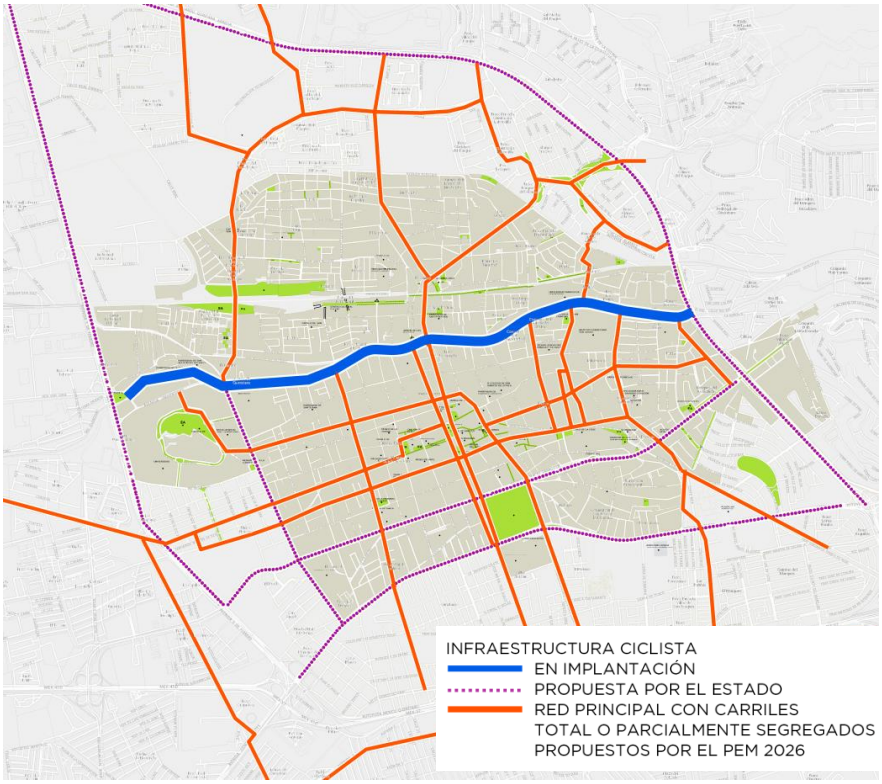
Los proyectos relevantes del PEMQ 2026, corresponden a la propuesta del año 2012, que propone rutas de ciclovías a lo largo de las vialidades primarias de la zona centro, la cual ha sido complementada recientemente por el PEM2026, como se observa en las siguientes imágenes.

PLANO 6. Acciones para la movilidad ciclista en la porción sur de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales




Fuente: Elaboración con base en información de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas 2012

PLANO 7. Infraestructura ciclista




Fuente: Elaboración con base en información del
PEMQ 2026 Secretaria de Movilidad

## Movilidad peatonal

El Perímetro A de la Zona de Monumentos Históricos es el que concentra el mayor número de movimientos peatonales y también en el que se han realizado diversas propuestas de proyectos de ampliación de zonas peatonales, a la fecha se contabilizan casi 4.5 km de zonas peatonales, incluyendo las ampliaciones de banquetas en varias avenidas y plazoletas. Estos programas de apoyo a los movimientos peatonales se resumen a continuación:

TABLA 13. Zonas peatonales dentro de la zona de estudio

| Zonas Peatonales | m |
|---|---|
| 16 de Septiembre | 240 |
| 5 de Mayo | 200 |
| Libertad | 300 |
| Venustiano Carranza | 100 |
| Plaza de los Fundadores | 100 |
| Alameda Hidalgo | 300 |
| Madero | 450 |
| Mariano Matamoros | 200 |
| Josefa Vergara H. | 200 |
| Progreso | 100 |
| **Ampliación de banquetas** | |
| Ezequiel Montes | 1,100 |
| Hidalgo | 700 |
| Héroe de Nacozari | 400 |
| **Suma metros** | **4,390** |

Fuente: Elaboración propia 2017

Es importante señalar que estas obras de mejoramiento urbano han generado un impacto importante en las calles señaladas, en las cuales se ha activado el comercio y han surgido nuevas inversiones inmobiliarias, principalmente turísticas y comerciales.

IMAGEN 9. Banquetas en Perímetro A de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales



Fuente: Elaboración propia 2017

## Estacionamiento

Como ya se ha comentado el Centro de la ciudad atrae un elevado número de viajes diariamente, si consideramos los datos del PEMQ 2026, a razón de que el 44% de los viajes se realiza en automóvil, se infiere que existe una gran demanda de lugares para estacionamiento.

Actualmente se han identificado 201 predios usados como estacionamiento dentro de la zona de estudio, que ofertan 10,472 espacios dentro de dicha zona, la distribución por cada zona al interior se especifica en la tabla siguiente:

TABLA 14. Número de estacionamientos por zona

| Zona | Número de estacionamientos | Área de estacionamiento | Cajones estimados 30 m2 cajón | Porcentaje |
|---|---|---|---|---|
| **Zona de Monumentos Históricos** | | | | |
| Perímetro A | 73 | 128,859 | 4,966 | **47%** |
| Perímetros B1, B2, B3 | 20 | 12,880 | 429 | 4% |
| **Zona Barrios Tradicionales** | | | | |
| Perímetro I<br>La Otra Banda | 21 | 27,242 | 908 | 9% |
| Perímetro II<br>San Francisquito<br>Perímetro III La Piedad y<br>San Agustín del Retablo | 8 | 4,737 | 158 | 2% |
| **Zona de Transición** | | | | |
| Nororiente | 19 | 19,644 | 655 | 6% |
| Norponiente | 19 | 31,613 | 1,054 | **10%** |
| Sur | 41 | 69,051 | 2,302 | **22%** |
| **Suma** | **201** | **294,026** | **10,472** | **100 %** |

*Los datos aquí expuestos consideran a un total de 43 estacionamientos privados los cuales suman 2,375 cajones y una superficie de 71,252 $m^2$

Fuente: Elaboración propia 2017

Se observa que en el Perímetro A de la ZMBT se concentra el 47% de la oferta de cajones de estacionamiento; en la Zona de Transición sur por la cercanía a la zona de abasto y Mercado Escobedo en 22% y en la Zona de Transición noroeste el 10% por el impacto de los Mercados Garibaldi y Josefa Ortiz de Domínguez. EL PEMQ señala que la tasa de ocupación promedio de los estacionamientos en vía pública del primer cuadro de la ciudad es de 69%[19]

Adicionalmente hay que considerar que en un alto porcentaje de calles se permite el estacionamiento en vía pública; se estima que, en ésta, en las zonas de mayor demanda de estacionamiento, se estacionan diariamente 4,500 vehículos en la acera, sin considerar las rotaciones. Esta circunstancia afecta la capacidad de las vialidades, reduciendo su sección de un 30% a un 50 %.

TABLA 15. Zonas de mayor concentración de estacionamiento en vía pública

| | longitud total m. | % de longitud para estacionamiento | carriles de estacionamiento | autos estimados |
|---|---|---|---|---|
| Zona centro de la ZMBT | entre Av. Universidad y Av. Zaragoza y entre Av. Circunvalación y Av. Tecnológico | | | |
| | 20,100 | 75% | 1 | 3,015 |
| Zona de transición sur | del Colegio Salesiano a Av. Colón | | | |
| | 2,500 | 80% | 2 | 800 |
| Av. Zaragoza | desde Av. Tecnológico al Tanque de Agua de Querétaro | | | |
| | 2,200 | 80% | 2 | 704 |
| suma | 24,800 ms. | | | 4,519 |

Fuente: Elaboración propia 2017

Al respecto del estacionamiento en la zona, se pueden observar cuestiones contradictorias ya que la población usa su auto; esto se explica en parte debido a que las unidades de transporte se consideran antiguas, en ocasiones con mantenimiento poco adecuado y para clases populares.

IMAGEN 10. Estacionamiento en vialidad en la Zona de Monumentos Históricos



19 PEMQ 2026.



Fuente: Elaboración propia 2017

## 1.4.3.3 USOS DE SUELO

### Estado Actual del Uso de Suelo

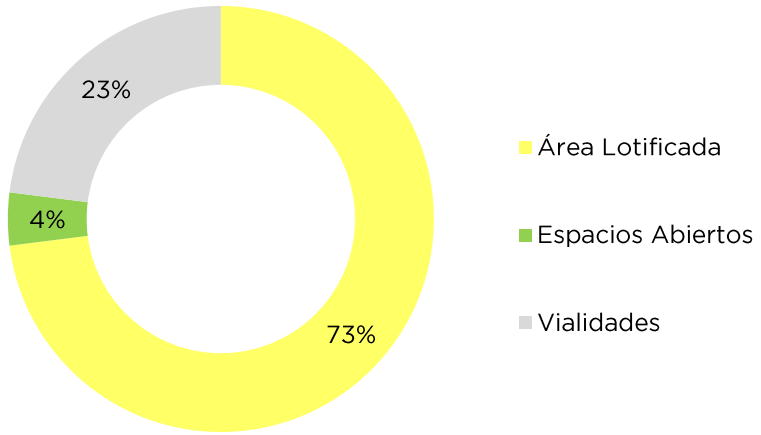
El área del PPDUZMBT cuenta con un total de 19,717 lotes sobre 716.41 ha, lo que significa que el 77% del territorio se encuentra lotificado, de tal manera que el 23% es ocupado por vialidades y áreas complementarias como camellones y remanentes viales, así como por la superficie del Río Querétaro.

TABLA 16. Distribución General del Uso de Suelo

| Concepto | Superficie / ha | Porcentaje / % |
|---|---|---|
| Área de aplicación | 931.08 | 100 % |
| Área lotificada | 682.41 | 73 % |
| Espacios abiertos | 34 | 4 % |
| Vialidades | 214.67 | 23 % |

Fuente: Trabajo de campo 2017

GRÁFICA 2.Distribución General del Uso del Suelo




Fuente: Trabajo de campo 2017

De los 19,717 lotes, 80 han sido categorizados como Espacios Abiertos (EA), por dicha razón se les considera como un elemento independiente que representa el 4% del total del área de estudio (931.08 ha).

Con base en lo anterior, los usos de suelo en el área de aplicación se distribuyen territorial y porcentualmente de la siguiente manera (ver plano D13 USOS DE SUELO del Anexo Gráfico):

TABLA 17. Distribución General de Uso de Suelo 2017[20]

| Usos de Suelo | Lotes | | Superficie (ha) | |
|---|---|---|---|---|
| **Habitacional (H)**<br>Incluye: habitacional unifamiliar, habitacional plurifamiliar | 14,028 | 71% | 311.32 | 43% |
| **Habitacional Mixto (HM)**<br>Incluye: habitacional acompañado de otros usos (automotores, comercio menor, comercio mayor, servicios de oficinas, entre otros) | 2,106 | 11% | 49.55 | 7% |
| **Habitacional Turístico (HT)**<br>Incluye: hoteles | 102 | 0.5% | 8.88 | 1% |
| **Comercio (C)**<br>Incluye: comercio mayor, comercio menor, plaza comercial, comercio con oficinas | 1,583 | 8% | 63.06 | 9% |
| **Equipamiento (EQ)**<br>Incluye: abasto, administración y gobierno, asistencia social, comunicación, cultural, deportivo, educación básica, media y superior, salud, servicios urbanos | 278 | 1.4% | 108.69 | 15% |
| **Industria (I)**<br>Incluye: industria, bodega | 171 | 0.8% | 19.54 | 3% |
| **Servicios de Oficina (SO)**<br>Incluye: servicios oficinas privadas | 320 | 1.6% | 16.13 | 2% |
| **Servicios de Educación (SE)**<br>Incluye: servicios de educación básica, media y superior | 92 | 0.5% | 23.30 | 3% |
| **Servicios Religiosos (SR)**<br>Incluye: Iglesias, Templos | 43 | 0.2% | 6.97 | 1% |
| **Servicios Mixtos (SM)**<br>Incluye: servicios financieros, servicios funerarios, servicios médicos, servicios notariales, clases particulares | 215 | 1% | 20.71 | 3% |
| **Espacio Abierto (EA)**<br>Incluye: plazas, jardines, parques (pueden o no contar con áreas verdes) y al Río Querétaro | 80 | 0.4% | 34.00 | 5% |
| **Automotores (A)**<br>Incluye: agencia, autolavado, taller mecánico, verificentro | 158 | 0.8% | 8.81 | 1% |
| **Estacionamientos (A-EST)**<br>Incluye: estacionamientos públicos y privados | 165 | 0.8% | 24.70 | 3% |
| **Nuevos Desarrollos (ND)**<br>Incluye: nuevo desarrollo en construcción | 16 | 0.1% | 3.23 | 1% |
| **Abandonados (AB)**<br>Incluye: todos aquellos inmuebles que han dejado de tener un uso | 32 | 0.2% | 2.51 | 1% |
| **Baldío (BALDIO)**<br>Incluye: todos aquellos predios bardeados o enrejados que no cuentan con construcción ni uso de suelo | 328 | 1.7% | 15.00 | 2% |
| **Total** | **19,717** | | **716.41** | |

Fuente: Trabajo de campo 2017

20 Los datos expresados, surgen de un Sistema de Información Geográfica (SIG) el cual registra para los 19,717 lotes Uso General, Uso en Planta Baja y en Planta Alta, Estado de la Edificación, Número de niveles y Áreas. Es conveniente señalar que dicha información fue recolectada mediante la observación directa en campo, por lo que pueden existir errores de apreciación.

El uso predominante es el Habitacional, integrando en dicha categoría al Habitacional Mixto, con el 50%, seguido por el Equipamiento con el 15%, los Servicios[21] con 10% y el Comercio con 9%, lo que evidencia una zona habitacional con usos que atraen población flotante, en donde las actividades terciarias se posicionan por encima de las secundarias.

Los servicios que más ocupación muestran son las oficinas, la educación superior y las actividades vinculadas con el turismo y juntos constituyen 43.47 ha que representan el 57% de su rubro y se ubican principalmente en la Zona de Monumentos Históricos.

El comercio, por su parte, encuentra mayor presencia a través del comercio menor en un 63% (39.67 ha) localizándose principalmente sobre vías principales como son Prolongación Corregidora y Av. Ignacio Zaragoza. Otro tipo de comercio de importancia según su ocupación territorial son las Plazas Comerciales las cuales han formado un corredor en Avenida Universidad y Av. Ignacio Zaragoza.

El comportamiento, cuando se analiza el uso del suelo sólo en las plantas bajas, posiciona nuevamente al uso Habitacional como el más característico (44%); sin embargo, el uso Habitacional Mixto (5%) reduce sus totales siendo superado por el Equipamiento (15%), Comercio (10%) y Servicios (8%) de tal manera que la mixtura de usos es más significativa en plantas bajas, ya que, según las plantas altas, el uso Habitacional supera a cualquier otro uso con el 55%.

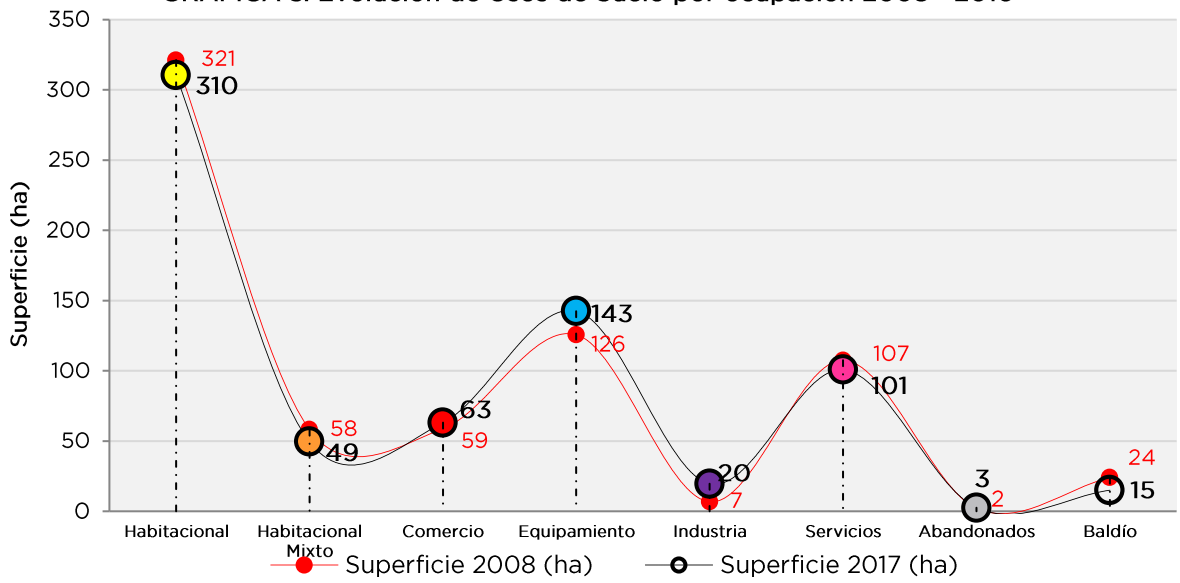
Para el año 2008 el análisis de usos de suelo contempló las siguientes ocho categorías de suelo; Habitacional, Habitacional Mixto, Comercio, Servicios, Equipamiento, Industria, Abandonados y Baldíos en 704 ha; debido a que para 12 de ellas no se contó con información por lo que es importante resaltar que para la comparación con la información de 2017 se siguió la misma clasificación y dicha cantidad de hectáreas se omitió.

El uso Habitacional, a pesar de ser el más significativo, al inicio del periodo registró 321 ha y al final 310 reduciendo sus totales, lo que también sucedió con el Habitacional Mixto que de 58 pasó a 49 ha, contrario a lo anterior, el Equipamiento aumentó su ocupación territorial en un 13% pues pasó de 126 ha a 143 como también lo hizo el Comercio que creció en un 7%. Es por ello que, la zona comienza a perder usos habitacionales, mientras que crece en comercio y equipamiento, aunado a que los lotes abandonados aumentaron de 2 a 3 ha.

En general, el área de estudio expresa una fuerte mezcla de actividades dominada por la presencia de usos comerciales y de servicios, aunque de forma desbordada que terminan por presionar al uso habitacional el cual se presenta como desvalorizado y deteriorado.

21 El porcentaje resulta de tomar como una sola unidad a las siguientes categorías: HT, SO, SE, SR, SM

GRÁFICA 3. Evolución de Usos de Suelo por ocupación 2008 - 2010




Fuente: Trabajo de campo 2017

## Análisis por Zonas

De acuerdo con la superficie lotificada, la zona más grande es el Perímetro "A" Zona de Monumentos Históricos, ya que ocupa el 29% de la superficie (207.85 ha - 5,195 lotes) y se caracteriza, en términos generales, por el uso Habitacional; sin embargo, es el área que más mixtura de usos evidencia.

Por su parte, la Zona de Transición Norponiente, alcanza 98.68 ha de superficie lotificada por lo que se posiciona como la segunda más grande, teniendo como uso predominante el Habitacional. En tercer lugar, se encuentra la Zona de Transición Nororiente con 96.25 ha mayoritariamente habitacionales.

TABLA 18. Lotificación según Zonas

| Zonas | Superficie (ha) | % | No. de Lotes | % |
|---|---|---|---|---|
| **Zona de Monumentos Históricos** | | | | |
| Perímetro A | 207.85 | 29% | 5,195 | 26% |
| Perímetro B1 | 25.84 | 4% | 698 | 4% |
| Perímetro B2 | 13.21 | 2% | 329 | 2% |
| Perímetro B3 | 64.98 | 9% | 575 | 3% |
| **Zona Barrios Tradicionales** | | | | |
| Perímetro I - la Otra Banda | 85.95 | 12% | 4,043 | 21% |
| Perímetro II-San Francisquito | 38.59 | 5% | 1,583 | 8% |
| Perímetro III-<br>La Piedad y San Agustín del Retablo | 16.81 | 2% | 485 | 2% |
| **Zona de Transición** | | | | |
| Nororiente | 96.25 | 13% | 2,040 | 10% |
| Norponiente | 98.68 | 14% | 3,231 | 16% |
| Sur | 68.27 | 10% | 1,538 | 8% |
| **Total general** | **716.41** | **100** | **19,717** | **100** |

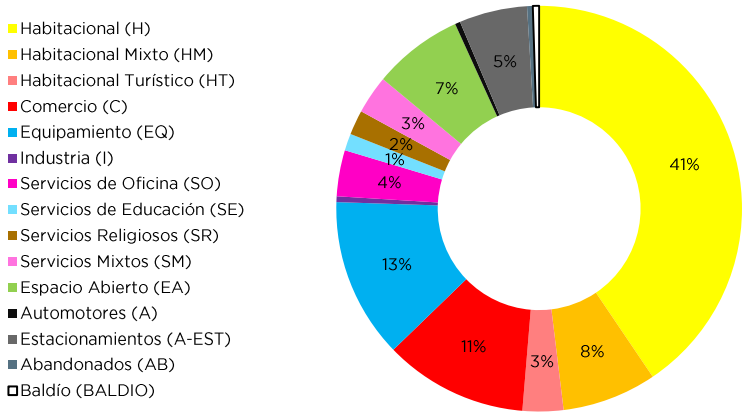
Fuente: Trabajo de campo 2017

## Zona de Monumentos Históricos

### Perímetro A

El perímetro A de la Zona de Monumentos Históricos se caracteriza por ser el área con mayor mixtura de usos, sin tomar en cuenta el uso Habitacional y Habitacional Mixto que concentran 99.91 ha (49% de ocupación del Perímetro A), los usos más característicos en orden de importancia son: Equipamiento, Comercio, Espacios Abiertos y Estacionamientos, seguidos por Servicios de Oficinas y Mixtos y Habitacional Turístico; este último alcanza la mayor ocupación territorial en esta zona (6.75 ha - 76% del total de los hoteles), como también sucede con los estacionamientos que alcanzan 11.27 ha y un porcentaje de ocupación del 46% con respecto al total de los estacionamientos de la ZMBT.

GRÁFICA 4.Distribución porcentual de Usos de Suelo Perímetro A

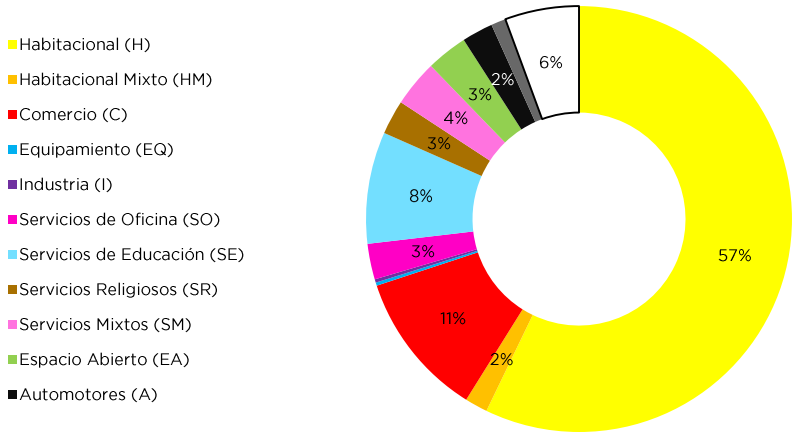



Fuente: Trabajo de campo 2017

### Perímetro B1

El Perímetro B1 es mayoritariamente Habitacional, pero con una marcada presencia de usos comerciales, a través de comercio menor de compras ocasionales y plazas comerciales. Aunado a ello, para octubre de 2017 se registra una significativa oferta de inmuebles en venta y renta.

GRÁFICA 5.Distribución porcentual de Usos de Suelo Perímetro B1

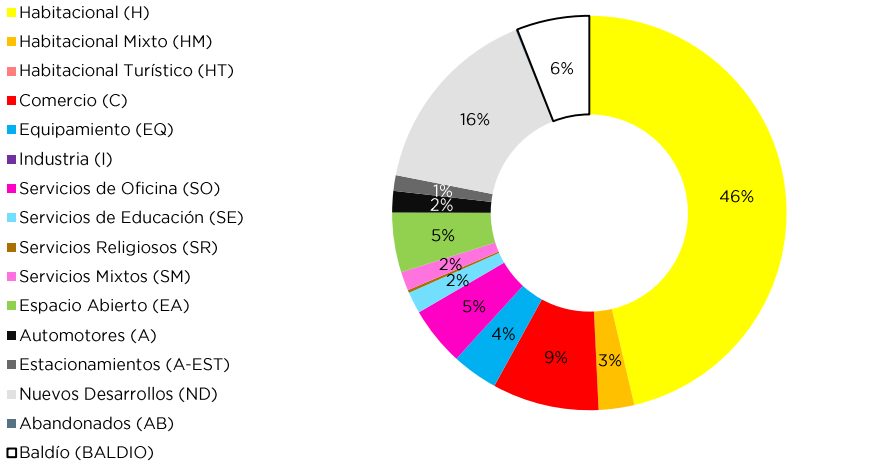



Fuente: Trabajo de campo 2017

## Perímetro B2

El uso Habitacional en el Perímetro B2 es el más representativo al ocupar 6.12 ha pero como segundo uso se tienen 2.09 ha de nuevos desarrollos. El comercio se ve representado por comercio menor, aunque carece de comercio de barrio o de compras diarias, además de comercio mayor y plazas comerciales principalmente sobre Calzada de los Arcos.

GRÁFICA 6.Distribución porcentual de Usos de Suelo Perímetro B2

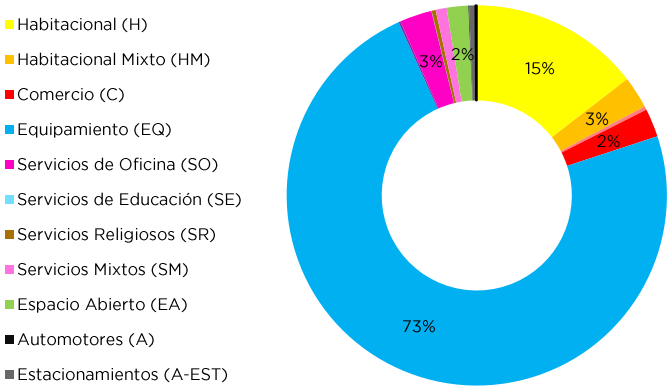



Fuente: Trabajo de campo 2017

## Perímetro B3

El Perímetro B3 es un área de Equipamiento, la cual alberga a la Universidad Autónoma de Querétaro, al Hospital General de Querétaro y al Instituto Tecnológico de Querétaro, solo por mencionar a los más extensos. Cabe mencionar que, en el Cerro de las Campanas, el Museo La Magia del Pasado, se posiciona sobre un lote de 3.85 ha, de las cuales, la mayor parte es Espacio Abierto, sin embargo, ha sido clasificado como Equipamiento.

GRÁFICA 7.Distribución porcentual de Usos de Suelo Perímetro B3




Fuente: Trabajo de campo 2017

Sobre la calle Hidalgo, límite entre Perímetro B3 y Zona de Transición Sur se ha generado un corredor de usos comerciales dirigidos a la presencia de jóvenes, que, en algunos casos, resultan incompatibles con los usos habitacionales.

## Barrios Tradicionales

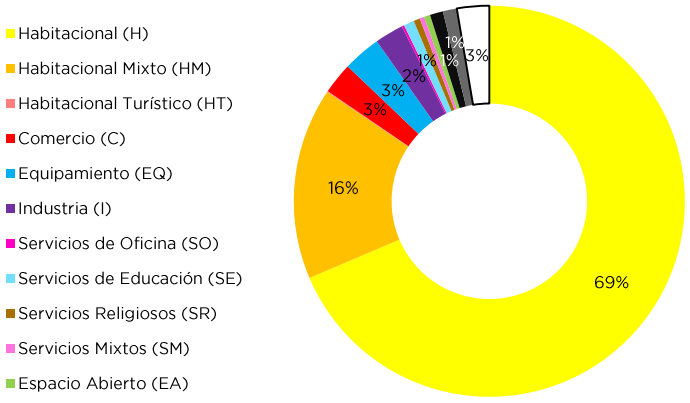
### Perímetro I - La Otra Banda

Los Barrios Tradicionales de La Otra Banda carecen de comercio mayor ya que se ven caracterizados por comercios de barrio dedicados al consumo de su gran concentración Habitacional (58.95 ha - 69%).

El uso habitacional está integrado por vivienda unifamiliar con 80.9%, vivienda plurifamiliar con 0.3% por lo que es mínima, y por la vivienda acompañada de otros usos la cual logra 19%.

La existencia de lotes baldíos, con respecto a los del área de estudio, ocupa el tercer lugar con 2.29 ha por lo que pudieran ser pieza clave para la creación de más Espacios Abiertos o Equipamientos, los cuales son mínimos dentro de los Barrios de La Otra Banda.

GRÁFICA 8. Distribución porcentual de Usos de Suelo en La Otra Banda



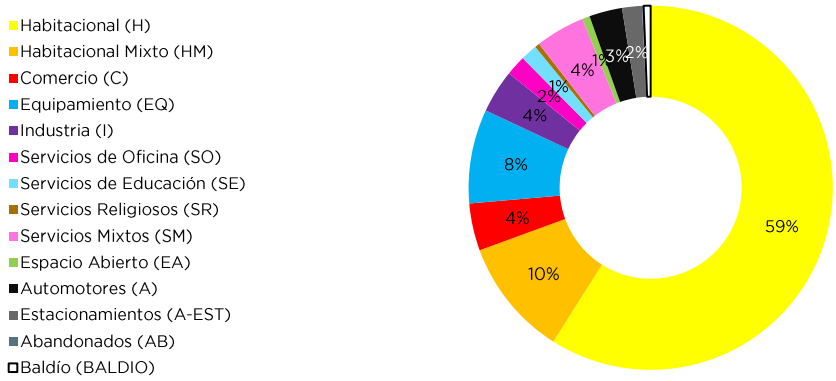

Fuente: Trabajo de campo 2017

### Perímetro II - San Francisquito

El Barrio de San Francisquito cuenta con una ocupación Habitacional predominante que sumado al Habitacional Mixto determina su carácter enteramente habitacional; no obstante, en él se ha generado un corredor de comercios y servicios sobre la Avenida Constituyentes entre Luis Pasteur y 20 de Noviembre, que se concibe como ajeno al resto del barrio.

El uso Habitacional es mayoritariamente unifamiliar (20.17 ha). El uso que más acompaña al Habitacional Mixto es el comercio menor, específicamente comercio de compras cotidianas, que terminan por enriquecer la vida barrial.

GRÁFICA 9.Distribución porcentual de Usos de Suelo en San Francisquito

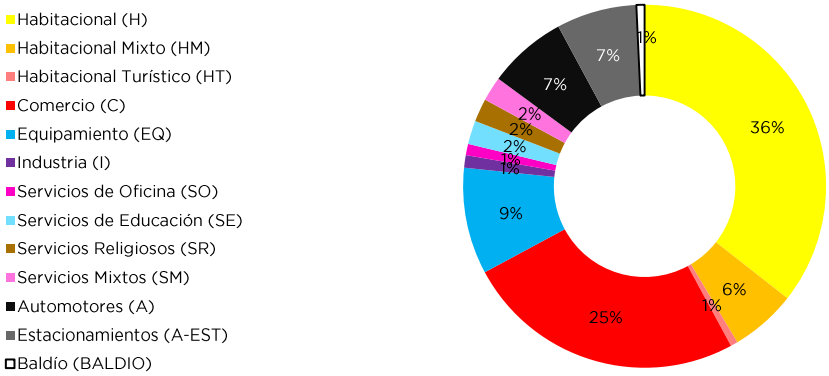



Fuente: Trabajo de campo 2017

## Perímetro III-La Piedad y San Agustín del Retablo

La zona de La Piedad y San Agustín del Retablo puede entenderse en dos partes. Por un lado, se tiene la zona centro, entre 2 de abril y José Amílcar Vidal, mayoritariamente habitacional y por la otra sus extremos este y oeste, enteramente comerciales. También es de resaltarse la notoria presencia de Automotores, Estacionamientos y Baldíos llegando a ocupar 2.51 ha las cuales son una oportunidad de desarrollo sobre todo por la nula presencia de Espacios Abiertos.

GRÁFICA 10. Distribución porcentual de Usos de Suelo La Piedad y San Agustín del Retablo



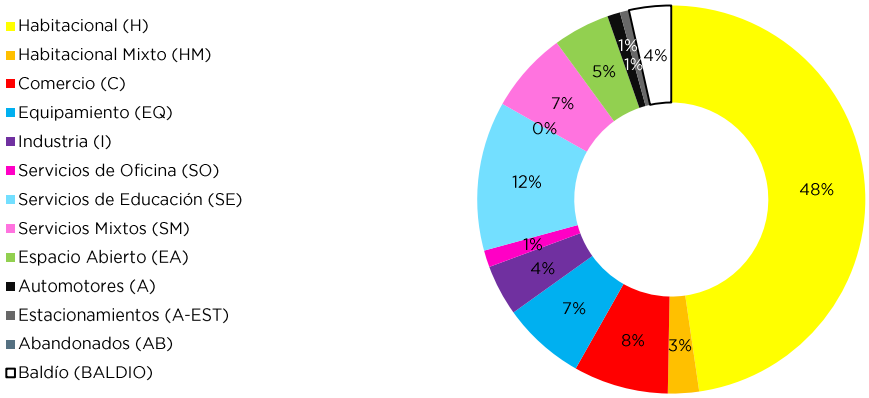

Fuente: Trabajo de campo 2017

## Zonas de Transición

### Nororiente

La zona de Transición nororiente cuenta con una importante concentración de servicios de educación, siendo los más representativos el Instituto Queretano San Javier y el Instituto La Paz de Querétaro. El uso Habitacional en su gran mayoría es habitacional unifamiliar, mientras que el uso comercial como tercer uso predominante agrupa al comercio mayor como la segunda mayor concentración del área de estudio como también sucede con el uso Industrial.

GRÁFICA 11. Distribución porcentual de Usos de Suelo de la Zona de Transición Nororiente



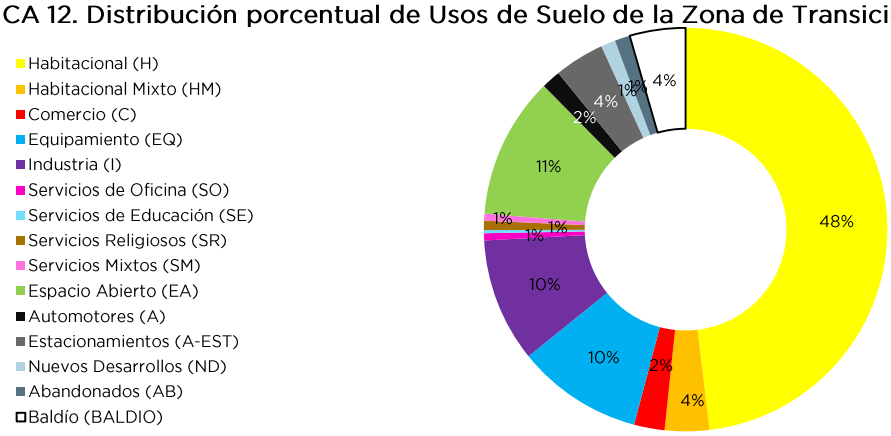

Fuente: Trabajo de campo 2017

## Norponiente

La zona Norponiente se caracteriza por tener como segundo uso predominante a los Espacio Abiertos, al conjuntar 11.19 ha (11%), seguidos por los Equipamientos (9.96 ha) y la Industria (9.81 ha). Sus principales exponentes por uso son el Parque Alcanfores, la Secundaría Técnica No. 1 Benito Juárez y KOMET de México.

Otra característica importante es que el comercio mayor es superior al comercio menor y que los Automotores igualan en porcentaje al uso Habitacional Mixto. Asimismo, es la Zona con mayor presencia de Industria (9.81 ha - 50% de ocupación) de toda el área de estudio, así como de Baldíos (4.41 ha - 29% de ocupación) y Abandonados (1.21 ha - 48%).

GRÁFICA 12. Distribución porcentual de Usos de Suelo de la Zona de Transición Norponiente



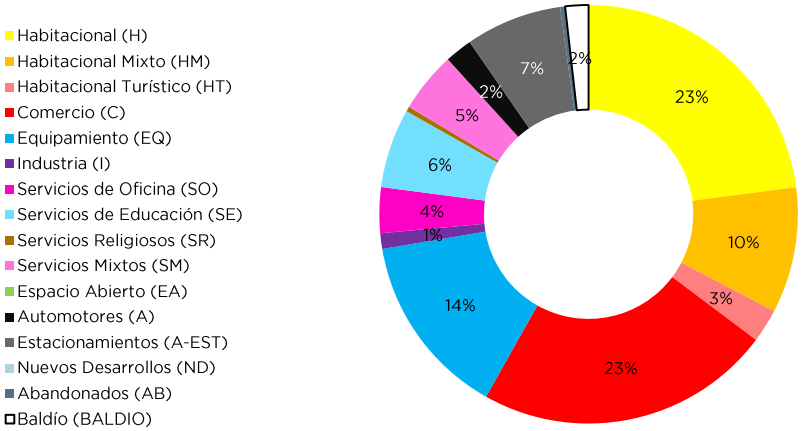

Fuente: Trabajo de campo 2017

## Sur

La Zona de Transición Sur es la única del área de estudio en donde el uso Habitacional es equiparable al uso Comercial. La presencia de Equipamiento resalta a través del Estadio Municipal, del Centro Educativo Cultural del Estado de Querétaro, Manuel Gómez Morín, y el Mercado General Mariano Escobedo. Asimismo, es de subrayar que existen 5.08 ha de Estacionamientos, los cuales

llegan a superar a los Servicios de Educación, 1.22 ha de Baldíos y una nulidad de Espacios Abiertos.

GRÁFICA 13. Distribución porcentual de Usos de Suelo de la Zona de Transición Sur



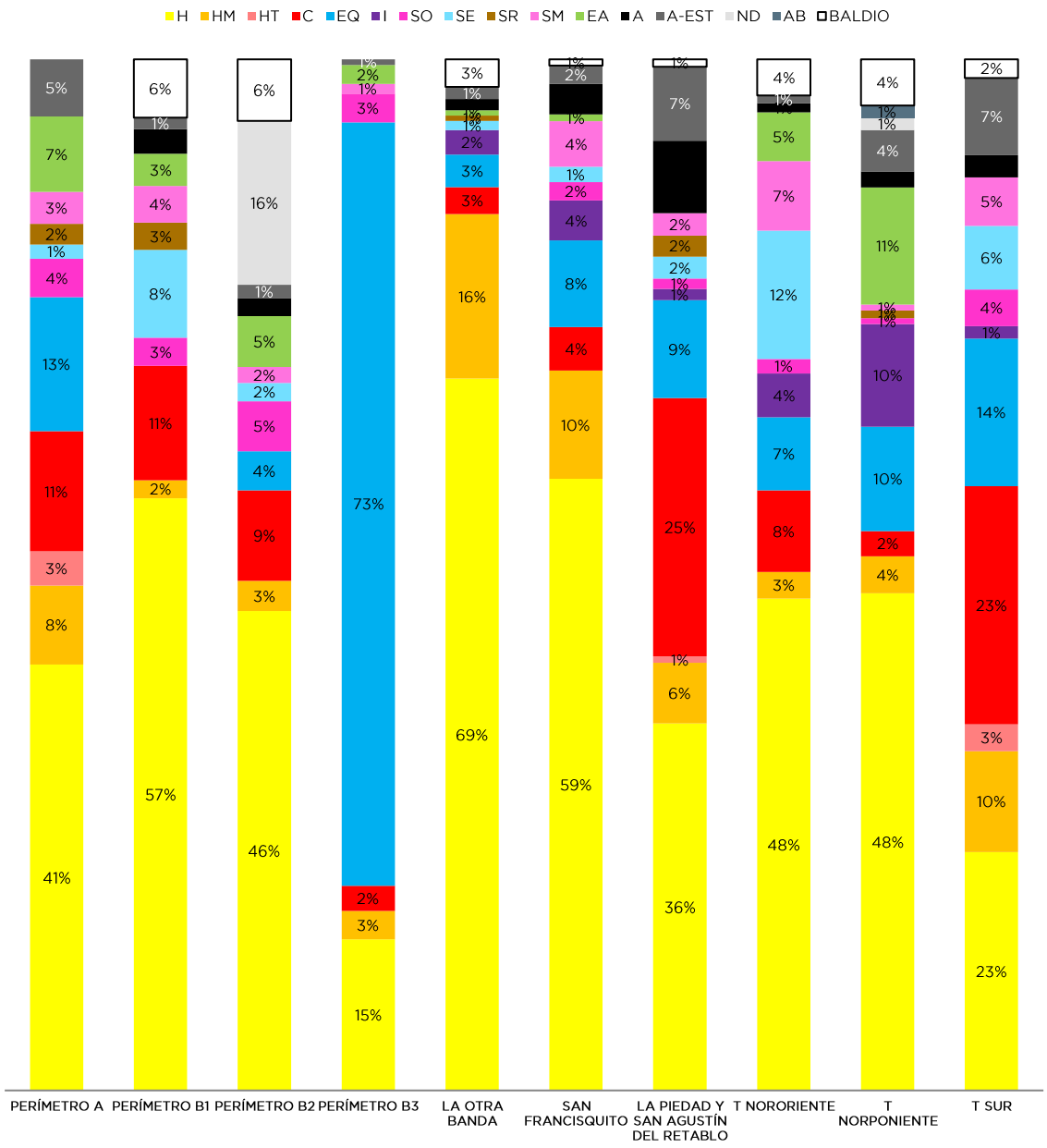

Fuente: Trabajo de campo 2017

En resumen, cada zona evidencia comportamientos distintos a pesar de que el uso Habitacional es el predominante, salvo en el Perímetro B3. La Zona de Monumentos Históricos se muestra como la de mayor mixtura de usos llegando a albergar la mayor cantidad de algunos usos en toda el área de estudio (Habitacional plurifamiliar y turístico, espacios abiertos, estacionamientos, oficinas). El Perímetro B1 se caracteriza por su oferta de comercio especializado, en el Perímetro B2 prácticamente no hay presencia de habitacionales mixtos, y el Perímetro B3 se caracteriza como área de Equipamiento Educativo.

Sobre los Barrios Tradicionales se puede ver que en La Otra Banda existen una marcada área habitacional, pero con poca existencia de Espacios Abiertos (0.43 ha). Por un lado, San Francisquito cuenta con un corredor de comercios y servicios sobre Avenida Constituyentes que se percibe ajeno al área Habitacional y, por otro lado, La Piedad y San Agustín del Retablo tienen una significativa presencia de usos susceptibles a desarrollar mientras que no cuentan con Espacios Abiertos.

Por su parte, en las Zonas de Transición, la Zona Nororiente cuenta con una importante concentración de servicios de educación privada 11.98 ha (59%), la Zona Norponiente, puede entenderse como un área con gran potencial pues comparada con las demás, es la que cuenta con mayor cantidad de suelo disponible y susceptible a desarrollar, mientras que la zona Sur es la única zona del área de estudio en donde el uso Habitacional es equiparable al uso Comercial.

GRÁFICA 14. Distribución porcentual de Usos de Suelo según Zonas




Fuente: Trabajo de campo 2017

Como se observa, el uso de suelo Habitacional predomina en toda el área de estudio; no obstante, la presencia de otros usos, con menos ocupación territorial, genera un alto impacto social y urbano, debido a la cantidad de población que atraen diariamente, generan actividades muy específicas, que terminan por incidir en la dinámica de su entorno.

## Niveles de construcción

El perfil del área de estudio se ve caracterizado por alturas bajas, debido a que el 50% de las edificaciones alcanzan dos niveles, el 43% un nivel, 3% tres niveles y 3% son terrenos sin construcción, mientras que el 1% restante son construcciones de más de cuatro niveles (ver plano D14 NIVELES DE CONSTRUCCIÓN del Anexo Gráfico).

Con relación a la superficie ocupada por nivel se tiene que 327.80 ha cuentan con construcciones de dos niveles y 255.12 ha de un nivel. Es conveniente señalar que 80.85 ha de lotes sin construcción obedecen a Espacios Abiertos, Automotores (Talleres mecánicos, autolavados), Estacionamientos y Baldíos.

TABLA 19. Lotificación según niveles de construcción

| Niveles | No. de Lotes | % | Superficie (ha) | % |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 581 | 3 % | 80.85 | 11% |
| 1 | 8,445 | 43 % | 255.12 | 36% |
| 2 | 9,934 | 50 % | 327.80 | 46% |
| 3 | 673 | 3 % | 37.67 | 5% |
| 4 | 57 | 0.6 % | 5.94 | 1% |
| 5 - 8 | 26 | 0.3 % | 8.38 | 1% |
| 18 | 1 | 0.1 % | 0.65 | 0% |
| **Total general** | **19,171** | | **716.41** | |

Fuente: Trabajo de campo 2017

En general, las zonas tienen un comportamiento parecido al situar sus construcciones en dos niveles; salvo por los Barrios de La Otra Banda, San Francisquito y el Perímetro A de la Zona de Monumentos Históricos, que presentan un nivel como valor predominante, aunque, cabe señalar que para esta última existen edificaciones de un nivel, pero con doble altura que pueden llegarse a considerar como de dos niveles comparados con la altura de construcciones recientes.

TABLA 20. Lotificación según niveles de construcción por zonas

| Zonas | Superficie (ha) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 0 niveles | 1 nivel | 2 niveles | 3 niveles | 4 niveles | 5 - 8 niveles | 18 niveles |
| **Zona de Monumentos Históricos** | | | | | | | |
| Perímetro A | 25.61 | 102.75 | 67.91 | 10.62 | 0.58 | 0.38 | |
| Perímetro B1 | 2.62 | 7.34 | 14.37 | 1.51 | | | |
| Perímetro B2 | 3.77 | 1.98 | 7.02 | 0.45 | | | |
| Perímetro B3 | 5.46 | 10.38 | 45.26 | 0.91 | 0.03 | 2.93 | |
| **Zona Barrios Tradicionales** | | | | | | | |
| Perímetro I La Otra Banda | 4.06 | 44.41 | 34.76 | 2.61 | 0.10 | 0.01 | |
| Perímetro II San Francisquito | 1.10 | 19.95 | 14.35 | 1.75 | 1.43 | | |
| Perímetro III La Piedad y San Agustín del Retablo | 0.91 | 6.59 | 9.00 | 0.29 | 0.02 | | |
| **Zona de Transición** | | | | | | | |
| Nororiente | 9.42 | 12.38 | 66.57 | 5.40 | 2.47 | | |
| Norponiente | 19.90 | 31.32 | 39.62 | 4.63 | 0.04 | 3.16 | |
| Sur | 7.98 | 18.01 | 28.94 | 9.50 | 1.28 | 1.91 | 0.65 |
| **Total general** | **80.85** | **255.12** | **327.8** | **37.67** | **5.94** | **8.39** | **0.65** |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 0 | | | | |

Fuente: Trabajo de campo 2017

Es así que, la Zona de Transición Sur es la que conjunta el mayor número de edificaciones de alturas superiores a los cuatro niveles sobre 3.84 ha. Por su parte, los lotes sin construcción se concentran en la Zona de Monumentos Históricos, producto de su alta concentración de espacios abiertos y la Zona de Transición Norponiente como consecuencia de la presencia de Baldíos y Estacionamientos.

### 1.4.3.4 INFRAESTRUCTURA

#### Redes de infraestructura

Para el análisis de las redes de infraestructura urbana se buscó información referente al estado, distribución, dotación y estructura de las redes de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado sanitario, electricidad, telefonía, gas natural y alumbrado.

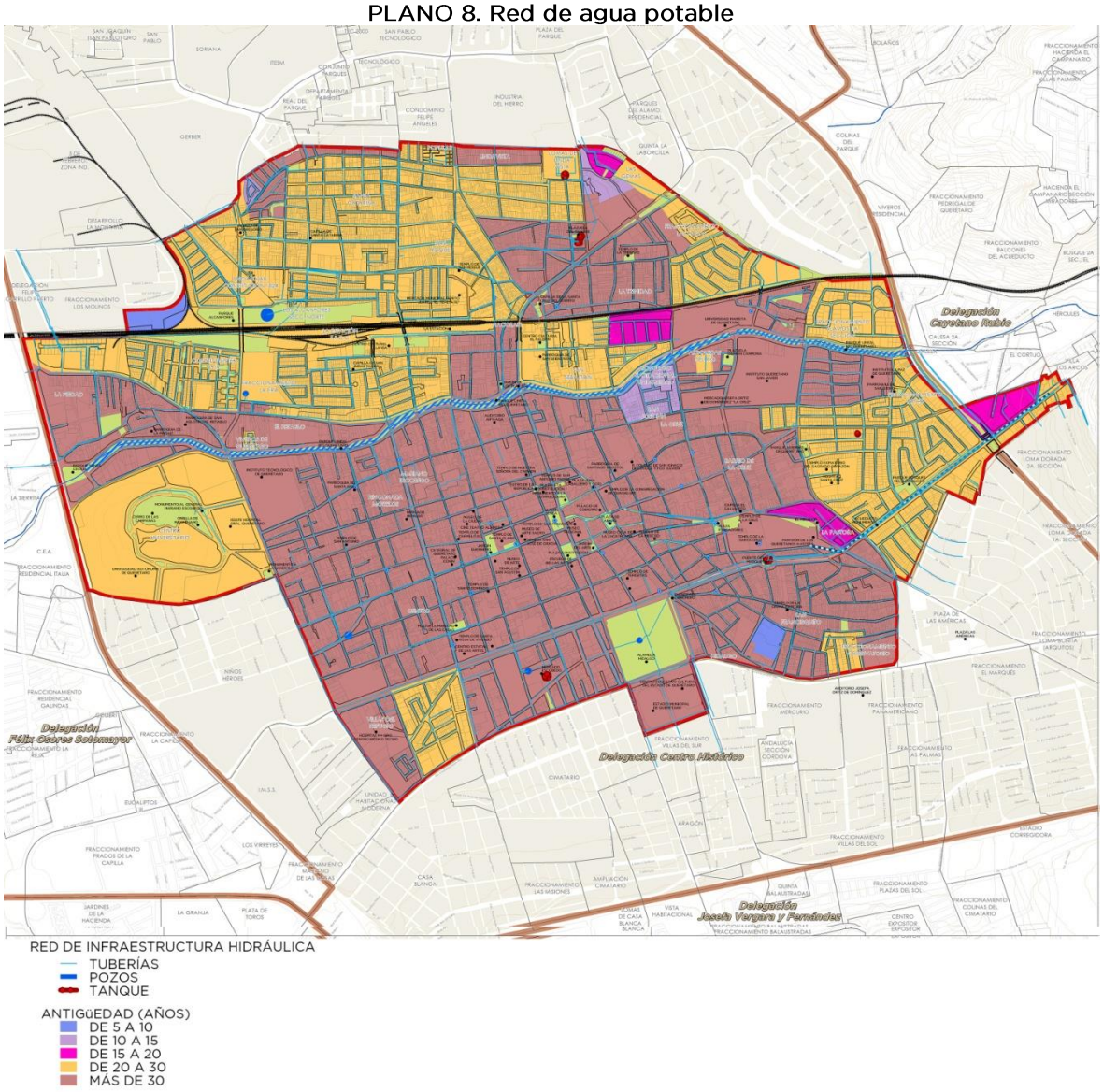
#### Red de distribución de agua potable

La distribución del agua potable en la delegación Centro Histórico se realiza a través de 30 pozos con almacenaje superficial en tanques y estaciones de rebombeo y un tanque de almacenamiento que se encuentran en el área de estudio, en la colonia el Tepetate. Dicho tanque se conecta a la red principal de distribución que tiene un tendido por vialidades principales como Av. Zaragoza, Av. Corregidora, Av. Universidad, Francisco I. Madero, Independencia, Av. Ezequiel Montes, conectada a los tanques en las colonias Tepetate, La Pastora, Pathé, Linda Vista, Las Gemas y en la zona de la Alameda Hidalgo.

De acuerdo con la Comisión Estatal de Aguas de Querétaro (CEA) se tiene una dotación para la delegación Centro Histórico de 1,182 lts/s, a través de 30 pozos, de los cuales cinco se encuentran en la zona de estudio, en la zona de Alcanfores, Alameda y la Unidad Militar.

Respecto a la antigüedad y material del tendido de la red hidráulica, los materiales usados son: acero, PVC, asbesto y cemento, siendo los dos últimos los más recurrentes en la Zona de Monumentos Históricos con una antigüedad mayor a los 30 años, como también sucede en los Barrios de La Trinidad y San Francisquito (a continuación, se muestra el plano D15 INFRAESTRUCTURA. AGUA POTABLE del Anexo Gráfico).

PLANO 8. Red de agua potable

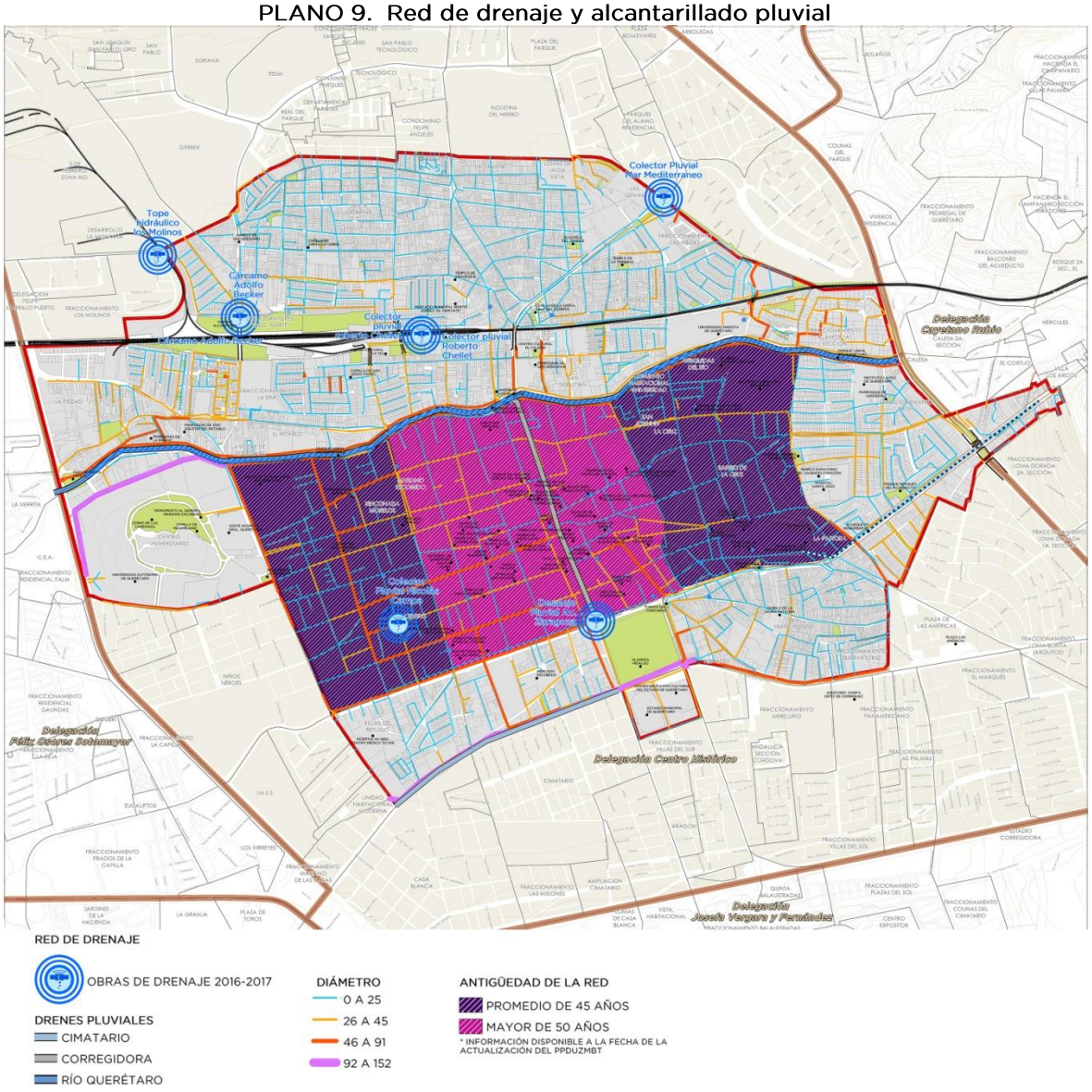



Fuente: Elaboración propia con base en información del PDDU CH 2008

## Alcantarillado sanitario

Respecto al drenaje se tiene información de la existencia de una red de drenaje pluvial y una red de drenaje de descargas. La pluvial está apoyada en un sistema de drenes (conocidos como Dren Cimatario V, Dren Corregidora y Dren Río Querétaro), colectores y alcantarillas que dan salida a las corrientes y descargas a través de la red hacia las zonas de ríos sin tratamiento alguno, con su tendido principal sobre Av. Universidad, Av. Corregidora, Av. Zaragoza y Av. Constituyentes; la red de drenaje desaloja las descargas a través de su red principal que viaja por Av. 5 de Febrero, Av. Constituyentes, Av. Universidad, Boulevard Bernardo Quintana, Zaragoza y Av. Tecnológico, y de manera secundaria hasta la conexión a las viviendas en el resto del área de estudio (ver plano siguiente y plano D16 INFRAESTRUCTURA. DRENAJE del Anexo Gráfico).

PLANO 9. Red de drenaje y alcantarillado pluvial




Fuente: Elaboración propia con base en información del PDDU CH 2008

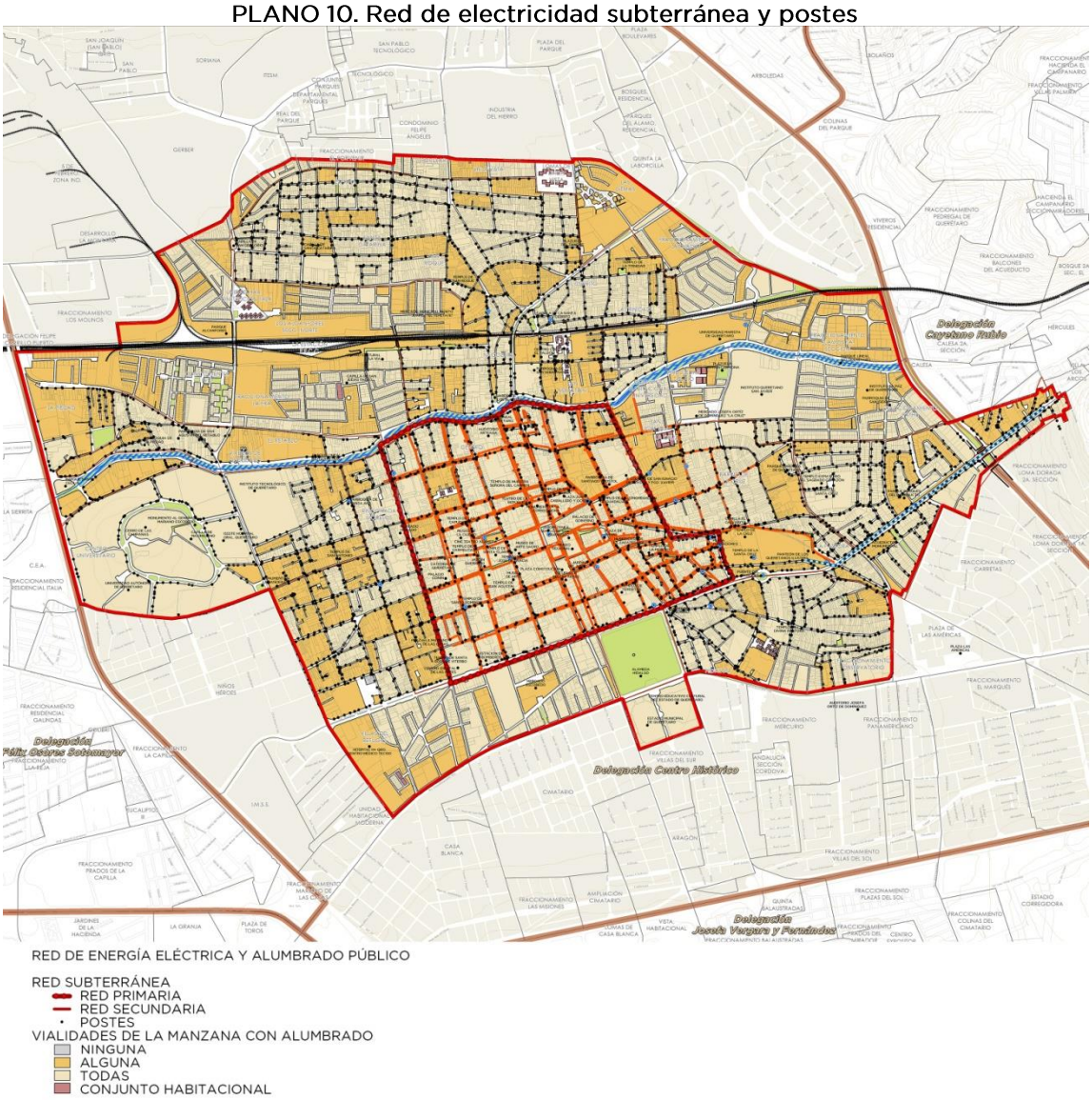
Respecto a la edad de la infraestructura, la correspondiente a la Zona de Monumentos Históricos es la de las tuberías más antiguas, pues tienen más de 45 años, mientras que en las demás zonas del área de estudio la antigüedad oscila entre los 20 y 30 años. Es importante mencionar que las últimas acciones de mantenimiento a la red de drenaje y a los drenes se realizaron en el año 2012 y ha existido un continuo programa de extensión de drenaje pluvial; además en el periodo 2016-2017 se han realizado obras en el área de estudio como el mantenimiento al colector pluvial Nicolás Campa y un desalojo pluvial de los colectores en Av. Ignacio Zaragoza, sin embargo, son insuficientes puesto que se siguen presentado inundaciones, principalmente en la zona sur del área de estudio, que también es donde existe la mayor cantidad de infraestructura.

## Red de energía eléctrica

De acuerdo con el Inventario Nacional de Vivienda realizado en el año 2016 por el INEGI, todas las viviendas en el área de estudio cuentan con energía eléctrica.

En la parte central de la Zona de Monumentos Históricos se han implementado programas de cableado subterráneo; estos trabajos se han realizado desde el año 2012 y para el año 2017 se han colocado aproximadamente 2.5 km. En las colonias y barrios aledaños sigue existiendo un tendido aéreo de las líneas de electrificación, alumbrado y servicios de comunicación (a continuación, se muestra el plano D17. INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO del Anexo Gráfico).

PLANO 10. Red de electricidad subterránea y postes




Fuente: Elaboración propia con base en información del PPDUZMBTCSQ 2008

### Alumbrado público

Según datos de INEGI, que genera información sobre las características del entorno urbano, el 70 % del área de estudio tiene vialidades que cuentan con alumbrado público, mientras que el restante 30% tiene alumbrado solo en algunas vialidades, presentándose en general una cobertura casi total.

### 1.4.3.5 TRANSPORTE

El PEMQ 2026, señala que en el municipio de Querétaro se realizan 1,6 millones de desplazamientos diarios y de éstos el 33% se realiza en transporte público, lo que representa 528,000 viajes diarios en transporte público (427 pasajeros promedio por unidad diariamente); señala, el gasto en movilidad es uno de los gastos principales de las familias en el municipio de Querétaro, representando en promedio, el 24% de los ingresos del hogar.

Para la zona de estudio, estos viajes se concentran en las rutas de transporte público que se canalizan principalmente, por las avenidas primarias de la siguiente manera:

TABLA 21. Rutas de transporte por vialidad

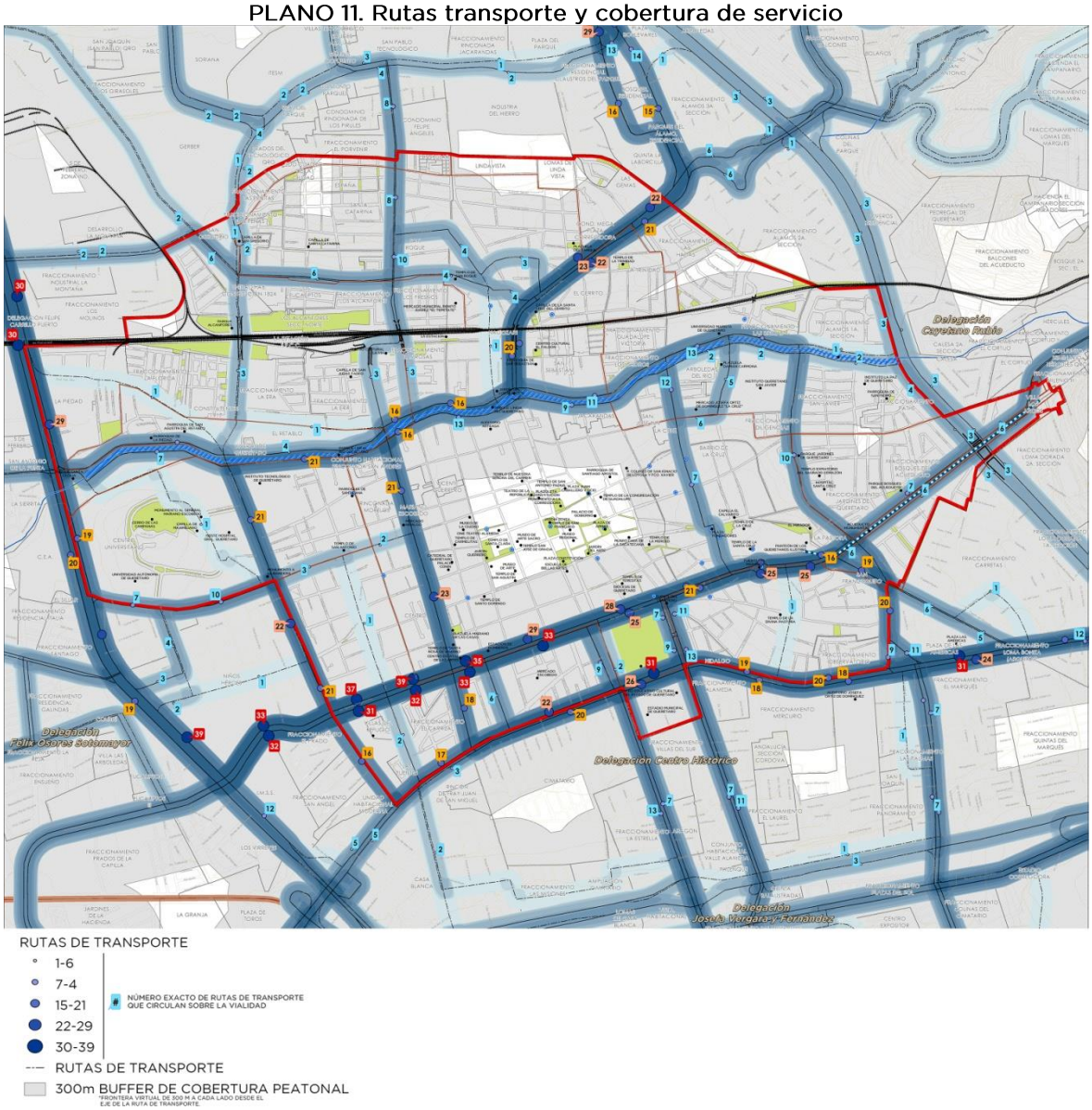
| Vialidad | <Rutas por sentido>* |
|---|---|
| Universidad | <7-8><16-16><11-2> |
| Zaragoza | <39-32><29-33><16-25><7-6> |
| Constituyentes | <17-3><26-31><31-24><br>Implementación del sistema Qrobús<br>con modificación de recorridos en 21 rutas |
| Tecnológico | 22 un sentido |
| Ezequiel Montes | 23-21 un sentido |
| Corregidora norte | 23-22 |
| Circunvalación | 10 un sentido |
| San Roque | 6 un sentido |
| Felipe Ángeles | 10 un sentido |
| Gutiérrez Nájera | 12 un sentido |

Fuente: Elaboración propia 2017

De acuerdo con la información, el número total de rutas en el municipio es de 76 urbanas y 44 suburbanas; identificándose 172 derroteros, de los cuales, 71 se concentran en Av. Zaragoza, 57 en Av. Constituyentes, 32 en Av. Universidad y 55 en Av. Corregidora Norte.

Al interior de la zona de estudio se considera una cobertura de servicio de la red cubierta en su mayor parte, quedando pequeñas zonas desatendidas; en los Barrios de La Otra Banda, San Sebastián, así como los Barrios de La Piedad y San Agustín del Retablo (a continuación, se presenta el plano D18 TRANSPORTE, mismo que se puede consultar en el Anexo Gráfico).

PLANO 11. Rutas transporte y cobertura de servicio




Fuente: Elaboración propia 2017 con base en información proporcionada por la Secretaría de Movilidad

El Programa Estatal de Transporte Querétaro 2016-2021 identificó siete corredores con mayor sobreposición y concentración de rutas, de los cuales, dentro del área de estudio del presente Programa se reconocen:

1. Blvd. de la Luz-Felipe Carrillo Puerto-5 de Febrero- Constituyentes, con 36 rutas
2. Av. 5 de Febrero- Av. Universidad- Av. Corregidora, con 36 rutas
3. Felipe Carrillo Puerto- 5 de Febrero- Av. Ignacio Zaragoza, con 36 rutas
4. Av. Ignacio Zaragoza- Av. Tecnológico -Av. Universidad-Av. Corregidora, con 34 rutas

5. Av. Universidad-Av. Corregidora - Blvd. Bernardo Quintana, con 24 rutas
6. Camino a San Pedro Mártir-Av. Felipe Carrillo Puerto-5 de Febrero, con 23 rutas
7. Av. Constituyentes-Luis Pasteur- Carretera Libre a Celaya, con 13 rutas

En cuanto a la frecuencia del servicio que define la cantidad de autobuses por hora que se despachan en una ruta; en la hora de máxima demanda, se observó una frecuencia promedio de 5.7 despachos por hora y en las horas de baja demanda de 5.58 despachos por hora; lo cual denota la poca variación que realizan las empresas a pesar de la disminución de la demanda, lo que ocasiona exceso de despachos y kilómetros diarios, que repercute en mayores costos de operación y baja productividad.[22]

El Sistema de Transporte Público denominado "Qrobús", comenzó su operación con la primera línea troncal a finales de 2017, esta corre por la Av. Constituyentes y para ello se creó una empresa única de transporte público para la Zona Metropolitana de Querétaro, la cual integra a 15 concesionarios de este Sistema. El Qrobús inició operaciones con 97 unidades y tiene la finalidad de conseguir traslados más rápidos, mejor servicio de operadores, menor tiempo de espera, pago más sencillo mediante tarjeta de prepago, mayor rentabilidad y transparencia.

En mayo de 2016, INEGI señaló la mala calidad del transporte público de Querétaro[23] estimando que solo el 12.4% de las unidades estaban en buen estado. El IQT estimó para el año 2015: 1,234 unidades matriculadas y 11,312 quejas de usuarios.[24] Para 2016 se estimaba el parque vehicular de más de siete años en 1,146 unidades, casi el 93%.

Adicionalmente, se estimó en 2016 que casi 500 unidades superaban la vida útil estimada en 10 años por la Ley de Movilidad, y que no se ha trabajado en la renovación de la flotilla.

El transporte urbano, incluyendo vehículos de carga, se considera fuente de emisiones a la atmósfera, circunstancia que debe considerarse para la renovación del parque vehicular en general y para el control en la zona central del Municipio.

Por lo que se refiere a las paradas de transporte, éstas se localizan principalmente en Av. Zaragoza y Av. Universidad a cada 300 m, con mobiliario adecuado o solo con señalética en piso y estelas de rutas. Dada la demanda es frecuente encontrar pasajeros en espera fuera del mobiliario, principalmente en la Av. Zaragoza.

22 Programa estatal de Transporte 2016-2021
23 Encuesta Nacional de Calidad e Impacto Gubernamental 2015
24 Programa Estatal de Transporte 2016-2021

IMAGEN 11. Paradas de autobús en Av. Zaragoza



Fuente: Elaboración propia 2017

IMAGEN 12. Paradas en Av. Universidad y Av. Tecnológico



Fuente: Elaboración propia 2017

IMAGEN 13. Estación de Qrobús en construcción.




Fuente: Elaboración propia 2017

Otro aspecto complementario se refiere a la capacitación del personal que opera el transporte sobre el que existen quejas de la comunidad queretana.

La Encuesta de Percepción de Servicio de Transporte Público, realizada por el "PET 2016-2012", refiere a la calidad del servicio de transporte público y presenta los siguientes resultados:

- *Del 100% de los usuarios encuestados el 67% tiene una opinión general de desagrado respecto al servicio recibido.*
- *El 50% se mostró en contra de la tarifa del servicio, el 48% considera que el tiempo de espera para que pase la unidad es largo o muy largo.*
- *Por su parte, el IQT estima que el tiempo promedio de espera es de 17 minutos, mientras que el tiempo óptimo calculado debería ser de 10 minutos promedio para la ZMQ.*
- *Respecto a la comodidad al interior de las unidades, el 45% lo califican como malo o muy malo, constatando la incomodidad de las unidades que prestan el servicio.*
- *El 41% se muestra en desagrado con el horario de servicio y; poco menos del 40% considera que el tiempo de viaje que transcurre para llegar al destino, a bordo de la unidad es largo o muy largo.*
- *Con relación en el trato recibido por los choferes, la percepción ciudadana es mala o muy mala.*

Para el futuro inmediato se propone por el PET:

- La transformación del Sistema de Transporte Público de las zonas metropolitanas del estado mediante la articulación de los sistemas de transporte;
- los instrumentos de planeación garanticen un sistema urbano que contenga el crecimiento horizontal y;
- propone impulsar modos no motorizados y el diseño de ejes de transporte público que se articulen con el crecimiento urbano equilibrado.

En este sentido el PEMQ 2026 plantea 10 metas con objetivos y estrategias a implementarse en diversas etapas, encaminadas a reducir la presencia del automóvil en los viajes cotidianos, planteando:

- Una ciudad segura con opciones de movilidad.
- Una ciudad multimodal que impulse el uso de la bicicleta en recorridos cortos.
- Impulso al transporte escolar y a la gestión de estacionamientos en la zona centro.
- Reducción de la demanda de viajes y contribución al saneamiento ambiental.

#### 1.4.3.6 EQUIPAMIENTO URBANO

Para realizar el análisis de equipamiento en la zona de estudio se tomó como marco de referencia legal la definición contenida en el Código Urbano del Estado de Querétaro que estipula lo siguiente: *equipamiento urbano se entiende por los edificios y espacios públicos, a través de los cuales se brindan diversos servicios tales como educación, salud, cultura, recreación, deporte, abasto, transporte, administración pública, seguridad, comercio y servicios públicos en*

*general. Mientras que por servicios urbanos se entiende, entre otras, las actividades públicas operativas, tales como transporte, recolección de basura, policía y bomberos*.

Además del marco normativo legislativo, se realizó la clasificación de acuerdo con el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano (SNEU) creado por SEDESOL, que caracteriza al equipamiento como: *conjunto de edificios, instalaciones y espacios abiertos acondicionados donde la comunidad efectúa actividades distintas o complementarias a las de habitación y trabajo*, que a su vez se clasifican en subsistemas, siendo: *educación, cultura, salud, asistencia social, comercio, abasto, comunicaciones, transporte, recreación, deporte, administración pública y servicios urbanos*; en este sentido se realizó la agrupación de elementos por subsistema para cada una de las unidades territoriales de análisis creadas en el PPDUZMBT.

Es necesario mencionar que dicho análisis se realizó tomando en consideración equipamientos de control Público y control Privado, ya que el SNEU señala que: *en éstos se proporciona a la población diversos servicios de bienestar social y de apoyo al desarrollo individual y social, además de constituir los espacios físicos para realizar gestiones y trámites administrativos necesarios para la comunidad* (Ver plano D19 EQUIPAMIENTO del Anexo Gráfico).

## Análisis global

Se realizó un levantamiento de elementos de equipamiento público y privado en cada una de las unidades territoriales de análisis del PPDUZMBT dando como resultado la siguiente tabla:

TABLA 22. Elementos de equipamiento público por subsistema y unidad de análisis

| Zona | Administración Pública | Asistencia social | Comercio | Comunicación | Cultura | Deporte | Educación | Recreación | Salud | Servicios urbanos | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Zona de Monumentos Históricos** | | | | | | | | | | | |
| Perímetro A | 43 | 9 | 2 | 4 | 27 | 2 | 20 | 19 | 3 | 5 | **134** |
| Perímetro B1 | | | | 1 | | | | 2 | | | **3** |
| Perímetro B2 | 1 | | | | | | 1 | | | | **2** |
| Perímetro B3 | 2 | 1 | | | 2 | | 8 | 2 | 2 | 1 | **18** |
| **Barrios tradicionales** | | | | | | | | | | | |
| Perímetro I La Otra Banda | 1 | | | 5 | | 1 | 6 | 3 | | 1 | **17** |
| Perímetro II San Francisquito | | 1 | 1 | | | | 2 | 1 | | 2 | **7** |
| Perímetro III La Piedad y San Agustín del Retablo | | | | | | 1 | 2 | | | 1 | **4** |
| **Zona de transición** | | | | | | | | | | | |
| Nororiente | 3 | 1 | 1 | | | | 7 | 3 | | 3 | **18** |

| Zona | Administración Pública | Asistencia social | Comercio | Comunicación | Cultura | Deporte | Educación | Recreación | Salud | Servicios urbanos | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Norponiente | 6 | | 1 | 1 | 3 | 5 | 4 | 1 | 1 | 4 | **26** |
| Sur | 15 | 3 | 1 | | 2 | 1 | 3 | | | 3 | **28** |

Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento 2017

Se puede observar en la tabla 22 que existe gran concentración de elementos de equipamiento público en el subsistema de la administración y cultura, localizados en su gran mayoría en el Perímetro A de la Zona de Monumentos Históricos, este fenómeno es resultado del uso y función que tradicionalmente se le ha dado a la mayoría de los Centros Históricos de México, donde la presencia de comercios y de espacios o elementos de equipamiento es mucho mayor que las áreas o zonas habitacionales, por ende los equipamientos públicos que sirven de apoyo o dotan servicios a los usos habitacionales se ven superados en concentración y número por aquellos equipamientos que dan un servicio a nivel metropolitano, como pueden ser la administración, cultura y la educación.

Cabe hacer mención que en el caso de los subsistemas cultural y educativo existe una gran cantidad de elementos que tienen un nivel de servicio municipal e incluso estatal y que han estado localizados en el Perímetro A de la Zona de Monumentos Históricos, mucho años antes de que en el Centro de Querétaro comenzará el fenómeno de disminución de su población.

TABLA 23. Elementos de equipamiento privado por subsistema y unidades de análisis

| Zona | Admón. Pub | Asistencia social | Comercio | Comunicación | Cultura | Deporte | Educación | Recreación | Salud | Servicios urbanos | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Zona de Monumentos Históricos** | | | | | | | | | | | |
| Perímetro A | 4 | 4 | 1 | 1 | 14 | | 38 | 1 | 7 | 1 | 71 |
| Perímetro B1 | 1 | 1 | | | | | 9 | | 1 | | 12 |
| Perímetro B2 | | | | | 1 | | 4 | | | | 5 |
| Perímetro B3 | 1 | | | | | 1 | 3 | | | | 5 |
| **Barrios tradicionales** | | | | | | | | | | | |
| Perímetro I La Otra Banda | | 1 | | | | | 6 | | | | 7 |
| Perímetro II San Francisquito | 8 | 2 | | | | | 10 | | 1 | 2 | 23 |
| Perímetro III La Piedad y San Agustín del Retablo | | 1 | | | | | 4 | | | | 5 |
| **Zona de transición** | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nororiente | | 2 | 1 | | | | 17 | | | | 20 |
| Norponiente | 1 | 1 | | | | | 9 | | | | 11 |
| Sur | | 5 | 2 | 1 | | 1 | 25 | | 3 | | 37 |

Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento 2017

Para el caso de equipamientos privados (Tabla 23) el subsistema que mayor concentración de elementos tiene es el educativo, además, cuenta con al menos un elemento en cada una de las unidades territoriales del PPDUZMBT; sin embargo, al igual que en los equipamientos públicos, hay una alta concentración de ellos en el Perímetro A de la Zona de Monumentos Históricos.

Por una parte, la composición de dichas concentraciones de elementos educativos se debe en su gran mayoría a la presencia escuelas de nivel básico y medio como jardines de niños, escuelas primarias o secundarias; por otra parte, los equipamientos culturales de control privado también tienen mayor presencia que el resto de los equipamientos y, al igual que los educativos, se concentran en el Perímetro A.

Como se mencionó antes y resultado del conteo de elementos por subsistema en las unidades de análisis territoriales del PPDUZMBT, el Perímetro A es la zona con mayor cantidad de equipamientos, administrativos, educativos, culturales y recreativos, por lo que se puede concluir que en dicha zona se da una importante concentración de población flotante que utiliza los servicios prestados en ella y que, por lo tanto, presenta saturación en toda su infraestructura en los horarios de funcionamiento de dichos equipamientos. De no realizarse cambios en la dinámica de uso y función urbana antes expuesta, habrá repercusiones en las demandas de infraestructura, lo que puede contribuir a la expulsión de habitantes.

### Análisis por subsistema y nivel de servicio

Con la finalidad de caracterizar con mayor especificidad a cada una de las unidades de análisis territorial del PPDUZMBT, por condición de abastecimiento o por nivel de servicio ofrecido, se realizó un cálculo por subsistema que determinará la existencia de un déficit o un superávit para cada uno de los elementos en la ZMBT.

### Administración Pública

En el subsistema de la Administración Pública se tomaron en cuenta para su análisis, a pesar de no estar en el marco metodológico-normativo del SNEU, elementos como oficinas, sedes partidistas y sindicales, debido a que se entiende un equipamiento no sólo como la edificación que brinda servicios dentro de sus instalaciones, sino como estructurador y dinamizador del espacio contiguo a él, por los viajes y la población que atraen generando un impacto al exterior del elemento.

En la Tabla 24 se enumera y se realiza el cálculo de la dotación que están brindando dichos elementos[25], incluyendo los requerimientos de las Unidades Básicas de Servicio (UBS).

TABLA 24. Elementos del subsistema administración pública

| Equipamiento | Pob. Total 2015 | Demanda de atención | Pob. Atendida (UBS-norma) | Requerimientos de UBS | UBS existentes | Déficit /superávit de UBS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Palacio Municipal | 62,777 | 62,777 | 62,777 | 1 | 1 | 0 |
| Palacio de Gobierno Estatal | | | | 1 | 1 | 0 |
| Agencia del Ministerio Público Federal (PGR) | | | | 1 | 1 | 0 |
| Oficinas de Gobierno Federal y Estatal | | | | 1 | 70 | 69 |
| Administración Local de Recaudación Fiscal (SHCP) | | | | 1 | 1 | 0 |
| Delegación Municipal | | | | 1 | 1 | 0 |
| Tribunales de Justicia Estatal | | | | 1 | 1 | 0 |
| Oficinas de Hacienda Estatal | | | | 1 | 1 | 0 |
| Ministerio Público Estatal | | | | 1 | 0 | -1 |
| Palacio Legislativo Estatal | | | | 1 | 1 | 0 |

Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento 2017

Como se observa en la tabla 24, los elementos fueron calculados para determinar su déficit o superávit a partir de la población que determina el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano. El resultado del cálculo muestra que deberá existir al menos un elemento por cada nivel de servicio: federal, estatal, municipal y delegacional, sin embargo, ya se han realizado acciones de descentralización de elementos de nivel municipal por parte de las administraciones con el fin de evitar una saturación del territorio. Existe un déficit para los ministerios públicos estatales, aunque es importante mencionar que dicha demanda se tiene cubierta con elementos que no se encuentran dentro del área de estudio; por otra parte, existe un superávit de oficinas estatales y federales con una mayor concentración territorial en el Perímetro A como se muestra en la tabla 25.

TABLA 25. Elementos del subsistema Administración Pública por nivel de servicio

| Zona | Estatal | Municipal | Delegacional | Local |
|---|---|---|---|---|
| **Zona de Monumentos Históricos** | | | | |
| Perímetro A | 22 | 11 | 9 | 1 |
| Perímetro B2 | | | 1 | |
| Perímetro B3 | 1 | | 1 | |
| **Zona de Transición** | | | | |
| Nororiente | 1 | 2 | | |

[25] Para el caso del Centro Tutelar Para Menores Infractores (SEGOB), el Centro de Readaptación Social (CERESO) (SEGOB) y la Delegación Estatal (PGR), no se realizó el cálculo pues no existen en la zona debido. La demanda de dichos servicios si es atendida pero el elemento se encuentra fuera de la zona de estudio.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Norponiente | 4 | 1 | 1 | |
| Sur | 6 | 5 | 4 | |

Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento 2017

Como se había mencionado, existe un superávit en el Perímetro A de la Zona de Monumentos Históricos lo que repercute en la demanda de infraestructura y en la calidad del servicio dotado, hay que hacer mención que de esta concentración la mayoría de los elementos es de nivel de servicio estatal, esto quiere decir que tienen un mayor rango de población que atender y por ende un mayor impacto y requerimiento de infraestructura.

## Asistencia Social

El cálculo y análisis del subsistema de asistencia social dio como resultado un patrón de cobertura muy similar al del subsistema de la administración pública, en este sentido, para el subsistema de asistencia social, tenemos un superávit como se observa en la tabla siguiente. No obstante, es importante mencionar que muchos de los elementos enlistados están dotando el servicio a población que no reside en la ZMBT, lo anterior podría explicarse debido al fenómeno de pérdida de población que ha estado surgiendo desde años atrás en gran parte del Centro Histórico. En este mismo orden de ideas, la ausencia cada más intensa de zonas habitacionales podrían estar contribuyendo a que el servicio que están brindando estos elementos sea a población que no reside en el área. Si bien es cierto que esta no es la realidad de toda la ZMBT, también es cierto que la mayoría de los elementos se concentran en el Perímetro A, por lo cual es importante considerar la poca presencia de usos habitaciones como factor de lo anteriormente explicado

TABLA 26. Elementos del subsistema asistencia social

| Elemento | Población total 2015 | Demanda de atención | Población atendida (UBS-norma) | UBS Requerida | UBS En elemento | Déficit /superávit de UBS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Centro de Desarrollo Comunitario | 62,777 | 25,520 | 13,415 | 2 | 4 | 2 |
| Guarderías | | 1,963 | 1,942 | 1 | 3 | 2 |
| Estancias de Bienestar Social | | 10,307 | 11,499 | 1 | 4 | 3 |

Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento 2017

Hay que aclarar que en la tabla 26 sólo se muestran los elementos del subsistema de asistencia social que son de control público, es decir, en la ZMBT existen elementos de equipamiento que forman parte del subsistema de asistencia social, pero son controladas por administraciones privadas, ejemplo de lo anterior son las estancias infantiles que prestan el servicio a la población en general sin requisitos de derechohabiencia, pero cubriendo una cuota. En la tabla siguiente, se enlistan los elementos de equipamiento del subsistema de asistencia social y se organizan de acuerdo con el control público o privado.

TABLA 27. Elementos del subsistema asistencia social por control del elemento y zona de ubicación

| Zona de Monumentos Históricos |
|---|
| Perímetro *A* |

| | |
|---|---|
| Privado | |
| | Centro Gerontológico Siglo de Oro |
| | Estancia infantil "Happy World" |
| | Fundación "Josefa Vergara Hernández I.A.P." |
| | Internado de las Misioneras del Niño Jesús de la Salud |
| Público | |
| | Albergue municipal DIF "Vimpathi" |
| | Cáritas de Querétaro A.I.P. |
| | Casa del jubilado y pensionado del estado de Querétaro |
| | INDEREQ "Casa de la Juventud" |
| | Preescolar y Centro Comunitario Jadi |
| **Perímetro B1** | |
| Privado | |
| | Colegio Chiquitines Montessori |
| **Barrios Tradicionales** | |
| **Perímetro I- La Otra Banda** | |
| Público | |
| | Estrellita Mary-Jo |
| **Perímetro II - San Francisquito** | |
| Privado | |
| | Cendi Naoli |
| | Estancia Infantil Albín |
| Público | |
| | DIF Manos Queretanas |
| **Perímetro III-La Piedad y San Agustín del Retablo** | |
| Privado | |
| | Centro Familiar Cristiano "Árbol de Vida" |
| **Zona de Transición** | |
| **Nororiente** | |
| Privado | |
| | Bondin "Montessori" |
| | CENDI "Flor Pequeña Cialet" |
| Público | |
| | Centro de Desarrollo Infantil Marys |
| **Norponiente** | |
| Privado | |
| | Centro de Atención Infantil "CAI" |
| **Transición Sur** | |
| Privado | |
| | Estancia Infantil Chiquitines Montessori |
| | El Castillo de los Niños |
| | Estancia Infantil "Erick Erickson" |
| | Funeraria "Jardín de los Ángeles" |
| | "Nambo" Centro de Desarrollo Infantil |
| Público | |
| | C.A.F. C.H. Centro de Atención Familiar |
| | Estancia Infantil Bienestar U.A.Q. |
| | Guardería IMSS "No 1" |

Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento 2017

Como ya se había mencionado en el párrafo anterior, en el listado de la tabla 27 se observa una gran presencia de elementos de equipamiento del subsistema de asistencia social bajo control privado, los cuales cubren gran parte de la demanda de servicio que se solicita en la ZMBT específicamente para las estancias infantiles. Respecto de los equipamientos de control público que se calcularon, hay un superávit que se interpreta como cobertura de asistencia social.

## Comercio

Dentro del análisis realizado al subsistema comercio, se encontraron cuatro elementos de equipamiento significativos: el Mercado Hidalgo, el Mercado Josefa Ortiz de Domínguez "la cruz" con su área de comedor gastronómico "Garibaldi", el Mercado Municipal Benito Juárez y el Mercado General Mariano Escobedo. De estos cuatro mercados hay dos con un nivel de servicio alto debido a los locales que albergan y la superficie con la que cuenta. Respecto al resto de elementos de equipamiento urbano que tiene el subsistema comercio como son la tienda CONASUPO rural, la regional y la tienda INFONAVIT, no se consideraron en el cálculo puesto que son inexistentes en la ZMBT, a continuación, en la tabla siguiente se enlistan los mercados por unidad de análisis territorial.

TABLA 28. Elementos del subsistema comercio público y su zona de ubicación

| | Población total 2015 | Demanda de atención | Población atendida (UBS-norma) | UBS en elemento | Déficit /superávit de UBS |
|---|---|---|---|---|---|
| **Zona de Monumentos Históricos Perímetro A** | | | | | |
| Mercado Hidalgo | 15,222 | 15,222 | 131 | 116 | -15 |
| SUPERISSTE | | | Nd | Nd | Nd |
| **Zona de Transición Nororiente** | | | | | |
| Josefa Ortiz de Domínguez "La Cruz" Garibaldi" | 7,833 | 7,833 | 68 | 644 | 576 |
| **Zona de transición Norponiente** | | | | | |
| Mercado Municipal Benito Juárez | 9,925 | 9,925 | 86 | 267 | 181 |
| **Zona de Transición Sur** | | | | | |
| Mercado General Mariano Escobedo | 3,498 | 3,498 | 30 | 886 | 856 |
| | | | | | |
| Nd: no disponible | | | | | |

Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento 2017

De acuerdo con la tabla 28 en la columna de "UBS en elemento" podemos ver que existen dos mercados con una gran capacidad, uno es el mercado Josefa Ortiz de Domínguez con 644 locales y el otro es el mercado Escobedo con 886 locales. Estos representan un superávit de unidades básicas de servicio, para la población con la que se calcula el requerimiento de servicio. Derivado de lo anterior, se puede interpretar que ambos mercados están cubriendo un nivel de servicio mayor al que podría demandar la población de la ZMBT. Es muy probable que estén brindando el servicio a una escala municipal, es decir que están dotando del servicio a población que reside fuera de la ZMBT por lo cual son necesarias acciones para que sean adaptados o mejorados ya que se trata de equipamientos que para el nivel de servicio que brindan no cuentan con la superficie adecuada, dando como consecuencia impactos en el entorno que se ven reflejados en los giros, los usos de suelo, e incluso en la demanda de infraestructura y el impacto vial, debido a las actividades operacionales y logísticas del mercado como son: el transporte de productos, las aéreas de carga – descarga, el área de estacionamiento para compradores y proveedores y las áreas de manejo de desechos o basura.

Por lo anterior es importante la existencia de un programa de mantenimiento a todos los mercados ya que existen impactos negativos para la salud, el medio ambiente, los locatarios y usuarios de los mercados. Como antecedente existe información que menciona que el ultimo mantenimiento al mercado de "La Cruz", con una antigüedad de más de 38 años (fundado en el año 1979), fue en los contenedores de basura en el año 2012 realizado por la administración en turno. A la problemática del mantenimiento se suma la falta de agua ya que el servicio por tandeo no logra dotar las cantidades de agua requerida, no solo en el Mercado de "La Cruz", sino en todos los mercados de la ZMBT.

## Comunicación

En el subsistema de comunicación se encontraron elementos como una estación de radio difusión bajo control privado (Respuesta Radiofónica Querétaro), que tiene un nivel de servicio municipal, algunos elementos dedicados a la prensa escrita, además de elementos como oficinas y cajeros dedicados a la telefonía o al envío de correspondencia. Lo anterior se enlista en la tabla 29, agrupando los elementos de equipamiento por control público o privado y unidades de análisis territoriales que define el PPDUZMBT.

TABLA 29. Elementos del subsistema comunicación y su zona de ubicación

| |
|---|
| **Zona de Monumentos Históricos** |
| **Perímetro A** |
| Privado |
| El Sol de Querétaro |
| Periódico Noticias |
| Público |
| Correos de México |
| Oficina de Correos de México Centro Histórico |
| Telecom Telégrafos |
| **Perímetro B1** |
| Privado |
| Auto pago Telmex |
| **Barrios tradicionales** |
| **Perímetro I - La Otra Banda** |
| Privado |
| Antena telefónica |
| **Zona de Transición** |
| **Norponiente** |
| Privado |
| Antena telefónica |
| **Sur** |
| Privado |
| Respuesta Radiofónica Querétaro |

Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento 2017

Como se observa en la tabla 29, los elementos de equipamiento urbano de comunicación son predominantemente privados, localizándose en la ZMBT. La mayoría de estos elementos son de tipo administrativo operativo como las antenas telefónicas o las oficinas de prensa escrita y administrativas del servicio de telefonía, brindando sus servicios a un nivel urbano, rebasando el ámbito de la ZMBT.

## Cultura

En el subsistema cultura los elementos de equipamiento levantados en la ZMBT representan una gran oferta, en gran medida debido al carácter patrimonial y turístico de la ZMBT. Dichos elementos cubren niveles de servicio desde locales hasta regionales, además, muchos de ellos tienen un carácter emblemático, no solo para la ciudad sino para el municipio y el estado, ejemplo de lo anterior son el Teatro de la República, el Museo de Arte de Querétaro, el Museo de los Conspiradores o el Museo Regional del INAH, por mencionar algunos. También hay presencia de teatros y centros culturales que fomentan actividades artísticas y de educación en la zona. Todo lo anterior genera una saturación de equipamiento cultural producto de la funcionalidad que hasta ahora ha tenido el Centro Histórico. A continuación, se enlistan los elementos que se registraron en el levantamiento realizado.

TABLA 30. Elementos del subsistema cultura por zona de ubicación

| Zona de Monumentos Históricos |
|---|
| **Perímetro A** |
| Archivo Histórico del Estado |
| Biblioteca Josefa Ortiz de Domínguez |
| Auditorio Gral., J.M. Arteaga |
| Conservatorio José Guadalupe Velázquez |
| Casa de Cultura Dr. Ignacio Mena Rosales |
| Centro Cultural Casa del Faldón |
| Centro de Arte Bernardo Quintana Arrioja "CABQA" |
| Centro Estatal de Formación Artística y Cultural "CEFAC" |
| Centro Queretano de la Imagen |
| Ex Convento Santa Clara de Jesús, Museo Galería |
| Fundación Carol Rolland A.C. |
| MUCAL Museo del Calendario |
| Museo Casa de la Zacatecana |
| Museo de Arte de Querétaro |
| Museo de Arte Sacro-QUERÉTARO |
| Museo de Conspiradores |
| Museo de la Restauración de la República |
| Museo Fundación Santiago Carbonell |
| Museo Indígena Centro de Desarrollo Artesanal Indígena |
| Museo Regional de Querétaro INAH |
| Templo San José de Gracia (Capuchinas)/ Museo de la Ciudad |
| Museo La Antigua Estación |
| Teatro de la Ciudad |
| Teatro de la República |
| **Perímetro b3** |
| Biblioteca U.A.Q. |
| Auditorio U.A.Q. |
| Museo de la Magia del Pasado |
| **Zona de transición** |
| **Norponiente** |
| Centro Cultural Ignacio Padilla |
| Centro Cultural la vía IMJUVE |
| Teatro la Experimental IMJUVE |
| **Sur** |
| Centro Cultural la Gaviota |
| Centro Educativo Cultural del Estado de Querétaro |

Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento 2017

En la tabla 30 se observa lo que se menciona en el párrafo anterior, ya que existe una gran presencia de elementos de equipamiento cultural en la Zona de Monumentos Históricos (Perímetros A y B3); dentro de esta oferta cultural hay equipamientos con nivel de servicio desde la escala local hasta la regional. Ese

es el caso de los equipamientos estatales o de la Universidad Autónoma de Querétaro que están dotando del servicio cultural en escalas metropolitanas. Por lo anterior se puede concluir que la ZMBT alberga una importante concentración de elementos con oferta cultural, funcionando como centro atractor de actividades y personas a nivel metropolitano.

Es importante mencionar que esto sólo sucede con la Zona de Monumentos Históricos, ya en los Barrios Tradicionales y en las zonas de transición existe menor o nula oferta cultural, por lo cual tendrá que generarse un programa para incrementar o crear dicha oferta.

Con respecto a los niveles de dotación para el subsistema de cultura, no existe déficit, como se observa en la tabla 31. Como ya se había mencionado, la cobertura que dan los equipamientos culturales en la Zona de Monumentos Históricos va de la escala local hasta la metropolitana, por lo tanto, el cálculo de la demanda que requeriría la población de la ZMBT arroja que dicha demanda está cubierta o existe incluso superávit. Sin embargo, esto no refleja la carencia de elementos culturales en las periferias del área de estudio.

TABLA 31. Cálculo de dotación de elementos del subsistema cultura

| Elemento | Población total 2015 | Demanda de atención | Población atendida (USB-norma) | Requerimiento de USB | USB existentes | Déficit /superávit de USB |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Biblioteca Pública | 62,777 | 50,221 | 14,000 | 1 | 3 | 2 |
| Museo | | 56,500 | 2,027 | 1 | 12 | 11 |
| Casa de la Cultura | | 53,361 | 12,000 | 1 | 12 | 11 |
| Teatro | | 50,221 | 120,000 | 0 | 3 | 3 |

Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento 2017

## Deporte

Como podemos observar, la zona tiene cubierto el abasto principalmente por el Auditorio Gral. J.M. Arteaga ya que este complejo, que tiene un nivel de servicio metropolitano, alberga en sus instalaciones un gimnasio, una alberca, un salón deportivo y cumple funciones como las que estipula el SNEU para la "ciudad deportiva" y "centro deportivo". Aunado a este auditorio existen canchas deportivas en casi todas las unidades de análisis territoriales de la ZMBT que forman parte de la oferta deportiva existente.

TABLA 32. Elementos del subsistema deporte

| |
|---|
| **Zona de Monumentos Históricos** |
| **Perímetro A** |
| Auditorio Gral., J.M. Arteaga |
| Deportiva del Ferrocarril |
| **Perímetro B3** |
| Gimnasio de box " El Nuevo Jordán" |
| **Barrios Tradicionales** |
| **Perímetro I - La Otra Banda** |
| Canchas de barrio |
| **Perímetro III - La Piedad y San Agustín del Retablo** |
| Cancha de futbol rápido y aparatos para activación física |
| **Zona de Transición** |
| **Norponiente** |

| |
|---|
| Canchas de barrio |
| Sur |
| Canchas |

Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento 2017

## Educación

El análisis para este subsistema se realizó con la misma metodología que se han analizado los anteriores subsistemas, sin embargo, se pudo llegar a un nivel más específico de organización de los elementos de equipamiento puesto que existe una subclasificación dada por la Secretaria de Educación Pública que organiza a dichos elementos en educación básica, media y superior, como se muestra en la tabla 33.

TABLA 33. Elementos del subsistema educación por nivel, control y zona de ubicación

| Zona de Monumentos Históricos | Privado | Público | Total |
|---|---|---|---|
| Perímetro A | 45 | 21 | 66 |
| Educación básica | 11 | 17 | 28 |
| Educación básica media | 5 | 1 | 6 |
| Educación media | 6 | | 6 |
| Educación media superior | 1 | | 1 |
| Educación superior | 11 | 3 | 14 |
| Capacitación para el trabajo | 8 | | 8 |
| Educación especial | 1 | | 1 |
| Educación abierta | 2 | | 2 |
| Perímetro B1 | 10 | | 10 |
| Educación básica | 5 | | 5 |
| Educación superior | 5 | | 5 |
| Perímetro B2 | 4 | 1 | 5 |
| Educación básica | 2 | 1 | 3 |
| Educación superior | 2 | | 2 |
| Perímetro B3 | 3 | 8 | 11 |
| Educación básica | 3 | 3 | 6 |
| Educación superior | | 4 | 4 |
| Capacitación para el trabajo | | 1 | 1 |
| Barrios tradicionales | | | |
| Perímetro I La Otra Banda | 9 | 6 | 15 |
| Educación básica | 8 | 6 | 14 |
| Educación básica media | 1 | | 1 |
| Perímetro II  San Francisquito | 10 | 2 | 12 |
| Educación básica | 6 | 1 | 7 |
| Educación media | 1 | | 1 |
| Educación superior | 1 | | 1 |
| Capacitación para el trabajo | 2 | | 2 |
| Educación especial | | 1 | 1 |
| Perímetro III-La Piedad y San Agustín del Retablo | 6 | 2 | 8 |
| Educación básica | | 1 | 1 |
| Educación básica media | 3 | | 3 |
| Educación media | 1 | | 1 |
| Educación superior | | 1 | 1 |
| Capacitación para el trabajo | 2 | | 2 |
| Zona de Transición | | | |
| Nororiente | 19 | 7 | 26 |
| Educación básica | 6 | 4 | 10 |
| Educación básica media | 3 | | 3 |
| Educación media | 1 | | 1 |

| Zona de Monumentos Históricos | Privado | Público | Total |
|---|---|---|---|
| Educación superior | 8 | | 8 |
| Capacitación para el trabajo | 1 | 2 | 3 |
| Educación especial | | 1 | 1 |
| **Norponiente** | **9** | **4** | **13** |
| Educación básica | 3 | 3 | 6 |
| Educación superior | 3 | 1 | 4 |
| Capacitación para el trabajo | 3 | | 3 |
| **Sur** | **26** | **3** | **29** |
| Educación básica | 6 | 2 | 8 |
| Educación media | 2 | | 2 |
| Educación media superior | 1 | | 1 |
| Educación superior | 4 | 1 | 5 |
| Capacitación para el trabajo | 10 | | 10 |
| Educación especial | 3 | | 3 |

Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento 2017

Como se observa en la tabla 33, persiste el patrón que se mostraba en los subsistemas hasta ahora analizados, habiendo una mayor concentración de elementos, en este caso educativos, en el Perímetro A de la Zona de Monumentos Históricos (66 elementos) de los cuales casi el 70% están bajo control privado; este patrón es recurrente debido a que como ya se mencionó, la función urbana que tiene el Centro Histórico de Querétaro está sustituyendo los usos habitacionales por los usos y giros comerciales o de oficinas y también por elementos educativos. También se observa que la segunda zona donde existe concentración de elementos educativos es la Zona de Transición sur con 29 elementos, de los cuales casi el 80% son privados, en su mayoría son centros de capacitación para el trabajo o centros de idiomas, escuelas para acreditar niveles educativos y centros de educación especializada.

TABLA 34. Cálculo de cobertura para elementos del subsistema educación

| Nivel Educativo | Público | Privado | Alumnos totales | Pob. Total 2015 | Requerimiento de población potencial | Déficit Superávit alumnado |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Básica | 19,493 | 8,614 | 28,107 | *62,777* | 9,919 | 18,188 |
| Media superior | 625 | 6,522 | 7,147 | | 5,148 | 1,999 |
| Superior | 19,141 | 2,906 | 22,047 | | 816 | 21,231 |
| Capacitación para el trabajo | 5,753 | 2,194 | 7,947 | | 3,014 | 4,933 |
| Especial | 2,181 | | 2,181 | | 0 | 2,181 |

Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento 2017

Después de realizar el cálculo del alumnado atendido se hizo el recopilado de acuerdo con la población demandante potencial del polígono y se encontró un superávit en todos los niveles educativos; en otras palabras, el nivel de servicio que dan estas instituciones educativas supera por mucho el requerimiento de equipamiento de la población de la ZMBT. El nivel educativo con mayor oferta es el superior, conformado principalmente por universidades y escuelas de especialización, como la Universidad Autónoma de Querétaro, el Instituto Tecnológico de Querétaro en sus diversos campos o facultades, y el Centro Interdisciplinario de Investigación y Docencia en Educación Técnica (CIIDET); además existen complejos culturales como el Colegio Marista que ofrece desde

el nivel preescolar hasta nivel licenciatura, al igual que el instituto La Paz, ambos de control privado.

Finalmente se observa el mismo patrón que presentan los subsistemas anteriormente analizados, es decir, existe una saturación de elementos en su gran mayoría privados, con gran concentración en el Perímetro A y en la zona de transición sur, generando más del doble de la capacidad requerida, esto en función del SNEU y de la población de la ZMBT; lo anterior se puede interpretar como que los elementos de equipamiento educativo localizados dentro de la ZMBT están cubriendo demandas municipales e incluso metropolitanas.

## Recreación

Para el subsistema de recreación se levantaron los elementos de equipamiento público tomando como base la clasificación de área o espacio recreativo del SNEU (plaza cívica, juegos infantiles, jardín vecinal, parque de barrio, parque urbano, área de ferias y exposiciones, sala de cine y espectáculos deportivos), es importante señalar que se optó por clasificar como "Plazas Cívicas" a los parques emblemáticos como el "Jardín Zenea" o "La Plaza de los Fundadores" al igual que el "Monumento a Benito Juárez" aunque estrictamente no forman parte de la clasificación del SNEU, lo anterior se realizó con fines, cuantitativos, para fácil manejo de la información. Los resultados obtenidos se presentan en la tabla 35.

TABLA 35. Áreas del subsistema recreativo por zonas y elemento

| Zona | M2 |
|---|---|
| **Zona de Monumentos Históricos** | |
| **Perímetro A** | **127,219** |
| Área de ferias y exposiciones | 87,508 |
| Jardín vecinal | 1,421 |
| Plaza cívica | 38,291 |
| **Perímetro B1** | **5,551** |
| Jardín vecinal | 5,551 |
| **Perímetro B3** | **36,527** |
| Parque urbano | 23,850 |
| Plaza cívica | 12,677 |
| **Barrios Tradicionales** | |
| **PERÍMETRO I - La Otra Banda** | **1,375** |
| Jardín vecinal | 1,375 |
| **Perímetro II - San Francisquito** | |
| Jardín vecinal | 542 |
| **Zona de Transición** | |
| **Nororiente** | **2,957** |
| Jardín vecinal | 479 |
| Juegos infantiles | 182 |
| Plaza cívica | 2,296 |
| **Norponiente** | **93,973** |
| Jardín vecinal | 3,117 |
| Parque urbano | 90,856 |
| **Sur** | **19,365** |
| Espectáculos deportivos | 19,365 |

Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento 2017

Como podemos observar, tanto el Perímetro A de la Zona de Monumentos Históricos como la Zona de Transición Norponiente son las dos unidades de análisis del PPDUZMBT que cuentan con mayor área para recreación; lo anterior se explica en gran medida para el caso del perímetro A, debido a la presencia de las plazas y jardines patrimoniales presentes en él (Alameda Hidalgo, Jardín Zenea, Plaza de los Fundadores o la Plaza de las Tres Cruces por mencionar algunos). Estos espacios constituyen elementos recreativos de escala delegacional, municipal e incluso metropolitana.

Para el caso de la zona de Transición Norponiente, el parque Alcanfores clasificado en la tabla 35 como parque urbano, es el de mayor superficie, teniendo un nivel de servicio metropolitano.

Si bien el Perímetro A y la Zona de Transición norponiente presentan un superávit (más metros cuadrados de los requeridos), hay que considerar que los elementos recreativos antes descritos no sólo atienden a la ZMBT.

TABLA 36. Cálculo de cobertura para elementos del subsistema recreación

| Nivel educativo | Público | Privado | Alumnos totales | Pob. Total 2015 | Requerimiento de población potencial | Déficit Superávit alumnado |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Básica | 19,493 | 8,614 | 28,107 | *62,777* | 9,919 | 18,188 |
| Media superior | 625 | 6,522 | 7,147 | | 5,148 | 1,999 |
| Superior | 19,141 | 2,906 | 22,047 | | 816 | 21,231 |
| Capacitación para el trabajo | 5,753 | 2,194 | 7,947 | | 3,014 | 4,933 |
| Especial | 2,181 | | 2,181 | | 0 | 2,181 |

Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento 2017

En la tabla 36 se puede confirmar lo descrito en el párrafo anterior, se observa elementos como parque urbano, plaza cívica, espectáculos deportivos y área de ferias y exposiciones con un superávit, este resultado, como ya se había mencionado se explica debido a que los elementos recreativos metropolitanos que cuentan con gran extensión se localizan el área de estudio, sin embargo, para los elementos jardín vecinal y juegos infantiles, existe un déficit, este resultado es el que más acercado está a la realidad de la ZMBT, ya que se interpreta como un déficit en la escala local, para casi toda la el área de estudio.

## Salud

En cuanto a los elementos de equipamiento del subsistema Salud, se realizó el levantamiento y la separación de los elementos por control privado y control público, como se enlista en la siguiente tabla:

TABLA 37. Elementos del subsistema Salud e inventario de UBS por elemento[26]

| Zona | | |
|---|---|---|
| Zona de Monumentos Históricos | UBS | Unidad |
| Perímetro A | | |
| Privado | | |
| Clínica “Akhenaton” | nd | |

26 Se enlistan elementos bajo control público y privado; para el caso de elementos de control privado, se carece de esta, por lo tanto se determina como “ND” que significa no disponible

| | | |
|---|---|---|
| Clínica de Ortopedia y Traumatología | nd | |
| Hospital “Luis Martin” | nd | |
| Hospital “Santa Rosa” | nd | |
| Sanatorio del Sagrado Corazón de Jesús | nd | |
| Sanatorio Santiago de Querétaro | 12 | camas |
| Torre Grupo Medico Centro | 9 | consultorios |
| **Público** | | |
| Centro de Salud Querétaro | 10 | consultorios |
| **Perímetro B1** | | |
| **Privado** | | |
| Hospital “Santa Cruz” | 20 | camas |
| **Perímetro B3** | | |
| **Público** | | |
| Hospital General ISSSTE Querétaro | 90 | camas |
| Clínica de medicina Familiar Querétaro | 12 | consultorios |
| **Zona de Barrios Tradicionales** | | |
| **Perímetro II - San Francisquito** | | |
| **Privado** | | |
| Clínica “Querétaro” | 6 | consultorios |
| **Zona de Transición** | | |
| **Norponiente** | | |
| **público** | | |
| Unidad Médica Familiar no. 10 IMSSS | 6 | consultorios |
| **Sur** | | |
| **Privado** | | |
| Hospital H+ (Tec 100) | 53 | camas |
| Santa María Clínica Medica | nd | |
| Unidad de Banco de Sangre Hematología y Aféresis | nd | |
| | | |
| nd: No Disponible | | |

Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento 2017

En la tabla 37 se muestra la información disponible respecto a las UBS que tiene cada elemento, la mayoría de los datos que se registran corresponden a equipamientos bajo control público, existiendo escases de información para los elementos bajo control privado. El cálculo de la demanda se presenta en la tabla 38.

TABLA 38. Cálculo del nivel de servicio por elemento de salud

| Zona | Población atendida | Población usuaria potencial | Población 2015 | Déficit Superávit |
|---|---|---|---|---|
| Centro de Salud Urbano SSA | 5,000 | 25,111 | 62,777 | - 7,241 |
| Hospital General SSA | 2,340 | | | |
| Hospital Gral. ISSSTE | 10,530 | | | |
| Clínica de medicina Familiar ISSSTE | 864 | 6,906 | | - 6,042 |

Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento 2017

Como se mencionó en el párrafo anterior la tabla 38 contiene información sólo para elementos de control público. Es evidente que existe un déficit para todos los elementos calculados, esto se debe a que la población atendida es únicamente la derechohabiente. El déficit de elementos de equipamientos públicos de salud puede estar siendo cubierto por los elementos de control privado, a través de un cobro para acceder al servicio.

### Servicios Urbanos

Con el mismo proceso metodológico explicado anteriormente se enlistan en la tabla 39 los elementos de equipamiento que brindan servicios urbanos en el área de estudio.[27]

TABLA 39. Áreas del subsistema servicio urbanos por elemento y zona

| Zona | Comandancia de policía | Estación central de bomberos | Gasolineras | Ministerio público estatal | Pozo de agua alcanfores | Tanque de rebombeo Tepetate |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Zona de Monumentos Históricos** | | | | | | |
| Perímetro a | 1 | 1 | 1 | | | |
| Perímetro b3 | | | 1 | | | |
| **Zona de Barrios Tradicionales** | | | | | | |
| Perímetro I - La Otra Banda | | | | | | 1 |
| Perímetro II - San Francisquito | | | 1 | | | |
| Perímetro III - La Piedad y San Agustín del Retablo | | | 1 | | | |
| **Zona de Transición** | | | | | | |
| Nororiente | | | 2 | 1 | | |
| Norponiente | 1 | | 2 | | 1 | |
| Sur | | | 3 | | | |

Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento 2017

Se puede señalar que muchos de los elementos antes enlistados tienen una lógica territorial muy clara; en el caso de las gasolineras, se localizan cerca de vialidades principales; para el caso de las comandancias, la estación de policía y las oficinas de CFE se sitúan a las orillas de las zonas habitacionales, comerciales o con mucha actividad dentro de la ZMBT, y se cuenta con pocos elementos.

## 1.4.3.7 VIVIENDA

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda, 2010 en el polígono de actuación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales se reconocen 22,966 viviendas; de las cuales 18,362 son viviendas particulares habitadas. Lo anterior significa, que aproximadamente 4,160 viviendas se encuentran desocupadas, lo que representa aproximadamente el 18.1 % de las viviendas totales en la zona de estudio.

27 De acuerdo con el SNEU, en el subsistema de Servicios Urbanos hay elementos como cementerio público y basurero municipal que no se contemplan como un equipamiento que deba localizarse dentro de la ZMBT y cuya demanda es cubierta a nivel municipal.

Con base en la información del Censo de Población y Vivienda 2010 los perímetros o zonas que presentan un mayor número de viviendas desocupadas son: el Perímetro "A" de la Zona Monumentos Históricos en el cual se reconocen 1,465 viviendas deshabitadas; Los Barrios de La Otra Banda con 759 viviendas desocupadas; las Zonas de Transición Nororiente y Norponiente con 420 y 494 viviendas deshabitadas respectivamente; y Barrio de San Francisquito con 386 viviendas deshabitadas.

TABLA 40. Viviendas por zonas

| Zona | Total de viviendas | Total de viviendas habitadas | Viviendas particulares habitadas | Viviendas deshabitadas |
|---|---|---|---|---|
| **Zona de Monumentos Históricos** | | | | |
| Perímetro A | 6,025 | 4,560 | 4,405 | 1,465 |
| Perímetro B1 | 584 | 519 | 513 | 65 |
| Perímetro B2 | 318 | 257 | 249 | 61 |
| Perímetro B3 | 702 | 540 | 535 | 162 |
| **Zonas de Tradicionales** | | | | |
| Perímetro I - La Otra Banda | 5,174 | 4,415 | 4,319 | 759 |
| Perímetro II- San Francisquito | 2,185 | 1,799 | 1,774 | 386 |
| Perímetro III- La Piedad y San Agustín del Retablo | 419 | 349 | 349 | 70 |
| **Zona de Transición** | | | | |
| Norponiente | 2,766 | 2,346 | 2,319 | 420 |
| Nororiente | 3,467 | 2,973 | 2,895 | 494 |
| Sur | 1,326 | 1,048 | 1,004 | 278 |
| **Total general** | **22,966** | **18,806** | **18,362** | **4,160** |

Fuente: Elaboración propia 2017 con base en Censo 2010

Asimismo, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro identifica que en la periferia municipal el 45 % del parque inmobiliario se encuentra desocupado, por el contrario, al interior de la ZMBT la tasa de desocupación oscila entre el 15 y el 33 por ciento, esto significa que una de cada seis y una de cada tres viviendas están deshabitadas.

A partir del trabajo de campo realizado se puede observar que de las 931.08 ha totales que ocupa el área de estudio, 360 ha están ocupadas por el parque habitacional, de ellas 291 ha concentran vivienda tipo unifamiliar; 49 ha vivienda con usos mixtos y, finalmente, tan solo 19 ha vivienda de tipo plurifamiliar, lo cual evidencia un limitado número de vivienda vertical al interior de la zona de estudio.

TABLA 41. Clasificación de viviendas

| Clasificación de la Vivienda | Superficie (ha) |
|---|---|
| Unifamiliar | 291 |
| Plurifamiliar | 19 |
| Vivienda Usos Mixtos | 49 |
| **Total** | **360** |

Fuente: Elaboración propia 2017

Igualmente, se observa que las zonas con una mayor concentración del parque habitacional son el Perímetro A de la Zona de Monumentos Históricos con una superficie aproximada de 99.66 ha; el Perímetro de la Zona de Barrios

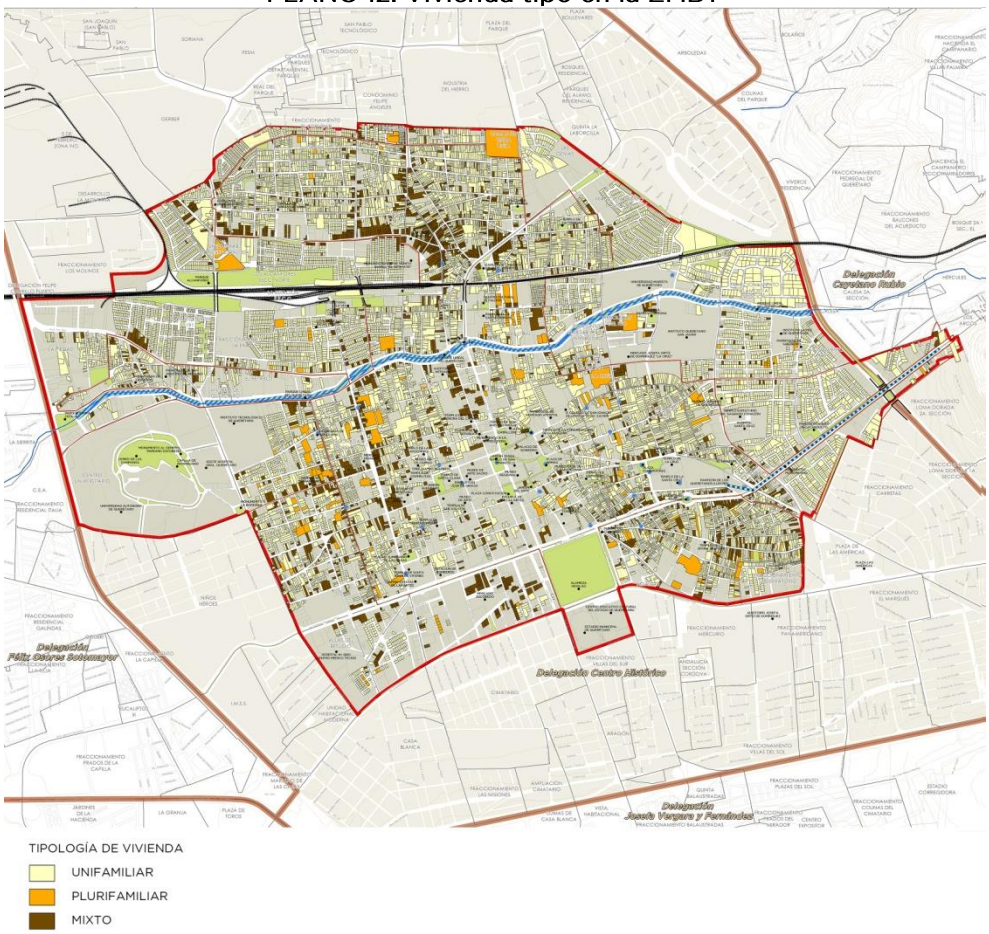
Tradicionales de "La Otra Banda" con una superficie de 72.55 ha; la Zona de Transición Norponiente y Nororiente en 50.56 ha y 48.4 ha respectivamente.

En segundo lugar, se encuentran el Barrio Tradicional "San Francisquito" el cual ocupa una superficie aproximada de 26.69 ha; la Zona de Transición Sur con 22.41 ha; y el Perímetro B1- Amortiguamiento en una superficie de 15.12 ha. Finalmente, en tercer lugar, el Perímetro B2 - Amortiguamiento y los Barrios Tradicionales La Piedad y San Agustín del Retablo - Perímetro III éste último ocupa una superficie de 13.48 ha y se caracteriza por concentrar equipamientos de carácter regional entre los que destacan el Instituto Tecnológico de Querétaro y la Universidad Autónoma de Querétaro.

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda, 2010 la Zona Metropolitana y el municipio de Querétaro se caracterizan por ser una ciudad de baja densidad de población de 3.9 y 3.6 habitantes por hectárea respectivamente.

De acuerdo con el trabajo de campo al interior del polígono de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales se conoce un limitado número de unidades habitacionales de interés social, las cuales representan apenas el 5 por ciento respecto al total del parque inmobiliario y demuestra la limitada optimización del suelo en el área (plano D20 VIVIENDA TIPO del Anexo Gráfico).

PLANO 12. Vivienda tipo en la ZMBT




Fuente: Trabajo de campo, 2017

Respecto a las condiciones de la vivienda unifamiliar se puede observar que 13,773 unidades habitacionales se encuentran en buenas condiciones y representan el 70 por ciento del patrón inmobiliario; 3,640 en condiciones regulares y representan el 19 por ciento del padrón de viviendas y finalmente, 2,197 unidades de vivienda que representan el 11 por ciento del padrón total en condiciones de deterioro.

TABLA 42. Estado físico de la vivienda

| Zonas | Buena | | Regular | | Deteriorada | | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Número de Lotes | % | Número de Lotes | % | Número de Lotes | % | |
| **Zona de Monumentos Históricos** | | | | | | | |
| Perímetro A | 3.802 | 74% | 980 | 19% | 376 | 7% | 5.158 |
| Perímetro B1 | 645 | 93% | 11 | 2% | 39 | 6% | 695 |
| Perímetro B2 | 270 | 82% | 24 | 7% | 35 | 11% | 329 |
| Perímetro B3 | 404 | 72% | 129 | 23% | 27 | 5% | 560 |
| **Barrios Tradicionales** | | | | | | | |
| Perímetro I - La Otra Banda | 2.001 | 50% | 1.264 | 31% | 763 | 19% | 4.028 |
| Perímetro II - San Francisquito | 1.059 | 67% | 355 | 23% | 159 | 10% | 1.573 |
| Perímetro III - La Piedad y San Agustín del Retablo | 162 | 33% | 157 | 32% | 166 | 34% | 485 |
| **Zona de Transición** | | | | | | | |
| Norponiente | 1.684 | 83% | 144 | 7% | 195 | 10% | 2.023 |
| Nororiente | 2.588 | 80% | 356 | 11% | 278 | 9% | 3.222 |
| Sur | 1.152 | 75% | 220 | 14% | 159 | 10% | 1.531 |
| **Total** | **13.767** | **70%** | **3.640** | **19%** | **2.197** | **11%** | **19.604** |

Fuente: Elaboración propia 2017

En los trabajos de campo, se identificaron los perímetros en donde se reconoce un mayor número de unidades habitacionales (UH) en deterioro, los cuales son: Perímetro "I" Barrios Tradicionales La Otra Banda (763 UH); Perímetro "A" Zona de Monumentos Históricos (376 UH); Zona de Transición Nororiente (278 UH); Zona de Transición Norponiente(195 UH); el Perímetro "III" Barrio Tradicional la Piedad y San Agustín del Retablo (166 UH); y finalmente, en el Perímetro "II" San Francisquito 159 (UH)

IMAGEN 14. Vivienda deteriorada en el polígono de actuación del PPDUZMBT



Perímetro "A"



Barrio Santa Cruz

Fuente: propia con base en trabajo de campo, 2017

Con base en lo anterior, al interior del área de estudio se reconocen zonas de vivienda deteriorada, lo cual puede explicarse por el estado actual de infraestructura hidráulica que provoca humedad en las construcciones.

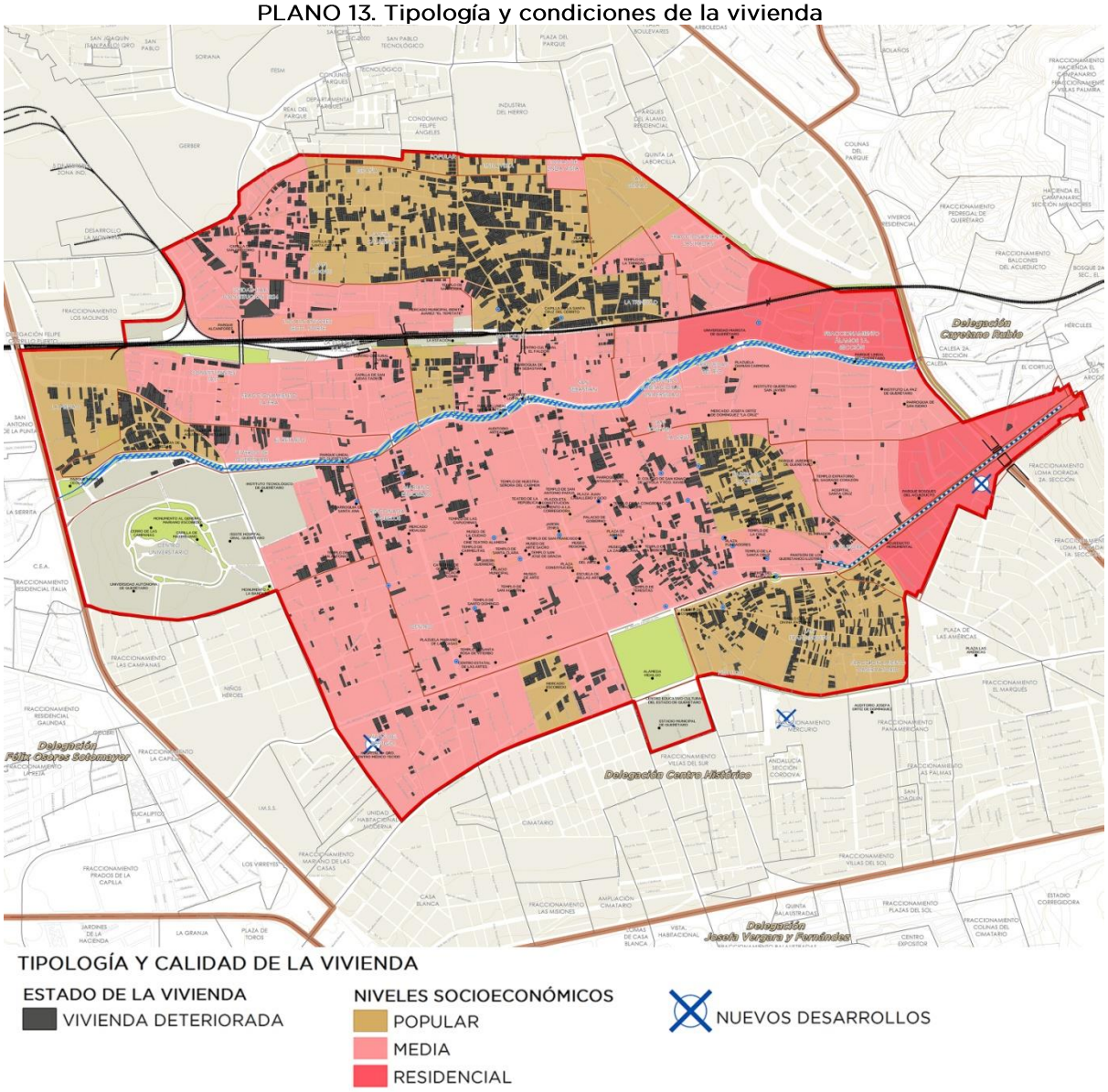
Sobre la tipología de vivienda en el recorrido y trabajo de campo realizado se observó que en términos generales en el área de estudio predomina la vivienda media y popular de uno y dos niveles de construcción, solo de manera aislada se identifican viviendas de tres niveles y vivienda vertical.

La vivienda de tipo popular se localiza particularmente en el Barrio San Francisquito, en los Barrios de La Otra Banda, la Zona de Transición Norponiente y el barrio la Piedad en donde se reconocen viviendas en condiciones de deterioro y baja calidad de construcción. La vivienda media prevalece en el Barrio San Agustín del Retablo y en el Perímetro B3 - Amortiguamiento de la Zona de Monumentos Históricos con tan solo algunas viviendas aisladas de tipo popular.

De manera genérica el Perímetro A de la Zona de Monumentos Históricos se caracteriza por concentrar vivienda tipo medio y medio residencial, en donde se identifican viviendas en condiciones de deterioro por humedad particularmente en los Barrios San Sebastián, Santa Cruz y otros sobre la Avenida Ferrocarril. Finalmente, la zona la vivienda media residencial y residencial se localiza en la Zona de Transición Nororiente, así como en el Perímetro B1 – Amortiguamiento.

Es importante considerar que el costo de la vivienda disminuye de acuerdo con las características y deterioro genérico de ésta y al nivel de servicios básicos, por lo que es indispensable promover programas de renovación, mejoramiento e imagen urbana, así como programas reciclamiento de viviendas particularmente en las Zonas de transición Norponiente, Perímetro B3- Amortiguamiento, Barrios de La Otra Banda y San Francisquito con la finalidad de abrir nuevas opciones de acceso a la vivienda con condiciones aceptables de habitabilidad urbana y accesibilidad de equipamientos y servicios básicos, y mejorar las condiciones generales de la zona (plano D21 TIPOLOGÍA Y CONDICIONES DE LA VIVIENDA del Anexo Gráfico).

PLANO 13. Tipología y condiciones de la vivienda




Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo, 2017

TABLA 43. Costo de la Vivienda

| Zona | | Vivienda Tipo | Colonia | Lote Tipo | Área Construcción | Área Terreno m2 | Costo Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Zona de Monumentos Históricos | Perímetro "A" | **Media** | Centro | 15X40 | 600 | 600 | 3,396,000 |
| | | **Media Residencial** | Centro | 12X30 | 610 | 360 | 3,900,000 |
| | Perímetro "B1" | **Residencial** | Loma Dorada | 11X30 | 750 | 320 | 10,000,000 |
| | | **Medio** | Diligencias | 12X34.5 | 290 | 345 | 4,800,000 |
| | Perímetro "B2" | **Residencial** | Álamos tercera sección | 12X40 | 720 | 480 | 13,200,000 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Perímetro "B3" | **Media** | Mariano Escobedo | 8x16 | 134 | 128 | 1,950,000 |
| Barrios Tradicionales | La Otra Banda | **Popular** | La trinidad | 13X17 | 180 | 221 | 1,400,000 |
| | San Francisquito | **Popular** | San Francisquito | 9x40 | 360 | 360 | 1,500,000 |
| | La Piedad y San Agustín del Retablo | **Popular** | La Loma | 8x20 | 171 | 160 | 1,600,000 |
| | | **Media** | La Loma | 8X10 | 96 | 80 | 1,250,000 |
| Zona de Transición | Norponiente | **Popular** | La Trinidad | 8x13 | 180 | 104 | 950,000 |
| | | **Media** | Las Hadas | 10x18 | 180 | 180 | 2,980,000 |
| | | **Residencial** | Las Hadas | 20x25 | 650 | 500 | 9,000,000 |
| | Nororiente | **Popular** | Las Rosas | 8X10 | 180 | 100 | 950,000 |
| | | **Media** | La Era | 10X12 | 160 | 120 | 1,350,000 |
| | Sur | **Popular** | Las Fuentes | 9X10 | 90 | 90 | 600,000 |
| | | **Media** | Las Fuentes | 11x20 | 195 | 160 | 2,150,000 |

Fuente: Elaboración propia 2017 con base en información de venta de vivienda nueva y usada[28]

Finalmente, se reconocen nuevos desarrollos inmobiliarios dentro de la zona de estudio y su área de influencia, los cuales impactarán positivamente a la zona, al considerarse un número significativo de viviendas nuevas, localizados al sur, sureste y suroeste del polígono. Estos proyectos incorporan usos mixtos, servicios, comercio y vivienda, lo cual es deseable para la zona.

A manera de conclusión, puede decirse que tal y como lo reconoce el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, "la Carta Magna, en sus artículos 25, 26, 27 párrafo tercero, 73 fracción XXIX-C y 115 Fracción V define las bases de la regulación de los asentamientos humanos y el ordenamiento territorial con miras a conformar una Nación fuerte y vigorosa, donde los ciudadanos cohabiten con base en una planeación democrática que a largo plazo garantice calidad de vida e integración sustentable de todos los mexicanos"(PMDU). Para lo cual es necesario mejorar las condiciones generales del parque inmobiliario en la zona y la imagen urbana particularmente en el Perímetro A de la Zona de Monumentos Históricos, en el Barrio San Francisquito y en los Barrios de la Otra Banda.

### 1.4.3.8 PATRIMONIO CULTURAL

La parte central del área de actuación del PPDUZMBT fue establecida como "Zona de Monumentos Históricos" mediante decreto oficial el 30 de marzo de 1981; esta zona incluye 203 manzanas y aproximadamente 1,400 edificios con valor histórico.

El 7 de diciembre de 1996 la Zona de Monumentos Históricos de Querétaro es inscrita en la Lista del Patrimonio Mundial de la UNESCO. Esta inscripción genera responsabilidades a nivel internacional para proteger, conservar y transmitir a futuras generaciones el patrimonio cultural existente.

Un instrumento fundamental para impulsar el conocimiento y la protección de los inmuebles patrimoniales es el Catálogo de Monumentos del Instituto

28 Rastreado en; http://www.inmuebles24.com/duplex-o-casa-en-condominio-o-casas-en-queretaro.html

Nacional de Antropología e Historia. El "Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles del Estado de Querétaro" data de 1990 y fue actualizado en el año 2000. Dicho Catálogo abarca los inmuebles comprendidos dentro del Perímetro A y algunos elementos localizados en su entorno, entre los que destacan los templos y capillas de los Barrios que forman parte del área de actuación del PPDUZMBT[29]

Con la elaboración Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro 2008 se lleva a cabo un levantamiento que actualiza el estado de los inmuebles históricos en la Zona de Monumentos Históricos (trabajo de campo fechado en 2006).

### Fuentes para el análisis de los Inmuebles Históricos Catalogados

Para el análisis cuantitativo de este apartado se partió de los datos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro 2008. Es importante mencionar que dicho documento toma como base el Catálogo del INAH actualizado en el año 2000.

La base de datos sobre patrimonio generada para el presente estudio surge de contrastar la información (contenida en un Sistema de Información Geográfica) del PPDUZMBTCSQ 2008 con la información de la Actualización del Catálogo INAH 2000 y con revisiones puntuales sobre la situación de algunos casos.

Para la base de datos sobre patrimonio también se consideró el reporte "Viviendas abandonadas en la Zona de Monumentos Históricos de la Ciudad de Santiago de Querétaro" elaborado por INAH-Unidad de Protección Civil del Municipio de Querétaro[30].Como resultado se tiene una base de datos con 1,856 fichas en 2,179 predios (122.81 ha).

La revisión de las fuentes permite concluir que es necesario realizar una revisión y actualización del Catálogo del INAH. A continuación, se describen las inconsistencias que se encontraron.

- Hay 218 números del catálogo que no tienen asignada una ficha, ya sea porque la seriación no es continua o porque algunos números corresponden a fichas que ya no existen.
- Dos fichas no localizadas.
- 21 fichas fuera del área de estudio.
- Dos predios con número de catálogo, pero sin localización.
- Relocalizaciones: se realizaron cuando el número de ficha estaba situado en un predio equivocado (se contrastó la foto del catálogo contra la fachada en campo o en Google street view).

29 Capilla de San Gregorio, Capilla de Santa Catarina, Capilla de San Roque, Capilla de la Cruz del Cerrito, Capilla de la Trinidad, Capilla de la Piedad, Parroquia de San Agustín y Parroquia de la Divina Pastora de San Francisquito

30 Se presentan informes sobre 35 fichas y sólo en un caso el inmueble patrimonial ya se ha perdido; en muchos otros casos se mantiene solo la fachada.

- Asignar localizaciones: se realizaron cuando al número del catálogo no le correspondía una localización.
- Asignación de "conjuntos de edificaciones catalogadas", corresponde a fichas del catálogo que abarca un inmueble/predio con dos o más fichas asignadas dentro del polígono de la ficha identificada como conjunto.

### Tipología y periodo de Construcción

**Arquitectura del siglo XVI** (Piña, 2013) Se desarrolló a partir de la Conquista hasta la aparición del Barroco en el primer tercio del siglo XVII. En la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales tan solo se conservan dos elementos arquitectónicos del siglo XVI, uno de ellos es la Parroquia de Santiago (que forma parte del Conjunto del R. Colegio de San Ignacio de Loyola y Francisco Xavier), sin embargo, esta parroquia sufrió intervenciones en todos los siglos siguientes, hasta el XX.

**Barroco** (Piña, 2013). En la Nueva España, el Barroco inicia alrededor de 1630 y sus últimas manifestaciones coinciden con el Neoclasicismo. A continuación, se mencionan brevemente algunos elementos característicos de la arquitectura barroca en México:

- Plantas de gran sobriedad tanto en la arquitectura civil como en la religiosa; en las iglesias se recurre a la planta de cruz latina, o con una sola nave sin crucero. En las parroquias, la planta y el tamaño son muy variables, mientras que, en la arquitectura civil, son muy comunes los planos cuadrangulares resueltos alrededor de patios.
- En los edificios religiosos destacan las cúpulas y las torres.
- En el exterior, la decoración de los enmarcamientos de los vanos es muy importante (portada de Santa Clara de Querétaro).
- En el interior, la decoración cobra más importancia; los retablos y en ocasiones la totalidad de los muros tienen decoración y a veces el retablo ocupa la totalidad del interior.
- La decoración es atectónica[31].
- La arquitectura civil habitacional no cambió tanto con respecto a la arquitectura del siglo XVI, salvo porque ya no era necesario el aislamiento de la calle. En el periodo barroco se encuentran palacios, vivienda unifamiliar y vivienda colectiva.

**Arquitectura neoclásica** (Piña, Arquitectura Neoclásica, 2013). En el siglo XVIII, la cultura y la arquitectura en España se ven influenciadas por tendencias extranjeras de tradición francesa; Sin embargo, en los territorios dominados por España estos estilos no se asimilaron fácilmente y consecuentemente la arquitectura neoclásica es más difícil de delimitar que la del periodo barroco. Por lo que respecta a la vivienda, debido a que el neoclásico no tuvo arraigo

31 No forma parte de la estructura, sino que se trata de elementos que se sobreponen a lo constructivo

popular, y fue más bien el medio expresivo de una clase culta, se levantaron pocas casas habitación de estilo neoclásico.

- En los edificios religiosos se conserva el espíritu barroco; en muchas ocasiones, tan sólo se transforma la obra barroca, total o parcialmente, incorporando órdenes y elementos clásicos en el interior. En el exterior se cambian las portadas por unas más sobrias de orden dórico.
- Con la arquitectura neoclásica aparecen los monumentos conmemorativos, entre ellos los primeros de la Independencia y las obras utilitarias, como es el caso de las fuentes en la ciudad de Querétaro.
- En términos formales el neoclásico se ciñe al uso de los órdenes y ornamentos clásicos romanos. Es común que en elementos barrocos empiecen a aparecer elementos aislados neoclásicos, como es el caso de frontón curvo de San Felipe Neri.
- En patios y fachadas se sigue un concepto unitario basado en la creación de ritmos a través de órdenes clásicos.

Con respecto a las fuentes, durante el siglo XVIII y vinculadas a la edificación del Acueducto, se construyeron más de 70. La primera de ellas fue la de la Virgen del Pilar en la plazuela de la Cruz, mientras que la Fuente de Neptuno destaca por su estilo Neo clásico[32].

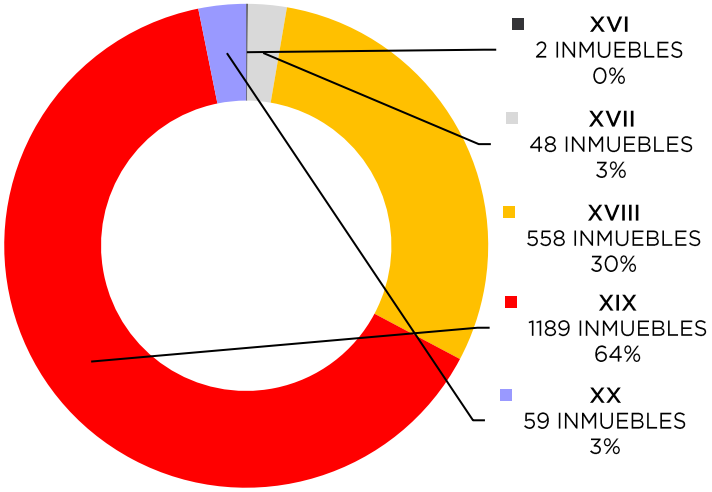
Arquitectura del Porfiriato (Piña, 2013)

- En la vivienda se buscan soluciones que permiten eliminar el patio tradicional, para sustituirlo por jardines exteriores, las habitaciones se suceden unas a otras. En las fachadas de la arquitectura residencial se presentan elementos afrancesados.
- Por lo que respecta a la vivienda colectiva, se siguen construyendo vecindades y se inicia la construcción de conjuntos de vivienda unifamiliar.
- Se empiezan a construir nuevos tipos de edificios como edificios comerciales y bancos; los monumentos reflejan el criterio ecléctico de la época así es que pueden ser nacionalistas, clásicos y neoclásicos.
- Los edificios religiosos no son muy abundantes.

A continuación, se presenta la distribución por periodo de construcción de los inmuebles históricos catalogados (de un total de 1,856 fichas). La mayoría de los inmuebles históricos catalogados fueron construidos durante el siglo XIX (ver plano D25 PATRIMONIO CULTURAL ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN del Anexo Gráfico).

32 El Catálogo de Bienes Inmuebles con Valor Cultural INAH tiene catalogadas 16 fuentes que se utilizaban para la distribución de agua (cajas de agua).

GRÁFICA 15. Periodo de Construcción

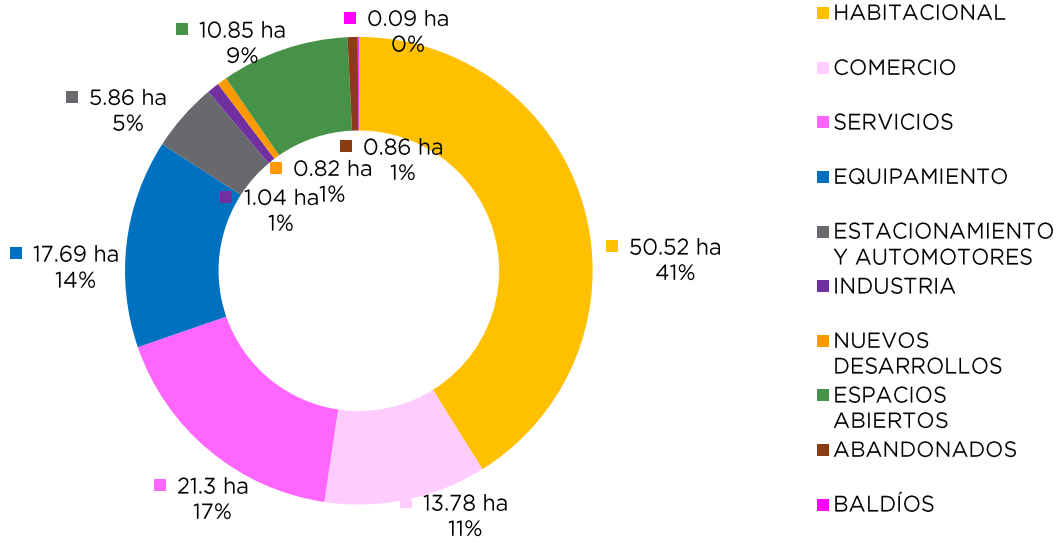



Fuente: Elaboración propia 2017, con base en revisión del PPDUZMBTCSQ 2008

## Uso de suelo en los inmuebles Históricos Catalogados.

Destaca el uso Habitacional (incluye Habitacional, Habitacional Mixto, y Habitacional Turístico) que ocupa el 41 % del suelo con 50.52 ha (ver plano D23 PATRIMONIO CULTURAL USO DE SUELO del Anexo Gráfico). La conservación del patrimonio inmueble está vinculada a los apoyos que se den a la vivienda y también que los lineamientos para la conservación de este tipo de inmuebles deben considerar las necesidades de los habitantes actuales.

GRÁFICA 16. Usos de Suelo (hectáreas)



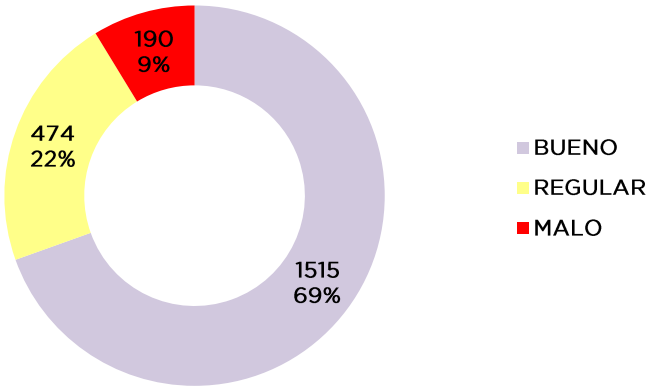

Fuente: Elaboración propia 2017, con base en la revisión del PPDUZMBTCSQ 2008

## Estado de los inmuebles

Aproximadamente el 70 % de los inmuebles se encuentra en buen estado. Por lo que respecta a los inmuebles deteriorados, como se puede observar en el plano

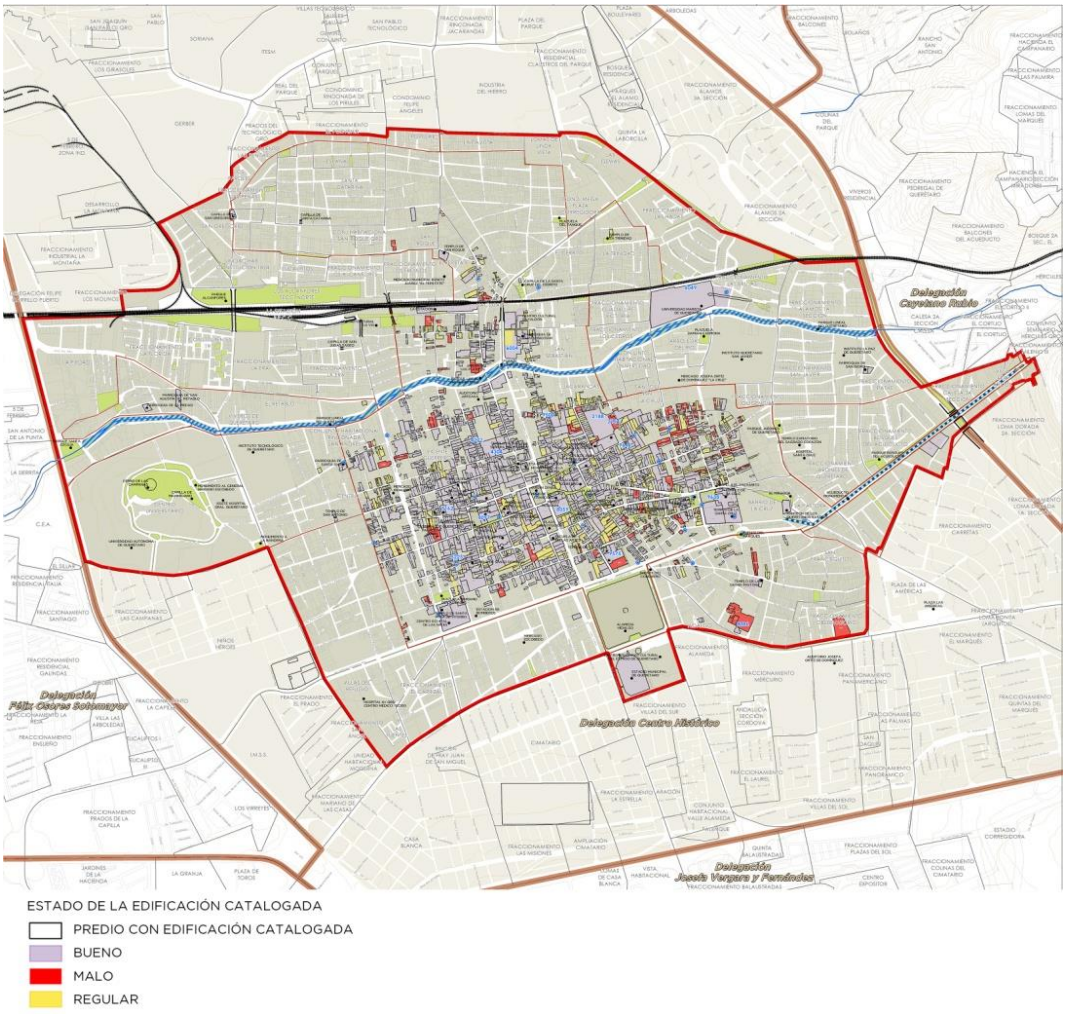
14 de la memoria técnica se localizan en el borde del Perímetro A y hay una concentración de ellos en el Barrio de la Santa Cruz (ver también plano D24 PATRIMONIO CULTURAL ESTADO DE LA EDIFICACIÓN del Anexo Gráfico).

GRÁFICA 17. Estado de los inmuebles




Fuente: Fuente: Elaboración propia 2017, con base en revisión del PPDUZMBTCSQ 2008

PLANO 14. Estado de la edificación catalogada




Fuente: Elaboración propia 2017, con base en actualización del PPDUZMBTCSQ 2008

## Autenticidad e Integridad

La autenticidad e integridad de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales son características importantes para evaluar el estado del patrimonio inmueble, y son elementos particularmente relevantes para los sitios que forman parte de la Lista de Patrimonio de la UNESCO.

De un modo breve, la autenticidad se le atribuye a un bien cultural cuyos materiales son originales; cuando se trata de un monumento o sitio histórico que se concibe como una obra de arte, la autenticidad puede estar también con relación en el proceso creativo en el contexto del periodo histórico en el que se produjo (UNESCO). Es fundamental mencionar que la autenticidad se relaciona directamente con la identidad cultural y con los valores que asigna a los bienes la comunidad local.

El INAH Querétaro realizó en 2012 un estudio minucioso para conocer las modificaciones que ha experimentado la vivienda de la Zona de Monumentos Históricos de la Ciudad de Santiago de Querétaro (Lezama-López, 2012). El estudio analiza las modificaciones y el estado de fachadas y del Partido Arquitectónico Original (PAO). A continuación, se presentan brevemente las conclusiones que son relevantes para el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano:

Fachadas. Las modificaciones más recurrentes son:

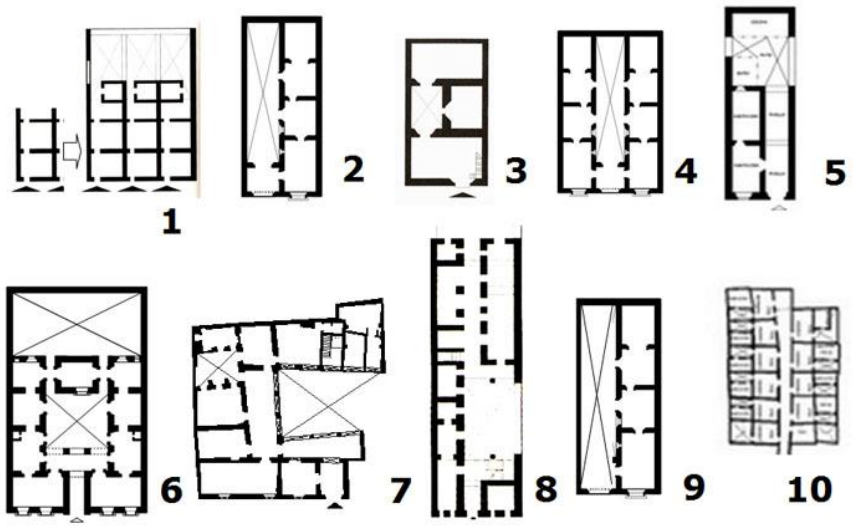
- Modificación de vano para convertirlo en cochera;
- Ventana transformada a puerta;
- Más de un vano transformado a puerta y;
- Un nivel extra agregado en el siglo XX y visible desde la calle.

Una de las conclusiones del estudio es que el papel del INAH como observador del diseño arquitectónico ha sido poco relevante en el caso de las modificaciones recurrentes. También se concluyó que herrería original y madera es en general bueno, ya que se tiende a privilegiar la conservación de las fachadas.

Partido Arquitectónico Original (PAO). Se establece que menos de la mitad de los PAO se conserva en buen estado.

Se identificaron 10 tipologías de vivienda, siendo la más común la que presenta un zaguán, patio lateral y habitaciones (tipología 2). Este tipo corresponde a la vivienda popular edificada en el siglo XIX. Este tipo de inmuebles no fueron en general incluidos en el primer catálogo del INAH, sin embargo, representan una tercera parte de los inmuebles históricos, por lo tanto, requieren atención por parte de propietarios y del INAH.

IMAGEN 15. Tipología de la vivienda




Fuente: Yanet Lezama en Transformaciones en la vivienda histórica en la Zona de Monumentos Históricos de Santiago de Querétaro

El estudio clasifica las modificaciones que se han realizado a los PAO y distingue las que son adecuadas ya que se ha respetado la configuración espacial, formal y estructural de aquellas que no lo son.

Como conclusiones generales se establece que cuando los inmuebles históricos se encuentran habitados se harán modificaciones para adaptar la forma física a las necesidades de la vida contemporánea; en el mejor de los casos, dichas modificaciones se harán con apego a lo establecido por el INAH. Sin embargo, el estudio encontró que dicha institución ha sido poco relevante en el control de las modificaciones, por ello es necesario incorporar a los usuarios en los procesos de diseño y conservación.

### Patrimonio inmaterial y actividades culturales

Como parte del patrimonio inmaterial (celebraciones, formas de expresión, conocimientos) presente en el ámbito de estudio destacan:

### Fiestas de la Santa Cruz de los Milagros

**Fecha**: 12 a 15 de septiembre
**Lugar:** Templo de Santa Cruz y su entorno (Cerro de Sangremal)
Esta festividad conmemora la aparición de Santiago Apóstol, el 25 de julio de 1531, en el Cerro de Sangremal durante una batalla entre indios y españoles. La aparición de Santiago finalizó el enfrentamiento a favor de los españoles.

Durante las fiestas, concheros, apaches y matachines danzan por varias horas y realizan un desfile desde el Barrio de San Francisquito, recorren la Avenida Zaragoza, Av. Corregidora y suben al templo de la Santa Cruz. La "Danza de los Concheros" fue nombrada "Patrimonio Histórico Cultural Inmaterial" por el Ayuntamiento de Querétaro.

### Día de la Virgen de Guadalupe

**Fecha:** 12 de diciembre

Lugar: Templo de la Congregación de Guadalupe.
Se realiza una misa a la Virgen y hay una feria en el entorno del templo (pirotecnia, música en vivo, comida).

Además de estas festividades, se celebran en el área de estudio diversas fiestas patronales:

Fiesta patronal del barrio de San Sebastián, 20 de enero

Fiesta de la Candelaria en Santa Catarina, 2 de febrero

Fiesta de la Santa Cruz, en el Cerrito, 3 de mayo

Fiesta Patronal de Santiago, Templo de Santiago de Querétaro, 16 al 25 de julio

Fiesta patronal de San Francisco, Templo de San Francisco, 4 de octubre

Como parte de las Fiestas de la Ciudad y de las fiestas patronales son muy relevantes las rutas procesionales, en la medida en que refuerzan el sentido de pertenencia de la población a su barrio o su comunidad.

Existen también eventos tradicionales que se realizan cada año como son: La Procesión del Silencio en el Centro Histórico, Viernes Santo; el Nacimiento Monumental, en el Jardín Zenea; la Cabalgata Navideña y el Desfile de carros bíblicos, en Centro Histórico, durante Diciembre.

### 1.4.3.9 TURISMO

Debido a su historia, el patrimonio cultural y arquitectónico, así como el entorno natural, la producción artesanal, calidad de sus servicios y calidez de su gente, el estado de Querétaro tiene un gran potencial para el desarrollo de la actividad turística.

#### Oferta turística

El municipio de Querétaro constituye no solo el centro político y económico del estado. La cultura e historia de sus calles y edificios lo convierte también en la sede cultural más importante de la entidad. Su oferta turística abarca sitios naturales de gran relevancia; museos, centros educativos, auditorios y la arquitectura de cada una de sus calles. Así, la riqueza arquitectónica y natural del destino se traduce en la existencia de cuatro declaratorias:

1) Zona de Monumentos Históricos de Querétaro (UNESCO 1996)

2) Camino Real De Tierra Adentro (UNESCO 2010)

3) Parque Nacional Cerro de Las Campanas (1937, reconocido por SEMARNAT)

4) Parque Nacional El Cimatario (1982, reconocido por la SEMARNAT)

A continuación, se enlistan los recursos turísticos sobresalientes en el área de aplicación del PPDUZMBT (Secretaría de Gobernación Secretaría de Turísmo , 2013):

Elementos del Medio Natural

- Parque Nacional Cerro de las Campanas

Plazas

- Alameda Hidalgo
- Plaza de los Fundadores
- Plaza de La Corregidora
- Plaza de Armas
- Plazuela Ignacio Mariano de las Casas

Jardines

- Jardín Zenea
- Jardín Guerrero
- Parque Alcanfores

Museos y Galerías

- Museo Regional de Querétaro
- Museo Nacional de Artes Gráficas
- Museo Casa de la Zacatecana
- Museo de Conspiradores
- Museo Fundación Roberto Ruiz Obregón
- Museo de Arte de Querétaro
- Museo la Magia del Pasado
- Museo de la Ciudad de Querétaro
- Museo de la Restauración de la República
- Museo Fundación Santiago Carbonell
- Museo Indígena, Centro de Desarrollo Artesanal Indígena
- MUCAL Museo del Calendario
- Museo Arte Sacro de Querétaro
- Antigua Estación del Ferrocarril
- Palacio Conín
- Ex Convento de Santa Clara
- Galería Libertad

Teatros y Auditorios

- Teatro Corral de Comedias
- Teatro de la República
- Teatro de la Ciudad
- Cineteca Rosalío Solano
- Auditorio Arteaga

Templos

- Capilla de Santa Catarina
- Templo de San Roque
- Templo de San Gregorio
- Capilla de la Santa Cruz del Cerrito
- Parroquia de San Sebastián
- Templo de San Agustín
- Templo de San Francisco

- Templo de Santo Domingo
- Parroquia de Santiago
- Templo de la Congregación
- Templo La Santa Cruz
- Capilla de la Merced
- Templo de San Antonio de Padua
- Catedral de San Felipe Neri
- Templo de San José de Gracia
- Templo de Carmelitas
- Templo del Carmen
- Parroquia del Sagrado Corazón de Jesús
- Ex Convento de Santa Rosa de Viterbo
- Templo de Teresitas
- Capilla el Calvarito

Sitios de interés

- Centro Cultural El Faldón
- Casa del Corregimiento
- Casa de Ecala
- Casa Queretana de las Artesanías
- Panteón de los Queretanos Ilustres
- Fuente de Neptuno
- Casa de Don Bartolo
- Centro Cultural La Vía
- Patio Barroco (Facultad de Filosofía de la UAQ)
- Acueducto

### Recorridos e itinerarios existentes

Además de los recorridos y atractivos, existen algunos productos turísticos que se promueven en el municipio, y que ayudan a conocer la riqueza de Querétaro. En el municipio se oferta una serie de recorridos e itinerarios que se describen a continuación.

### Recorrido por los Templos

El recorrido incluye la Catedral de Querétaro, donde Miguel Hidalgo y Costilla ofreció la primera misa, también pasa por el Templo de la Santa Cruz, que se encuentra en la cima del cerro del Sangremal, asimismo, pasa por el Ex Convento de Santa Clara, importante monumento histórico que a la par del Ex Convento de San Francisco, tuvo un auge predominante en la fundación de la ciudad de Querétaro. El recorrido visita, además, la iglesia de San Agustín, el Ex Convento de Santa Rosa de Viterbo, ejemplo del máximo esplendor del barroco en Querétaro por sus retablos y su decoración al interior del templo, por último, incluye al Santuario de Schoenstatt, en el municipio de Corregidora.

### Paseos en Tranvía

En estos paseos se pueden conocer los sitios y monumentos históricos de interés mientras un guía narra las leyendas de Querétaro. Las rutas recorren el

Templo de la Santa Cruz, el Cerro de las Campanas, el Acueducto y el Teatro de la República. El tiempo del recorrido es de aproximadamente una hora.

### Recorrido de Leyendas

Otro de los productos existente en el municipio para conocer sus atractivos es el "Recorrido de Leyendas", el cual ofrece la escenificación de diversas leyendas tradicionales originarias del estado. La Carambada, Chucho el Roto y la Zacatecana son parte de los mitos que se escenifican por las calles de la ciudad o incluso dentro de majestuosas casonas.

### Hospedaje

El municipio de Querétaro cuenta con un total de 142 establecimientos de hospedaje registrados (INEGI, Anuario Estadístico y Geográfico de Querétaro, 2015). Dentro del área de estudio se concentra el 70% de los hoteles del municipio, lo cual corresponde a 99 hoteles de diversas categorías[33]. Es en el Perímetro A Zona de Monumentos Históricos donde existe mayor concentración de hoteles, 86% del total; la Zona de Transición sur concentra el 10%, el Perímetro B3 Zona de Amortiguamiento tiene el 2%, el 2% restante se localiza en la Zona de Barrios Tradicionales.

Asimismo, se contabilizan 1,767 habitaciones[34], aunque es importante aclarar que no se cuenta con la totalidad de la información, la cual aumentaría el número de cuartos. Como dato complementario, la oficina de Turismo y Asuntos Internacionales del Municipio de Querétaro tiene registro de 1,784 habitaciones al interior de la zona Centro Histórico[35].

Como se mencionó, la oferta hotelera es diversa, pues existen hoteles con categoría de 2 a 5 estrellas, hoteles con clasificaciones especiales[36] y, además, hoteles sin clasificación[37]. Los más numerosos son los hoteles clasificados con más de 3 estrellas, los cuales además del alojamiento ofrecen servicios especializados[38], lo que indica que existen suficientes servicios de hospedaje de buena calidad. La relación de hoteles se presenta en el anexo Turismo.

TABLA 44. Oferta hotelera por categoría 2017

| categoría | hoteles | cuartos |
|---|---|---|
| Zona de Monumentos Históricos | | |
| Perímetro A | | |
| Categoría Especial | 3 | 70 |
| Hotel Boutique | 13 | 136 |
| 5 estrellas | 7 | 105 |
| 4 estrellas | 7 | 136 |

33 Levantamiento en campo e investigación documental. 2017
34 Levantamiento en campo e investigación documental, 2017
35 No se precisó la delimitación del "Centro Histórico".
36 Clasificación de la Secretaría de Turismo (SECTUR).
37 El INEGI incluye una categoría de establecimiento de hospedaje que se denomina S/C Turística (Sin Categoría), dentro de la cual se incluye moteles (no familiar), cabañas, suites, hoteles de clase económica, albergue juvenil, hostales, bungalows, campamentos y alojamiento de tiempo compartido.
38 Se les denominan hoteles de 3 a más estrellas a todos aquellos que proporcionan servicios como Jacuzzi, Wifi, Restaurante, Bar, y otros servicios especializados.

| | | |
|---|---|---|
| 3 estrellas | 22 | 284 |
| 2 estrellas | 7 | 251 |
| sin clasificación | 19 | 86 |
| sin información | 7 | 82 |
| **total** | **85** | **1150** |
| Perímetro B3 | | |
| sin información | 2 | 0 |
| **total** | **2** | **0** |
| Barrios Tradicionales | | |
| Perímetro I -La Otra Banda | | |
| sin información | 1 | 0 |
| **total** | **1** | **0** |
| Perímetro III - La Piedad y San Agustín del Retablo | | |
| 3 estrellas | 1 | 60 |
| **total** | **1** | **60** |
| Zona de Transición Sur | | |
| Categoría Especial | 1 | 101 |
| Hotel Boutique | 1 | 12 |
| 5 estrellas | 3 | 403 |
| 4 estrellas | 1 | 0 |
| 2 estrellas | 2 | 41 |
| sin información | 2 | 0 |
| **total** | **10** | **557** |
| **total** | **99** | **1767** |

Fuente: Elaboración propia 2017

Es importante mencionar que el número de hoteles en el área de estudio se ha incrementado en 46.6% en los últimos años, en el año 2008 se tenía un registro de 53 hoteles[39], 46 hoteles menos que en la actualidad. De los 46 hoteles nuevos, 42 están localizados en el Perímetro A Zona de Monumentos Históricos, tres en la Zona de Transición Sur, y uno en el Perímetro B3 Zona de Amortiguamiento.

TABLA 45. Diferencia de número de hoteles periodo 2008-2017

| | | 2008 | 2017 |
|---|---|---|---|
| Zona de Monumentos Históricos | Perímetro A | 43 | 85 |
| | Perímetro B3 | 1 | 2 |
| Barrios Tradicionales | Perímetro I - La otra Banda | 1 | 1 |
| | Perímetro III - La Piedad y San Agustín del Retablo | 1 | 1 |
| | Sur | 7 | 10 |
| | Total | 53 | 99 |

Fuente: Elaboración propia 2017

El incremento de hoteles representa un cambio importante en el uso de suelo, en donde el 67% tenía uso de suelo habitacional; 15% comercial; 13% habitacional-comercial y 5% lotes vacíos.

### Oferta complementaria

La oferta complementaria se refiere a los establecimientos que prestan servicios relacionados con el turismo, entre los que se encuentran los establecimientos de preparación de alimentos y bebidas.

39 PPDUZMBT 2008

La Secretaría de Desarrollo Sostenible tiene un registro para el Centro Histórico de 382 establecimientos de servicio entre restaurantes, cafeterías, bares y centros nocturnos que cuentan con licencia de funcionamiento[40], 252 establecimientos están dentro del área de estudio con una concentración del 75% en el Perímetro A de la Zona de Monumentos Históricos.

TABLA 46. Oferta de restaurantes, bares y centros nocturnos

| | | 2017 |
|---|---|---|
| Zona de Monumentos Históricos | Perímetro A | 190 |
| | Perímetro B1 | 15 |
| | Perímetro B2 | 0 |
| | Perímetro B3 | 0 |
| Barrios Tradicionales | Perímetro I - La otra Banda | 15 |
| | Perímetro II - San Francisquito | 7 |
| | Perímetro III - La Piedad y San Agustín del Retablo | 7 |
| Zona de Transición | Norponiente | 1 |
| | Nororiente | 17 |
| | Sur | 0 |
| | total | 252 |

Fuente: Elaboración 2017 con información de SEDESO.[41]

En cuanto a oferta de bares y/o cantinas el área de estudio cuenta con un total estimado de 60 unidades, el crecimiento de este sector ha sido durante los últimos cinco años constante, ya que en 2017 se registró un incremento del 30% con respecto al 2010[42]. La población local ve este incremento como algo negativo ya que genera consumo de bebidas alcohólicas en la vía pública e incremento de ruido en la misma por las noches.

TABLA 47. Oferta de bares y cantinas

| | | 2010 | 2017 |
|---|---|---|---|
| Zona de Monumentos Históricos | Perímetro A | 23 | 33 |
| | Perímetro B1 | 1 | 2 |
| | Perímetro B3 | 1 | 2 |
| Barrios Tradicionales | Perímetro I - La otra Banda | 6 | 6 |
| | Perímetro II - San Francisquito | 5 | 7 |
| | Perímetro III - La Piedad y San Agustín del Retablo | 1 | 2 |
| Zona de Transición | Norponiente | 2 | 3 |
| | Sur | 3 | 5 |
| | total | 42 | 60 |

Fuente: Elaboración 2017 con base datos DENUE.

El turismo ha traído beneficios a la zona, entre ellos la generación de nuevos empleos en donde se registran 1,679 personas ocupadas en 148 unidades (hoteles, museos y bares). Concentrándose el 60% de personal ocupado en el Perímetro A de la Zona de Monumentos Históricos.[43]

40 Ver Anexo 1 Turismo información hotelera.
41 Secretaría de Desarrollo Sostenible. Dirección de Desarrollo Económico. Departamento de Licencias de Funcionamiento.
42 Estimación con base datos del DENUE.
43 Estimación con base datos del DENUE.

TABLA 48. Personal ocupado y unidades económicas

| | | Personal Ocupado | Unidades Económicas |
|---|---|---|---|
| Zona de Monumentos Históricos | Perímetro A | 621 | 63 |
| | Perímetro B3 | 16 | 2 |
| Barrios Tradicionales | Perímetro I La otra Banda | 3 | 1 |
| | Perímetro III La Piedad y San Agustín del Retablo | 11 | 2 |
| Zona de Transición | Zona de Transición Sur | 449 | 8 |
| | total | 1100 | 76 |

Fuente: Elaboración 2017 con base en datos DENUE

TABLA 49. Personal ocupado y unidades económicas museos

| | | Personal Ocupado | Unidades Económicas |
|---|---|---|---|
| Zona de Monumentos Históricos | Perímetro A Z | 94 | 10 |
| | Perímetro B3 | 3 | 1 |
| Zona de Transición | Sur | 20 | 1 |
| | total | 117 | 12 |

Fuente: Elaboración 2017 con base en datos DENUE

TABLA 50. Personal ocupado y unidades económicas bares y cantinas

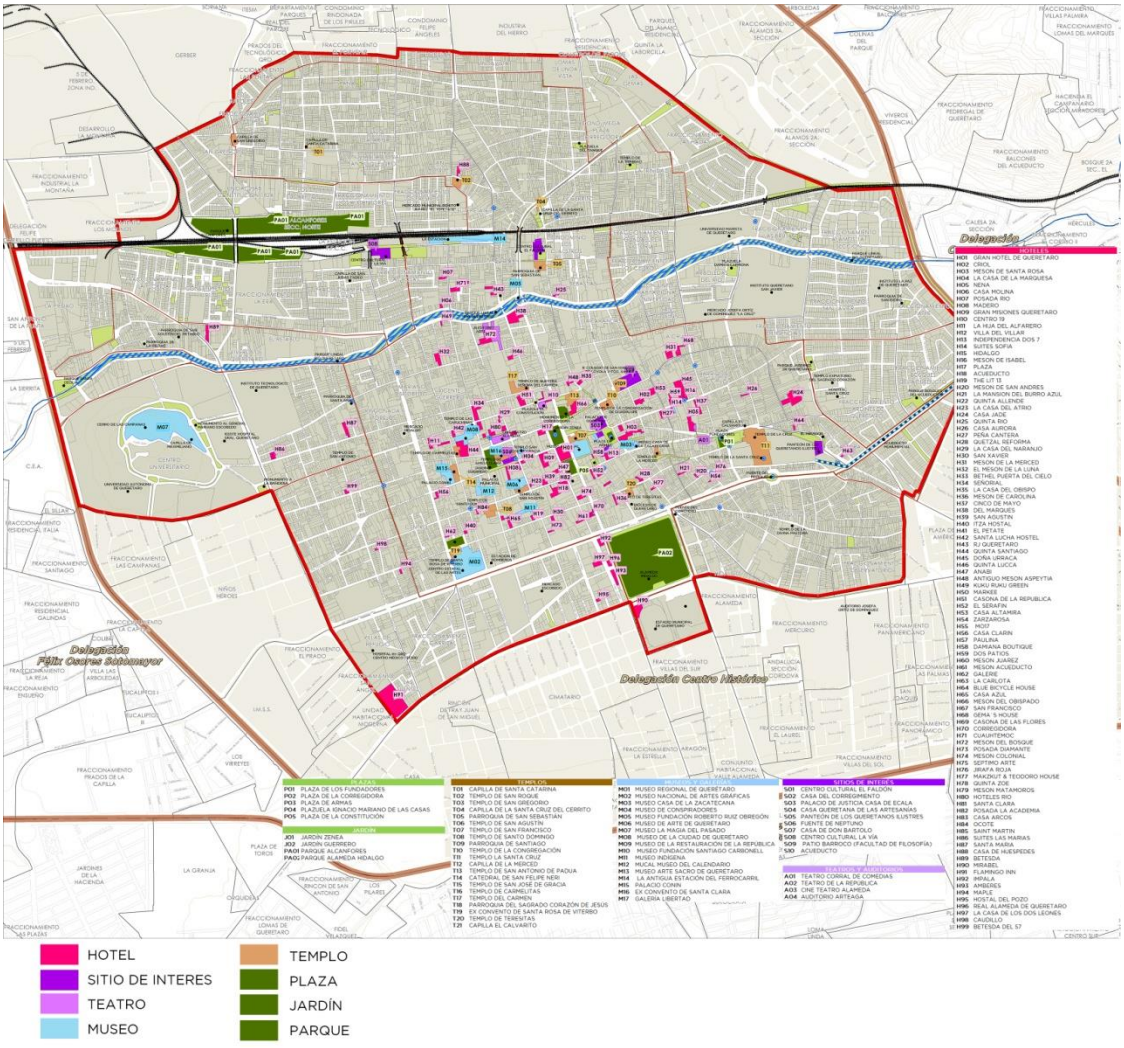
| | | Personal Ocupado | Unidades Económicas |
|---|---|---|---|
| Zona de Monumentos Históricos | Perímetro A | 295 | 33 |
| | Perímetro B1 | 11 | 2 |
| | Perímetro B3 | 23 | 2 |
| Barrios Tradicionales | Perímetro I - La otra Banda | 18 | 6 |
| | Perímetro II - San Francisquito | 43 | 7 |
| | Perímetro III - La Piedad y San Agustín | 11 | 2 |
| Zona de Transición | Norponiente | 36 | 3 |
| | Sur | 25 | 5 |
| | total | 462 | 60 |

Fuente: Elaboración 2017 con base en datos DENUE

La oficina de Turismo y Asuntos Internacionales del Municipio de Querétaro tiene registrado 796,651 visitantes al municipio de Querétaro, en el transcurso del año 2017 se han registrado y 1,561,691 turistas noche generando una derrama económica de $3,935,461,320 MXN.

En el plano siguiente se observan los sitios más relevantes para la actividad turística (ver plano D26 TURISMO del Anexo Gráfico).

PLANO 15. Turismo




Fuente: Elaboración propia 2017, con base en actualización del PPDUZMBTCSQ 2008

## 1.4.3.10 INDUSTRIA

La Agenda de Innovación Querétaro impulsada por el CONACYT, reconoce que, en la Zona Metropolitana de Querétaro, la industria es un factor clave para el desarrollo, no solamente por su cercanía con la Ciudad de México, también por compartir límites con los estados de Guanajuato, San Luis Potosí, Hidalgo, Estado de México y Michoacán de Ocampo.

El estado de Querétaro cuenta con 17 parques industriales de los cuales destacan 12 particularmente el Parque Industrial Benito Juárez, el cual ocupa una superficie aproximada de 450 hectáreas y se estima concentra 112 empresas; el Parque industrial Querétaro ocupa una superficie aproximada de 347 hectáreas y se reconocen aproximadamente 122 empresas; el Parque Industrial Jurica con una superficie de 70 hectáreas concentra actualmente 72 empresas; el Parque La Montaña con una superficie de 29 hectáreas cuenta aproximadamente 40 empresas; Balvanera Industrial Park el cual agrupa 53 empresas; Bernardo Quintana Industrial Park con 175 empresas; El Marqués

Industrial Park con 60 empresas; el Pueblito Industrial Park con 32 empresa; Finsa Industrial Park-Querétaro con 19 empresas; la Cruz Industria Park con 14 empresas; La Noria Industria Park con 21 empresas; Nuevo San Juan Industrial Park con 30 empresas; O'Donnell-Aeropuerto Industrial Park con 20 empresas; Querétaro Arropase Park con 6 empresas; y finalmente, Santa Rosa Industrial Park con 2 empresas[44]. Siete de éstos se encuentran al interior del municipio de Querétaro y representan el 63 por ciento respecto al total estatal.

La especialización industrial muestra que prioritariamente estas empresas se dedican a la producción de cereales, conservación de alimentos, fabricación de plástico rígido, plástico de uso industrial, revitalización de llantas, maquinaria y equipo de comercio, trasmisión para vehículos automotores y maquinaria para levantar y trasladar.

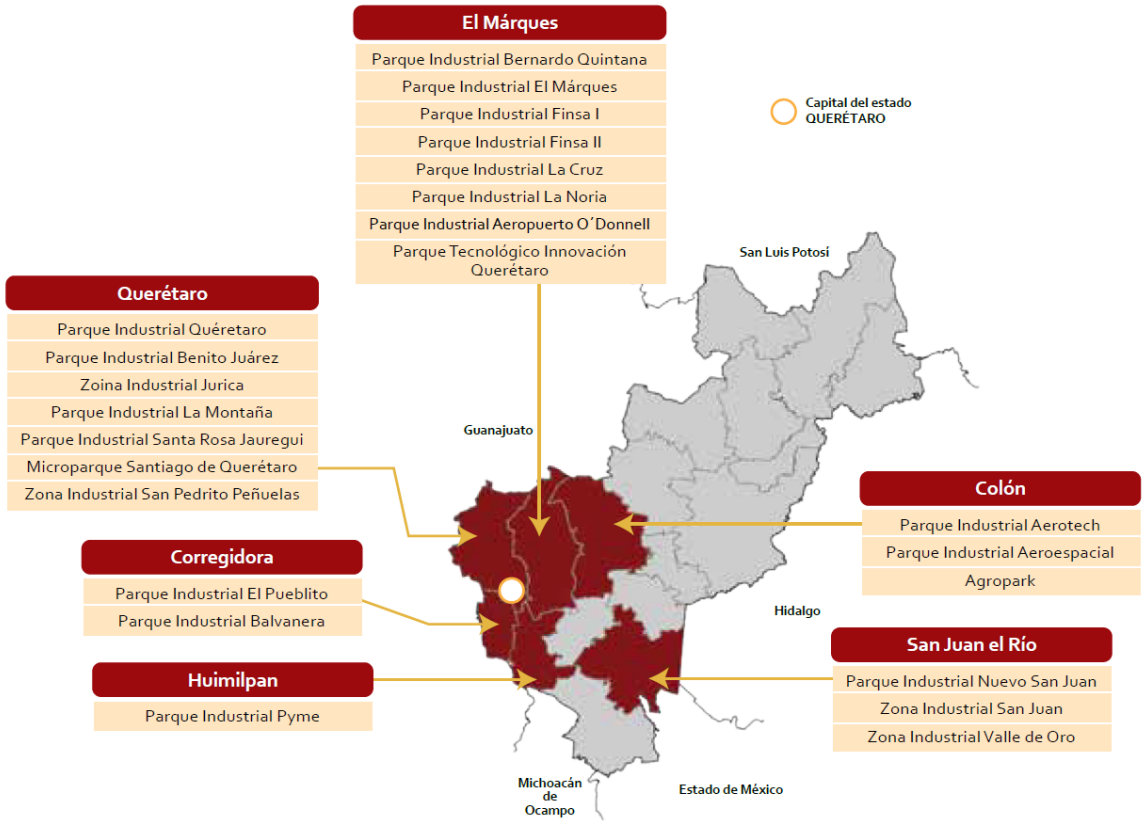
De los siete parques industriales localizados en el municipio de Querétaro; tres de ellos mantienen una influencia directa en el polígono de actuación del PPDUZMBT, de tal manera el Parque Benito Juárez se localiza estratégicamente sobre el corredor industrial 5 de Febrero, el cual se vincula con el centro y norte del país pasando por los estados de Hidalgo, Guanajuato, Jalisco, San Luis Potosí, Aguascalientes, Zacatecas, Durango y Chihuahua, y cobra importancia en el desarrollo de la región centro y bajío del país, sin embargo, a lo largo del tiempo este ha perdido representatividad ((CONACYT), 2014)

El parque industrial más cercano al polígono es el de "la Montaña", un espacio dinámico de la ciudad de Santiago de Querétaro privilegiado por la concentración de industrias alimentarias y metal-metálicas hacia el norte de la ciudad (Gobierno Municipal , 2017).

El tercer parque, aunque de menor importancia, es el de "San Pedrito Peñuelas" localizado sobre la carretera Tlacote, el cual, a pesar de mantener un número limitado de empresas, es un punto de atracción laboral particularmente para las colonias Balcones Coloniales, fraccionamiento Villas del Parque, Arboledas, Fraccionamiento Altos del Marqués 1 y 2, Arboledas del Parque, fraccionamiento Vista 2000, Colinas del Parque, Fraccionamiento Cedros Tulipanes al interior de la ciudad de Santiago de Querétaro.

44 Documento encontrado en; http://queretarosantiago.blogspot.mx/2015/04/industria.html

IMAGEN 16. Zonas Industriales en municipio de Querétaro y los Municipios Aledaños.



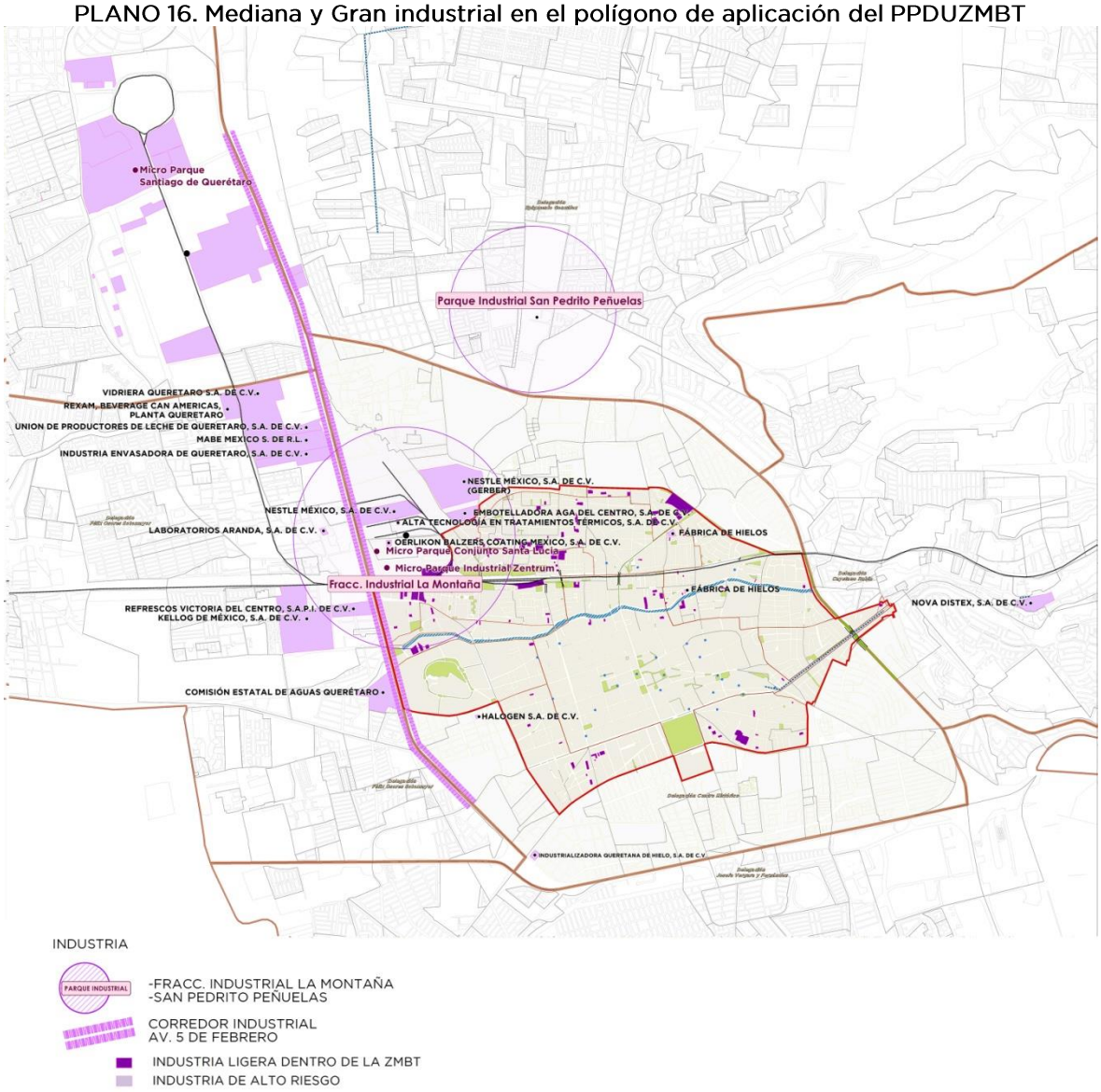

Fuente: Fundación México Estados Unidos para la Ciencia, 2014

Al año 2015, en la ciudad de Querétaro se contaba con la presencia de más de 20 empresas de manufactura y provisión para la industria aeronáutica, entre las que destaca SAFRAN, General Electric, Kuo Aerospace y Bombardier (Gobierno Municipal , 2017). Asimismo, al interior del polígono de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales existe un limitado número de industrias de mediano y gran impacto, las cuales se encuentran particularmente en el área de influencia del parque industrial "la Montaña" sobre la vía ferroviaria, en la Zona de Transición y en los Barrios tradicionales de la "Otra Banda" y algunas otras medianas industrias en las cercanías del Río Querétaro.

De acuerdo con la información del Directorio Estadístico de Unidades Económicas (DENUE), 2017 al interior del polígono se reconocen 136 empresas de gran impacto. Dentro de ellas, se registran siete empresas mineras dedicadas a la extracción de grava, tezontle y tepetate principalmente, 120 industrias manufactureras destacando la industria de plásticos, envasadora de alimentos, automotriz y metalmecánica (en el área de influencia del parque industrial la Montaña), nueve plantas de generación, transmisión y distribución (de energía eléctrica, gas y agua entubada) y 62 constructoras. También se tienen registradas 4,684 micro y medianas empresas (talleres y negocios familiares de impacto barrial, vecinal o local) que representan el 84.2 por ciento respecto al total empresarial en este sector al interior del polígono de actuación (ver plano D27 INDUSTRIA del Anexo Gráfico).

Es importante mencionar que la delegación Centro Histórico, en dónde se localizan los parques Benito Juárez y la Montaña, es vulnerable a las inundaciones derivado de la explotación del acuífero, lo que incrementa el factor de riesgo que dichas industrias pueden representar. Además, un factor relevante al interior del polígono de actuación es la contaminación de las corrientes superficiales producidas por las descargas industriales.

PLANO 16. Mediana y Gran industrial en el polígono de aplicación del PPDUZMBT




Fuente: Elaboración propia 2017

## 1.4.3.11 FISIONOMÍA E IMAGEN URBANA

Para el análisis de la de la estructura visual de la ZMBT de la zona de estudio se consideran las siguientes definiciones derivadas de los textos de Kevin Lynch para los elementos de la imagen pública de las ciudades (Lynch, 1960).

### Bordes

Se constituyen por elementos lineales que el observador no usa, los límites entre dos fases o rupturas de la continuidad; en este caso se han considerado:

- Las vialidades metropolitanas que delimitan parte de la zona de estudio al oriente y poniente y que por sus secciones y tránsito constituyen barreras a la integración urbana; estás son: 5 de Febrero y Blvd. Bernardo Quintana;
- El Río Querétaro que durante mucho tiempo fue límite de la ciudad y;
- La vía de ferrocarril que divide a los Barrios de La Otra Banda.

### Sendas

Las sendas son las calles y senderos por los que la comunidad observa su ciudad y que organizan y conectan elementos ambientales; para este caso se identifican:

- Sendas metropolitanas: que se vinculan con el resto del municipio y de la Zona Metropolitana, éstas por su sección vial constituyen bordes para el peatón ya que se integran por carriles centrales, carriles laterales e incluso elementos con camellones, que han generado la necesidad de pasos elevados y a desnivel a lo largo de los mismos, tal es el caso de las avenidas 5 de Febrero y Blvd. Bernardo Quintana;
- Sendas primarias: desarrollan incipientes corredores urbanos dentro de la zona de estudio en este caso destacan las Av. Universidad, Av. Zaragoza y Av. Constituyentes y;
- Sendas secundarias: que para en la ZMBT son las avenidas Tecnológico, Ezequiel Montes, Juárez, Corregidora, Luis Pasteur y Circunvalación en torno a las cuales se presenta una mayor demanda de usos mixtos.

Adicionalmente se perciben otras calles internas que pueden considerarse sendas en proceso de conformación como son las calles: Pino Suárez-Independencia, Mariano Escobedo, Ignacio Pérez, Ejido, San Roque, Felipe Ángeles e Invierno.

### Nodos

Son los puntos estratégicos de la ciudad a los que se puede ingresar (plazas o sitios de reunión) y que constituyen focos de intensa actividad en los que se presentan confluencias de ciudadanos, pueden ser sitios de convergencia de sendas, o bien, concentraciones de usos en su entorno.

Para este análisis se han identificado los siguientes nodos y jerarquías:

- Nodos metropolitanos: Alameda de Hidalgo, Jardín Zenea, Cerro de las Campanas y Plaza de los Fundadores.
- Nodos mayores: constituidos por los espacios abiertos de mayor importancia a nivel del Perímetro A: Plaza Constitución, Plaza de la Corregidora, Plaza de Armas, Jardín Guerrero, Plazuela Mariano de las Casas (frente a Santa Rosa Viterbo).

- Nodos de Barrio: Plaza de la Bandera, Parque Bosques del Acueducto, Parque Jardines de Querétaro, Plazuela de Damián Carmona.

### Referencias Urbanas o Hitos

Se consideran de esta manera a las referencias visuales o urbanas, que permiten al ciudadano o visitante orientarse dentro de la ciudad, en el caso de este análisis se han considerado las siguientes:

- Referencias visuales: principalmente las cúpulas y los campanarios de los edificios religiosos, de reciente construcción se puede señalar la torre del conjunto "Centro Médico Tec100" en la Av. Tecnológico y Av. Zaragoza.
- Referencias urbanas civiles: elementos de la ciudad que por su singularidad constituyen señales para la orientación, tales como Palacio de Gobierno, Delegación Centro Histórico, Antigua Estación de Ferrocarril, el Acueducto, el Tanque del Marqués, instalaciones universitarias y tecnológicas, hospitales o equipamientos educativos de grandes dimensiones.

### Miradores

Dentro de la zona se presentan algunos miradores como lo es el del Acueducto al oriente, atrio frente al Templo de La Santa Cruz y El cerro de Las Campanas, la parte alta en la colonia Las Hadas y a lo largo del Río Querétaro podrían desarrollarse zonas de valor paisajístico mediante terrazas comerciales y existen otras posibilidades en la Zona de los Barrios de La Otra Banda que aún no se han desarrollado.

### Barrios o zonas homogéneas

Los barrios son las partes de la ciudad de carácter básicamente habitacional que son identificables por la comunidad ya sea por su historia, nombre o función y que de alguna manera son usados como referencia exterior, en algunos casos se asocian a clases sociales, aspectos socioeconómicos o incluso étnicos. Los límites de los barrios son variados: rígidos, suaves o inciertos, e incluso hay regiones que carecen de ellos. Algunos barrios en ocasiones presentan pocas conexiones con la ciudad, y otros barrios pueden ser independientes, o estar ligados entre sí.

Para el conjunto de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales, dividida en tres grandes ámbitos: Zona de Monumentos Históricos, Zona de Barrios Tradicionales y Zona de Transición (ver la tabla 1 Zonas y Superficies del PPDUZMBT) se han distinguido 22 Zonas homogéneas, que se presentan a continuación (ver plano D29 FISONOMÍA del Anexo Gráfico).

TABLA 51. Características de los barrios o zonas homogéneas

| No | Tipo | Zona | Lote (M²) | | | Niveles predominantes | Sección en calle interior | Uso de suelo predominante* | Superficie desocupada - baldíos (m²) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Mín. | Máx. | Rango | | | | |
| 1 | Zona | Zona Centro | 15 | 15,389 | 101 - 150 | 2 | 6.8 | H-C-M-Ht | 769 |
| 2 | Zona | Zona Centro II | 10 | 7,762 | 151 - 200 | 1 | 8.3 | H | 2,064 |
| 3 | Barrio ZMH | La Cruz | 10 | 28,569 | 101 - 150 | 1 | 8.7 | H | 5,241 |
| 4 | Barrio ZMH | Santiago | 23 | 14,327 | 151 - 200 | 1 | 9.9 | H | 785 |
| 5 | Barrio ZMH | San Sebastián | 19 | 11,279 | 151 - 200 | 1 | 8.5 | H | 1,490 |
| 6 | Barrio ZMH | Santa Ana | 4 | 77,393 | 101 - 150 | 2 | 8.7 | H-Eq-Ea | 409 |
| 7 | Barrio ZMH | Santa Rosa | 25 | 25,903 | 101 - 150 | 1 | 9.4 | H-C-S | 3,712 |
| 8 | Amortiguamiento B1 Y B2 | Zona Acueducto | 16 | 14,742 | 200 | 2 | 10.5 | H-C-M | 32,602 |
| 9 | Amortiguamiento B3 | Cerro de las Campanas | 677 | 151,279 | Var | | 17.2 | Eq-Ea | 677 |
| | Barrios Tradicionales | | | | | | | | |
| 1 | Barrio | San Francisquito | 15 | 10,446 | 101 - 150 | 1 | 8.1 | H | 605 |
| 2 | Barrio | San Francisquito Corredor | 22 | 10,421 | 101 - 150 | 2 | 9.0 | S | 1,766 |
| 1 | Barrio La Otra Banda | San Gregorio | 33 | 6,888 | 101 - 150 | 2 | 10.7 | H | 2,216 |
| 2 | Barrio La Otra Banda | Santa Catarina | 30 | 1,718 | 101 - 150 | 1 | 9.5 | H | 3,748 |
| 3 | Barrio La Otra Banda | San Roque | 20 | 8,605 | 101 - 150 | 1 | 9.1 | H | 10,330 |
| 4 | Barrio La Otra Banda | El Tepetate | 9 | 4,757 | 151 - 200 | 2 | 7.7 | Hc | 1,353 |
| 5 | Barrio La Otra Banda | El Cerrito | 24 | 1,960 | 101 - 150 | 1 | 8.0 | H | 2,766 |
| 6 | Barrio La Otra Banda | La Trinidad | 24 | 3,748 | 101 - 150 | 1 | 8.9 | H | 4,352 |
| 7 | Barrio | La Piedad | 19 | 10,032 | 101 - 150 | 2 | 8.6 | H | 26,747 |
| 8 | Barrio | San Agustín del Retablo | 32 | 12,890 | 71 - 100 | 2 | 11.6 | H | 418 |
| | Zona de Transición | | | | | | | | |
| 1 | Zona | Norponiente | 28 | 38,260 | 101 - 150 | 2 | 10.7 | H-I-Eq | 15,980 |
| 2 | Zona | Nororiente | 17 | 91,737 | 151 - 200 | 2 | 9.1 | H | 33,382 |
| 3 | Zona | Zona Sur | 14 | 87,508 | 151 - 200 | 2 | 11.2 | M | 8,199 |

*H-habitacional, Ht-habitacional turístico, Hc- habitacional con comercio, C-comercio, S- Servicios, I-Industria, M- mixto, Eq- equipamientos, Ea- espacios Abiertos,

Fuente: Elaboración propia 2017

Estas 22 zonas se pueden agrupar de la siguiente manera, en función de sus características principales.

### Zona de Monumentos Históricos

- **Zona Centro:**

  Centro I y Centro II
  Es la zona con mayor presencia de Monumentos Históricos Inmuebles y con mayores acciones de mejoramiento urbano, sus alturas predominantes son de dos niveles, concentra gran parte de la oferta comercial, uso mixto y servicios administrativos del Municipio.

- **Barrios de la Zona de Monumentos Históricos:**

  Barrio La Cruz, Barrio Santiago, Barrio San Sebastián, Barrio Santa Ana y Barrio Santa Rosa.
  Presentan un uso del suelo predominantemente habitacional en uno y dos niveles, con mezcla de actividades de comercio menor, en algunos casos (Barrio de la Cruz, Barrio San Sebastián y Barrio Santa Ana) con acciones de mejoramiento urbano que están generando una transformación en los usos del suelo y en ocasiones, expulsión de la población de ingresos bajos.

- **Amortiguamiento - Zona Acueducto:** con presencia de desarrollos de fraccionamientos y colonias mezclada con comercio y servicios a lo largo de las avenidas.

- **Amortiguamiento - Cerro de las Campanas:** zona ocupada principalmente por equipamientos metropolitanos.

### Barrios Tradicionales

- **Barrio de San Francisquito**

  San Francisquito y San Francisquito corredor.
  En él se distinguen dos ámbitos, el barrio tradicional con un nivel y uso habitacional predomínate con deterioro en la zona central, y los corredores colindantes con la Av. Constituyentes y Pasteur con mayor presencia de comercio, servicios y equipamiento.

- **Barrios de la Otra Banda:**

  San Gregorio, Santa Catarina, San Roque, El Tepetate, El Cerrito y La Trinidad.
  Zonas habitacionales con mezcla de comercio menor en un nivel predominante y lotificaciones reducidas, con rezagos en programas de mejoramiento urbano

- **Barrios de la Piedad y San Agustín del Retablo**:

  Zonas habitacionales en un nivel principalmente, mezcladas con presencia de pequeñas industrias y servicios con rezagos en programas de mejoramiento urbano.

### Zonas de Transición

- Norponiente:

  Zona habitacional en gran parte de desarrollos institucionales con mezcla de algunos servicios en sus colindancias, los niveles de construcción van de uno a cuatro; hay presencia de viviendas plurifamiliares.

- Nororiente:

  Se conforma de colonias y fraccionamientos de vivienda unifamiliar predominantemente, establecidas en claustros de uno y dos niveles, con escasa continuidad de la traza. La zona al norte del río tiene mayor presencia de arbolado.

- Sur:

  Presenta una zona de servicios y comercio, mezclada con equipamientos, en una traza discontinua, con pequeñas zonas habitacionales que manifiesta una imagen desordenada y caótica; sobre las avenidas Zaragoza y Constituyentes se manifiesta un corredor urbano de servicios diversos.

### Imagen urbana

La imagen urbana dentro de la zona de estudio presenta características muy desiguales, a la fecha son notorias las intervenciones de mejoramiento urbano en parte del Perímetro A de la Zona de Monumentos Históricos; sin embargo, existen rezagos importantes en la atención a los Perímetros de los Barrios Tradicionales y se percibe una normatividad muy relajada respecto a las Zona de Transición; donde incluso ya se observa la presencia de edificios de alturas discordantes y de anuncios publicitarios en estructuras metálicas que afectan visuales de la zona de Patrimonio Mundial y presionan los cambios de usos del suelo o intensidades de construcción en los barrios colindantes.

Se pueden distinguir varios corredores urbanos que se han ido consolidando a través del tiempo:

- A nivel metropolitano se pueden considerar los siguientes corredores a lo largo de: Av. Zaragoza, Av. Constituyentes, Av. Universidad y Av. Luis Pasteur.
- A nivel Zona de Monumentos Históricos se identifican corredores de uso mixto en las siguientes calles: Av. Corregidora (centro y norte), Av. Juárez, Av. Ezequiel Montes, Av. Tecnológico, Ignacio Pérez y Av. Circunvalación.
- A nivel barrial se desarrollan corredores de uso comercial mezclado con usos habitacionales destacándose en las calles: Madero, 5 de Mayo, Independencia; San Roque, Felipe Ángeles, Invierno, 20 de Noviembre, y 21 de Marzo.

### Mobiliario urbano y publicidad en vía pública

Las intervenciones de mejoramiento urbano en la zona de estudio se han concentrado en parte central de la Zona de Monumentos Históricos, en la cual

se han utilizado mobiliarios de tipo “colonial” de hierro forjado o acero principalmente, ejemplo de ello son bancas, luminarias, bolardos, alcorques y recientemente se han integrado paraderos de bicicletas y basureros de banqueta o poste.

IMAGEN 17. Mejoramiento urbano en Barrio de la Cruz y calle Madero



Fuente: Elaboración propia 2017

Otras acciones de mejoramiento de la imagen urbana están programadas en el corto plazo, para introducir cableados subterráneos en la Zona de Monumentos Históricos.

Las acciones de mejoramiento de imagen urbana han generado mayores posibilidades de disfrutar el Centro y una mejora sustancial en la movilidad peatonal y ciclista de esta parte de la ciudad. Es importante señalar que también se han iniciado programas para la adecuación de vehículos de vigilancia adecuados a la traza histórica.

La Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro cuenta también con fuentes tradicionales que demandan acciones específicas de mantenimiento y protección.

IMAGEN 18. Mejoramiento de imagen urbana en Zona de Monumentos Históricos



Fuente: Elaboración propia 2017

Los servicios de basura se realizan mediante recolección domiciliaria por las tardes lo que genera la presencia de basura en esquinas, y por un equipo de personas que efectúa la limpieza de la Zona de Monumentos Históricos de manera cotidiana.

IMAGEN 19. Servicios de limpieza y presencia de basura en la ZMBT



Fuente: Elaboración propia 2017

IMAGEN 20. Las intervenciones en el espacio público




Fuente: Elaboración propia 2017

En los Barrios Tradicionales y en las Zonas de Transición aún no se han realizado acciones de mejoramiento de imagen urbana, por lo que el mobiliario es escaso o nulo y las condiciones de cableado y de pavimentos son deficientes.

IMAGEN 21. Cableado y pavimento en calle Hidalgo y en Barrio de La Otra Banda



Fuente: Elaboración propia 2017

Los aspectos publicitarios y la señalización comercial no están regulados, impactan sobre la imagen urbana de la Zona de Monumentos Históricos, de los Barrios Tradicionales y en las Zonas de Transición se puede observar una completa falta de normatividad al respecto.

IMAGEN 22. Señalética comercial no regulada






Fuente: Elaboración propia 2017

Actualmente existe un reglamento de imagen urbana para el municipio, el cual señala en su artículo 9.: *La delimitación de zonas para la colocación de anuncios, instalación de mobiliario urbano, mobiliario particular y antenas, es la siguiente:*

*I. Zona de Monumentos Históricos y Zona de Transición. La normatividad aplicable será definida en el Reglamento correspondiente y el presente Reglamento será aplicable únicamente de manera supletoria.*

También se encuentra publicado el Reglamento para la Colocación e Instalación de Mobiliario Particular en La Vía Pública, Anuncios y Toldos para La Zona De Monumentos Históricos De Santiago De Querétaro[45]

Existe también un Anteproyecto reglamentario en materia de conservación y mejoramiento de la Imagen Urbana de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales del Municipio de Querétaro.

## 1.4.4 ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

### 1.4.4.1 ASPECTOS DEMOGRÁFICOS

Las condiciones de habitabilidad y equidad en la Zona Metropolitana de Querétaro muestran una condición media de desarrollo, lo cual se refleja en gran medida en la desigualdad del crecimiento poblacional.

En la década de 1990, el 78.8% de la población se concentraba en el municipio de Querétaro y el 21.2% residía en el resto de los municipios conurbados de la Zona Metropolitana. Para el 2015 la tendencia cambia y se observa que la concentración poblacional en los municipios conurbados aumentó al 30%, particularmente en los municipios del Marqués y Corregidora, mientras que en el municipio de Querétaro disminuye al 70 % (ver tabla 52).

45 Publicado en la Gaceta Municipal 60, del veinticuatro de septiembre de 2003, con reformas en 18 de septiembre de 2007

En el polígono del PPDUZMBT para el año 2015 habitaban 62,777 personas, lo que representa más del cincuenta por ciento de la población de la delegación del Centro Histórico.

TABLA 52. Evolución de la población 1990-2015

| Municipio | Población | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 1990 | 2000 | 2010 | 2015 |
| Zona Metropolitana | 579,597 | 816,481 | 1,097,025 | 1,255,185 |
| Municipio | 456,458 | 641,386 | 801,940 | 878,931 |
| Centro de Población | 385,503 | 536,463 | 626,495 | 677,028 |
| Delegación Centro Histórico | 149,088 | 139,011 | 114,706 | 104,747 |
| **ZMBT** | **73,361** | **71,382** | **65,514** | **62,777** |

Fuente: Elaboración propia 2017 con en base en el Censo de Población y Vivienda, INEGI 1990 - 2010; Encuesta Intercensal, INEGI 2015; y proyecciones de población con base en Censo de Población y Vivienda 2010 y Encuesta Intercensal, INEGI 2015.

Para la población 1990 - 2000 la unidad de información fue el Área Geoestadística Básica (AGEB), mientras que para 2010 se hizo uso de datos a nivel de manzana, de los cuales se partió para hacer la proyección 2015[46].

El crecimiento poblacional en la delegación Centro Histórico y en la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales reflejan tasas negativas que van de -1.8 y -0.85 respectivamente. Esto representa una pérdida significativa de población y la consolidación del área como principal centro de actividad comercial y de servicios, mientras el municipio mantiene tasas positivas de crecimiento constantes en las dos últimas décadas.

TABLA 53. Tasas de crecimiento

| Municipio | Población | | |
|---|---|---|---|
| | 1990-2000 | 2000-2010 | 2010-2015 |
| Centro de Población | 3.4 | 1.6 | 1.6 |
| Delegación Centro Histórico | -0.7 | -1.8 | -1.8 |
| Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales | -0.3 | -0.85 | -0.85 |

Fuente: Elaboración propia con base en Censo de Población y Vivienda, INEGI 1990 - 2010; Encuesta Intercensal, INEGI 2015; y proyecciones de población con base en Censo de Población y Vivienda 2010 y Encuesta Intercensal, INEGI 2015.

La densidad de población refleja una disminución significativa entre los años 2000 y 2015. La imagen siguiente muestra como en la década del 2000 al interior del polígono solo se reconocía al barrio de El Tepetate con una densidad alta promediada entre 201 a 300 habitantes por hectárea; por el contrario, de densidad media entre 51 a 200 habitantes por hectárea se encontraban los Barrios San Sebastián, Santa Catarina, Santa Ana, Santa Cruz y San Francisquito; y de densidad baja de 1 a 50 habitantes por hectárea los Barrios de La Piedad y Santa Rosa. Para el 2015 este comportamiento varía significativamente al desaparecer las zonas con densidad alta y el Perímetro "A "de la Zona de Monumentos Históricos cambia de manera generalizada al pasar de densidad media a baja, es decir, entre 1 a 50 habitantes por hectárea, solo una pequeña

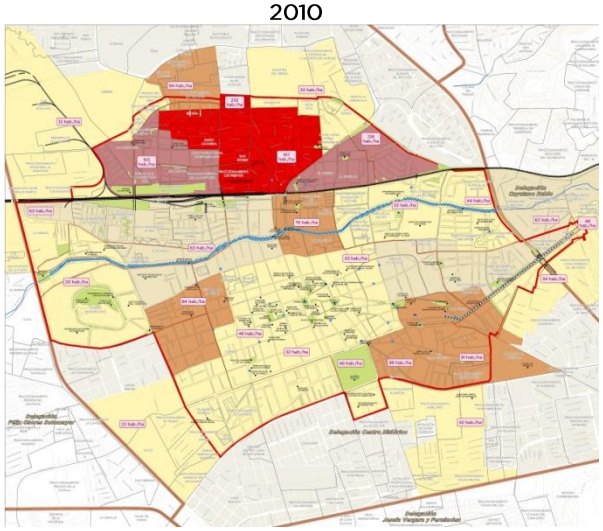
[46] Para los años 2000 y 2015 la información de INEGI no existe a nivel manzana por lo que el dato más preciso es el de 2010

fracción al norte del Perímetro "A" mantiene una densidad entre 51 y 200 habitantes por hectárea.

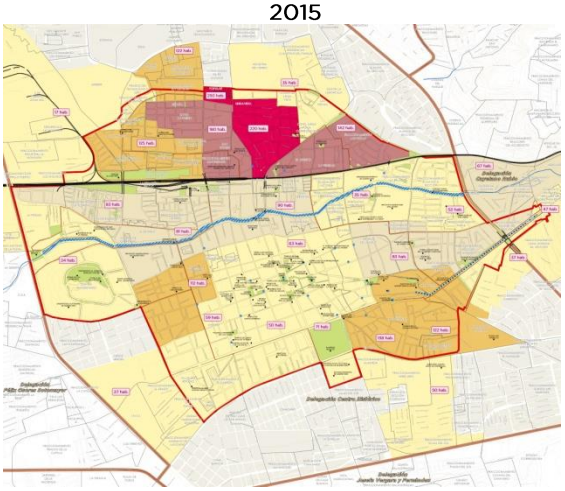
Lo anterior, evidencia una pérdida significativa de la densidad promedio al pasar de 77 hab/ha a 54 hab/ha y la proliferación de actividades terciarias, las cuales definen una nueva estructuración social y económica.

PLANO 17. Evolución de la densidad de población 2010-2015

2010



2015



DENSIDAD BAJA
0-50 hab, / ha

DENSIDAD MEDIA
51-200 hab. /ha

DENSIDAD ALTA
200 o más hab./ha

Fuente: Elaboración propia con base en Censo de Población y Vivienda, INEGI 1990 y proyecciones por manzana 2015 con base en Censo de Población y Vivienda INEGI 2010

El proceso de urbanización se refiere al aumento y concentración de la población en áreas urbanas en un determinado territorio, así como a la expansión del medio físico transformado dentro de éstas. Los servicios urbanos y equipamientos, así como las actividades económicas, se han concentrado particularmente en la delegación Centro Histórico del municipio de Querétaro.

La proyección de población 2017 por manzana y rango de edad muestra que en la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales la población entre los 15 a 29 años, representa el 26.8% y la población de 30 a los 49 años representan el 27.1% (ver tabla 54) lo que significa que el 53.9% de la población es joven en etapa reproductiva. Lo anterior advierte que en la zona habrá una mayor demanda de vivienda y equipamientos derivada del desdoblamiento de familias en edad de formar un nuevo hogar y representa un gran reto, ya que se deberán atender las demandas y requerimientos futuros en el territorio.

TABLA 54. Rango de edades y distribución de hombres y mujeres 2017

| Rango de edad | Total de población | Porcentaje % | Mujeres | Porcentaje % | Hombres | Porcentaje % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 a 2 | 2,074 | 3.4% | 1,057 | 3.2% | 1,029 | 3.6% |
| 3 a 5 | 2,259 | 3.7% | 1,125 | 3.4% | 1,133 | 3.9% |
| 6 a 11 | 4,878 | 7.9% | 2,427 | 7.3% | 2,395 | 8.3% |
| 12 a 14 | 2,555 | 4.1% | 1,248 | 3.8% | 1,325 | 4.6% |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 15 a 29 | 16,539 | 26.8% | 8,566 | 25.9% | 8,073 | 28.1% |
| 30 a 49 | 16,749 | 27.1% | 9,020 | 27.3% | 7,784 | 27.1% |
| 50 a 59 | 6,650 | 10.8% | 3,786 | 11.5% | 2,893 | 10.1% |
| 60 a 64 | 2,979 | 4.8% | 1,625 | 4.9% | 1,237 | 4.3% |
| 65 a más | 7,032 | 11.4% | 4,173 | 12.6% | 2,817 | 9.8% |
| **Total** | **61,714** | **100%** | **33,027** | **100%** | **28,687** | **100%** |

Fuente: Elaboración propia con base en proyecciones por manzana de la información del Censo de Población y Vivienda, INEGI 2010.

La dependencia económica considera la estructura y rango por edad de la población, tomando como base el número de menores de edad y adultos mayores que existen por cada cien personas en edad productiva. La composición porcentual de los rangos de población anteriormente descritos muestra que en el polígono de aplicación del PPDUZMBT se concentra el 69.5 % de la población situada entre los 15 años a los 64 años.

Estos dos indicadores guardan una estrecha relación bajo el supuesto de que mientras la edad mediana es mayor, la dependencia económica tiende a disminuir. En este sentido, se evidencia mayor proporción de población joven y una tasa elevada de dependencia económica, sin embargo, esta presenta una disminución al pasar de 74.89% en el año 2010 a 69.55% en el año 2015.

### 1.4.4.2 ASPECTOS ECONÓMICOS

Las actividades preponderantes en la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales son el comercio y los servicios. Para el año 2017 en el polígono se calculan aproximadamente **10,526** Unidades Económicas (UE) siendo el sector comercio y servicios el que mantiene mayor representatividad al concentrar el 94.14% de las unidades económicas; le sigue el sector manufacturero con 612 UE que representan el 5.81% y finalmente, solo seis UE vinculadas al sector primario las cuales representan solo el 0.06%.

De acuerdo con la información del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, INEGI, 2017 en el polígono se reconocen 9,677 microempresas, que dan empleo a 33,286 personas; 727 empresas medianas que emplean aproximadamente a 16,840 personas; y 122 UE de gran impacto que generan 16,025 empleos, estimándose un total de 66,115 empleos al interior de la zona de estudio.

TABLA 55. Unidades Económicas y PEA por Sector y Rama de actividad

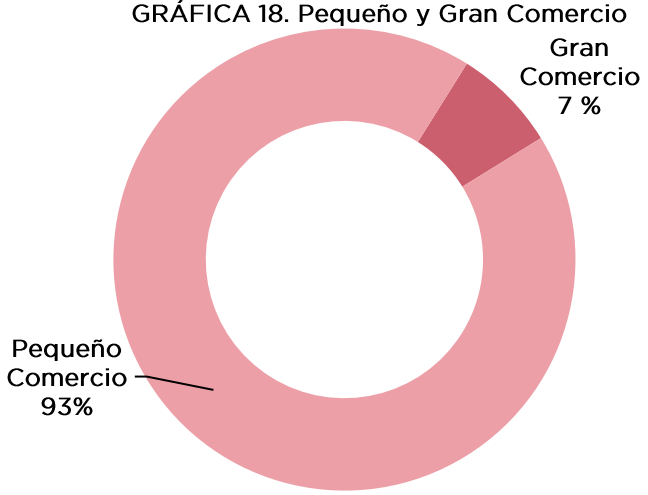
| Sector | Rama | Número de Empresas | PEA |
|---|---|---|---|
| Primario | Agricultura, cría y explotación de animales | 1 | 3 |
| | Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica | 4 | 106 |
| | Minería | 1 | 3 |
| Secundario | Industrias manufactureras | 538 | 2,541 |
| | Construcción | 74 | 2,373 |
| Comercio | Comercio al por mayor | 328 | 2.418 |
| | Comercio al por menor | 4.146 | 16,329 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Servicios | Corporativos | 1 | 3 |
| | Información en medios masivos | 39 | 497 |
| | Otros servicios excepto actividades gubernamentales | 1.313 | 5,149 |
| | Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos | 1.451 | 8,026 |
| | Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desecho | 249 | 2.563 |
| | Servicios de esparcimiento culturales y deportivos | 109 | 1,043 |
| | Servicios de salud y de asistencia social | 791 | 4,615 |
| | Servicios educativos | 313 | 6,498 |
| | Servicios financieros y de seguros | 168 | 1,623 |
| | Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles | 161 | 799 |
| | Servicios profesionales, científicos y técnicos | 565 | 3.991 |
| | Transportes, correos y almacenamiento | 43 | 937 |
| | Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia | 231 | 6,634 |
| | **Total general** | **10,526** | **66,151** |

Fuente: Elaboración propia con base en el Directorio Estadístico Nacional, INEGI, 2017

Al 2017 según Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas INEGI, 2017 se reconocen 9,908 UE dedicadas al comercio y los servicios de las cuales, 5,434 (UE) se ligan a los servicios y representan el 54.84% y el sector comercio registra 4,474 UE, que representan el 45.15 % del sector terciario. En el subsector comercio el 93% de las unidades económicas existentes son pequeños comercios y el 7% restante gran comercio.

GRÁFICA 18. Pequeño y Gran Comercio




Fuente: Elaboración propia 2017 con base en el Directorio Estadístico Nacional, INEGI, 2017

Finalmente, respecto al nivel de ingresos se estima que, de los 66,151 empleos reconocidos en la zona, aproximadamente el 3% de la población gana menos de 1 SMD; el 13% de 1 a 2 SMD: el 40% de 2 a 5 SMD; el 29% de 5 a 10 SMD; y el 15 % más de 10 SMD (ver tabla 56).

TABLA 56. Nivel de ingresos

| Salarios Mínimos | Población | % |
|---|---|---|
| Menos de 1 salario mínimo | 1,985 | 3 % |
| 1 a 2 salarios mínimos | 8,600 | 13 % |
| **2 a 5 salarios mínimos** | 26,460 | 40 % |
| **5 a 10 salarios mínimos** | 19,184 | 29 % |
| más de 10 salarios mínimos | 9,923 | 15 % |
| **Total** | **66,151** | **100 %** |

Fuente: Elaboración propia con base en el Directorio Estadístico Nacional, INEGI, 2017

## 1.4.5 PARTICIPACIÓN CIUDADANA

De acuerdo con el artículo 43 del Código Urbano del Estado de Querétaro para la elaboración de los instrumentos de planeación de carácter municipal, de centro de población y/o parciales, el Ayuntamiento o el órgano que se designe para tal efecto deberá expedir la convocatoria a fin de que las organizaciones sociales y ciudadanos interesados participen en la misma, mediante propuestas que serán presentadas en los foros que al efecto se realicen.

Asimismo, los artículos 44, 45 y 46 dictan que para la elaboración de los instrumentos de planeación urbana en el ámbito municipal es imprescindible incentivar la participación e interacción entre actores no gubernamentales, académicos, colegios de profesionistas, organismos empresariales, organizaciones de la sociedad civil y del sector gubernamental, entre otros. Lo anterior, con objeto de retroalimentar y ampliar el trabajo realizado para la etapa de diagnóstico-pronostico y estrategia.

En la primera etapa se identificaron problemáticas y se rescató la información desde la percepción de cada asistente. En etapas posteriores, se presentaron los avances de los lineamientos y propuestas, recabando en cada caso la participación de ciudadanos y asistentes del servicio público.

En la elaboración del presente Programa, se desarrollaron cuatro Talleres de trabajo con funcionarios federales, municipales y representantes de la comunidad y de acuerdo con lo señalado en el Código Urbano del Estado de Querétaro se realizarán dos Foros de Consulta Pública, para evaluar los avances del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales. El primer Taller se desarrolló el 5 de Octubre de 2017. Los talleres de trabajo y foros de consulta pública se realizarán en la Antigua Estación del Ferrocarril, hoy Centro Cultural Municipal.

Los contenidos se resumen de la siguiente manera:

- Primer taller de trabajo para intercambio de impresiones sobre el estado actual que presenta el área de estudio, con la participación de representantes de instituciones gubernamentales y municipales que tienen incidencia en el área de estudio.
- Segundo taller de trabajo y primer foro de consulta, se reciben aspectos relativos a la problemática que la ciudadanía percibe sobre su entorno inmediato.
- Tercer taller para presentación de políticas, objetivos y estrategias a los representantes de las autoridades municipales, estatales y federales.
- Cuarto taller y segundo foro de consulta pública, se revisó el diagnóstico y se presentaron las estrategias de desarrollo urbano para la zona de estudio.

## 1.4.6 VISUALIZACIÓN DE ESCENARIOS

Los escenarios para el futuro de la zona de estudio en los siguientes 13 años (previstos hasta el 2030 como horizonte de planeación), podrían desarrollarse en la zona de las siguientes maneras:

Escenario tendencial: se mantiene la pérdida de población con una tasa negativa del -0.85%, lo que significa una reducción de 500 habitantes anuales y perdida, abandono o transformación de vivienda a razón de 100 viviendas anuales, esto representa una densidad de 60 hab/ha en el año 2030 y una población de 55,200 habitantes residentes.

Escenario bajo: se acentúa la pérdida de población con una tasa negativa debido a la problemática de la zona y a la transformación de zonas de vivienda en usos comerciales y de servicios, derivado del aumento de costos de venta y rentas, calculándose que, para el año 2030 se tendrá una densidad poblacional de 55 habitantes por ha.

Escenario alto: la zona recupera población en los siguientes 13 años a partir de la elaboración de este programa, recuperando la población que se tenía en el año 1990 (aproximadamente 73,000 habitantes), con una densidad aproximada de 75 hab/ha.

TABLA 57. Visualización de escenarios de población base 2017

| año | Escenario tendencial población | Escenario Bajo población | Escenario alto población |
|---|---|---|---|
| 2017 | 61 714 | 61 714 | 61 714 |
| 2020 | 60 154 | 59 068 | 62 971 |
| 2025 | 57 640 | 54 908 | 66 980 |
| 2030 | 55 232 | 51 041 | 73 000 |

Fuente: Elaboración propia 2017

En cualquier caso, hay que considerar que la zona atrae una población flotante de 66,000 empleos y 38, 000 alumnos. Es decir, aproximadamente, 104,000 personas, sin considerar la población turística, la cual varía según la temporada, y representa una densidad de población flotante de 111 hab/ha.

Actualmente se tiene una superficie de 16.37 ha de espacios baldíos en los cuales pueden ofertarse aproximadamente 655 viviendas y una población adicional de 2,292 habitantes. Así como el restante deberá canalizarse a un programa de densificación mediante la promoción en los lotes de vivienda actual deshabitada (4,900), para recibir aproximadamente 8,800 nuevos habitantes.

TABLA 58. Escenarios de población por zona 2017

| | Suelo Total (ha) | Suelo Habitacional (ha)* | Viv. por zona en 2010** | Hab./viv. promedio en 2010 (3.5) | Predios baldíos y abandonados (ha) 2017 |
|---|---|---|---|---|---|
| Zona de Monumentos Históricos | | | | | |
| Perímetro A | 260.76 | 99.92 | 4,560 | 15,886 | 1.98 |
| Perímetro B1 | 35.85 | 15.22 | 519 | 1,807 | 1.45 |
| Perímetro B2 | 17.53 | 6.51 | 257 | 894 | 0.80 |
| Perímetro B3 | 80.06 | 11.21 | 540 | 1,881 | 0.07 |
| Barrios Tradicionales | | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| La Otra Banda | 112.5 | 72.58 | 4,415 | 15,381 | 2.29 |
| San Francisquito | 48.59 | 26.66 | 1,799 | 6,267 | 0.29 |
| La Piedad y San Agustín del Retablo | 22.94 | 6.97 | 349 | 1,216 | 0.12 |
| Zona de Transición | | | | | |
| Norponiente | 137.11 | 50.61 | 2,973 | 10,359 | 4.47 |
| Nororiente | 126.15 | 48.40 | 2,346 | 8,174 | 3.39 |
| Sur | 91.32 | 22.30 | 1,048 | 3,651 | 1.49 |
| Datos 2010 | 932.81 | | 18,806 | 65,514 | |
| Estimado en 2017 | 932.81 | 360.37 | 18,806 | 61,714 | 16.37 |
| Escenario alto: Incremento de población a rango del año 1990 | | | | | |
| Incremento por saturación 1 viv. / 200 m2 hab/ viv. 3.5 | | 16.37 | 655 | 2,292 | 0.0 |
| Incremento por densificación hab/ viv. 3.5 | 932.81 | 376.74 | 2,569 | 8,994 | 0.0 |
| Propuesta del escenario | | | 4,900*** | 73,000 | |
| Capacidad adicional de poblamiento | | | 2,331 | 8,158 | |
| Nivel de saturación ocupando toda la vivienda deshabitada | | | | 81, 158 | |

*Habitacional incluye habitacional (unifamiliar y plurifamiliar), habitacional mixto.
** Últimos datos censales por vivienda.
*** Viviendas deshabitadas en censo 2010

Fuente: Elaboración propia 2017

## 1.4.7. ADMINISTRACIÓN, GESTIÓN Y FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

Se puede afirmar, después de un análisis amplio de la regulación jurídica aplicable a la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales de la ciudad de Santiago de Querétaro, que se encuentra ante un área con amplia regulación, que incluye distintos órdenes de gobiernos.

A partir de la inscripción de la Zona de Monumentos Históricos en la Lista del Patrimonio Mundial en el año 1996, el área requiere de una regulación jurídica y estructura administrativa que garantice la protección y conservación de los valores de Autenticidad e Integridad bajo un sistema efectivo de Gestión, cumpliendo con el compromiso asumido por el Estado Mexicano, ante la comunidad internacional de conformidad con la Convención de la UNESCO para la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural. Si bien, el cumplimiento de esta obligación internacional incumbe de manera genérica al Estado Mexicano, es claro que la misma implica la acción del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), el Gobierno del Estado de Querétaro y el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

Con la expedición del Decreto por el que se declaró una Zona de Monumentos Históricos en la ciudad de Querétaro, publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 30 de marzo de 1981, dicha área queda sujeta al régimen de protección que prevé la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos. Siendo la autoridad competente para tales efectos el Instituto Nacional de Antropología e Historia. En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 42 y 43 de la mencionada Ley, corresponderá al INAH el

otorgamiento del permiso previo relativo a todo anuncio, aviso, carteles; cocheras, sitios de vehículos, expendios de gasolina o lubricantes; postes e hilos telegráficos y telefónicos, transformadores y conductores de energía eléctrica, e instalaciones de alumbrados; así como kioscos, templetes, puestos o cualesquiera otras construcciones permanentes o provisionales, así como a la realización de obras en dicha zona.

En lo que respecta al ámbito estatal, el Código Urbano del Estado de Querétaro reconoce tanto las facultades que tienen las autoridades federales y municipales en cuanto a la protección y conservación de los monumentos y zonas de monumentos arqueológicos, históricos y artísticos localizados en la entidad. En ese sentido, en dicho Código se prevé que en el caso de bienes o zonas que hayan sido inscritos en la Lista del Patrimonio Mundial de la UNESCO serán objeto de medidas de difusión y conservación por parte del Estado y los Municipios. Se establece la posibilidad de la celebración de convenios de colaboración entre el Estado y los Municipios para crear mecanismos de coordinación, como es el caso de una ventanilla única.

Finalmente, en el ámbito municipal, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política Federal de los Estados Unidos Mexicanos, se han emitido una serie de Reglamentos y demás disposiciones jurídicas que están vinculadas con la administración, manejo y gestión de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales de la ciudad.

Estas disposiciones de carácter municipal están enfocadas a la protección específica de la Zona de Monumentos y los Barrios Tradicionales como un área de indiscutible valor cultural, pero también encontramos otras disposiciones que regulan las materias que son parte de la competencia municipal y que tienen una incidencia real en la protección, manejo, administración y gestión de dichas áreas, como es el caso de la regulación de las construcciones, usos del suelo, imagen urbana, parques y jardines, obra pública, pavimentos, turismo y medio ambiente.

Este panorama nos presenta una administración pública compleja en cuanto a la gestión y financiamiento del desarrollo urbano en la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la ciudad de Santiago de Querétaro que debe basarse en el entendimiento de la transversalidad de la Protección del Patrimonio Cultural en el marco de la vida actual y futura de dicha área territorial. Para tal efecto, la visión integral, la coordinación de las autoridades y el desarrollo sostenible son los criterios fundamentales para atender esta problemática.

Conforme al Código Municipal corresponde a la Secretaría de Desarrollo Sostenible la identificación, declaración y conservación de las zonas, edificaciones y elementos de valor histórico en el Municipio.

La Secretaría de Obras Públicas Municipales es la dependencia municipal a cargo de dirigir, controlar y ejecutar el Programa de Construcción y Reparación de la Obra Pública, así como la construcción y mantenimiento de los monumentos municipales. La Secretaría de Desarrollo Social se encuentra encargada de identificar y promover los mecanismos de organización social y comunitaria, contando entre los órganos desconcentrados para el ejercicio de

sus funciones con el Instituto Municipal de Cultura. La Secretaría de Servicios Municipales es responsable del cuidado de dichos aspectos tales como mercados, alumbrado, limpieza, plazas, parques y jardines, mantenimiento de la vía pública, panteones, etc.

Cabe mencionar que el Código Municipal no contempla algunas dependencias del actual Gobierno Municipal, como es el caso de la Secretaría de Movilidad. Se puede observar en el ejercicio de sus facultades genéricas, diversas dependencias municipales tienen injerencia en la protección y conservación de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales.

Sin embargo, en el Apartado Octavo del mismo Código, el cual está referido al Centro Histórico, Barrios Tradicionales y Zonas de Conservación, se prevé la necesidad de la existencia de mecanismos de coordinación y concurrencia entre las distintas dependencias municipales y autoridades de otro nivel de gobierno, pero asignando a la Secretaría de Obras Públicas Municipales, en coordinación con la Delegación Centro Histórico, las facultades relativas a la ordenación y regulación del desarrollo urbano de esta zona patrimonial, incluyendo las facultades para declarar estas zonas y expedir las autorizaciones de las intervenciones que se lleven a cabo en la mencionada área territorial de la ciudad, en contradicción con lo señalado en el párrafo anterior que asignaba dichas funciones a la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

Inclusive, de la lectura de este Apartado se puede apreciar también que, en lo referente al Centro Histórico, Barrios Tradicionales y Zona de Conservación, se otorgan facultades a la Dirección de Obras Públicas de la Secretaría de Obras Públicas Municipales y a la Comisión de Planeación Urbana en lo referente a la dictaminación de la regularización del uso de suelo, la autorización a la regularización de la edificación en cuanto a las demoliciones y construcciones en dicha zona, así como la conservación del Patrimonio Cultural y de la imagen urbana.

En el mismo Apartado se aborda la regulación de los permisos y licencias de construcción en el Centro Histórico, Barrios Tradicionales y Zona de Conservación, se hace una remisión al Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro, donde no encontramos un capítulo específico que involucre a dichas áreas. Ese Reglamento define claramente que la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sostenible es la responsable de la aplicación del mismo, incluyendo lo relativo a las autorizaciones en materia constructiva, con lo cual se observa una contradicción en relación con lo señalado en el Código Municipal. El Reglamento de Construcción previene la necesidad de obtener las autorizaciones previas que se requieren por parte de otras autoridades cuando se pretenda obtener un permiso en materia de construcción que involucre a un inmueble con valor histórico o cultural.

En materia de protección de la imagen urbana, se encuentra una multiplicidad de disposiciones jurídicas, si bien el tema forma parte integrante del Apartado del Centro Histórico, Barrios Tradicionales y Zona de Conservación lo que implicaría que su aplicación está a cargo de la Secretaría de Obras Públicas Municipales, y de la Comisión de Planeación Urbana; también hay disposiciones

en el Reglamento de Construcción que otorgan la competencia en esta materia a la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

Sin embargo, a partir de la expedición del Reglamento de Imagen Urbana, misma que previene la derogación de todas las disposiciones contrarias contenidas en el Código Municipal y en las demás normas municipales de igual o inferior jerarquía, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Sostenible la rectoría y a su Dirección de Desarrollo Urbano la aplicación cotidiana de las disposiciones en materia de imagen urbana, haciendo énfasis en dos aspectos: a) el reconocimiento de la competencia del INAH en cuando a este tema en la Zona de Monumentos Históricos, y b) el reconocimiento de los Barrios Tradicionales, tal y como han sido identificados por los instrumentos planeación y ordenación urbana, como sujetos también de protección y conservación, estableciendo medidas de coordinación con las autoridades competentes. En virtud de lo anterior, se considera que la regulación en materia de imagen urbana está mucho más cercana al panorama ideal que en materia de administración y gestión urbana debería prevalecer en la zona de estudio.

En materia de obra pública, el Municipio de Querétaro acordó la expedición de los Lineamientos en Materia de Obra Pública, que son de observancia obligatoria y tienen por objeto regular las acciones relativas a la planeación, programación, presupuestación, contratación, gasto, ejecución, información y control de la obra pública, incluyendo la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales. Cabe mencionar que la dependencia encargada de garantizar la aplicación de estos Lineamientos es la Secretaría de Obras Públicas Municipales. No se encuentra ninguna referencia que obligue, en ninguna de las fases de este proceso, a involucrar a las autoridades encargadas de la protección y conservación de la Zona de Monumentos Históricos y los Barrios Tradicionales, ya sea federal, estatal o municipal.

En situación similar se encuentra el Reglamento para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Municipio de Querétaro, el cual es aplicable a la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales y que está a cargo de la Secretaría de Movilidad y la Secretaría de Obras Públicas Municipales, pero que no contiene ninguna disposición que promueva la coordinación con las autoridades encargadas de la protección y conservación de las mencionadas áreas territoriales.

En el caso de Turismo, el Reglamento Municipal en la materia, efectivamente contiene disposiciones destinadas a que esta actividad económica contribuya a la protección, conservación, conocimiento y valorización del Patrimonio Cultural del Municipio, sin embargo, contiene medidas claras que prohíben que la conservación y restauración de los monumentos y bienes culturales del municipio quede supeditada al uso turístico.

Muy por el contrario, este Reglamento establece una serie de medidas destinadas a cuidar de manera clara estos bienes culturales, favoreciendo la coordinación de las autoridades municipales con las instancias estatales o federales que refuercen este objetivo. Aunque en realidad no se define propiamente la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales de una manera expresa, este Reglamento también puede considerarse muy cercano a

una visión ideal de cómo debería llevarse a cabo la administración y gestión urbana en cuanto a dicha área.

La aplicación del Reglamento de Parques, Jardines y Áreas Verdes corresponde a la Secretaría de Servicios Públicos y se establecen disposiciones jurídicas para que la conservación de los parques, jardines y áreas verdes contribuyan a la protección y conservación del valor histórico de la ciudad, incluyendo, la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales. Sin embargo, es importante señalar que no existen ordenamientos que garanticen la coordinación con las autoridades encargadas de la preservación de las mencionadas áreas territoriales.

En el caso del Reglamento Ambiental del Municipio, el cual es competencia de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, prácticamente es omisa a cualquier disposición que vincule la preservación ecológica con la protección del Patrimonio Cultural, situación que está en contradicción con el espíritu de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección el Ambiente, que es la norma que finalmente le da origen.

Es importante mencionar que, en prácticamente todos los textos legales, reglamentarios y administrativos consultados, existen disposiciones que prevén la participación comunitaria con el fin de coadyuvar las acciones gubernamentales de manera genérica, pero en pocos casos se han encontrado mecanismos específicos para hacer posible dicho involucramiento social.

A partir de este análisis, podemos determinar el siguiente panorama en cuanto a la administración y gestión pública de la Zona de Monumentos Histórico y Barrios Tradicionales:

1.- Es apreciable que existe una preocupación legítima de protección de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales a nivel internacional, federal, estatal y municipal. La evidencia de ello es la existencia de ordenamientos destinados a conservar, proteger, difundir y enriquecer el valor cultural de estas áreas.

2.- Pero también se observa, tras el análisis normativo, una complejidad administrativa que puede obstaculizar y dificultar los procesos de protección y conservación. Lo anterior puede entenderse bajo el ámbito de competencia y el ámbito funcional.

En el primer caso, por la distribución de competencias que la Constitución Federal establece en favor de las autoridades federales para proteger los monumentos y zonas de monumentos históricos cuya conservación sea de interés nacional y las facultades otorgadas a los municipios en materia de desarrollo urbano. Se presentan materias en las que tienen una concurrencia que, de no existir medidas de coordinación entre ambos niveles de gobierno, pueden provocar acciones contradictorias que pueden representar un riesgo para la protección y conservación de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales.

Pero de la misma manera, con la asignación de las atribuciones entre las diversas dependencias municipales, la Zona de Monumentos Históricos y Barrios

Tradicionales se encuentra sujeta a la acción de diversas autoridades, por lo que, también se requiere de un proceso de planificación y coordinación para una atención efectiva a estas áreas.

3.- Se ha encontrado en el ámbito municipal, una indefinición en cuanto al alcance de las zonas a proteger. Algunas normas reconocen y extienden el ámbito de protección a estos barrios, pero en otros casos, esta situación no sucede.

4.- Se puede afirmar que existen materias que presentan una sobrerregulación normativa, como es el caso de construcciones e imagen urbana, donde existen diversas disposiciones emitidas por cada nivel de gobierno sobre la misma materia con soluciones y visiones diferentes por parte de las autoridades federales y dependencias municipales que puedan atender estas materias, por lo que, de no existir mecanismos de coordinación entre las autoridades encargadas de su aplicación, se podrá caer en una acción contradictoria que resulte riesgosa para protección y conservación de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales.

5.- Otras materias acusan una carencia de regulación, como es el caso de la materia ambiental, parques y jardines, turística, obra pública y pavimentos, que no establecen medida alguna para proteger el valor de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales. Tomando en consideración las implicaciones que estos fenómenos tienen en la protección de los valores culturales de la ZMBT cuando se realizan sin contar con parámetros científicos conforme a las ciencias de la conservación del Patrimonio Cultural, se encuentra un área de riesgo importante en el ámbito administrativo.

6.- Se puede afirmar que, en otros casos, se detecta una situación de descoordinación normativa en la que la propia reglamentación municipal señalada en el punto anterior no establece las condiciones para garantizar que todas las autoridades competentes puedan ejercer plenamente sus facultades con el fin de contribuir a la protección y conservación de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales, sin una certidumbre normativa.

7.- Se encuentran casos de contradicción administrativa, lo cual implica que existen disposiciones que establecen parámetros de protección diferentes y señalan a distintas autoridades encargadas para la resolución de un mismo asunto. Por ejemplo, en materia de construcciones existe una presencia descoordinada de normas municipales con disposiciones que pueden resultar contradictorias y que no definen de manera clara los ámbitos de competencia de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Secretaría de Obras Públicas Municipales y la Comisión de Planeación Urbana, lo que se traduce en una incertidumbre e ineficiencia sobre las acciones públicas en materia de preservación de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales y los riesgos de que prosperen conductas que puedan provocar daños a dichas áreas.

8.- Por último, se puede advertir que en las normas aplicables a la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales existe una ausencia de mecanismos específicos de participación social con el fin aprovechar las sinergias y apoyos

positivos del empoderamiento e involucramiento de la sociedad civil en una mejor protección y conservación de dichas áreas.

Sin embargo, también podemos reconocer que existen ejemplos claros de regulaciones que están mucho más cercanas a una adecuada administración y gestión de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales, como es el caso de la reglamentación en materia de imagen urbana y turismo, que han superado las problemáticas más importantes identificadas en este diagnóstico.

Para tal efecto, el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano deberá establecer estrategias de Administración y Gestión del Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales que se encuentren dirigidas a:

a) Establecer instancias dentro de la estructura municipal que permitan establecer y negociar acciones coordinadas de protección integral de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales del Municipio, con amplia autonomía técnica y capacidad de gestión, como podría ser el caso de una Oficina de Gestión de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales (OGZMBT).

b) Revisar la normatividad aplicable a la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales definiendo mecanismos coordinados que favorezcan una aplicación normativa eficiente y fortalecida en favor del desarrollo urbano sostenible apara dichas áreas.

c) La creación de instrumentos que promuevan la resolución coordinada y eficiente de los trámites que involucren a la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales, adoptando acciones consensuales que, con pleno respeto a las competencias de cada nivel de gobierno y de las dependencias, favorezcan la conservación de dichas áreas, como sería el establecimiento de una Ventanilla Única.

d) La definición de mecanismos específicos que garanticen la participación de la sociedad civil de manera genérica y en proyectos específicos que puedan coadyuvar con las autoridades municipales en un adecuado desarrollo urbano de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales del municipio de Querétaro.

Considerando que en la ejecución de estas estrategias se generarán eficiencias, se entiende que el financiamiento de las mismas no representará una carga excesiva para el municipio y, por otra parte, se alcanzarán ahorros en cuanto a tiempos y recursos.

Como resultado de este diagnóstico se ha detectado que la administración y gestión urbana de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales presenta la siguiente situación:

1.- Una complejidad normativa y administrativa derivada de la concurrencia de normas legales y autoridades a todos los niveles de gobierno (federal, estatal y municipal) en materias muy sensibles para esta zona, como son la regulación de las construcciones, imagen urbana, turismo, obra pública, construcción y

rehabilitación de pavimentos, preservación ecológica y atención de áreas verdes, parques y jardines;

2.- Que esta concurrencia se está llevando a cabo en un ambiente en el que encontramos problemas de sobrerregulación en algunas materias contrastada con una carencia de regulación en otras, una constante descoordinación normativa y administrativa y ausencia de mecanismos reales de participación social efectivos; reconociendo que existen materias, como es la reglamentación en materia turística y de imagen urbana, que ha superado muchas de otras problemáticas;

3.- Que del diagnóstico se arroja la necesidad de establecer estrategias destinadas a conformar un instrumento gestión integral de esta zona, promover un proyecto de armonización normativa principalmente a nivel municipal, crear mecanismos de coordinación entre las autoridades e implementar mecanismos de consulta y participación social para el área;

4.- Aunado a lo anterior, se manifiesta por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano las limitaciones de personal en lo relativo a inspectores, a nivel municipal y, por lo tanto, a nivel específico de la zona de estudio; por lo que es frecuente la construcción fuera de normatividad.

## 1.5 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO

En el presente apartado se sintetiza la información más relevante obtenida durante el proceso de diagnóstico; esta síntesis fue complementada con la información obtenida en los Talleres, particularmente en el Análisis FODA, elaborado en el 2o Taller de Trabajo.

### 1.5.1. RELACIÓN FUNCIONAL DE LA ZMBT CON EL EXTERIOR

El centro de la ciudad de Querétaro, en el corazón de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales (ZMBT) tiene una importancia simbólica para la ciudad y el estado de Querétaro, así como una gran relevancia funcional. En la ZMBT hay una concentración importante de equipamientos y servicios de atención metropolitana, destacando los educativos, los administrativos y los servicios de salud.

Por lo que respecta al empleo, en la ZMBT, hay un estimado de 66,151 empleos en 10,256 Unidades Económicas (UE), éstas constituyen aproximadamente el 19 % de las UE de la Zona Metropolitana Querétaro.

La relevancia funcional de la zona está también en estrecha relación con la estructura vial de la ZMQ; la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales es atravesada por vialidades primarias regionales, que dan servicio metropolitano e incluso interestatal. Esta conjunción de factores, que son causa y efecto de su importancia como centro metropolitano, da lugar a una serie de impactos negativos, destacando el número de viajes y la congestión vial. Se estiman un total de 303,000 viajes diarios desde y hacia la ZMBT por motivos de empleo, educación y comercio.

La congestión en la ZMBT puede agravarse, lastrando sus posibilidades de desarrollo económico y social, si no se implementan programas de movilidad y descentralización; en ese sentido son importantes proyectos como el Qrobús y la puesta en marcha de proyectos de subcentros previstos en el Programa de Desarrollo Urbano Municipal.

En términos demográficos y de estructura urbana, la ZMBT continúa perdiendo población con una tasa de -0.85 en el periodo 2010-2015, mientras que el peso de la población en los municipios conurbados aumenta, y se incrementa sobre todo el tamaño de la mancha urbana, a un ritmo mucho mayor que el del crecimiento demográfico. De continuar el proceso actual de despoblamiento, se perderá el equilibrio entre usos habitacionales y usos secundarios y terciarios que permite contar con un centro urbano vital.

Adicionalmente, a nivel regional para contrarrestar el crecimiento desestructurado de la Zona Metropolitana de Querétaro es necesario impulsar el desarrollo inmobiliario habitacional hacia zonas dotadas de equipamientos, servicios públicos, infraestructura y una buena accesibilidad, como la delegación Centro Histórico y la ZMBT.

### 1.5.2 MEDIO FÍSICO NATURAL

El área se ve afectada por procesos de subsidencia, originados principalmente por la sobreexplotación de mantos acuíferos; la zona sufre de un hundimiento de aproximadamente 6 cm/año. En estrecha relación existen zonas de inundación de alto y mediano riesgo por acumulación y problemas de desalojo del agua pluvial.

Los hundimientos en la zona de estudio, y en la mayoría del valle de Querétaro, se dan debido a la sobre explotación de los mantos acuíferos, y continuarán de no aplicarse programas y proyectos a nivel regional que aborden aspectos como la explotación, aprovechamiento y disposición del agua.

La dotación de áreas verdes en espacios públicos y calles es reducida (34 ha) y en consecuencia la dotación por habitante, 5.5m$^2$, se encuentra por debajo de la recomendación de la OMS; en estrecha relación la perdida de cobertura forestal es determinante en la presencia de "islas de calor" que pueden afectar la calidad de vida en la ZMBT.

Los programas planteados por el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano deberán contemplar el incremento y mejoramiento de las áreas verdes, así como la intervención en los drenajes sanitarios y pluviales.

### 1.5.3 ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

#### Aspectos Demográficos

Como se ha mencionado antes existe un decrecimiento poblacional en la ZMBT, así como en la delegación Centro Histórico, mientras que el peso proporcional de la población de los municipios conurbados aumenta.

TABLA 59. Población y Tasas de crecimiento

| | Población | | | |
|---|---|---|---|---|
| Ámbito | 1990 | 2000 | 2010 | 2015 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Zona Metropolitana de Querétaro | 579,597 | 816,481 | 1,097,025 | 1,255, 185 |
| Municipio de Querétaro | 456,458 | 641,386 | 801,940 | 878,931 |
| Delegación Centro Histórico | 149,088 | 139,011 | 114,706 | 104,747 |
| Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales | **73,361** | **71,382** | **65,514** | **62,777** |

| | Tasas de crecimiento | | |
|---|---|---|---|
| | 1990-2000 | 2000-2010 | 2010-2015 |
| Delegación Centro Histórico | -0.7 | -1.8 | -1.8 |
| Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales | -0.3 | -0.85 | -0.85 |

Fuente: Elaboración propia 2017 con base en el Censo de Población y Vivienda, INEGI 1990 - 2010; Encuesta Intercensal, INEGI 2015; y proyecciones de población con base en el Censo de Población y Vivienda 2010 y Encuesta Intercensal, INEGI 2015.

Para el año 2017, realizando una proyección sobre la población del año 2015, se estiman 61, 714 habitantes en la ZMBT. De continuar la tendencia actual, con una tasa de crecimiento negativa, se perderían 500 habitantes al año y para el año 2030 la ZMBT contaría con tan solo 55,200 residentes. Por lo que respecta a la densidad de población promedio para la zona esta pasó de 77 hab./ha en el año 2000 a 54 hab/ha en 2015.

### Aspectos Económicos

De las 10,256 Unidades Económicas que se tienen registradas en la ZMBT, el 92 %, son microempresas, el 7 % son empresas medianas y sólo el 1 % son empresas de gran impacto.

Por lo que respecta a la sectorización, el 94.14 % son Unidades Económicas dedicadas al comercio y los servicios. Dentro del sector comercio el 93% de las UE pertenecen al pequeño comercio.

Las pequeñas empresas, que en muchas ocasiones son familiares, pueden requerir apoyos técnicos y financieros. Entre estas pequeñas empresas se encuentran negocios como las reparaciones de calzado, tlapalerías, papelerías y otros negocios similares, que es conveniente mantener ya que forman parte del carácter de los barrios.

## 1.5.4 MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO

### Estructura Urbana

Hasta antes de 1970, la ciudad de Santiago de Querétaro aún no ocupaba la totalidad de la actual delegación Centro Histórico. En la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales, considerando las últimas cuatro décadas, el mayor incremento de superficie ocupada se dio en el periodo 1980-1990, cuando pasó de 723.18 ha ocupadas a 801.81 ha. Actualmente la zona está ocupada prácticamente en su totalidad; la superficie baldía paso de 22% en 1980 al 1.7 % para el 2017, es decir tan sólo 15.86 ha. La ZMBT es una zona consolidada, en la que las opciones de desarrollo habitacional se pueden dar a través del reciclamiento y de una limitada densificación.

### Estructura vial y transporte público

El Plan Estratégico de Movilidad 2026 identifica a la zona de estudio como el principal generador de viajes del municipio, con un estimado de 303,000 viajes diarios.

Estructura vial. La ZMBT está rodeada por cuatro vialidades metropolitanas que cumplen la doble función de distribuir viajes regionales y urbanos:

- Autopista Federal 45, antigua carretera a San Luis
- Carretera estatal 200 a Tequisquiapan (Av. Zaragoza)
- Autopista 57 (Av. 5 de Febrero)
- Boulevard Bernardo Quintana

Las vialidades primarias identificadas en la ZMBT son:

Sentido oriente a poniente.

- Av. Epigmenio González
- Av. Universidad
- Av. Zaragoza
- Av. Constituyentes

Sentido norte sur

- Av. Tecnológico-José Amílcar Vidal-Ejido
- Av. Corregidora
- Av. Luis Pasteur
- Mariano Arista – Av. Circunvalación- Independencia- Ejército Republicano
- Av. Felipe Ángeles

Entre la Av. Universidad y la Av. Zaragoza se han conformado los siguientes pares viales:

- Par vial Av. Tecnológico con Ignacio Pérez
- Par vial Melchor Ocampo-Nicolás Bravo con Estío-Ezequiel Montes
- Par vial Av. Benito Juárez con Av. Corregidora

En la zona hay 23 nodos viales prioritarios por su volumen de tránsito sobre vialidades primarias; destacan Av. Universidad, Av. Zaragoza, que concentra 55 rutas de transporte y Av. Constituyentes por la cual circula el primer eje troncal del Sistema de Transporte Público, Qrobús.

Un aspecto muy relevante en la estructura urbana y vial es la presencia de la vía ferroviaria que rompe la continuidad vial y que dificulta la vinculación entre los barrios de La Otra Banda con la Zona de Monumentos Históricos.

La ZMBT tiene 201 estacionamientos con aproximadamente 10,470 cajones. El 47% está en el Perímetro A.  Además, hay un alto porcentaje de calles en las que se permite el estacionamiento, se estima que 4,500 coches se estacionan diariamente en la vialidad, reduciendo su capacidad.

Transporte público. La ZMBT tienen una cobertura de transporte público prácticamente total, ya que, si se considera un radio de 300 m a partir de la ruta de las unidades de transporte, casi toda la zona queda cubierta, exceptuando

algunas áreas de los Barrios de La Otra Banda, San Sebastián y de los Barrios de la Piedad y San Agustín del Retablo.

En el municipio de Querétaro se tienen 76 rutas urbanas y 44 suburbanas, con 172 derroteros. De estas rutas 71 pasan por la Av. Zaragoza, 57 por Constituyentes, 32 por Avenida Universidad y 55 por Corregidora Norte. Actualmente se está dando una sustitución de rutas en la Avenida Constituyentes, por la implementación del Qrobús.

Por lo que respecta al estado de las unidades de transporte, para 2016 se estimaba que, en el municipio de Querétaro, el 93 % del parque vehicular tenía más de siete años, y más de 500 unidades rebasaban el periodo de vida útil de 10 años. El estado de las unidades repercute en las emisiones atmosféricas, por lo que la renovación del parque vehicular debe considerarse, para disminuir los impactos en el medio ambiente y para mejorar la valoración que los usuarios hacen del servicio.

Movilidad peatonal. Es necesario mencionar que la zona tiene un intenso uso peatonal, se tienen contabilizados 4.5 km de zonas peatonales considerando calles peatonales y ampliación de banquetas. Los programas de apoyo a los movimientos peatonales han generado impactos positivos en las calles intervenidas, activando el comercio y las inversiones. Sin embargo, a pesar de los trabajos encaminados a mejorar la movilidad peatonal, el PEM de Querétaro 2026 señala que el Centro Histórico es la zona con el mayor número de accidentes peatonales, siendo la zona de mayor riesgo es el crucero de Av. Zaragoza y Av. Corregidora.

Como una conclusión sobre la problemática de la movilidad, existen avenidas con una actividad intensa, principalmente Av. Zaragoza y Av. Universidad, ya que confluyen en ella viajes en vehículo privado, rutas de transporte público, la actividad peatonal que caracteriza al Centro Histórico y estacionamiento en vía pública en el caso de Zaragoza. En este tipo de vialidades es necesario delimitar los espacios correspondientes a los distintos tipos de movilidad considerando siempre la importancia de los desplazamientos peatonales, ya que la movilidad es uno de los factores determinantes en el desarrollo integral de la zona, y es fundamental disminuir el número de accidentes peatonales en ella.

Usos de Suelo. El área del PPDUZMBT es de 931.08 ha, y cuenta con 19,717 lotes en 716.41 ha. El 77% del territorio está lotificado y el 23 % restante corresponde a vialidades y sus áreas complementarias, y al Río Querétaro.

El uso de suelo habitacional es el uso predominante ocupando el 50% del suelo, aunque del 2008 al 2017 este uso se redujo en un 5%.

El segundo uso más representativo es el Equipamiento ocupando el 15 % del suelo; este uso aumentó su ocupación territorial en un 13% en el periodo 2008 al 2017.Los siguientes usos por porcentaje de ocupación territorial son los Servicios, con el 10 % y el Comercio con 9%.

El Comercio es mayoritariamente comercio menor y se localiza principalmente sobre vialidades primarias como Prolongación Corregidora y Av. Ignacio Zaragoza.

Los Espacios Abiertos (plazas, parques y jardines) ocupan solo el 5 % de la ZMBT con 34 ha.

Con respecto a la Industria, a pesar de la cercanía de los Parques Industriales Benito Juárez y La Montaña, la presencia de industrias y bodegas es limitada, ocupando el 3 % del suelo, en 19.54 ha.

Al interior de la ZMBT, se contabilizan siete empresas mineras, 120 industrias manufactureras destacando la industria de plásticos, envasadora de alimentos, automotriz y metalmecánica y nueve plantas de generación, transmisión y distribución de energía.

Es importante mencionar que los parques industriales Benito Juárez y La Montaña se encuentran, junto con la delegación Centro Histórico, en una zona vulnerable a las inundaciones, lo que incrementa el factor de riesgo que dichas industrias pueden representar. Además, en el polígono de actuación las corrientes superficiales son contaminadas por las descargas industriales.

Zonas. La Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales se divide en tres grandes zonas, Zona de Monumentos Históricos, Zona de Barrios de Tradicionales y Zonas de Transición, pero en términos de la descripción de los usos de suelo son necesarias subdivisiones al interior de estas zonas.

- Perímetro A. El perímetro A es el de mayor mixtura de usos, contando con un núcleo que concentra los servicios, equipamiento y comercio.
- Zonas de Amortiguamiento. Los perímetros B1 y B2 son predominantemente habitacionales; mientras que el perímetro B3 corresponde al Cerro de las Campanas, que es una zona de equipamientos.
- Barrios Tradicionales. En los Barrios Tradicionales de La Otra Banda predomina el uso habitacional y hay muy baja presencia de espacios abiertos (0.43 ha);
  El Barrio de San Francisquito, es predominantemente habitacional, pero se está dando una fuerte presión sobre este uso debido a la presencia de comercio y servicios sobre la Av. Constituyentes.
  En los Barrios de La Piedad y San Agustín del Retablo hay una presencia importante de automotores, estacionamientos y baldíos que en conjunto suman 2.51 ha, que constituyen un potencial para el desarrollo de programas y proyectos necesarios para la zona. En estos barrios no hay espacios abiertos;
- Zonas de Transición. En la zona de transición Nororiente destaca la presencia de servicios de educación privada, ocupando 11.98 ha;
  La Zona de Transición Norponiente es la de mayor concentración de baldíos (4.41 ha), abandonados (1.21 ha) e industria (9.81 ha), lo que apunta a un potencial para el desarrollo inmobiliario;
  En la zona de transición sur se encuentra la concentración de comercio mayor mas importante; está concentración genera fuertes impactos en la vialidad.
  En el conjunto de la ZMBT se da una fuerte mezcla de usos, pero al acercarnos a las distintas zonas que la integran, se observa que si bien predomina el uso habitacional, este se ve presionado por los usos

terciarios en la Zona de Monumentos Históricos, y en el entorno de corredores urbanos como el poniente de la Av. Zaragoza y sobre Av. Constituyentes.

La pérdida de población, que acompaña a la terciarización que sucede en la ZMBT, puede dar lugar a un centro monofuncional, carente de vitalidad urbana, lo cual constituye una de las principales amenazas para la zona.

Equipamiento Urbano. EL 70% de los equipamientos de la ZMBT se localizan en el Perímetro A. Hay una alta presencia de equipamientos educativos y de administración pública, particularmente estatal, cuyo nivel de prestación de servicios rebasa el ámbito zonal, para dar servicios a un nivel metropolitano o estatal.

Este tipo de equipamientos generan vitalidad y actividad económica en la zona, pero también impactos, principalmente viales, de modo que su presencia debe ser evaluada para considerar algunas reubicaciones y para limitar, en ciertos casos, el surgimiento de nuevos.

Existen cuatro mercados, dos de ellos, los Mercados Josefa Ortiz de Domínguez "La Cruz" y Mariano Escobedo, están cumpliendo con un nivel de servicio estatal, pero sus instalaciones e infraestructura no son las adecuadas y requieren de mantenimiento.

Los subsistemas de equipamiento para los que se tiene registrado déficit son el deportivo, de recreación y de asistencia social.

Hay una alta presencia de equipamientos educativos y de administración pública, particularmente estatal, cuyo nivel de prestación de servicios rebasa el ámbito zonal, para dar servicios a un nivel metropolitano o estatal.

En la parte sur de la ZMBT se está dando una concentración de servicios de salud (privados), que tendrán un gran impacto debido al nivel de servicio y la infraestructura con la que contarán.

Vivienda. De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda, INEGI 2010, en la ZMBT hay 22,966 viviendas, de las cuales el 18.1 %, 4,160, están desocupadas. El Perímetro A de la Zona de Monumentos Históricos concentra el mayor número de viviendas deshabitadas, prácticamente una cuarta parte de ellas se encuentran deshabitadas.

TABLA 60. Viviendas totales y viviendas deshabitadas por zona

| Zona | Total de viviendas | Total de viviendas habitadas | Viviendas deshabitadas | % Viviendas deshabitadas |
|---|---|---|---|---|
| Zona de Monumentos Históricos<br>Perímetro A y Perímetros B1, B2 y B3 | 7,628 | 5,876 | 1,795 | 24 % |
| Zona de Barrios Tradicionales<br>Barrios de La Otra Banda, San Francisquito, La Piedad y San Agustín del Retablo | 7,778 | 6,563 | 1,215 | 16 % |
| Zona de Transición<br>Norponiente, Nororiente y Sur | 7,559 | 6,367 | 1,150 | 15 % |
| **Total general** | **22,965** | **18,806** | **4,160** | **18 %** |

Fuente: Elaboración propia 2017

En la ZMBT el 81 % de la vivienda es unifamiliar, ocupando 291 ha, la vivienda integrada con otros usos representa el 14 %, con 49 ha, mientras que la vivienda plurifamiliar representa tan sólo el 5%, con 19 ha.

Respecto al estado físico de la vivienda unifamiliar, se encontró que el 70 % se encuentra en buen estado, el 19% en estado regular y el 11 % deteriorada; hay zonas en las que el deterioro es mayor, destacando, por el número de unidades deterioradas el Perímetro de los Barrios Tradicionales de La Otra Banda donde se detectaron 763 viviendas deterioradas, lo cual representa el 19%. El mayor porcentaje de viviendas deterioradas se encuentra en el Perímetro correspondiente a La Piedad y San Agustín del Retablo, donde el 34 %, con 166 unidades, se encuentra deteriorado.

Sobre la tipología de vivienda se observó que en términos generales en el polígono de actuación del PPDUZMBT predomina la vivienda media y popular de uno y dos niveles de construcción, sólo de manera aislada se identifican viviendas de tres niveles y algunos conjuntos de vivienda vertical.

La situación de la vivienda se relaciona estrechamente con otras problemáticas. El deterioro del parque habitacional, aunque está localizado, continuará si no se efectúan programas integrales que aborden aspectos como el estado de la infraestructura. Por otro lado, en la ZMBT, hay una fuerte mezcla de actividades que presionan al uso habitacional, por lo que, de no generarse los programas adecuados, la vivienda será sustituida por otros usos económicamente más rentables.

Turismo. La ZMBT cuenta con el 70% de los servicios de hospedaje registrados en el municipio de Querétaro, con 99 hoteles; de estos, 85 se encuentran en el Perímetro A de la Zona de Monumentos Históricos.

En los últimos 10 años el número de hoteles se incrementó en un 46.6 %; dichos hoteles se ubicaron desplazando sobre todo usos habitacionales.

El turismo ha traído beneficios a la zona, como la generación de nuevos empleos, sobre todo dentro del Perímetro A.

Por lo que respecta a los servicios complementarios se registran 252 establecimientos dentro de la ZMBT, de ellos, los bares y cantinas han tenido un incremento del 30% desde el año 2010. Este tipo de negocios, que son utilizados tanto por los turistas como por la población flotante y la residente, deben regularse estrictamente para evitar que den lugar al consumo de bebidas alcohólicas en la vía pública y a un aumento de ruido en las calles por las noches.

Patrimonio Cultural. El patrimonio histórico catalogado ocupa 2,179 predios 1,856 fichas en 122.81 ha. La gran mayoría de este patrimonio está en el Perímetro A. Dicho patrimonio fue construido principalmente en el siglo XIX (el 64%) y se encuentra mayoritariamente en buen estado de conservación. Los inmuebles deteriorados se localizan en el borde del Perímetro A y hay una concentración de ellos en el Barrio de la Santa Cruz.

El uso más común en los inmuebles patrimoniales es el habitacional 40%, lo que implica que la conservación del patrimonio está vinculada a los apoyos que se

den a la vivienda y que es necesario considerar las necesidades espaciales de los habitantes actuales.

En la elaboración del diagnóstico se encontraron desfases entre el catálogo del INAH y el estado de los inmuebles; en estrecha relación, se encontró que el INAH ha sido poco relevante en el control de las modificaciones a los inmuebles.

A pesar de que la ZMBT cuenta con fortalezas como el Decreto de Zona de Monumentos de 1981 y la pertenencia a la Lista del Patrimonio Mundial de la UNESCO en el año de 1996, el estado de los inmuebles patrimoniales puede seguir deteriorándose; en el caso de las viviendas, particularmente, es necesario buscar que los propietarios cuenten con los apoyos técnicos y financieros para mantener en buen estado su vivienda y/o adaptarla con criterios que permitan su conservación y mantener su autenticidad, de no ser así dicho patrimonio se deteriorará o perderá, peligrando el estatus de Patrimonio Mundial.

Fisonomía e Imagen Urbana. La imagen urbana y el estado de las construcciones son heterogéneas en el conjunto de la ZMBT; las intervenciones de mejoramiento urbano se han concentrado en partes del Perímetro A, mientras que los Barrios Tradicionales no se han abordado, en las Zonas de Transición la normatividad es menos estricta.

Las acciones de mejoramiento urbano en las cuales, junto con la imagen urbana, se ha abordado la peatonalización de calles, han generado mayores posibilidades de disfrutar del Perímetro A de la Zona de Monumentos Históricos, sin embargo, es necesario extender estas acciones a los Barrios Tradicionales para permitir que aspectos como la escala y las características arquitectónicas tradicionales que aún se conservan materiales, proporción de vanos y macizos no se pierdan.

La altura predominante en toda la ZMBT es de uno a dos niveles; le siguen las edificaciones que cuentan con tres a cuatro niveles. En la Zona de Monumentos Históricos, en la que hay una alta concentración de inmuebles patrimoniales religiosos, las cúpulas y torres de estos constituyen referencias visuales que dan lugar a un perfil urbano singular.

No existe un único reglamento que aborde el conjunto de aspectos relacionados con la imagen urbana para la ZMBT, existen varios instrumentos cuyas disposiciones no están coordinadas.

Infraestructura. La red hidráulica tiene entre 20 y 40 años; el último mantenimiento a esta red fue realizado hace más de 10 años.

La red de drenaje tiene entre 40 y 50 años; esta red no ha tenido un mantenimiento profundo en los últimos 15 años. Existe una red pluvial cuyas aguas terminan integrándose al sistema de drenaje. No existe ningún tipo de tratamiento para las descargas.

Actualmente, el Río Querétaro recibe descargas no tratadas; su saneamiento, si bien rebasa las acciones que este PPDU puede plantear, mejoraría las condiciones ambientales para los habitantes de la zona y podría impulsar económica y turísticamente al entorno de la Avenida Universidad.

Únicamente una porción del Perímetro A de la Zona de Monumentos Históricos cuenta con cableado subterráneo.

Las redes de infraestructura deben renovarse para evitar que los problemas ya presentes, como los encharcamientos en la parte sur del polígono, se agraven y también para dar soporte a un potencial incremento de población.

### 1.5.5 ADMINISTRACIÓN, GESTIÓN Y FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

Existen ordenamientos de nivel internacional, federal, estatal y municipal dirigidos a proteger el patrimonio de la ZMBT; sin embargo, paralelamente hay una complejidad administrativa que puede dificultar la protección de dicho patrimonio. Esto se debe principalmente a que concurren sobre la ZMBT la protección federal para las zonas de monumentos históricos de interés nacional y la facultad del municipio en materia de desarrollo urbano.

Debido a la concurrencia hay materias que están sobre-reguladas, ya que existen disposiciones emitidas por cada nivel de gobierno; Esta situación se da con la imagen urbana, para la cual, además, hay soluciones diferentes al mismo problema.

También se detectaron materias para las cuales falta regulación, como es el caso de medio ambiente, parques y jardines, turismo, obra pública y pavimentos, así como la falta de mecanismos específicos de participación social.

A nivel municipal se detectó que existen diversas autoridades municipales, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Obras Públicas Municipales y la Comisión de Planeación Urbana, con atribuciones en la ZMBT y que la reglamentación no establece medidas de coordinación. Se detectó, así mismo, que distintas normatividades municipales reconocen distintos límites a proteger.

### 1.5.6 PARTICIPACIÓN CIUDADANA

#### Taller 1

El 1o Taller contó la asistencia de 26 funcionarios de nivel federal, estatal y municipal. La finalidad de este taller fue informar a los funcionarios del inicio de la elaboración del PPDUZMBT y recabar su opinión sobre la problemática en la zona, para lo cual se elaboró una encuesta.

La encuesta pedía a los funcionarios su opinión sobre 13 temas relevantes para la elaboración del PPDUZMBT, así como propuestas al respecto. Se recibieron 18 encuestas; para cada uno de los 13 temas se presenta a continuación la o las respuestas más frecuentes.

TABLA 61. Resumen resultados encuesta Primer Taller

| Temas | Respuestas más frecuentes |
|---|---|
| 1. Usos del suelo | Presencia de uso comercial |
| | |
| 2. Medio ambiente | Falta de arbolado |
| | Problemas de drenaje y mal olor |
| 3. Vivienda | Antigüedad de la vivienda |
| | Costo de la vivienda |
| | Falta de estacionamiento |

| | |
|---|---|
| 4. Estructura Vial | Saturación por tránsito |
| | Secciones reducidas |
| | Estacionamiento en las vías |
| 5. Transporte urbano | Carencia de transporte interior y calles angostas |
| | Mala calidad del servicio de transporte |
| | Concentración de rutas |
| 6. Estacionamiento | Tarifas altas |
| | Faltan estacionamientos |
| 7. Zonas peatonales | Se proponen más zonas peatonales |
| | |
| 8. Infraestructura urbana | Antigüedad de las redes |
| | |
| 9. Equipamiento urbano | Se pide reubicación de equipamiento |
| | |
| 10. Patrimonio edificado, natural y cultural | Se requiere mantenimiento y supervisión |
| | |
| 11. Imagen urbana | Presencia de grafitis y anuncios excesivos |
| | Se propone mejorar espacios públicos y más limpieza |
| 12. Riesgos y vulnerabilidad | Existen zonas peligrosas por robos |
| | Existen zonas en las que hay inundaciones |
| 13. Turismo | Estimula la economía |

Fuente: Elaboración propia 2017

## Taller 2. Análisis de Fortalezas Oportunidades Debilidades y Amenazas

El análisis de Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas (FODA) se llevó a cabo durante el 2o Taller de Trabajo. En la elaboración del análisis FODA participaron 13 funcionarios de dependencias gubernamentales involucradas en la problemática de la ZMBT. A continuación, se presenta una síntesis de los resultados obtenidos.

TABLA 62. Número de respuestas obtenidas en al Análisis FODA

| | Zona de Monumentos Históricos | | Zona de Barrios Tradicionales | | Zona de Transición | | Total Respuestas |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Respuestas | Temas* | Respuestas | Temas* | Respuestas | Temas* | |
| Fortalezas | 55 | 28 | 31 | 15 | 32 | 17 | 118 |
| Oportunidades | 46 | 39 | 34 | 21 | 18 | 15 | 98 |
| Debilidades | 62 | 31 | 44 | 23 | 29 | 23 | 135 |
| Amenazas | 41 | 30 | 26 | 20 | 27 | 18 | 94 |
| | | | | | | Total | 445 |
| * Temas se refiere a la agrupación de respuestas | | | | | | | |

Fuente: Elaboración propia 2017

Para cada una de las zonas se presentan las respuestas-temas que fueron más frecuentes.

Zona de Monumentos Históricos. En el taller se reconoció que la principal fortaleza de la Zona de Monumentos Históricos es el dinamismo económico y turístico, así como la belleza arquitectónica, diversidad cultural y consolidación de equipamientos urbanos que cubren la demanda de servicio.

Bajo el mismo enfoque analítico, el resultado exaltó la oportunidad de promover el funcionamiento de una oficina en la que se resuelvan los diferentes problemas que se vinculen con la Zona de Monumentos Históricos, facilitar trámites de usos

de suelo para predios destinados como estacionamientos públicos, definir mecanismos que busquen atraer población y diferenciar la normatividad de las Zonas de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales con la Zonas de Amortiguamiento y Transición; asimismo, se expresó la necesidad de promover una nueva cultura de movilidad en la que se fomente el uso de la bicicleta.

Las principales debilidades reconocidas por los funcionarios fueron el deterioro y mal estado de la infraestructura hidráulica, afectando las condiciones de las viviendas. La ausencia de normas y reglamentos que permitan ordenar y/o regularizar la zona; el sistema de administración del transporte público, el cual a pesar de cubrir las necesidades de movilidad, tiene un número limitado de unidades lo que lo hace deficiente; el limitado número de cajones de estacionamiento, al igual que la identificación de algunas zonas con vialidades deterioradas; finalmente, el abandono de viviendas, la falta de mantenimiento de inmuebles y la pérdida constante de población en la zona de estudio.

Como principal amenaza se reconoció el gran número de viviendas abandonas y en mal estado, estos dos elementos como determinante principal de la pérdida de valor en la zona; vinculado a lo anterior, se consideró como amenaza la salida de la Lista de Patrimonio Mundial UNESCO al no mantener los estándares y condiciones del catálogo del patrimonio cultural urbano y debido también al gran número de demoliciones clandestinas.

TABLA 63. Resumen respuestas FODA para la Zona de Monumentos Históricos

| | Fortalezas | No. Respuestas | | Debilidades | No. Respuestas |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Belleza Arquitectónica | 4 | 1 | Falta de autoridad y coordinación entre dependencias | 6 |
| 2 | Pertenencia a Lista de Patrimonio Mundial UNESCO | 4 | 2 | Deficiente sistema de transporte | 4 |
| 3 | Evento Culturales | 4 | 3 | Infraestructura dañada | 4 |
| 4 | Dinámica Económica | 3 | 4 | Deterioro vial | 4 |
| 5 | Dinámica Turística | 3 | 5 | Limitados cajones de estacionamiento | 4 |
| 6 | Equipamiento Consolidado | 3 | 6 | Despoblamiento | 4 |
| 7 | Diversidad Cultural | 3 | 7 | Falta de mantenimiento en inmuebles | 4 |
| | | | 8 | Abandono de viviendas | 4 |
| | **Oportunidades** | **No. Respuestas** | | **Amenazas** | **No. Respuestas** |
| 1 | Creación de una oficina enfocada a problemática de monumentos históricos | 2 | 1 | Viviendas abandonadas o en deterioro | 4 |
| 2 | Facilitar trámites para predios para uso de estacionamiento | 2 | 2 | Salida de la Lista de Patrimonio Mundial UNESCO | 4 |
| 3 | Atracción de la población | 2 | 3 | Despoblamiento | 3 |
| 4 | Diferenciar zonas de transición para su regulación | 2 | 4 | Demoliciones clandestinas | 3 |
| 5 | Promover una nueva cultura de movilidad | 2 | 5 | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 7 | Mejorar la relación con las autoridades | 2 | 6 | | |

Fuente: Elaboración propia 2017

Zona de Barrios Tradicionales. Los resultados obtenidos en el taller reconocen que la principal fortaleza en la zona de barrios es el alto nivel cultural en la zona, la gran cantidad de equipamientos urbanos y la protección a las tradiciones e integración social en el tejido barrial.

En segundo lugar, se destacó como gran oportunidad la posibilidad de mejorar la imagen urbana en la zona habitacional, extendiendo el atractivo turístico de la zona y generar programas de integración, participación y consolidación social.

En tercer lugar, se mencionaron como principales debilidades la inseguridad, las malas condiciones de habitabilidad, el limitado número de espacios públicos, la falta de reglamentación y normatividad, así como el deterioro de imagen urbana.

Se señala como la principal amenaza: el incipiente mercado inmobiliario, también se consideraron amenazas: la falta de proyectos urbanos, la poca seguridad y vigilancia en calles, el vandalismo y la pérdida de población y tradiciones.

TABLA 64, Resumen respuestas FODA para la Zona de Barrios Tradicionales

| | Fortalezas | No. Respuestas | | Debilidades | No. Respuestas |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Se preservan tradiciones | 12 | 1 | Inseguridad | 9 |
| 2 | Patrimonio Cultural Intangible | 6 | 2 | Malas condiciones de habitabilidad "La Otra Banda" | 4 |
| 3 | Integración y cohesión social en el barrio | 6 | 3 | Espacio público limitado | 3 |
| 4 | Equipamiento urbano consolidado | 2 | 4 | Deterioro imagen urbana | 3 |
| | | | 5 | Falta de Reglamentación y normativas | 3 |
| | **Oportunidades** | **No. Respuestas** | | **Amenazas** | **No. Respuestas** |
| 1 | Extensión del atractivo turístico | 4 | 1 | Mercado inmobiliario incipiente | 2 |
| 2 | Mejoramiento imagen urbana | 3 | 2 | Falta de proyectos | 2 |
| 3 | Asesoría al diseño de vivienda | 2 | 3 | Baja seguridad y vigilancia en calles | 2 |
| 4 | Mejoramiento urbano en polígono Río Ayutla (entre UAQ y Río Querétaro) | 2 | 4 | Vandalismo | 2 |
| 5 | Control de usos y giros | 2 | 5 | Pérdida de población | 2 |
| 6 | Utilización de viviendas abandonadas | 2 | 6 | Pérdida de Tradiciones | 2 |

Fuente: Elaboración propia 2017

Zona de Transición. Las fortalezas reconocidas son la buena accesibilidad y conectividad vial, localización de algunos sitios de valor histórico, el gran número de equipamientos urbanos y políticas visuales que engrandecen el paisaje urbano e histórico en la zona.

Una gran oportunidad en la zona es la posibilidad de consolidar las actividades económicas aprovechando el paisaje urbano y su ubicación.

De manera genérica se reconoció que el deterioro, la inseguridad y el poco control en la normatividad de los usos de suelo son las principales debilidades en la zona.

Finalmente, los funcionarios también reconocieron que la poca supervisión de nuevas construcciones, la enorme concentración inmobiliaria, la alta densidad de población, los conflictos viales y la ausencia de infraestructura pluvial son elementos que amenazan el desarrollo urbano armónico en la zona.

TABLA 65. Resumen Zona de Transición

| | Fortalezas | No. Respuestas | | Debilidades | No. Respuestas |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Sitios Históricos representativos (Acueducto y Cerro de las Campanas) | 5 | 1 | Deterioro urbano | 2 |
| 2 | Accesibilidad y conectividad vial | 4 | 2 | Inseguridad | 2 |
| 3 | Equipamiento urbano | 3 | 3 | Deterioro de la infraestructura | 2 |
| | | | 4 | Normatividad de usos de suelo | 2 |
| | | | 5 | Degradación imagen urbana | 2 |
| | | | 6 | Limitado parque habitacional | 2 |
| | **Oportunidades** | **No. Respuestas** | | **Amenazas** | **No. Respuestas** |
| 1 | Ordenación actividades económicas | 2 | 1 | Poca supervisión de construcción de nuevas edificaciones | 7 |
| 2 | Consolidación de zonas de transferencia | 2 | 2 | Concentración inmobiliaria | 2 |
| 3 | Localización estratégica | 2 | 3 | Alta densidad de población | 2 |
| | | | 4 | Conflictos viales | 2 |
| | | | 5 | Ausencia infraestructura pluvial | 2 |

Fuente: Elaboración propia 2017

# 2. NIVEL NORMATIVO

## 2.1 DETERMINANTES DE LAS POLÍTICAS Y LOS NIVELES SUPERIORES DE PLANEACIÓN

*De orden Federal*

El *Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018,* establece los objetivos que guían las acciones nacionales. La Meta Nacional II (México Incluyente) busca promover la productividad basada en la promoción de políticas sociales y económicas promoviendo un entorno adecuado, vida digna y plantea como estrategia general un modelo de desarrollo urbano capaz de fomentar la consolidación de ciudades densas, competitivas, prosperas, justas y sustentables.

El *Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018* define los objetivos de observancia general para promover el desarrollo sustentable e inteligente en zonas metropolitanas buscando controlar la expansión del crecimiento urbano; consolidar y saturar los espacios disponibles; definir un modelo de desarrollo urbano que contribuya a mejorar la calidad de vida, bienestar social, así como la perspectiva económica, ambiental, urbana y territorial. Dicho Programa impulsa una política de movilidad sustentable que garantice la conectividad y accesibilidad de los viajes naturales; evita los asentamientos humanos en zonas de riesgos y disminuye la vulnerabilidad de la población urbana ante desastres naturales; también consolida la Política Nacional de Desarrollo Regional a partir de las vocaciones y potencialidades económicas.

El *Programa Nacional de Vivienda 2014-2018* define la política nacional de vivienda la cual, en concordancia con otros instrumentos de planeación en la materia, precisa dos objetivos generales; el primero considera la necesidad de controlar la expansión de la mancha urbana a través de la política de vivienda aplicando criterios claros para que el desarrollo de vivienda contribuya al crecimiento ordenado de las ciudades; promueve la utilización de mecanismos para hacer accesible el suelo intraurbano, evite la especulación y subutilización del mismo; y diseñe mecanismos para la construcción de vivienda considerando la integración social. En el segundo objetivo, busca mejorar la calidad de la vivienda, así como disminuir las disparidades y déficit mediante la consolidación de una estrategia para que la vivienda se considere en un entorno sustentable y competitivo.

*De orden Estatal*

El *Programa Estatal de Desarrollo 2016-2021,* en congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018, tiene como objetivo mejorar la calidad y condiciones de vida promoviendo el ejercicio efectivo de los derechos sociales, la igualdad de oportunidades, inclusión y cohesión social mediante la promoción de valores y estilos de vida sanos y saludables con la finalidad de; promover la vivienda digna sustentable y ordenada para los segmentos de la población más desfavorecidos; fortalecer del desarrollo integral comunitario en las zonas de alta y muy alta marginación del Estado; impulsar la inclusión social de la

población en situación de vulnerabilidad; ampliar la participación activa en la vida política, económica y social de la población joven queretana y; proteger la salud de manera efectiva, oportuna y con calidad para la población del Estado.

El *Programa Estatal de Desarrollo Urbano Integral 2012-2030* busca en su estrategia general propiciar el crecimiento armónico de La Zona Metropolitana de Querétaro (ZMQ) definida dentro de la conurbación intermunicipal integrada por los municipios de Querétaro, El Marqués, Corregidora y finalmente, Huimilpan en la cual se reconoce que el continuo de la mancha urbana se extiende sobre los tres primeros, donde pueden apreciarse las repercusiones en la expansión territorial por el desarrollo industrial y económico de Querétaro, así como la oferta de suelo más económico para desarrollos habitacionales. Las políticas específicas que este instrumento de planeación son; el mejoramiento ambiental de los asentamientos humanos; la preservación de zonas con valor ambiental definidas como áreas naturales protegidas y Parque Nacional, aplicando los lineamientos del Programa de Ordenamiento Ecológico Regional, 2009; la conservación de las zonas agrícolas existentes en los municipios mediante programas agropecuarios de desarrollo intensivo; y la preservación de áreas verdes de los centros de población involucrando a la población vecina en su cuidado, propiciando que se vuelvan zonas de convivencia e integración vecinal para reducir los índices delictivos, e integrar la poligonal del Programa Parcial de Navajas - Galeras al desarrollo de la Región Valle de Querétaro, 2008.

En materia de desarrollo social este instrumento busca establecer el crecimiento urbano de manera programada, considerando la densificación de la mancha urbana actual; generar normas que permitan la integración urbana de los nuevos desarrollos habitacionales y zonas de crecimiento urbano; mejorar las condiciones de movilidad urbana considerando el tránsito regional de carga, el funcionamiento interno de la Zona Metropolitana, la posibilidad de ciclovías y las áreas de preferencia peatonal; y establecer como política prioritaria el control de los cambios de uso de suelo en terrenos aledaños a la mancha urbana.

El *Programa Estatal de Vivienda 2012-2030* establece los objetivos, metas y estrategias que se traducen en acciones a corto, mediano y largo plazo en el horizonte de planeación 2015, 2021 y 2030; así como los mecanismos para su implementación. Para corto plazo la estrategia de desarrollo urbano busca incrementar la inversión pública en beneficio de la vivienda, teniendo como prioridad la reducción de los rezagos en agua potable y saneamiento en la región Centro (Valle de Querétaro); y a mediano plazo se plantea en la región centro se plantea incrementar los recursos, a fin de abatir el rezago en la dotación de agua potable y saneamiento y definir alternativas de reducción en los municipios de Arroyo Seco, Colón, Huimilpan, Jalpan de Serra y San Joaquín.

El *Programa Estatal de Transporte Querétaro 2016-2021* establece que el sistema de transporte público tiene como objetivo satisfacer la necesidad social de movilizar personas en los centros de población; urbanos, suburbanos o localidades, posibilitando el recorrido y traslado entre las áreas habitacionales y los lugares de empleo, comerciales, espacios públicos y de recreación. En aras de asegurar la congruencia con la política pública estatal de transporte, así como su alineación y contribución al cumplimiento de los objetivos de los

ordenamientos nacionales, se ha construido el Programa Estatal de Transporte Querétaro 2016-2021.

*De orden municipal*

El *Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018* en el cual se definen entre sus ejes rectores; el propiciar una ciudad compacta con un enfoque de desarrollo sustentable con el cual se busca garantizar la planeación urbana y el ordenamiento del territorial, el acceso y cobertura de los servicios públicos de calidad, así como ampliar las alternativas de movilidad para el derecho a la ciudad. Asimismo, se busca impulsar el desarrollo económico ampliando los apoyos y mecanismos para dinamizar los sectores económicos; aumentar la competitividad del comercio, las micro y pequeñas empresas e impulsar la agricultura y la ganadería sustentable de las zonas rurales; diversificar la oferta de vivienda.

El *Programa Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU Qro)* establece como objetivo general instituir un nuevo orden institucional el cual dé certidumbre a los diferentes actores del territorio y propicie el desarrollo económico y urbano bajo un sistema de reglas con las cuales puedan aprovecharse los recursos naturales de manera eficiente. Para conseguir el objetivo propuesto este instrumento trabaja bajo cinco líneas estratégicas. En primer lugar, un modelo de desarrollo urbano consolidado con el cual se busca impulsar una ciudad compacta, con una distribución optima de la población, las actividades económicas y las áreas de protección ambiental en el territorio. En segundo lugar, un sistema de movilidad sustentable, con el cual se propicie una política de movilidad que garantice la calidad, disponibilidad, conectividad y accesibilidad de los viajes urbanos. En tercer lugar, el acceso a la ciudad a fin de mejorar las condiciones de habitabilidad y equidad de la población en condiciones de vulnerabilidad social y económica bajo dos etapas; la primera etapa, trabaja en el mejoramiento y acceso a la vivienda digna, lo cual implica el acceso al suelo servido; en la segunda etapa se trabaja con la condición del hábitat, con la infraestructura, los servicios, facilidades de transporte y seguridad que permitan a los habitantes integrarse a la vida urbana. En cuarto lugar, grandes intervenciones urbanas, para impulsar proyectos urbanos estratégicos. Finalmente, en quinto lugar, el fortalecimiento institucional con el cual se fomenta una mayor colaboración con áreas internas del municipio, con dependencias sectoriales, así como con los actores metropolitanos, por lo que en esta línea el fortalecimiento se da a través de espacios de interacción, que buscan como principio la concurrencia y la coordinación intergubernamental.

El *Plan Estratégico de Movilidad 2026* de manera congruente con el Programa de Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, busca definir las bases de movilidad a largo plazo a partir de 9 metas generales. En primer lugar, una ciudad segura la cual tendrá como objetivo reducir las fatalidades en accidentes de tráfico a cero para 2035, bajo un enfoque coordinado de seguridad vial incluyendo mejoras de diseño de intersecciones, rutas ciclistas segregadas, rutas seguras a escuelas, reducciones de velocidad, iluminación de calles, educación y su cumplimiento. En segundo lugar, la integración del crecimiento urbano con opciones de movilidad, lo que implica orientar los desarrollos al transporte (por sus siglas

DOT) permitiendo que en un futuro se integren con opciones de viaje multimodal. En tercer lugar, ciudad multimodal con la cual se busca definir un enfoque de diseño de calles completas, así como considerar y equilibrar las necesidades de todos los usuarios para mejorar el atractivo y la seguridad del ambiente de la calle y persuadir a las personas a caminar, andar en bicicleta o utilizar el transporte público. En cuarto lugar, ciclismo como modo de transporte, en la cual se definen ciclovías estratégicas con calles y caminos que son seguros y atractivos para todo tipo de ciclistas. En quinto lugar, la movilidad escolar la cual se enfoca en mejorar el ambiente urbano para soportar opciones activas de movilidad mediante estrategias de Calles Completas y Gestión de Demanda de Viajes (TDM). En sexto lugar, la gestión de estacionamientos bajo la perspectiva de gestionar el uso del automóvil para establecer una movilidad sustentable y ordenada, mediante el uso adecuado de los estacionamientos con el fin de reducir el congestionamiento vial y la contaminación de la ciudad. En séptimo lugar, la gestión de demanda de viajes (TDM), ofreciendo alternativas a los viajes individuales en automóvil privado, además de considerar la implantación de bicicletas compartidas, ciclovías, gestión de estacionamientos, entre otros. En octavo, aire limpio y ciudadanos saludables, donde se busca incrementar la movilidad activa de la población, reduciendo el número de viajes y las emisiones contaminantes, y generando las condiciones para que los ciudadanos cambien sus hábitos de movilidad reduciendo el número de viajes individuales en automóvil y ofreciendo opciones alternativas de movilidad. Y finalmente, en noveno lugar, la construcción de una cultura de movilidad en la que se involucra a los ciudadanos a través de actividades de calle, actos recreativos, días sin automóvil y acciones de participación pública.

En cuanto al ***Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Centro Histórico,*** la estrategia general de este instrumento de planeación urbana plantea una zonificación que favorece la optimización y la mezcla de actividades acorde con la estructura urbana y la red vial, promoviendo el aprovechamiento de vacíos urbanos y lotes baldíos, recuperar zonas en proceso de declinación bajo políticas de renovación y mejoramiento, así como densificar las zonas habitacionales. Asimismo, propone diversificar la movilidad a partir de un sistema integral de transporte público y un sistema de conectividad de la red vial; y derivadas de éstas densificar los principales corredores de la delegación y la construcción de un libramiento ferroviario. Y finalmente, la última línea estratégica se enfoca en promover suelo y vivienda para la población de menos ingresos.

## 2.2 IMAGEN OBJETIVO

El área de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales está constituida, como se ha señalado, por zonas diversas y con características distintas, esta heterogeneidad del conjunto requiere distintos tratamientos y por tanto, a partir de la Imagen Objetivo General del conjunto, se deriva la Imagen Objetivo para cada zona en particular.

## 2.2.1 IMAGEN OBJETIVO DEL CONJUNTO

Se deberán conservar las características patrimoniales dentro de sus particularidades, en cada zona de aplicación del presente Programa, considerando el patrimonio integralmente, esto es: el patrimonio natural, tangible, intangible y el tejido social manifiesto en el territorio.

Se plantea reforzar el uso habitacional y el carácter barrial en el entorno de las zonas de alta densidad de patrimonio edificado y establecer características en zonas de protección, de amortiguamiento y transición que generen un carácter y perfil urbano de fusión gradual, socioeconómica, funcional y paisajística, entre la zona de aplicación del Programa y el resto de la ciudad de Querétaro.

Se mantendrá la vivienda existente y se incrementará la población residente, de todos los niveles socioeconómicos, como meta a la existente en el año 2000. Asimismo, deberá mantenerse el carácter mixto, plural, incluyente y diverso del total de la zona de aplicación del Programa como un centro de carácter metropolitano.

Se optimizará el espacio público y los derechos de vía en el conjunto de la ZMBT.

### Zona de Monumentos Históricos

La Zona de Monumentos Históricos se conservará como un centro vivo y dinámico. Un espacio de desarrollo económico, de expresión y encuentro social y centro cultural de la Zona Metropolitana y el Estado de Querétaro. Un centro que conserve su carácter patrimonial, lo aproveche y enriquezca con la presencia de sus residentes y visitantes, de gran calidad ambiental y con prioridad para la movilidad peatonal así como accesibilidad universal.

Se mantendrán las funciones administrativas y de servicio de cobertura más amplia, acordes con la capacidad inmobiliaria y funcional de la zona.

Se descentralizarán aquellas funciones, servicios y equipamientos que cuenten con un nivel de servicio metropolitano y que sean incompatibles con el carácter patrimonial[47] construido.

### Perímetros B1, B2 y B3, Zonas de Amortiguamiento

Las Zonas de Amortiguamiento, como su nombre lo indica, constituirán ámbitos que rodean y contienen a la Zona de Monumentos Históricos, en los cuáles se conservarán las características ambientales y paisajísticas fundamentales como contexto del elemento monumental. Así, el entorno del Acueducto y el entorno del Cerro de Las Campanas deberán mantener usos, escalas de edificaciones y tipologías arquitectónicas y paisajísticas absolutamente compatibles con el carácter del monumento y la loma histórica.

[47] Carácter patrimonial hace referencia al contenido histórico y cultural de relevancia de acuerdo con la Convención del Patrimonio Mundial.

### Barrios Tradicionales

Los Barrios Tradicionales deberán conservar su carácter eminentemente habitacional, con servicios de barrio, con empleo en actividades locales compatibles con ese carácter.

Se mejorará la imagen urbana de los mismos y se aprovecharán los centros de barrio entorno de capillas e iglesias para constituir nodos socioculturales que extiendan el valor patrimonial, tangible e intangible, presente en la Zona de Monumentos colindante.

### Zonas de Transición

Las Zonas de Transición, por sus características funcionales y paisajísticas, constituirán ámbitos de articulación entre la Zona de Monumentos Históricos y el conjunto urbano del entorno. En este sentido se evitarán usos que generen impactos funcionales o estimulen la valorización desmedida del suelo creando presiones al mercado inmobiliario en las zonas de patrimonio histórico.

## 2.2.2 CONCEPTOS DE LA IMAGEN OBJETIVO

La imagen objetivo general y por zonas requiere:

- El mejoramiento de las funciones urbanas.
- La conservación y cuidado de las características físicas patrimoniales del conjunto histórico.
- El incremento de la vivienda en las zonas y estructuras con aptitud para el uso habitacional.
- El incremento de espacios de estar, circular y para la convivencia de la población residente y visitante.
- El mejoramiento integral de la calidad de vida en el conjunto central de la ciudad.

Para lograr lo anterior, se propone:

- El ordenamiento del área central como una zona de prioridad para los desplazamientos peatonales en una estructura de liga de nodos culturales y ambientales que aproveche y exalte el valor patrimonial de los espacios públicos y la arquitectura patrimonial.
- El ordenamiento del uso del suelo, con vivienda desde el núcleo central hasta las zonas de transición y barrios tradicionales en distintos porcentajes.
- La estructuración de vialidades con reducción de espacios para estacionamiento y un sistema de transporte no contaminante al interior del conjunto histórico.
- Mejoramiento de la liga con los Barrios Tradicionales.
- La determinación de usos compatibles con el carácter patrimonial, para la conservación y creación de empleo e ingreso familiar.

## 2.3 OBJETIVOS Y METAS

### 2.3.1 OBJETIVO GENERAL

El objetivo general que propone el PPDUZMBT de la Ciudad de Santiago de Querétaro es el de establecer un instrumento que permita: definir las posibilidades de desarrollo de la Zona de Monumentos, plantear los programas necesarios para el rescate de los Barrios Tradicionales y establecer cuáles son las posibilidades de desarrollo urbano de las Zonas de Transición.

Todo esto con la finalidad de acotar las funciones que el centro de la ciudad deberá cumplir con base en la nueva visión de crecimiento establecida en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, circunstancias que se proponen en un horizonte de planeación al año 2030.

### 2.3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Los objetivos específicos que se proponen por cada componente son los siguientes:

#### Planeación

- Revisar la zonificación del uso del suelo en la perspectiva de fortalecer programas de repoblamiento de toda la zona.
- Proponer normas adecuadas a la protección de los monumentos y del paisaje monumental de la zona histórica.
- Favorecer la conformación de la estructura barrial mediante la valoración de los espacios abiertos (plazas, plazoletas y rinconadas) de la zona de aplicación del presente Programa.
- Revertir el proceso de abandono de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales con la creación de zonas que den mayor énfasis a la vida cotidiana de la población residente.
- Proponer la normatividad aplicable a las Áreas de Actuación dentro del polígono de aplicación del presente Programa.

#### Suelo

- Identificar los predios y lotes baldíos y ociosos o subutilizados, que presentan oportunidades de aprovechamiento para el cumplimiento de programas de vivienda, estacionamientos y nuevos espacios abiertos.
- Proponer Áreas de Actuación en zonas de oportunidad para consolidar nuevos desarrollos inmobiliarios que beneficien mediante pago de derechos a la zona patrimonial (como zona generadora de derechos de desarrollo ).
- Transformar los predios de uso industrial (19.54 ha) en nuevos desarrollos de vivienda y comercio.

#### Infraestructura

- Precisar las acciones de infraestructura necesarias para mejorar cada zona y definir los plazos correspondientes.

### Vivienda

- Retener la vivienda existente y generar nuevos programas de vivienda que contribuyan al poblamiento de la zona.
- Incrementar la oferta de vivienda (dúplex, condominio horizontal y/o en renta) a partir de nuevas normas de aprovechamiento de lotes.
- Lograr una densidad de población residente mayor a los 120 hab/ha.

### Vialidad y movilidad

- Incorporar las propuestas conceptuales de movilidad derivadas de los programas recientes a nivel estado y municipio. (PETQRO y PEM2026).
- Establecer una estructura vial acorde a las prioridades de movilidad al interior de la zona de estudio.
- Plantear alternativas de solución para atender las demandas de estacionamiento en la zona.
- Definir zonas de baja velocidad que fomenten la movilidad ciclista y peatonal al interior de la Zona de Monumentos.
- Establecer soluciones a la problemática del estacionamiento para visitantes y residentes, evitando en lo posible el estacionamiento en vía pública y propiciando mayores inversiones para la construcción de estacionamientos periféricos.
- Evaluar la relocalización de la vía ferroviaria y el aprovechamiento de los derechos de vía y remanentes para un espacio recreativo (parque lineal)

### Transporte público

- Establecer las vías primarias en las que se permiten rutas de transporte público.
- Plantear rutas de transporte interno en la Zona de Monumentos Históricos que se articulen con los sistemas urbanos y foráneos alimentadores.

### Equipamiento urbano

- Evaluar el crecimiento o reubicación de los equipamientos urbanos de atención municipal o metropolitana, para aminorar los impactos cotidianos que presenta en la Zona de Monumentos Históricos y su entorno.
- Revisar las capacidades de los centros de abasto ubicados en la ZMBT y plantear programas de redimensionamiento.

### Turismo

- Ampliar el potencial turístico de la zona, para distribuir una mayor oferta de servicios y actividades, mejorando el potencial de los barrios tradicionales.
- Regular las actividades de esparcimiento nocturno que afectan la convivencia en el conjunto de la ZMBT.

### Imagen Urbana y patrimonio edificado

- Definir las zonas en las que se deberá continuar con las acciones de mejoramiento de la imagen urbana de manera integral (instalaciones, pavimentos, banquetas y mejoramiento de edificación).
- Proponer normas y recomendaciones para el mejoramiento de la imagen urbana de la zona de Barrios Tradicionales y de las Zonas de Transición.
- Plantear instrumentos que permitan la participación de la comunidad en las acciones de mejoramiento urbano, contribuyendo de esta manera a la generación de empleo y al mejoramiento económico de los barrios tradicionales.
- Establecer mecanismos financieros y administrativos para la mejora de los inmuebles patrimoniales catalogados y de la zona en general.

### Medio ambiente

- Plantear una estructura de espacios abiertos y rutas peatonales que contribuyan al mejoramiento integral del medio ambiente de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales.
- Plantear la continuidad de programas de recuperación y mejoramiento del espacio público e incremento de calles de prioridad peatonal.
- Definir las zonas de baja velocidad dentro de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales, en la cuales se dará prioridad a la movilidad peatonal y ciclista regulada.

### Riesgos y vulnerabilidad

- Proponer acciones y programas que permitan reducir la incidencia de accidentes dentro de la zona de estudio.
- Identificar zonas que presenten riesgos de tipo natural y social y plantear soluciones a los mismos.

### Participación ciudadana

- Crear instrumentos que puedan involucrar a la ciudadanía en los programas y acciones encaminados al mejoramiento y renovación de la zona de manera integral.
- Establecer los mecanismos que permitan la participación de organismos civiles, académicos y profesionales en la evaluación de los proyectos programas y acciones.

### Administración urbana

- Establecer instrumentos permanentes que refuercen la administración pública, encaminados a poner en marcha de manera integral los programas y acciones que se definan para la zona de aplicación del presente Programa.
- Proponer el organismo que dé seguimiento de manera permanente a la problemática identificada en la zona de estudio y que ponga en marcha los programas que se plantean para la solución a la misma, que además pueda gestionar recursos a nivel internacional, nacional, estatal y municipal para los mismos fines.
- Identificar las acciones y programas requeridos, en el corto y mediano plazo, así como las posibles fuentes de financiamiento que permitan llevarlos a cabo.
- Proponer modelos de participación del INAH y de la Administración Estatal en la realización y aprobación de los proyectos y acciones en las cuales tienen injerencia dentro de la ZMBT.

## 2.3.3 HORIZONTES DE PLANEACIÓN

El presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano propone como horizontes de planeación los siguientes:

Tabla 66. Horizontes de planeación

| Plazo | período | |
|---|---|---|
| Inmediato | 2018 | Cambio de administración municipal |
| Corto plazo | 2019-2021 | Cambios de administración municipal y estatal |
| Mediano plazo | 2021-2024 | Cambio de administración municipal |
| Largo plazo | 2024-2030 | |

Fuente: Elaboración propia 2017

El plazo inmediato corresponde al período de la actual administración municipal, dentro del cual deben establecerse los aspectos normativos y los ajustes al organigrama municipal para incluir a los organismos administrativos requeridos para la operación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

El corto plazo corresponde al término de la gestión de una nueva administración municipal y del gobierno estatal, lo cual permitirá integrar acciones previstas en lo correspondiente a presupuestos estatales y metropolitanos, como lo son los relativos a transporte metropolitano e introducción de infraestructura.

El mediano plazo incorpora otra administración municipal que dará seguimiento a la programación establecida. Finalmente, el largo plazo corresponde a las metas establecidas de repoblamiento y de actualización de presente Programa.

### Población y vivienda

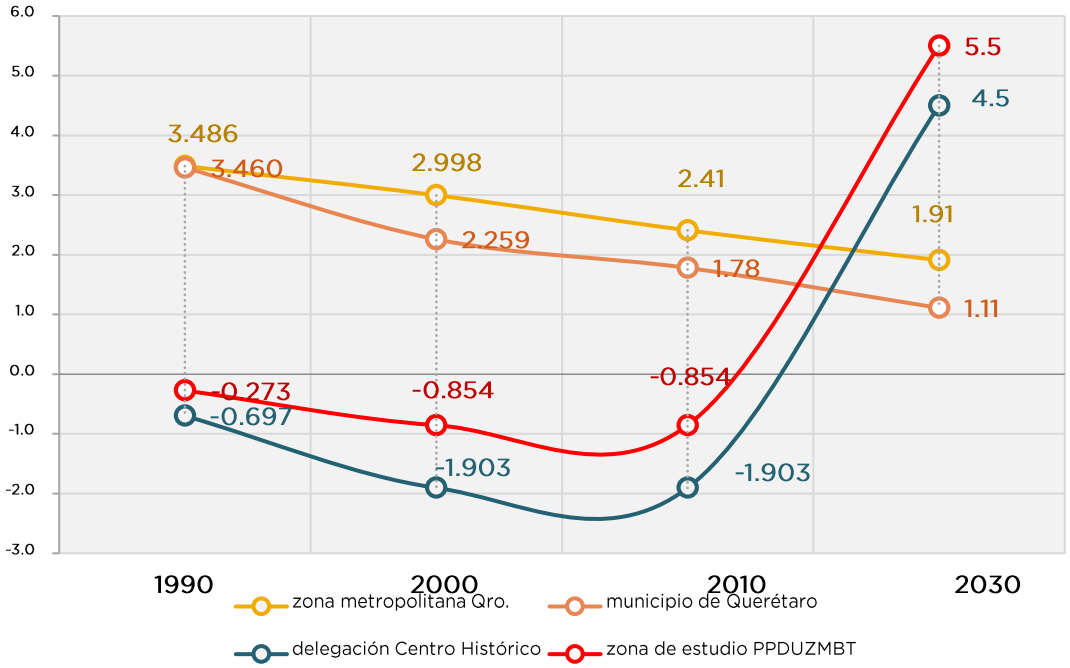
El poblamiento derivado de la propuesta de la imagen objetivo, supera los escenarios previstos e implica revertir el proceso de despoblamiento, que se manifiesta con tasas negativas de crecimiento, que del año 2000 al 2017 que implican una pérdida de casi 10,000 habitantes, con una tasa de -0.85% anual,

en el período 2000-2010, la cual se ha conservado para las estimaciones al año 2017.

Para el año 2030 se han considerado las propuestas del PEDUI y del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, en los cuales se establece la reducción de las tasas negativas de crecimiento para la ZMBT y para la Delegación Centro Histórico; para ello se consideran propuestas de ocupación de vivienda deshabitada y de densificación mediante saturación de lotes y lotes baldíos o subutilizados.

El gráfico siguiente, muestra el comportamiento de las tasas de crecimiento de la Zona Metropolitana, el Municipio, la Delegación Centro Histórico y la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales. En él se aprecia el contraste entre tasas positivas de crecimiento, superiores a la media nacional, en el caso del municipio y la Zona Metropolitana, y las tasas negativas que implican pérdida de población en la delegación Centro Histórico y la ZMBT.

TABLA 67. Comportamiento de Tasas Población 2018-2030 según propuesta




Fuente: Elaboración propia 2017[48]

La propuesta establecida en la ZMBT, para el horizonte al año 2030, es revertir esta pérdida de población y lograr una población residente del rango de 120,000 habitantes, lo que representaría una densidad de 129 hab/ha; esta propuesta de impulso al poblamiento se reflejará también en el incremento de población residente en la Delegación Centro Histórico, modificando la tasa negativa que hasta ahora presenta. Esta propuesta implica absorber el 22% de la

48 Los datos de población de 1990 - 2000 se refieren a AGEB, mientras que para la población de 2010 se utilizó como unidad de información datos por manzana, los cuales fungieron como base para la estimación de los años siguientes mediante una tasa porcentual negativa del 8.5.

población considerada por el PMDU Qro, que propone como crecimiento poblacional del municipio 266,144 nuevos habitantes al año 2030.

Con respecto a la población flotante se propone mantener los parámetros dentro del rango actual de 104,000 personas entre empleados y estudiantes, lo que sumará una población total de 224,000 personas diariamente en la ZMBT.

Los cálculos para el horizonte 2030 implican la incorporación de 17.52 ha de predios baldíos, 19.54 ha de predios con uso industrial y la redensificación integral en toda la zona, recordando que se identificaron 4,160 viviendas desocupadas en el censo de 2010.

TABLA 68. Población, vivienda y suelo habitacional en 2030

| Zonas | Suelo Habitacional (ha) | Total de Viviendas Habitadas (Censo, 2010) | Habitantes 2030 (3.5 promedio) | Baldíos y Abandonados (ha) |
|---|---|---|---|---|
| **Zona de Monumentos Históricos** | | | | |
| Perímetro A | 101.91 | 5,045 | 17,658 | 1.98 |
| Perímetro B1 | 16.67 | 574 | 2,008 | 1.46 |
| Perímetro B2 | 7.31 | 284 | 993 | 0.80 |
| Perímetro B3 | 11.28 | 597 | 2,091 | 0.07 |
| **Zona de Barrios Tradicionales** | | | | |
| Perímetro I - La Otra Banda | 74.87 | 4,885 | 17,096 | 2.29 |
| Perímetro II - San Francisquito | 26.96 | 1,990 | 6,966 | 0.29 |
| Perímetro III - La Piedad y San Agustín del Retablo | 7.09 | 386 | 1,351 | 0.13 |
| **Zona de Transición** | | | | |
| Nororiente | 51.79 | 2,596 | 9,085 | 3.39 |
| Norponiente | 55.08 | 3,290 | 11,514 | 5.62 |
| Sur | 23.79 | 1,159 | 4,058 | 1.49 |
| **TOTAL** | **377** | **20,806** | **72,823** | **17.52** |

Fuente: Elaboración propia 2017

La densificación de la ZMBT se logrará mediante la creación de nueva vivienda, mediante saturación de lotes baldíos, transformación de lotes industriales, incremento de densidad en corredores urbanos y la incorporación de vivienda nueva en las áreas de actuación sujetas a proyectos específicos, que en su conjunto permitirán desarrollar aproximadamente 17,200 unidades de vivienda para atraer a 60,000 nuevos residentes, que sumados a la población actual representan 121,714 habitantes.

En la tabla siguiente se señalan las perspectivas de oferta de vivienda considerando desarrollos en polígonos de actuación y corredores de uso mixto, que permitirán cubrir la demanda establecida.

TABLA 69. Metas de vivienda

| CONCEPTO | has | viviendas | población 3.5 hab/viv. |
|---|---|---|---|
| Vivienda desocupada | | 4,160 | 14,560 |
| Lotes baldíos [1] | 17.52 | 2,920 | 10,220 |
| Lotes industriales [2] | 19.54 | 3,257 | 11,398 |
| | | **10,337** | **36,178** |
| Población en 2017 | | | **61,714** |
| **suma** | | | **97,892** |
| Desarrollo en polígonos de actuación [3] | 108 | 5,400 | 18,900 |
| Desarrollo en corredores de uso mixto [3] | 198 | 9,900 | 34,650 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| suma | | 25,637 | 53,550 |
| CAPACIDAD DE POBLAMIENTO | | | 151,442 |
| 1. Se considera una densidad neta de 600 hab/ha, correspondiente a una vivienda por cada 60 $m^2$ de lote. | | | |
| 2. Se considera el 30% de desarrollo para nueva vivienda y una densidad neta de 600 hab/ha, correspondiente a una vivienda por cada 60 $m^2$ de lote. | | | |
| 3. Se considera el 30% de desarrollo para nueva vivienda y una densidad neta de 600 hab/ha, correspondiente a una vivienda por cada 60 m2 de lote. | | | |

Fuente: Elaboración propia 2017

### Demanda de agua potable

La posible demanda de agua potable para la zona de estudio considera a la población residente y a la población flotante con una dotación de 200 litros por día, lo que arroja una sumatoria de 535.88 l.p.s., diariamente.

Es importante señalar que existen adicionalmente 1,767 cuartos de hotel que podrían incrementarse de continuar la tendencia de terciarización[49] y por lo tanto demandar un incremento en el gasto diario.

TABLA 70. Demanda de agua potable al año 2030

| Año | | 2017 | | sat. de vivienda | | 2030 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Población residente | Hab. | 61,714 | | 73,000 | | 120,000 |
| Dotación normativa l/d | 200 | 12,342,800 | | 14,600,000 | | 24,000,000 |
| Lps. | 86400 | 142.86 | | 168.98 | | 277.78 |
| | | | | | | |
| Población flotante | Visit. | 104,000 | | 104,000 | | 104,000 |
| Dotación normativa l/d | 200 | 20,800,000 | | 20,800,000 | | 20,800,000 |
| Lps. | 86400 | 240.74 | | 240.74 | | 240.74 |
| | | | | | | |
| Demanda del gasto diario doméstico | | 383.60 | | 409.72 | | 518.52 |
| | | | | | | |
| Hoteles | | 1,767 | | 2000 | | 2000 |
| Dotación normativa l/d | 750 | 1,325,250 | | 1,500,000 | | 1,500,000 |
| Lps. | 86400 | 15.34 | | 17.36 | | 17.36 |
| | | | | | | |
| Demanda del gasto diario total | | 398.94 | | 427.08 | | 535.88 |

Fuente: Elaboración propia 2017

## 2.3.4 METAS

Con base en los datos del diagnóstico de suelo y vivienda se identifica a la ZMBT prácticamente saturada, pero con una densidad baja; se propone la ocupación de una posible oferta de suelo de 16 ha y un remanente de 4,160 viviendas deshabitadas, para las cuales se plantea una ocupación gradual en el corto, mediano y largo plazo.

[49] Como se mencionó en el apartado 1.4.3.9 TURISMO del Diagnóstico el número de hoteles paso de 53 en el 2008 a 99 en 2017. Este cambio de uso de suelo se dio desplazando usos habitacionales principalmente.

Con estas acciones se podrá incrementar hasta 4,800 viviendas y lograr una población residente de 16,800 habitantes más (78,514 hab. en total) y desarrollar programas de vivienda nueva para lograr la población de 120,000 habitantes, logrando de esta manera el objetivo propuesto.

Adicionalmente se propone continuar con los trabajos de sustitución de redes de infraestructura para lograr la renovación de todas redes en el largo plazo establecido para el año 2030.

TABLA 71. Metas establecidas por componente y plazo

| | corto plazo | | mediano plazo | largo plazo |
|---|---|---|---|---|
| Componente | 2018 | 2019-2021 | 2021-2024 | 2024-2030 |
| Planeación | Aprobación y publicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales ( PPDUZMBT) | Elaboración de proyectos de rescate de barrios tradicionales | | Actualización del PPDUZMBT |
| | Elaboración de reglamento del PPDUZMBT | | | |
| | Creación de la Oficina de Gestión de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales[50] y de sus instrumentos. | Elaboración de polígonos de actuación | | |
| Suelo | | Lotificación de 4 Has de baldíos | Lotificación de 4 ha de baldíos | Lotificación de 8 Has de baldíos |
| | | | Incorporación de lotes industriales a desarrollos de vivienda | Incorporación de lotes industriales a desarrollos de vivienda |
| Vivienda | | Ocupación de 1,040 viviendas deshabitadas | Ocupación de 1,040 viviendas deshabitadas | Ocupación de 2,080 viviendas deshabitadas |
| | | Ocupación de 1,040 viviendas deshabitadas | Ocupación de 1,040 viviendas deshabitadas | Ocupación de 2,080 viviendas deshabitadas |
| | Creación de un organismo de apoyo al mejoramiento y ocupación de la vivienda como parte de la estructura municipal o de la | Apoyos económicos y asesorías para mejoramiento de vivienda en Barrios Tradicionales. | Impulso a nuevos desarrollos inmobiliarios de vivienda nueva | Impulso a nuevos desarrollos inmobiliarios de vivienda nueva |

[50] La Oficina de Gestión de la ZMBT se aborda con detalle en 5.3.5 PROYECTO PARA LA CREACIÓN DE LA OFICINA DE GESTIÓN DE LA ZMBT

| Componente | corto plazo | | mediano plazo | largo plazo |
|---|---|---|---|---|
| | 2018 | 2019-2021 | 2021-2024 | 2024-2030 |
| | Oficina de Gestión de la ZMBT | | | |
| Infraestructura | Obras de Drenaje pluvial de la zona | Renovación del 25% de redes agua y drenaje | Renovación del 25% de redes agua y drenaje | Renovación del 40% de redes agua y drenaje |
| Estructura Vial | Establecimiento de zonas 30 y zonas de prioridad peatonal | Ampliación de zonas peatonales y zonas de prioridad peatonal en el Perímetro A | Ampliación de zonas peatonales y de prioridad peatonal en el Perímetro A | Reubicación de vía ferroviaria y proyecto de parque lineal |
| Transporte Público | Colocación de mobiliario urbano en paradas establecidas | Introducción de transporte interno del centro histórico | | |
| | | Introducción del sistema BRT en Av. Corregidora | Introducción del sistema BRT en Av. Zaragoza | |
| Estacionamientos | Inventario de parque de estacionamientos | Generación de parque de estacionamientos periféricos | | |
| | | Eliminación de estacionamiento en vía pública en Perímetro A | | |
| Equipamiento Urbano | | Definición de equipamientos de gran impacto a relocalizar | | |
| Patrimonio | Integración del INAH en la instrumentación de acciones en ZMBT. | Actualización de Catálogo de Monumento Histórico Inmueble | | |
| Turismo | Desarrollo de programa de actividades culturales | Ampliación de atractivos en zona de barrios tradicionales. | | |
| Industria | | | Relocalización de planta industrial | |
| Imagen Urbana | Continuar con las obras de mejoramiento urbano integral en zona de monumentos. | Iniciar obras de mejoramiento urbano en barrio San Francisquito, La Piedad y San Agustín del Retablo | Iniciar obras de mejoramiento urbano en barrios de la Otra Banda | |
| | Ordenamiento de letreros y anuncios permitidos | Restauración de zonas de vivienda popular en zona de monumentos | | |
| | Continuación de obras de cableado subterráneo en zona de monumentos | Continuación de obras de cableado subterráneo en barrio San | Continuación de obras de cableado subterráneo en | |

| Componente | corto plazo | | mediano plazo | largo plazo |
|---|---|---|---|---|
| | 2018 | 2019-2021 | 2021-2024 | 2024-2030 |
| | | Francisquito | barrios de la Otra Banda | |
| Riesgos y Vulnerabilidad | Construcción de obras de drenaje pluvial. | Construcción de obras de drenaje pluvial | Construcción de obras de drenaje pluvial | |
| | | Saneamiento del Río Querétaro | | |

Fuente: Elaboración propia 2017

# 3. NIVEL ESTRATÉGICO

## 3.1 POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO

A partir de la problemática señalada en el diagnóstico, de la visualización de escenarios y de los objetivos generales del presente Programa, se señalan las siguientes políticas de desarrollo urbano, las cuales se proponen a partir de seis líneas estratégicas propuestas para la Zona de Monumentos Históricos y sus polígonos de amortiguamiento, los Barrios Tradicionales y las Zonas de Transición.

### POLÍTICA 1 REVERTIR EL DESPOBLAMIENTO DE LA ZONA

Dentro de la problemática principal de la zona de estudio se ha señalado el proceso de despoblamiento permanente que se ha manifestado desde 1990 y que se ha acelerado en la última década, por lo cual, se considera prioritario revertir la tasa negativa de crecimiento demográfico y conseguir una tasa positiva, esto implica:

- El apoyo al incremento de la vivienda en la Zona de Monumentos Históricos, Barrios Tradicionales y Zonas de Transición, mediante una política de redensificación de la zona, con base en los siguientes aspectos:

  - Ocupación de vivienda deshabitada;

  - Saturación de baldíos con proyectos de vivienda plurifamiliar; y

  - Desarrollos de uso mixto con vivienda en plantas altas sobre corredores urbanos.

- La conservación del carácter barrial de los asentamientos existentes mejorando las condiciones actuales de los barrios y controlando la presencia de usos comerciales y de servicios de alto impacto.
- El apoyo a programas de mejoramiento de la vivienda actual, de vivienda en Monumentos Históricos Inmuebles y de nuevos desarrollos de vivienda popular y vivienda en renta, generando la conservación e incremento de la oferta de vivienda en toda la zona.
- El aprovechamiento de baldíos y remanentes urbanos de las Zonas de Transición, Barrios de la Otra banda y Perímetro A de la Zona de Monumentos Históricos (17.52 ha).
- El Impulso a programas de vivienda, mediante normatividad de uso habitacional obligatorio en las zonas de uso mixto.

## POLÍTICA 2 MEJORAMIENTO DE CALIDAD DE VIDA

Para cumplir con esta política, se establece el mejoramiento de las funciones urbanas de manera integral, apoyando los siguientes aspectos:

- El incremento de espacios para la convivencia y la dotación de áreas verdes, aprovechando plazoletas y áreas de donación de nuevos proyectos urbanos.
- Ampliar la oferta de banquetas y andadores en los nuevos proyectos de mejoramiento urbano y regular la velocidad de autos y bicicletas para establecer zonas de preferencia peatonal y protección a equipamientos escolares; finalmente mejorar la señalética vertical y horizontal en los cruces de vialidades primarias identificados en el diagnóstico, y señalados en los mapas del anexo gráfico.
- Impulso a programas de saneamiento ambiental, referidos principalmente a las descargas aguas arriba del Río Querétaro y a la reubicación de industrias vecinas, que presenten riesgos para la comunidad.
- Continuar con el mejoramiento integral de las redes de infraestructura urbana, con prioridad en las zonas de Barrios Tradicionales.

## POLÍTICA 3 CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

El patrimonio edificado y cultural le ha dado a la Ciudad de Santiago de Querétaro el reconocimiento nacional y el de la UNESCO como Patrimonio Mundial, lo que implica un compromiso para su conservación y puesta en valor, por lo cual se considera de importancia:

- La preservación de referencias visuales del conjunto urbano mediante la propuesta de normas de imagen urbana que protejan los perfiles de los monumentos significativos de la ciudad.
- Mejorar las condiciones actuales de los Barrios Tradicionales a través de proyectos integrales de mejoramiento urbano (infraestructura, pavimentos e imagen urbana) y reforzar la identidad de los Barrios Tradicionales, fomentando el arraigo y la generación del micro-empleo desde la zonificación del suelo.
- Apoyar a propietarios de Monumentos Históricos Inmuebles para el mantenimiento de sus inmuebles, mediante exención de impuestos y derechos o estímulos fiscales, y otros instrumentos complementarios.

## POLÍTICA 4 ORDENAMIENTO DEL USO DEL SUELO

La Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales se ve presionada por un proceso de transformación del uso de suelo que ha generado presiones inmobiliarias y la reducción del uso Habitacional; para controlar este fenómeno se propone:

- El ordenamiento del uso de suelo, con vivienda en distintos porcentajes, la definición de usos compatibles con el carácter patrimonial[51] para la conservación y creación de empleo e ingreso familiar.
- Restringir dentro de la ZMBT la localización de nuevos equipamientos urbanos cuyo nivel de servicio sea metropolitano o estatal, y redimensionar el funcionamiento de los Mercados Josefa Ortiz de Domínguez, "de la Cruz" y General Mariano Escobedo.

- Establecer como áreas de actuación las siguientes:
    - El polígono definido entre las Avenidas Tecnológico, Zaragoza, Colón y Constituyentes, para generar nuevos desarrollos inmobiliarios, cuyo pago de derechos se destinará a la mejora de la Zona de Monumentos Históricos.
    - El polígono de la zona poniente entre la Avenida Universidad Poniente y Prolongación Tecnológico.
    - El polígono Corregidora Norte desde calle Unión hasta la calle Mar Mediterráneo.
- Establecer mecanismos para que los hoteles paguen, de ser necesario, un pago equivalente por los cajones de estacionamiento, que no puedan desarrollar a través del sistema de tasación.
- Controlar el establecimiento de bares y establecimientos similares en las zonas de preferencia habitacional.

## POLÍTICA 5 MOVILIDAD SUSTENTABLE

Dadas las funciones que se concentran en la ZMBT y su repercusión en la generación diaria de viajes se considera fundamental contribuir a los aspectos de mejoramiento integral de la movilidad, a través de la estructuración del área central como una zona en la que se dé prioridad a la movilidad no motorizada, a partir de los siguientes conceptos:

- Establecer zonas 30, velocidad límite de 30 km y preferencia peatonal, así como restricción de las zonas de estacionamiento en vía pública dentro del Perímetro A de la Zona de Monumentos Históricos.
- Dar continuidad a los programas de transporte y movilidad existentes.

[51] Carácter patrimonial hace referencia al contenido histórico y cultural de relevancia de acuerdo con la Convención del Patrimonio Mundial

- Impulso y apoyo a programas de estacionamientos periféricos en el Perímetro A de la Zona de Monumentos Históricos, para atención a la demanda de residentes.
- Mejorar el sistema de movilidad en los Barrios Tradicionales y la liga con los Barrios de La Otra Banda.
- Establecer plazo para la reubicación del tránsito ferroviario y aprovechamiento de derechos de vía para generar un proyecto que integre la Zona de Monumentos Históricos con los Barrios de La Otra Banda.
- Consolidar el sistema de pares viales de funcionamiento norte-sur dentro del área de estudio; evitando el estacionamiento lateral y canalizando rutas de transporte urbano a los mismos.
- Introducción del sistema de transporte público interior no contaminante, dentro de la ZMBT el cual establecerá conexiones con las redes periféricas del transporte público.

### POLÍTICA 6 ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN URBANA

Ante la concurrencia de distintas autoridades en la zona de estudio y la falta de continuidad de organismos y programas, se plantea la necesidad de:

- Constituir un organismo encargado específicamente de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales para la coordinación, administración y gestión urbana de las acciones definidas.
- Establecer la normatividad específica para la reanimación, redensificación y desarrollo de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales.
- Conformar un Consejo Ciudadano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales que colabore con el gobierno municipal para la vigilancia, cumplimiento y seguimiento de las acciones y programas establecidos.
- Incorporar de manera permanente la participación del INAH en la aprobación de programas y proyectos del Perímetro A de la Zona de Monumentos Históricos y sus zonas de amortiguamiento, acompañado de las autoridades municipales y estatales.

## 3.2 ESTRATEGIA GENERAL

La estrategia general para la ZMBT plantea revertir los procesos de deterioro y de abandono de vivienda en algunas zonas, asimismo, establecer un desarrollo ordenado de cada zona, apoyándose en las políticas señaladas anteriormente, para lo cual propone las siguientes líneas estratégicas:

- Una estructura urbana deseable para el conjunto en general y para cada una de las zonas que lo conforman, acotando las funciones de nivel estatal o metropolitano, que actualmente se presentan dentro de la ZMBT (ver plano E01 ESTRATEGIA GENERAL del Anexo Gráfico).

- Se define un polígono central denominado centro urbano de servicios que debe contener su crecimiento, evitando mayor presencia de usos mixtos y comerciales y en el cuál se evaluará a los equipamientos urbanos que deben reubicarse en el mediano plazo.
- Se plantea la consolidación de los centros de barrio existentes, como elementos que ayudarán a reforzar el carácter habitacional de los barrios y que permiten el reforzamiento de actividades y servicios de atención local.
- Para las Zonas de Transición se plantea la conformación de nuevos centros de barrio apoyándose en espacios abiertos existentes, con objeto de establecer oferta de servicios de barrio compatibles con las zonas habitacionales.
- Se establece la consolidación de corredores de uso mixto de densidad media y baja en función de las jerarquías viales, metropolitana, primaria y secundaria y de las características de cada vialidad, siempre respetando las zonas patrimoniales colindantes; así como de corredores de barrio con presencia de usos habitacionales en densidades medias y bajas, mezclados con comercio menor a lo largo de vías secundarias y pares viales.
- El apoyo a los programas de mejoramiento de vivienda en las zonas que actualmente son predominantes los usos habitacionales y la saturación de las zonas subutilizadas mediante nuevos desarrollos de vivienda en densidades medias.
- La creación de Polígonos de Actuación en Zonas de Transición, con normas acotadas que mejoren la calidad de los desarrollos inmobiliarios en concordancia con las zonas patrimoniales colindantes.

La propuesta de crecimiento se orientará a los predios baldíos y de uso industrial, planteando nuevos proyectos estratégicos de uso habitacional plurifamiliar, que apoyen la consolidación de zonas habitacionales y el repoblamiento previsto.

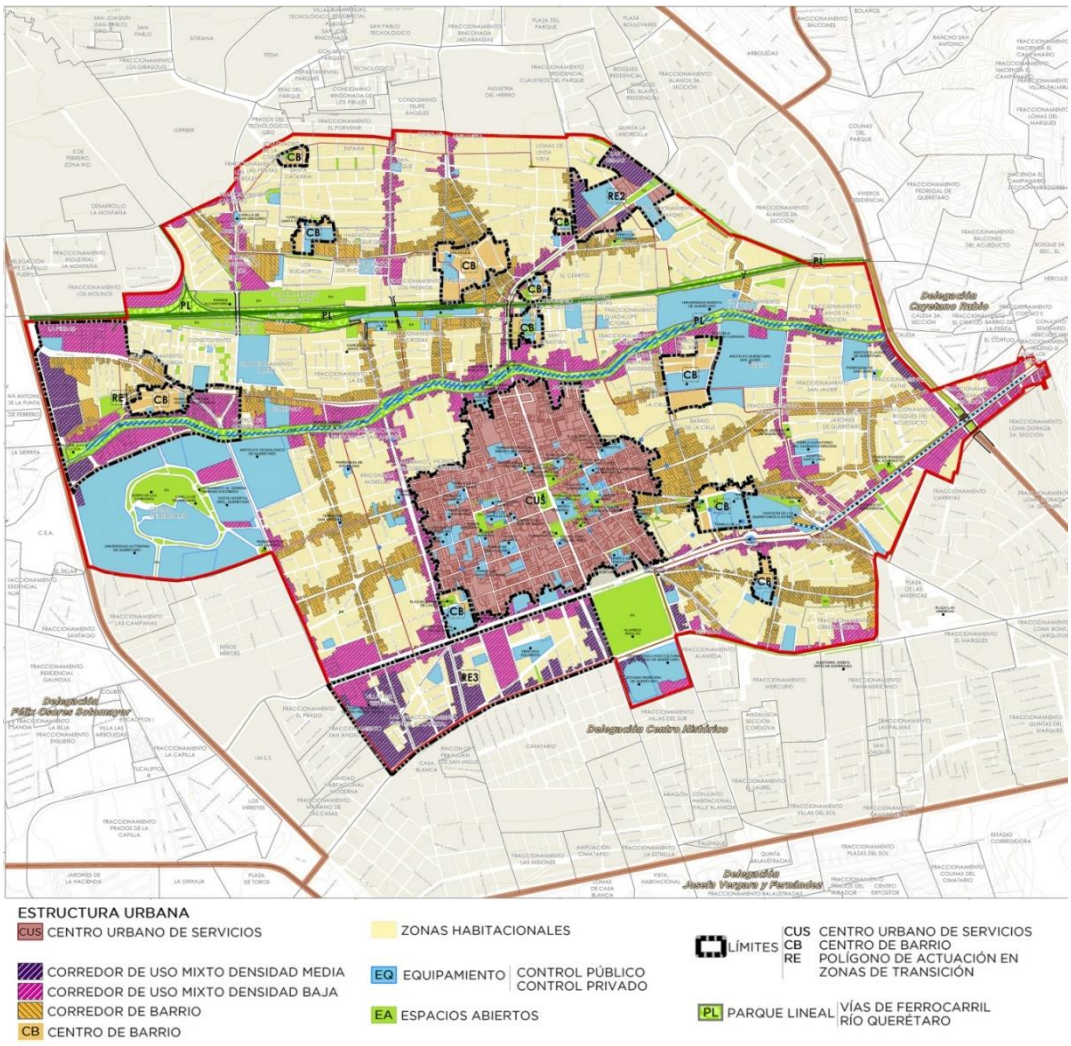
Como proyectos estratégicos se consideran:

- El rescate de los derechos de vía del ferrocarril y la creación de un parque lineal a lo largo de estos, que transforme la actual barrera en un corredor recreativo y cultural consolidando los equipamientos existentes.
- La activación y la ocupación eficiente del espacio público a lo largo del Río Querétaro conformando un parque lineal con mayor actividad comercial en sus paramentos.
- La realización de planes maestros de los tres polígonos de actuación propuestos en las Zonas de Transición.

En lo referente al mejoramiento en la movilidad se plantea la introducción de un sistema interno de transporte no contaminante, acorde con los sistemas de transporte previstos en los programas existentes a nivel municipal, estatal y metropolitano. La movilidad vehicular dentro de la ZMBT se deberá controlar

con velocidades menores a 30 km, restringiendo el estacionamiento en vía pública con el apoyo a la conformación de un sistema de estacionamientos periféricos, para atención a residentes y visitantes, estos predios se han identificado y se plantea el apoyo a propietarios para incrementar la oferta de cajones de estacionamiento mediante niveles construidos para ofertarlos a visitantes y residentes.

PLANO 18. Estrategia General




Fuente: Elaboración propia 2017

## 3.3. ESTRATEGIAS PARTICULARES

### 3.3.1 ESTRATEGIA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ECOLÓGICO

#### Zona de Monumentos Históricos Perímetro A

Para el Perímetro A de la Zona de Monumentos Históricos se acota el polígono denominado Centro Urbano de Servicios en el cual se controlará la presencia de usos comerciales y de servicios y se fomentará el uso habitacional.

En el resto del Perímetro A, se impulsará: la consolidación de las zonas de vivienda mediante programas permanentes de apoyo a la vivienda, y el reforzamiento de los centros de barrio internos de la Santa Cruz, Santa Rosa y Santa Ana; para lo cual es importante el control de usos no compatibles con el uso habitacional, bares o cantinas principalmente.

#### Zona de Monumentos Históricos Perímetros B1 Y B2

Estas zonas se han desarrollado mediante los fraccionamientos: Jardines de Querétaro, Bosques del Acueducto y parte del fraccionamiento Carretas, son principalmente zonas habitacionales con corredores de barrio, servicios y comercio mayor que se destinan a lo largo de corredores de uso mixto sobre la Calzada de Los Arcos y Boulevard Bernardo Quintana.

#### Zona de Monumentos Históricos Perímetro B3

Esta zona concentra equipamientos urbanos importantes que presionan las zonas habitacionales colindantes, los equipamientos deberán controlar sus crecimientos y ampliaciones; con respecto a las zonas habitacionales colindantes, estás deben conservarse controlando los usos comerciales y de servicios, los cuales solo se permitirán mezclados con vivienda en los niveles superiores.

#### Barrios Tradicionales La Otra Banda

En esta zona de gran presencia habitacional se plantea la conformación de un corredor de barrio a lo largo de la Avenida San Roque, la transformación de los usos industriales a usos mixtos en el mediano plazo y el reforzamiento de los centros de barrio de Santa Catarina, San Roque-El Tepetate y el Cerrito.

Adicionalmente, se plantea en el mediano plazo, la transformación de la barrera que constituye la actual vía de ferrocarril a un parque lineal que constituirá un corredor recreativo y cultural, reforzando los equipamientos ya instalados a lo largo del mismo. Al norte se propone la consolidación de dos nuevos centros de barrio en torno a espacios verdes existentes, en las colonias Lindavista, Las Peñas y España.

#### Barrios Tradicionales La Piedad y San Agustín del Retablo

En esta zona se consolidará un corredor de uso mixto en su colindancia con la calle Rio Ayutla, se fortalece el interior de la colonia con un corredor de barrio sobre Prolongación Tecnológico Norte y un centro de barrio en el entorno de la iglesia de La Piedad y de San Agustín del Retablo.

### Barrio Tradicional San Francisquito

San Francisquito presenta presiones inmobiliarias en su perímetro, que deben acotarse mediante normas específicas de usos mixtos sobre las avenidas primarias que lo rodean y el refuerzo de la zona central del barrio, consolidando un corredor de barrio que permita a la comunidad la creación de empleo y de microempresas.

### Zona de Transición Norponiente

Dentro de esta zona se localizan las colonias Las Peñas, La Popular, España, Anexo El Porvenir, La Peñitas, Los Faroles, Constitución de 1824, Los Eucaliptos, Alcanfores Sur, Los Fresnos, La Florida, Constituyentes FOVISSSTE, Fraccionamientos Molinos de La Era, La Era, Las Rosas; de usos habitacional unifamiliar y plurifamiliar; deberán mantener y ofertar usos habitacionales, que se verán beneficiados con los equipamientos existentes.

Para la sección colindante a la Av. Universidad y Av. 5 de Febrero y Av. Tecnológico se propone un polígono de actuación para reciclamiento sujeto a un Plan Maestro.

### Zona de Transición Nororiente

Está conformada por desarrollos de vivienda en conjuntos plurifamiliar como Lomas de Linda Vista y vivienda unifamiliar en desarrollos habitacionales de ingresos medio y medio-altos como Las Gemas, Las Hadas, Guadalupe Victoria, Los Cedros, Conjunto Universidad, Las Brujas, Álamos primera sección, Arboledas del Río, San Javier, Diligencias y Pathé; los cuales mantendrán su carácter habitacional y contarán con presencia de equipamientos educativos privados, controlando su ocupación de suelo.

A lo largo de la Avenida Corregidora Norte se presenta una oportunidad para reciclamiento de suelo: incorporando la Mega Plaza y las zonas industriales y baldíos colindantes a la avenida Mar Mediterráneo. Se propone la consolidación de la Plazuela del Tanque como nodo de un nuevo centro de barrio.

En la parte sur de esta zona se debe evaluar el redimensionamiento de los Mercados de la Cruz y Garibaldi, y en el entorno a la parroquia de San Isidro considerar la conformación de servicios complementarios al fraccionamiento.

Los lotes que dan frente al Boulevard Bernardo Quintana de esta zona, desde Av. Universidad al Acueducto presentan ya usos comerciales y mixtos que deberán consolidarse, manteniendo normas especiales respecto a las alturas, demanda de estacionamiento y señalética.

### Zona de Transición Sur

Esta sección del área de estudio colinda con el Perímetro A de la Zona de Monumentos Históricos, se ha desarrollado en dos polígonos diferenciados; el primero como una zona habitacional mezclada con servicios en el polígono comprendido entre la calle Nicolás Campa y la Av. Tecnológico, para el cual se plantea impulsar los programas de conservación de vivienda apoyados en corredores de barrio.

El polígono sur comprendido entre la Avenida Zaragoza y la Avenida Constituyentes; se define como una zona de usos mixtos que incluyen equipamientos de atención estatal y muy poca vivienda; para este polígono se propone un Polígono de Actuación, que permita el ordenamiento de las fracciones que lo componen, el aprovechamiento del predio del mercado y los colindantes para uso de mayor intensidad de construcción, asimismo, la creación de estacionamientos y la consolidación de un corredor urbano de usos mixtos a lo largo de los predios con frente a la Avenida Constituyentes, los cuales podrán beneficiarse de posibles incrementos mediante la adquisición de derechos de desarrollo.

### Ordenamiento Ecológico

Por lo que concierne a los aspectos ecológicos de la ZMBT, y bajo el marco del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (2014) y el Reglamento Ambiental del Municipio de Querétaro (2009) se plantea garantizar el derecho de las personas a disfrutar de un medio ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar integral, por lo que se promueven las siguientes líneas estratégicas.

- Espacios abiertos y áreas verdes: todas las zonas consideradas como espacios abiertos y áreas verdes incluyendo camellones deberán conservarse y mantenerse. Se deberá aumentar la presencia de árboles en calles con especies vegetales endémicas generadoras de sombra y con bajo consumo de agua, resistentes a plagas y que no atenten contra la infraestructura urbana, haciendo uso de los remanentes viales, ya que el arbolado urbano puede llegar a reducir las concentraciones de contaminantes a nivel de calle.
- Alameda Hidalgo y el Cerro de las Campanas: estos elementos forman parte de la Zona de Monumentos Históricos por lo tanto es de gran importancia su mantenimiento, un amplio programa de aprovechamiento recreativo y cultural y el control de nuevas edificaciones en su interior.
- Río Querétaro: se deberá continuar con las acciones de mejoramiento ambiental y de movilidad de la sección de la avenida, que incrementan el valor paisajístico; e implementarse en el corto plazo la instalación de una planta de tratamiento de aguas evitando las descargas de aguas negras al cauce. Asimismo, se deben contemplar además de medidas de saneamiento y regeneración ambiental, acciones dirigidas a incrementar su capacidad para solventar la presencia de posibles lluvias torrenciales.
- Parque lineal de la vía del ferrocarril: en el mediano y largo plazo el rescate de la vía ferroviaria constituirá un sitio de encuentro comunitario y una oferta de espacios recreativos que se sumarán a los equipamientos culturales existentes a lo largo del corredor, incrementando hasta 18.62 ha de área verde.
- Áreas no construidas en equipamientos: dentro de la zona existen importantes equipamientos públicos y privados que cuentan con grandes espacios abiertos, los cuales deben conservarse evitando la pérdida de

los mismos, otros espacios abiertos podrían sumarse visualmente a la ciudad, tal es el caso de los jardines del Ex Convento de Santa Rosa Viterbo.

- En materia de contaminación por ruido, el programa busca la reducción de las emisiones sonoras a través de: hacer valer la normatividad de los establecimientos mercantiles en cuestión de límites permisibles de emisiones sonoras con base en la norma mexicana NOM-081-SEMARNAT-1994, acompañado del mejoramiento del tránsito vial y de la promoción de zonas con prioridad peatonal. Aunado a ello, resulta indispensable la actualización del Reglamento Ambiental del Municipio de Querétaro a efecto de ampliar el Capítulo referente a la Contaminación por Ruido, Energía Térmica y Lumínica (Título Tercero Medio Ambiente).
- Los nuevos desarrollos de mediano y alto impacto deben considerar el uso de energías renovables, así como el adecuado manejo y disposición de residuos sólidos y reciclamiento de aguas. Asimismo, deberán establecer sistemas de captación y almacenamiento de agua de lluvia, para su posterior aprovechamiento.
- El control de residuos sólidos deberá seguir los lineamientos del Reglamento interior de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales de Querétaro y hacer extensivos sus programas de acopio, recolección, procesamiento y disposición final. Aunado a ello se deberá incluir a la sociedad en el cuidado del ambiente mediante campañas de reciclaje y aprovechamiento, utilizando espacios púbicos para desarrollar, mercados de trueque, organizados para intercambiar reciclables por alimentos u otros productos.

Para la implementación de las estrategias de Ordenamiento Ecológico se podrá recurrir al apoyo de programas como el Programa de Restauración y Compensación Ambiental de la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO)[52], el Programa de Fortalecimiento Ambiental de las Entidades Federativas de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT)[53] o el Programa de Recuperación de Espacios Públicos de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU)[54].

### 3.3.2 ESTRATEGIA DEL PATRIMONIO CULTURAL

El patrimonio cultural de Santiago de Querétaro, se expresa a través de la estrecha vinculación del patrimonio edificado, inmaterial y natural, contenido en la Zona de Monumentos Históricos, los Barrios Tradicionales y la Zona de Transición, cada una de las cuales se caracteriza por diferentes valores histórico-

[52] Basado en acciones tendientes a la restauración o recuperación de ecosistemas y recursos naturales, que por diversas causas fueron dañados o están deteriorados.
[53] Contribuye con el cuidado del medio ambiente, el desarrollo sustentable y el crecimiento verde, la gestión integral de residuos, la educación ambiental, la adaptación y mitigación a los efectos del cambio climático así como la reducción de gases de efecto invernadero y el uso de energías limpias.
[54] Contribuye a mejorar la calidad de vida y la seguridad ciudadana, mediante el rescate de espacios públicos en las ciudades y zonas metropolitanas

patrimoniales, los cuales fueron establecidos y reconocidos por parte del Estado Mexicano en el Decreto por el que se declara la Zona de Monumentos Históricos en 1981 y por la UNESCO en la declaración del sitio como Patrimonio Mundial en 1996.

Estas delimitaciones no implican mayor o menor atención en las estrategias y/o acciones de conservación, por el contrario, la suma de actuaciones de todos los involucrados, federación, estado, municipio, sociedad civil y la UNESCO, permitirá llevar a cabo la conservación integral y progresiva del sitio, como un todo coherente, que atienda al patrimonio monumental, al patrimonio arquitectónico catalogado, tradicional y de contexto, a los espacios abiertos, al patrimonio natural, el paisaje urbano histórico y del entorno.

### 3.3.2.1 ESTRATEGIAS PARA LA RECUPERACIÓN Y APROVECHAMIENTO ARQUITECTÓNICO DEL PATRIMONIO

Implican la concepción integral del patrimonio en la Zona de Monumentos Históricos, las Zonas de Transición y los Barrios Tradicionales, donde convergen diversas arquitecturas, que van desde la magnificencia hasta la modesta edificación de vivienda, con características y dimensiones específicas, que en su conjunto expresan la monumentalidad del sitio.

Considerando lo anterior, para su recuperación se plantea:

- Estimular la rehabilitación de vivienda con usos mixtos que permita la inducción de créditos que estimulen la inversión por parte de los sectores público y privado, así como de organismos internacionales, a través del concepto de la rentabilidad patrimonial de conjunto; en este proceso se deberá regular la valorización del suelo en la zona, reinvirtiendo los recursos generados en el desarrollo de la ZMBT.
- Supervisar que las dependencias municipales, estatales y federales, así como las ONG´s, involucradas en el desarrollo e imagen urbana, la conservación del patrimonio, la conservación medio ambiental y el turismo en la Zona de Monumentos Históricos, garanticen su cuidado y conservación como sitio del patrimonio mundial, promoviendo su participación y asistencia técnica y financiera, para el mantenimiento del patrimonio monumental.
- Promover la participación activa del Instituto de la Vivienda del Estado de Querétaro (IVEQ) y el Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN), en el rescate, ampliación y mejoramiento de vivienda con pequeño comercio, el desarrollo de espacios abiertos de esparcimiento y la conservación de su traza junto con sus nodos de microambientes.
- Programar apoyos financieros municipales con BANOBRAS para intervenciones de rescate integral: pavimentación, guarniciones, banquetas, iluminación, imagen urbana, rehabilitación de sitios y edificios históricos, parques y plazas públicas.
- Generar la participación social y fomentar el arraigo.

A fin de cumplimentar lo anterior, las estrategias se complementan con acciones tales como:

- Elaboración de un estudio tipológico que permita sustentar la compatibilidad de usos e integración patrimonial, en la reutilización y la obra nueva en las zonas patrimoniales.
- Desarrollo de manuales de mantenimiento preventivo y correctivo de vivienda catalogada, monumentos históricos, plazas, jardines y mobiliario urbano histórico.
- Generación de proyectos de rehabilitación, restauración y conservación de vivienda, con créditos e incentivos fiscales, con usos mixtos y bajo nuevos regímenes de propiedad.
- Desarrollar campañas de conocimiento y difusión de los valores del patrimonio edificado y su inherente liga con el patrimonio inmaterial.
- Implementar los proyectos de movilidad que la Secretaría de Movilidad (SEMOV) ha planteado para la ZMBT, así como la propuesta de estructura vial[55] propuesta por este Programa.
- Elaboración de un estudio del patrimonio histórico desde la perspectiva de la conservación de las visuales que permita controlar los impactos que nuevos desarrollos puedan tener sobre el paisaje histórico, que hace de la Zona de Monumentos Históricos patrimonio nacional y mundial.
- Elaboración de estudios y rescate de la arqueología urbana, así como difusión de la importancia de la misma.
- Rescate del Río Querétaro, mantenimiento de la infraestructura sanitaria e implementación de plantas de tratamiento de agua.[56].
- Desarrollar proyectos de rescate de vivienda para estudiantes, bajo programas de reinversión de costo para su adecuado mantenimiento.
- Ingresar al programa rescate de barrios tradicionales del Banco Interamericano de Desarrollo (BID).
- Elaborar un programa de mejoramiento y ordenamiento de la quinta fachada, regulando entre otros puntos, la colocación de tinacos y antenas.
- Garantizar la revisión integral de todo proyecto urbano arquitectónico que se pretenda realizar en la Zona de Monumentos Históricos por parte de las dependencias federales, estatales y municipales correspondientes.
- Incentivar el pequeño comercio[57].

[55] Ver 3.3.3.1 ESTRUCTURA VIAL
[56] Ver 3.3.1 ESTRATEGIA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ECOLÓGICO / Ordenamiento Ecológico y 3.3.3.5 SERVICIOS URBANOS
[57] Ver 3.3.4.2 ESQUEMAS DE FINANCIAMIENTO

### 3.3.2.2 ESTRATEGIAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO INMATERIAL

El patrimonio inmaterial se materializa en los espacios físicos de la Zona de Monumentos Históricos, a los que se acude siguiendo rutas procesionales que están estrechamente ligadas con los elementos urbanos y la arquitectura de la ciudad, por lo que es importante:

- Reconocer la importancia de las rutas procesionales, lo cual deberá generar un amplio compromiso de las autoridades con la sociedad para la difusión, promoción y conservación de estas expresiones del patrimonio inmaterial. Deberá involucrarse a las Secretarías de Cultura del Municipio, del Estado y Federal, buscando generar un desarrollo cultural con sentido social y con participación ciudadana, así como una visión integral del patrimonio considerando su valor como generador de identidad, orgullo y pertenencia[58].
- Promover conjuntamente con la Secretaría de Turismo Municipal talleres de sensibilización y revaloración patrimonial.
- Generar proyectos para la obtención de recursos destinados a rehabilitación de vivienda ubicada en las rutas procesionales, a través del programa vertiente de centros históricos que apoya a las ciudades patrimonio mundial de la SEDATU.

Para dar cumplimiento a las estrategias mencionadas deberán desarrollarse las siguientes acciones:

- Difusión y mantenimiento de rutas procesionales y festividades locales.
- Rehabilitación de los centros de manzana, como parte de los elementos históricos formativos del patrón de asentamiento.
- Patrocinar programas que refuercen los valores patrimoniales del sitio.
- Rescate de elementos urbanos históricos.

Las acciones antes mencionadas se complementan con las estrategias propuestas en el apartado **3.3.3.6 Espacio Público y Red de Nodos de Microambientes**, en la medida en la que las expresiones del patrimonio inmaterial se realizan en buena medida en el espacio público.

### 3.3.2.3 ESTRATEGIAS PARA LA EVALUACIÓN DE PROYECTOS TURÍSTICOS

El reconocimiento de las ciudades como patrimonio mundial por parte de la UNESCO, incrementa el potencial de turismo cultural que ofertan dichas ciudades, atrayendo a visitantes ávidos de conocer la dinámica de vida en un sitio, donde se perciban la autenticidad, integridad y diversidad cultural, a través de su cotidianeidad, por lo que se hace necesario:

[58] Estos aspectos se relacionan con los Ejes rectores 2 y 4 de la Secretaría de Cultura Federal "Desarrollo con sentido social" y "México para el mundo"

- Evaluar los proyectos por perímetros, considerando las tipologías, paisaje urbano, pendientes, escalas y medio ambiente, como elementos vulnerables del entorno y de fácil impacto y transfiguración por los desarrollos turísticos.
- Fomentar la rentabilidad patrimonial con hostales estudiantiles combinados con pequeño comercio y vivienda.
- Establecer contenidos de proyectos que permitan reforzar la autenticidad y la integridad del sitio, prioritariamente para la población local, para visitantes y turistas.

Las acciones por desarrollar para implementar esta estrategia son:

- Desarrollar indicadores cuantitativos y cualitativos de integración arquitectónica, espacial y urbana que permitan realizar evaluaciones integrales de los proyectos, que consideren las propuestas de intervención en elementos como la traza, la imagen urbana, utilización del espacio público, cromática, terrazas, antenas, letreros y visuales.
- Desarrollar estudios tipológicos por perímetros en apoyo a evaluaciones de integración al contexto.
- Realizar un catálogo de inmuebles con factibilidades de usos vinculados al sector turístico.
- Realizar un catálogo de elementos y materiales removibles para la instalación de las terrazas de restaurantes, cafeterías y bares en los distintos perímetros de la ZMBT.
- Implementar la propuesta del Sistema de Estacionamientos Periféricos, planteada en 3.3.3.1 ESTRUCTURA VIAL, como apoyo a la movilidad en la ZMBT y a los establecimientos turísticos.
- Establecer un marco normativo que regule la distribución y abasto de mercancías en la Zona de Monumentos Históricos, definiendo, entre otros, horarios y rutas.

#### 3.3.2.4 ESTRATEGIAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE CULTURAL HISTÓRICO

El paisaje cultural histórico se conforma a través del tiempo, conteniendo la expresión del desarrollo de las sociedades pasadas, actuales y futuras, cuya manifestación permanece en la imagen que identifica y da personalidad propia al sitio. En ese sentido la estrategia para el paisaje cultural histórico es:

- Conseguir la integración ordenada y planificada de nuevas formas arquitectónicas y dinámicas sociales y económicas, para vincularlas con el paisaje cultural histórico sin alterarlo o transformarlo.

Para ello se proponen las siguientes acciones:

- Contar con elementos de análisis, definidos para cada perímetro de la Zona de Monumentos Históricos, para evaluar los proyectos que se

pretenda realizar evaluando su impacto en las visuales de los monumentos.

- Incorporar como parte del Estudio de Impacto Urbano, el impacto sobre las visuales que puedan tener los nuevos proyectos.
- Generar una maqueta virtual que permita evaluar, a través de modelos proyectados en ella, los impactos sobre las visuales de los nuevos proyectos que se plantee realizar.
- Impulsar la conformación de la Oficina de Gestión de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales, que, entre otros objetivos, deberá asegurar la protección de los valores de autenticidad e integridad de la Zona de Monumentos Históricos.
- Instaurar la Ventanilla Única, cuya coordinación estará a cargo de la Oficina de Gestión de la ZMBT.
- Elaborar una guía o catálogo que contenga, para cada perímetro de la ZMBT, los elementos urbanos y naturales más representativos del paisaje cultural, con la finalidad de utilizarlos como referentes en las evaluaciones de escala y visuales.

Complementariamente se proponen las siguientes acciones:

- Involucrar a las Universidades y escuelas especializadas en el diseño de proyectos de restauración, rehabilitación de vivienda popular, de turismo, diseño de mobiliario urbano y de señalética.
- Fomentar la gobernanza, promoviendo programas de ciudadanos vigilantes del patrimonio.
- Realizar propuestas de ordenamiento urbano en cerros circundantes.
- Implementar un programa de difusión de la importancia de la conservación y mejoramiento del paisaje urbano histórico.

### 3.3.3 ESTRATEGIAS DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO URBANO

La estrategia de desarrollo y ordenamiento urbano de la ZMBT se apoya en cinco componentes básicos:

- La estructura vial.
- La zonificación secundaria.
- La vivienda.
- El equipamiento urbano.
- Los servicios urbanos.

#### 3.3.3.1 ESTRUCTURA VIAL

Como se ha señalado anteriormente, la delegación Centro Histórico está delimitada por dos carreteras: la carretera 45 a San Luis Potosí y la carretera 540 a Chichimequillas; las que se convierten en la Av. 5 de Febrero y en el

Boulevard Bernardo Quintana respectivamente al interior del municipio, denominadas como vialidades metropolitanas.

De estas vialidades se derivan las vialidades primarias que comunican la zona de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales, corriendo en sentido oriente-poniente, las siguientes:

- Epigmenio González como vía colindante
- Av. Universidad a lo largo del Río Querétaro
- Av. Zaragoza que posteriormente se convierte en la Calzada de Los Arcos, Loma de la cañada y el camino a Tequisquiapan.
- Av. Constituyentes que conecta al suroriente con El Pueblito y al oriente con la carretera federal 45.

En sentido norte sur se han identificado las siguientes vialidades secundarias funcionando como par vial:

- Ejido –José Amilcar Vidal con ambos sentidos de circulación tiene su continuación a través del par vial constituido por Av. Tecnológico, en sentido sur-norte y Av. Ignacio Pérez, en sentido norte-sur.
- Av. Felipe Ángeles desde su entronque con Epigmenio González y su continuación al sur por Av. Ezequiel Montes y como vialidad par: Nicolás Bravo y Melchor Ocampo hasta Av. Constituyentes.
- Damián Carmona y Av. Circunvalación como par vial desde Av. Universidad hasta Av. Constituyentes mediante su prolongación por 20 de Noviembre, Costa Rica y Ejército Republicano.
- Av. Juárez y Av. Corregidora funcionando como par vial desde su entronque al norte con Epigmenio González y Boulevard Bernardo Quintana hasta su entronque con la autopista México-Querétaro al sur, este par vial se complementa al norte con las Calles Invierno y Riva Palacio hasta su entronque con Epigmenio González.

Adicionalmente se consideran vialidades secundarias de importancia para la comunicación interna, las calles: Porvenir, Camino Real -San Roque; J. Caballero y Osio y 21 de Marzo.

El resto de las vialidades se consideran calle 30 o locales dentro de las cuales se plantea un sistema de calles compartidas con prioridad peatonal.

A la fecha existen diversas denominaciones para el uso de la estructura vial, las cuales se denominan de la siguiente manera según el Programa:

TABLA 72. Equivalencia por tipología de calle.

| TIPO DE VIALIDAD | PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE QUERÉTARO (PMDU QRO) | PLAN ESTRATÉGICO DE MOVILIDAD 2026 | PPDUZMBT |
|---|---|---|---|
| Corresponden a las vías federales que cambian de vocación al entrar en la zona urbana; normalmente conservan la sección e incorporan elementos urbanos tales como camellones, laterales, banquetas e intersecciones a nivel. Representan vialidades de velocidad alta que permiten la conexión del municipio con otros centros de población; en esta clasificación se encuentran las vialidades que conectan a los municipios de la Zona Conurbada y la Zona Metropolitana de Querétaro. | REGIONALES O METROPOLITANAS | CARRETERA/ CORREDOR DE DOBLE CARRIL | METROPOLITANA |
| Son las principales vialidades de comunicación que permiten el acceso a los equipamientos más importantes de la ciudad y concentran los usos de mayor intensidad, de naturaleza mixta o comercial y de servicios con predominancia de usos no habitacionales; por su carácter urbano es común que cuenten con camellones y banquetas anchas. Estos ejes viales, de acuerdo con sus características, pueden albergar rutas de transporte público. | PRIMARIAS | BOULEVARD DE ZONA | PRIMARIA |
| | | BOULEVARD DE CIUDAD | |
| Son vialidades de baja velocidad y de menor jerarquía vial que conectan dos o más vialidades de jerarquía vial primaria. Proporcionan acceso a equipamientos de diversa jerarquía y concentran usos de suelo de naturaleza mixta o comercial y de servicios sin predominancia de usos. | SECUNDARIAS | | SECUNDARIA |
| Sistema conformado por dos vías de jerarquía vial secundaria o primaria, ambas de la misma jerarquía vial, que corren paralelas generalmente a una distancia entre sí de 150.00 m y no superior a 300 m, cada una con sentido único de circulación opuesto, que funcionan como una alternativa de desahogo y agilización del tráfico vehicular. | PAR VIAL | | PAR VIAL |
| Son vialidades de menor jerarquía vial dentro de la red, y de velocidad mínima. Éstas conectan dos o más vialidades de jerarquía vial secundaria y representan el acceso y salida a propiedades adyacentes, primordialmente de usos con predominancia habitacional, y a los espacios públicos vecinales y barriales. Estas vialidades normalmente son de un solo sentido. | TERCIARIAS O LOCALES | AVENIDA DE ZONA | CALLE 30 O LOCAL |
| | | AVENIDA DE CIUDAD | |
| Son vialidades de acceso de jerarquía vial terciaria, con muy bajo flujo vehicular. Deberán contar con elementos de diseño que garanticen la circulación de vehículos a baja velocidad, permitiendo el acceso de los servicios de emergencia y el paso a otro vehículo al mismo tiempo. | CALLES CON RETORNO | PLAZA DE ZONA/CALLE COMPARTIDO/PEATONAL | CALLE COMPARTIDA CON PRIORIDAD PEATONAL |
| | | PLAZA DE CIUDAD/ CALLE COMPARTIDO/ PEATONAL | |
| Son aquellas vialidades peatonales con tránsito restringido de vehículos. | ANDADORES | | CALLE PEATONAL |

Fuente: Elaboración propia con base en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro y el PEMQ 2026.

Las vialidades metropolitanas, primarias y secundarias tienen la finalidad de hacer eficiente la circulación motorizada con posibilidad de generar ejes de transporte público, por lo cual se deberá de regular de manera estricta el

estacionamiento en la vía pública, la ampliación de banquetas y deberá considerarse la prioridad peatonal en todos los tipos de vialidades.

Las calles con prioridad peatonal y las calles peatonales, constituyen una amplia red enfocada a movilidad peatonal y ciclista, que podría permitir el tránsito de vehículos motorizados, de emergencia y abasto en velocidades menores a 30 km/hr y con dimensiones que no obstaculicen la circulación, así como con el peso adecuado para la conservación del pavimento. La estructura vial cuenta con pares viales como alternativa de cruce y movilidad delegacional, para lo cual en el Perímetro A de la Zona de Monumentos Históricos estos tienen una prioridad peatonal y deberán respetar las normas de velocidad, dimensiones y peso del vehículo que establezca la SEMOV y la normatividad aplicable en la materia.

En el siguiente plano se presentan los componentes de la estructura vial propuesta (ver también plano E02 ESTRUCTURA VIAL del Anexo Gráfico).

PLANO 19. Estructura vial




Fuente: Elaboración propia

### Conectividad y movilidad integrada

La conectividad para la zona se apoya principalmente en dar cabida a las propuestas de transporte urbano señaladas en el PET[59] como **ejes de transporte público**, en dónde se contemplan ocho ejes a través de los cuales se reestructuran las rutas de transporte; de estos ejes, seis pasan por la zona de estudio y son los siguientes:

- Eje 1 Constituyentes El Pueblito
- Eje 2  5 de Febrero
- Eje 3 Chichimequillas
- Eje 5 Pie de la Cuesta
- Eje 6 Boulevard Bernardo Quintana
- Eje 8 Transversal Santa María

Las rutas para los mismos se señalan en el anexo gráfico, proponiéndose la adecuación del Eje 5 por Av. Tecnológico Norte funcionando en par con Av. Felipe Ángeles, lo que permitirá atender la zona norponiente de mejor manera (ver plano E05 TRANSPORTE PÚBLICO del Anexo Gráfico).

### Desarrollo orientado al transporte

A lo largo de estas vías metropolitanas y primarias identificadas, se propone consolidar corredores de uso mixto que cumplen con el objetivo de crear un desarrollo urbano orientado al transporte y podrán contribuir al incremento de la densidad habitacional, aunado a programas de apoyo a la vivienda.

### Movilidad prioritaria

La pirámide de movilidad establece en su jerarquía en primer lugar a los movimientos peatonales, seguido de la movilidad en bicicleta, en tercer término el transporte público, en cuarto sitio los movimientos de transporte de mercancías y en quinto lugar los vehículos particulares.

En función de estos criterios, se propone que el resto de la estructura urbana se desarrolle a partir de calles de prioridad peatonal, calles con infraestructura ciclista, perímetros definidos como zonas de baja velocidad y protección a centros escolares básicos.

El PEMQ 2026 identificó para el municipio de Querétaro los indicadores de movilidad que actualmente son: 36% en automóvil, 33% en transporte público, 22% a pie y 1% en bicicleta, y propone diversas acciones de las cuales se identifican como factibles para introducirse en la ZMBT, las siguientes:

- *Incrementar la movilidad peatonal dentro del Centro Histórico.*
- *Modificar el porcentaje de viaje en bicicleta a un 10% para atender trayectos menores a 5 km. (La zona de estudio mide 4.8 km en sentido este –oeste y 2.9 km en sentido norte sur).*

[59] Programa Estatal de Transporte  2016-2021.pag. 106-108. Instituto Queretano del Transporte 2016.

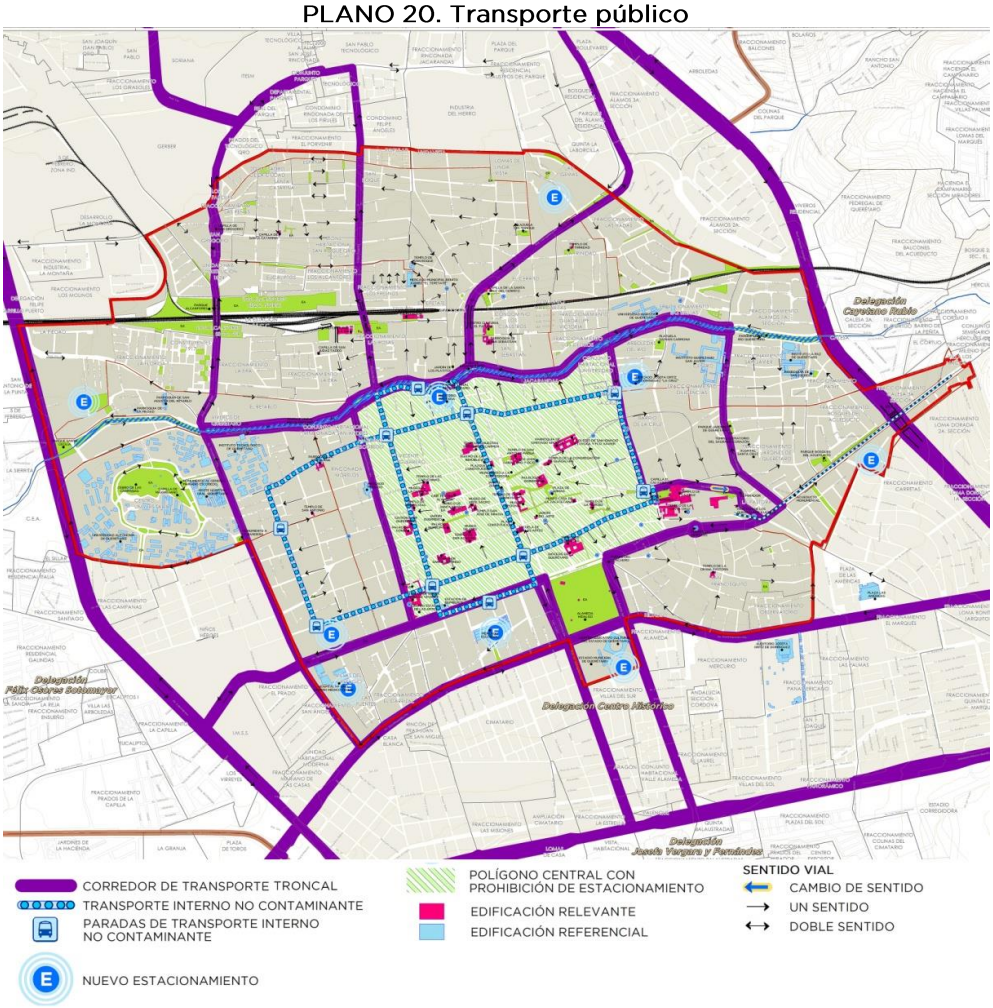
- *Implantar y hacer cumplir las zonas de tránsito calmado de 30 km/hr y de 20 km/h en las cercanías de las escuelas más vulnerables para el año 2018.*
- *Incorporar los principios de diseño de Calles Completas dentro de los proyectos planeados de mejoras urbanas, tal como la remodelación de la Alameda Hidalgo y las mejoras para los mercados municipales, y para promover una ciudad-multimodal.*
- *La calle atrae a una gran cantidad de actividad debido a su uso de suelo mixto…tal como el Centro Histórico; por lo que se requiere crear espacios seguros para peatones y ampliar banquetas estrechas.*
- *Reducir los movimientos en automóvil privado y transporte de carga para mejorar la calidad del aire y reducir la demanda de estacionamiento.*
- *Mantener el uso del automóvil privado al 30% del total de los viajes al año 2026 e incrementar la ocupación del automóvil a 2.1 pasajeros por auto.*

El PPDUZMBT establece de manera complementaria para la movilidad de la zona, los siguientes componentes:

- Introducción del transporte interno no contaminante de la zona de monumentos con vehículos eléctricos de reducidas dimensiones, con base en un circuito que permita interconectar con los sistemas troncales de transporte planeados. La propuesta establece la posibilidad de dos rutas internas al Perímetro A, con la posibilidad de enlazarse entre sí; la primera en sentido oriente-poniente, que toma como base las calles: Mariano Escobedo-15 de Mayo, Gutiérrez Nájera, Reforma Ote.-José María Arteaga y Régules; y la segunda que permitirá la comunicación norte sur entre la Av. Universidad, Av. Juárez, Av. Zaragoza y la calle Melchor Ocampo; estos dos circuitos que conforman la propuesta conceptual, estarán sujetos a la elaboración de los proyectos específicos de cada ruta.
- Implementar el sistema de movilidad peatonal mediante la integración de calles compartidas con prioridad peatonal, con muy bajo flujo vehicular, con atención prioritaria en las zonas de alta densidad de escuelas de educación básica. Se propone la ampliación de banquetas en calles primarias y secundarias para dar continuidad a la red peatonal, así como crear condiciones de accesibilidad universal. (Ver plano E03 MOVILIDAD PEATONAL del Anexo Gráfico).
- Para la estructura ciclista se proponen ciclovías confinadas retomando el proyecto de la Secretaría de Movilidad y considerar al resto de las vialidades como carriles compartidos.
- Gestión de la vía pública, a través de la cual se busca mejorar las condiciones de movilidad prohibiendo el estacionamiento en vía pública en el polígono central definido por las calles Ezequiel Montes y Gutiérrez Nájera.

A continuación, se presentan los planos que describen gráficamente las estrategias de movilidad que se encuentran en este apartado.

PLANO 20. Transporte público




Fuente: Elaboración propia 2017

PLANO 21. Movilidad peatonal




Fuente: Elaboración propia 2017

PLANO 22. Movilidad Ciclista




Fuente: Elaboración propia 2017

## Seguridad y Medio Ambiente

Los cruces de vialidades primarias y de pares viales deben ser resueltos considerando, aspectos de seguridad para peatones y ciclistas, con accesibilidad universal, señalización vertical y horizontal, sistema audiovisual de señalización y reductores de velocidad. De manera particular deben resolverse, considerando los aspectos señalados, los cruces con la vía del ferrocarril.

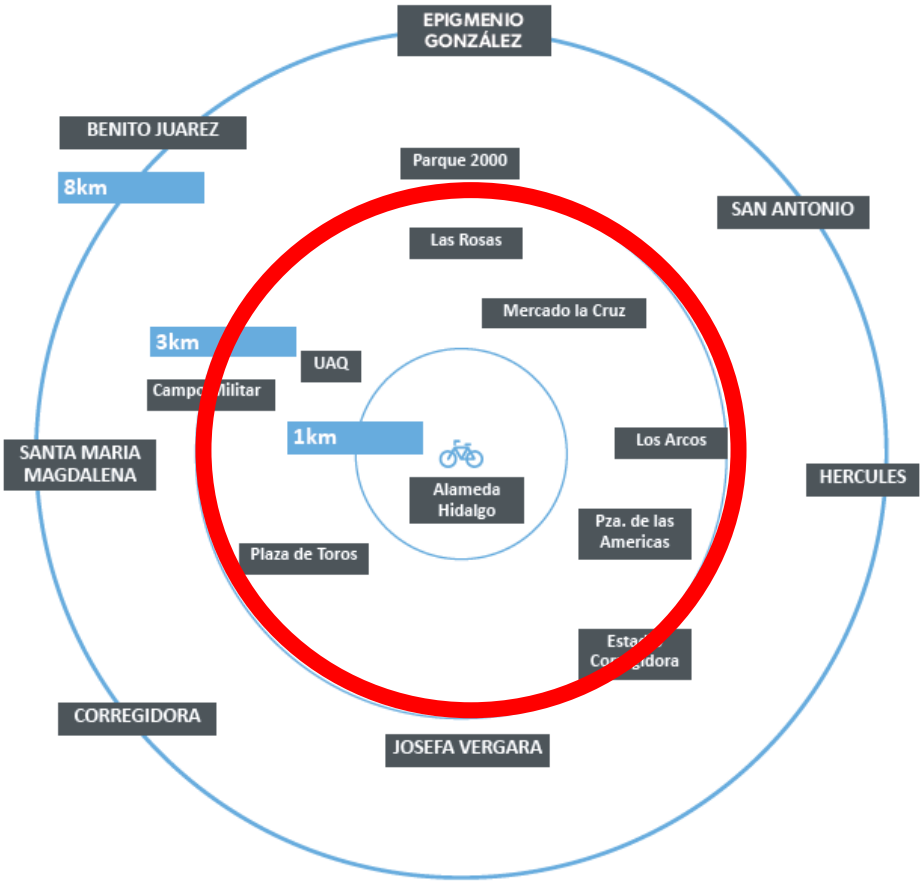
Es necesaria la elaboración de proyectos específicos para los cruces seguros en los puentes vehiculares que atraviesan dicha vía, considerando la prioridad peatonal y la posibilidad de contar con espacios públicos y miradores. También deben elaborarse los proyectos para los puentes peatonales necesarios para

cruzar la vía, considerando prioritariamente la seguridad, accesibilidad y comodidad del peatón.

Se estima que la puesta en marcha de estas acciones permitirá, además, reducir los niveles de contaminación de aire que el transporte público, privado y de carga generan.

En aspectos relativos a la salud, se busca impulsar el uso de la bicicleta dentro de la zona de monumentos, donde se prevé la instalación de infraestructura ciclista.

IMAGEN 23. Jerarquía de destino




Fuente: Diagrama de jerarquía de destino y ZMBT. PEMQ 2026

## Sistema de Estacionamientos Periféricos

Para atender las demandas de estacionamiento generadas por empleados, visitantes, residentes y el control de estacionamiento en la zona central, se han identificado predios baldíos en los cuales debe impulsarse y promoverse la construcción de estacionamientos en varios niveles de acuerdo con la zonificación propuesta y conformar un Sistema de Estacionamientos Periféricos que complemente la oferta de estacionamientos ya construidos en la zona.

Esta propuesta se complementará con los estacionamientos a promoverse dentro de los polígonos de actuación previstos.

TABLA 73. Predios propuestos para estacionamiento y capacidad estimada

| PREDIO BALDÍO PROPUESTO | M² ESTIMADOS DEL PREDIO | POSIBLE CONSTRUCCIÓN EN 3 NIVELES M² | CAJONES DE ESTACIONAMIENTO POSIBLE 30M² CAJÓN |
|---|---|---|---|
| E01 | 2,515.97 | 10,063.89 | 335 |
| E02 | 1,624.46 | 6,497.85 | 217 |
| E03 | 1,422.83 | 5,691.32 | 190 |
| E04 | 1,416.85 | 5,667.40 | 189 |
| E05 | 2,514.24 | 10,056.96 | 335 |
| E06 | 1,121.55 | 4,486.21 | 150 |
| E07 | 1,933.45 | 7,733.79 | 258 |
| E08 | 3,504.79 | 14,019.15 | 467 |
| E09 | 2,027.67 | 8,110.66 | 270 |
| E10 | 1,766.69 | 7,066.76 | 236 |
| E11 | 1,965.94 | 7,863.74 | 262 |
| E12 | 1,999.28 | 7,997.13 | 267 |
| E13 | 3,797.73 | 15,190.92 | 506 |
| E14 | 1,357.06 | 5,428.25 | 181 |
| E15 | 3,503.51 | 14,014.05 | 467 |
| E16 | 1,029.22 | 4,116.88 | 137 |
| E17 | 2,993.85 | 11,975.41 | 399 |
| E18 | 1,219.72 | 4,878.87 | 163 |
| E19 | 1,398.41 | 5,593.63 | 186 |
| E20 | 1,117.77 | 4,471.09 | 149 |
| E21 | 1,777.21 | 7,108.83 | 237 |
| E22 | 9,438.23 | 37,752.92 | 1,258 |
| E23 | 1,336.80 | 5,347.22 | 178 |
| E24 | 1,485.06 | 5,940.23 | 198 |
| E25 | 1,096.83 | 4,387.34 | 146 |
| E26 | 2,693.27 | 10,773.10 | 359 |
| E27 | 1,557.53 | 6,230.13 | 208 |
| E28 | 1,736.40 | 6,945.61 | 232 |
| **Total** | **61,352.34** | **245,409.36** | **8,180** |

Fuente: Elaboración propia 2017

Adicionalmente se propone generar nuevos estacionamientos bajo plazas públicas y como parte de los proyectos de redimensionamiento de los Mercados Mariano Escobedo y Josefa Ortiz de Domínguez. A esta oferta de proyectos de estacionamiento se suman los del Auditorio Arteaga y del Centro Educativo y Cultural Manuel Gómez Morín, propiedad del Estado, para los cuales se propone consolidar y ampliar su oferta de cajones.

Los estacionamientos de los proyectos Barrio Santiago y Hospital H+ Querétaro (Tec 100) amplían la oferta de cajones.

TABLA 74. Nuevos Estacionamientos

| CVE | ESTACIONAMIENTO | CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ESTIMADOS |
|---|---|---|
| E01 | Mercado Mariano Escobedo | 925 |
| E02 | Hospital H+Querétaro (Tec 100) | 1,682 |
| E03 | Polígono de Actuación Barrio la Piedad | 1,200 |

| | | |
|---|---|---|
| E04 | Polígono de Actuación Mega Plaza | 1,200 |
| E05 | Mercado Josefa Ortiz de Domínguez | 835 |
| E06 | Proyecto Barrio Santiago | 1,200 |
| E07 | Predio de La Comer | 1,250 |
| E08 | Auditorio Arteaga | 930 |
| E09 | Centro Educativo y Cultural Manuel Gómez Morín | 350 |
| **Total** | | **9,572** |

Fuente: Elaboración propia

En total se estima que en la ZMBT se podría contar con 17,752 cajones de estacionamiento localizados dentro de inmuebles que funcionen exclusivamente como estacionamientos o que formen parte de proyectos en los que también se integran otros usos.

### 3.3.3.2 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

La zonificación secundaria para la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales (ZMBT) toma como base para su propuesta, los planteamientos normativos del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro[60], ajustando los aspectos particulares que son aplicables, de acuerdo con los objetivos señalados (ver plano E06 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA del Anexo Gráfico).

La zonificación secundaria del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano se propone con base en los siguientes conceptos:

- Se adopta la nomenclatura del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, eliminando zonificaciones no aplicables y ajustando parámetros, según las condiciones propias del área incluida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro.
- Se propone una mezcla de usos generales del suelo, servicios, comercio y vivienda fundamentalmente.
- Se proponen normas de niveles y alturas de la edificación, buscando la protección de los Perímetros A, B1, B2 y B3, que cuentan con la mayor parte de los Monumentos Históricos Inmuebles.
- El uso relativo a Equipamiento estará sujeto a normas específicas.
- Para las zonas industriales actuales dentro de la zona de estudio, se establecen los usos del suelo alternativos, y se proponen polígonos de actuación que permitan impulsar la transformación en el corto y mediano plazo, a zonas mixtas con presencia de uso habitacional.

Para los polígonos de actuación[61] y reciclamiento de suelo se deberán respetar los porcentajes de mezcla de suelo establecidos en la zonificación secundaria y las alturas máximas definidas en el caso de corredores urbanos de uso mixto.

[60]Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro. Sistema Normativo del Ordenamiento territorial, Administración y Gestión del Desarrollo urbano, Norma 4.
[61] Código Urbano del Estado de Querétaro Art. 41 fracción VII.

Se permite la suma de predios para los planes maestros de los polígonos de actuación. Con estas bases, la zonificación secundaria se aplicará con las siguientes claves y usos:

TABLA 75. Zonificación secundaria. Usos de suelo del PMDU y el PPDUZMBT

| PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE QUERÉTARO | | | PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES | |
|---|---|---|---|---|
| CyS | Comercial y de Servicios | | | |
| MA | Mixto Central | | MA 4+2R | Mixto Central |
| MB | Mixto Primario | | MB 4 | Mixto Primario |
| MC | Mixto Secundario | | MC 4 | Mixto Secundario |
| MD | Mixto Local | | MZM 2 | Mixto Zona de Monumentos |
| HMA | Habitacional Mixto Densidad Muy Alta | | | |
| HMB | Habitacional Mixto Densidad Alta | | HMA 4 | Habitacional Mixto Densidad Alta |
| HMC | Habitacional Mixto Densidad Media | | HMB 3 | Habitacional Mixto Densidad Media |
| | | | HMZM 2 | Habitacional Mixto Zona de Monumentos |
| HMD | Habitacional Mixto Densidad Baja | | | |
| HR | Habitacional Mixto Rural | | | |
| HA | Habitacional Densidad Muy Alta | | HA 4 | Habitacional Densidad Muy Alta |
| HB | Habitacional Densidad Alta | | HB 3 | Habitacional Densidad Alta |
| HC | Habitacional Densidad Media | | HC 2+1R | Habitacional Densidad Media |
| HD | Habitacional Densidad Baja | | HD | Habitacional Densidad Baja |
| | | | HZM 2 | Habitacional Zona de Monumentos |
| HE | Habitacional Densidad Muy Baja | | | |
| HF | Habitacional Campestre | | | |
| IL | Industria Ligera | | | |
| IM | Industria Media | | | |
| IP | Industria Pesada | | | |
| EQ | Equipamiento | | EQ | Equipamiento de control público |
| | | | EQP | Equipamiento de control privado |
| EA | Espacio Abierto | | EA | Espacio Abierto |
| AV | Áreas Verdes | | AV | Áreas Verdes |
| APS | Aprovechamiento Sustentable | | | |
| PEPE | Preservación Ecológica Protección Especial | | | |
| SR | Salvaguarda y Riesgo | | | |
| CA | Cuerpo de Agua | | | |

Fuente: Elaboración propia

Las definiciones generales establecidas por el PMDU se conservan de la siguiente manera:

*a) **Uso de Suelo (General).** Es la clasificación genérica de un determinado tipo de ocupación, y se asigna al suelo en concordancia con su vocación y la Zonificación Primaria. Los usos de suelo generales son: Comercial y de Servicios, Mixto, Habitacional Mixto, Habitacional, Industria, Equipamiento, Espacios Verdes y Abiertos y Protección Ecológica y Salvaguarda.*

*b) **Uso Específico.** Define una sub-clasificación del uso de suelo; es la función particular que se asigna a un predio, lote o fracción a desarrollar, con el fin de promover un determinado nivel de mixtura e intensidad de ocupación. Le corresponden al uso específico derechos de desarrollo básicos y máximos expresados en función de parámetros de densidad, coeficientes de ocupación, utilización y absorción del suelo, niveles alturas y giros compatibles.*

*c) **Grupo de Giros**[62]. Es la categoría en la que se inscriben un conjunto de actividades de acuerdo con la similitud en las funciones que se desempeñan.*

*d) **Giro.** Es la actividad particular en la que se desagrega un grupo de giros, y para el cual se establecen según su compatibilidad y nivel de impacto las condicionantes para su correcto funcionamiento.*

### Descripción de los usos del suelo

En las descripciones de los usos generales[63], se agregan algunos aspectos particulares para la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales.

| | |
|---|---|
| USO GENERAL | MIXTO |
| USO ESPECÍFICO | MIXTO CENTRAL |
| CLAVE | MA 4+2R |

### Descripción

1. 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 a muy 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.

2. Por lo cual puede utilizarse únicamente a lo largo y frente de vialidades de jerarquía vial primaria, metropolitana o regional, que alberguen rutas troncales de transporte público de alta capacidad (BRT o similar), con el fin de dar soporte e incrementar la eficiencia del sistema de transporte público.

3. Toda vez que este uso de suelo tiene un impacto urbano alto, su asignación en nuevos desarrollos requiere de la realización un plan maestro, esquema de desarrollo o polígono de actuación.

| | |
|---|---|
| USO GENERAL | MIXTO |
| USO ESPECÍFICO | MIXTO PRIMARIO |
| CLAVE | MB 4 |

### Descripción

1. 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 sin predominancia de usos, cuyo nivel de intensidad de

[62] Estos se definen en la tabla de compatibilidad.
[63] Se adoptan las descripciones señaladas por el PMDU.

aprovechamiento y densidad sean compatibles con la ubicación, la estructura urbana, la conectividad y la capacidad de la infraestructura de la zona.

2. Por lo cual puede utilizarse únicamente sobre ejes de actividad de naturaleza mixtura e intensidad de aprovechamiento de nivel alto, ubicados a lo largo y frente de vialidades de jerarquía vial primaria o regional, que pueden estar relacionadas o no a rutas troncales y auxiliares del Sistema de Transporte Público Metropolitano, pero con cobertura total del sistema de transporte público, existiendo vialidades con rutas de transporte público a menos de 500 metros de recorrido.

3. También se busca que esta zonificación promueva la conversión de zonas con déficit de desarrollo que por su localización permiten un mayor aprovechamiento.

4. Toda vez que este uso de suelo tiene un impacto urbano alto, su asignación en nuevos desarrollos requiere de la realización un plan maestro, esquema de desarrollo o polígono de actuación.

| | |
|---|---|
| USO GENERAL | MIXTO |
| USO ESPECÍFICO | MIXTO SECUNDARIO |
| CLAVE | MC 4 |

### Descripción

1. 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 medio sin predominancia de usos, 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.

2. Por lo cual puede utilizarse únicamente sobre ejes de actividad de naturaleza mixta o comercial y de servicios de escala local o barrial, ubicados a lo largo y frente a vialidades de jerarquía vial secundaria, que pueden estar relacionadas o no a rutas troncales y auxiliares del Sistema de Transporte Público Metropolitano, pero con cobertura total del sistema de transporte público, existiendo vialidades con rutas de transporte público a menos de 500 metros de recorrido.

| | |
|---|---|
| USO GENERAL | MIXTO |
| USO ESPECÍFICO | MIXTO ZONA DE MONUMENTOS |
| CLAVE | MZM 2 |

### Descripción

1. Este uso de suelo se debe utilizar únicamente cuando el predio permita fomentar el desarrollo de proyectos con mixtura controlada e intensidad de aprovechamiento medio sin predominancia de usos, 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.

2. Se usa en zonas en las que se da alta incidencia de Monumentos Históricos Inmuebles, con actividad de naturaleza mixta o comercial y de servicios de

escala municipal y con cobertura total del Sistema de Transporte Público Metropolitano.

| | |
|---|---|
| USO GENERAL | HABITACIONAL MIXTO |
| USO ESPECÍFICO | HABITACIONAL MIXTO DENSIDAD ALTA |
| CLAVE | HMA 4 |

Descripción

1. Este uso de suelo se debe utilizar únicamente en zonas de naturaleza mixta, que permitan fomentar el desarrollo de proyectos con un nivel de intensidad de aprovechamiento medio a alto, con predominancia de usos habitacionales, mezclados con usos comerciales y de servicios únicamente de primer contacto, cuyo nivel de intensidad de aprovechamiento y densidad sean compatibles con la ubicación, la estructura urbana, la conectividad y la capacidad de la infraestructura de la zona.

2. Puede utilizarse únicamente en predios con frente a vialidades de jerarquía vial secundaria y primaria, que pueden estar relacionadas o no a rutas troncales y auxiliares del sistema de transporte público, pero los predios deben contar con cobertura total del Sistema de Transporte Público Metropolitano.

| | |
|---|---|
| USO GENERAL | HABITACIONAL MIXTO |
| USO ESPECÍFICO | HABITACIONAL MIXTO DENSIDAD MEDIA |
| CLAVE | HMB 3 |

Descripción

1. Este uso de suelo se debe utilizar únicamente en zonas de naturaleza mixta, que permitan fomentar el desarrollo de proyectos con un nivel de intensidad de aprovechamiento medio a alto, con predominancia de usos habitacionales, mezclados con usos comerciales y de servicios únicamente de primer contacto, cuyo nivel de intensidad de aprovechamiento y densidad sean compatibles con la ubicación, la estructura urbana, la conectividad y la capacidad de la infraestructura de la zona.

2. Puede utilizarse únicamente en predios con frente a vialidades de jerarquía vial secundaria y local, que pueden estar relacionadas o no a rutas troncales y auxiliares del sistema de transporte público, pero los predios deben contar con cobertura total del Sistema de Transporte Público Metropolitano.

| | |
|---|---|
| USO GENERAL | HABITACIONAL MIXTO |
| USO ESPECÍFICO | HABITACIONAL MIXTO DENSIDAD BAJA |
| CLAVE | HMZM 2 |

Descripción

1. Este uso de suelo se debe utilizar únicamente en zonas de naturaleza mixta, que permitan fomentar el desarrollo de proyectos con un nivel de intensidad de aprovechamiento medio, con predominancia de usos habitacionales, mezclados con usos comerciales y de servicios únicamente de primer contacto, cuyo nivel de intensidad de aprovechamiento y densidad sean compatibles con la

ubicación, la estructura urbana, la conectividad y la capacidad de la infraestructura de la zona.

2. Se usa en predios con frente a vialidades de jerarquía vial secundaria y local en los que se da alta incidencia de Monumentos Históricos Inmuebles, con actividad de naturaleza mixta o comercial y de servicios de escala municipal y con cobertura total del Sistema de Transporte Público Metropolitano.

| | |
|---|---|
| USO GENERAL | HABITACIONAL |
| USO ESPECÍFICO | HABITACIONAL DENSIDAD MUY ALTA |
| CLAVE | HA 4 |

### Descripción

1. Este uso de suelo se debe 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 muy altos, que sean compatibles con la ubicación, la estructura urbana, la conectividad y la capacidad de la infraestructura de la zona.

2. Se utiliza en predios con conjuntos habitacionales de más de tres niveles existentes con frente a vialidades de jerarquía vial primaria y secundaria, que pueden estar relacionadas o no a rutas troncales y auxiliares del sistema de transporte público, pero los predios deben contar con cobertura total del Sistema de Transporte Público Metropolitano, existiendo paraderos de transporte público a menos de 500 metros de recorrido.

| | |
|---|---|
| USO GENERAL | HABITACIONAL |
| USO ESPECÍFICO | HABITACIONAL DENSIDAD ALTA |
| CLAVE | HB 3 |

### Descripción

1. Este uso de suelo se debe 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 medio a alto, que sean compatibles con la ubicación, la estructura urbana, la conectividad y la capacidad de la infraestructura de la zona.

2. Puede utilizarse únicamente en predios con frente a vialidades de jerarquía vial primaria, secundaria y local, que pueden estar relacionadas o no a rutas troncales y auxiliares del sistema de transporte público, pero los predios deben contar con cobertura total del Sistema de Transporte Público Metropolitano.

| | |
|---|---|
| USO GENERAL | HABITACIONAL |
| USO ESPECÍFICO | HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA |
| CLAVE | HC 2+1R |

### Descripción

1. Este uso de suelo se debe 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 medio, que sean

compatibles con la ubicación, la estructura urbana, la conectividad y la capacidad de la infraestructura de la zona.

2. Puede utilizarse únicamente en predios con frente a vialidades de jerarquía vial secundaria, primaria y local que pueden estar relacionadas o no a rutas troncales y auxiliares del sistema de transporte público, pero los predios deben contar con cobertura total del Sistema de Transporte Público Metropolitano.

| | |
|---|---|
| USO GENERAL | HABITACIONAL |
| USO ESPECÍFICO | HABITACIONAL DENSIDAD BAJA |
| CLAVE | HD 2 |

### Descripción

1. Este uso de suelo se debe 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 muy bajo, que sean compatibles con la ubicación, la estructura urbana, la conectividad y la capacidad de la infraestructura de la zona.

2. Se utiliza en predios con conjuntos habitacionales residenciales de hasta dos niveles existentes.

| | |
|---|---|
| USO GENERAL | HABITACIONAL |
| USO ESPECÍFICO | HABITACIONAL ZONA DE MONUMENTOS |
| CLAVE | HZM 2 |

### Descripción

1. Este uso de suelo se debe 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 medio, que sean compatibles con la ubicación, la estructura urbana, la conectividad y la capacidad de la infraestructura de la zona.

2. Se usa en predios en áreas cercanas a la zona de alta incidencia de Monumentos Históricos Inmuebles.

| | |
|---|---|
| USO GENERAL | EQUIPAMIENTO |
| USO ESPECÍFICO | EQUIPAMIENTO CONTROL PÚBLICO |
| CLAVE | EQ |

### Descripción

1. Áreas destinadas a la prestación de servicios públicos de educación, salud, asistencia social, seguridad, recreación, deporte, etc., o en su caso, la prestación de servicios de asistencia social. 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.

2. 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.

| | | |
|---|---|---|
| USO GENERAL | EQUIPAMIENTO | |
| USO ESPECÍFICO | EQUIPAMIENTO | CONTROL PRIVADO |
| CLAVE | EQP | |

Descripción

1. Áreas destinadas a la prestación de servicios privados de educación, salud, asistencia social, seguridad, recreación, deporte, etc., o en su caso, la prestación de servicios de asistencia social. 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.

2. 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.

3. Deberán conservar sus coeficientes de uso actual y no podrán aplicar derechos de desarrollo adicionales.

4. Estos establecimientos solo se permitirán siempre y cuando mantengan un nivel de servicio local en aquellas zonas que presenten déficits.

| | |
|---|---|
| USO GENERAL | ÁREAS VERDES |
| USO ESPECÍFICO | ESPACIO ABIERTO |
| CLAVE | EA |

Descripción

1. Son áreas abiertas de uso público o privado no aprovechables para el desarrollo urbano. Estas pueden formar parte de la infraestructura vial, tales como andadores, 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.

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

| | |
|---|---|
| USO GENERAL | ÁREAS VERDES |
| USO ESPECÍFICO | ÁREA VERDE |
| CLAVE | AV |

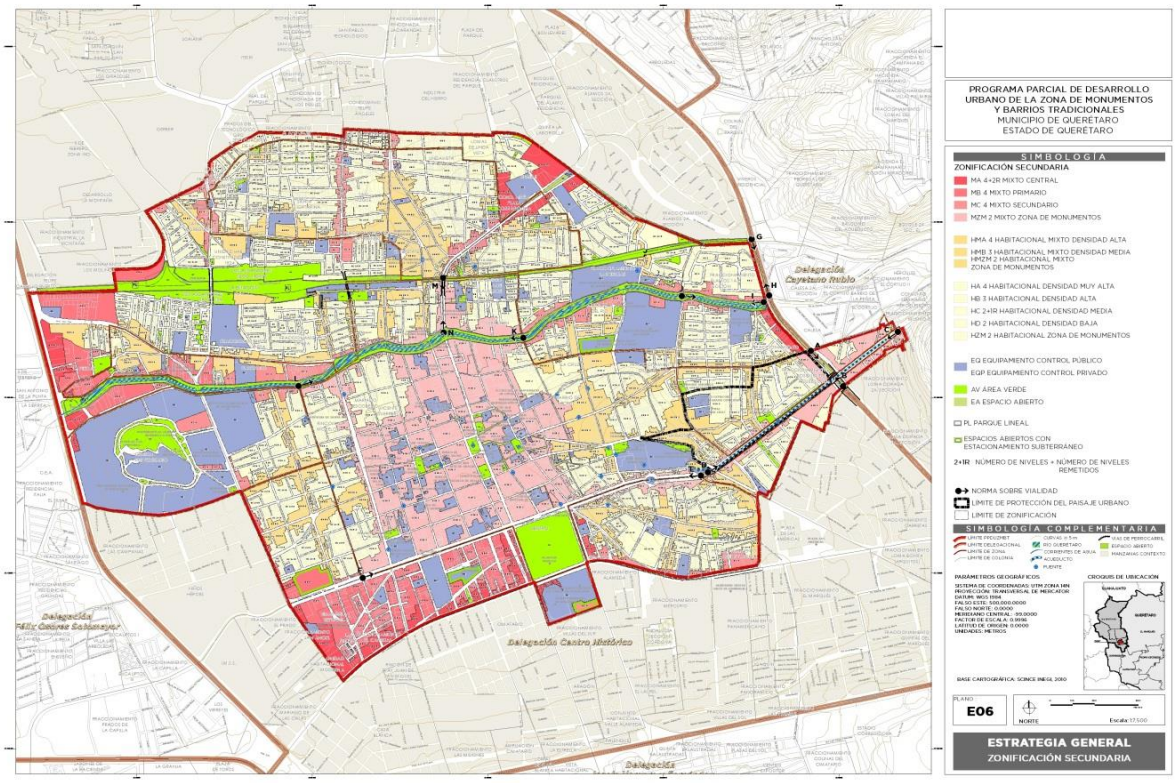
Descripción

1. Son áreas verdes o cívicas de uso público localizadas dentro de la zona urbana, orientadas a cumplir funciones de esparcimiento, recreación, ecológicas, de ornamentación, protección, recuperación y/o rehabilitación del entorno urbano, tales como parques (vecinales, locales, de distrito, lineales, regionales y metropolitanos), jardines, plazas, canchas, espacios públicos, etc.

2. Dichas áreas podrán estar ubicadas únicamente en zonas con características físicas que permitan su adecuado aprovechamiento de forma segura y eficiente como áreas de uso público.

3. Deben estar en contacto con vialidad pública y no pueden estar ubicadas en camellones, glorietas, banquetas, franjas de servicio, gasas, distribuidores viales, áreas residuales o zonas de riesgo.

PLANO 23. Zonificación Secundaria




Fuente: Elaboración propia 2017

## TABLA 76. Tabla de Compatibilidad

| ●: USO PERMITIDO<br>X: USO PROHIBIDO | | MIXTO CENTRAL<br>MA 4+2R | MIXTO PRIMARIO<br>MB 4 | MIXTO SECUNDARIO<br>MC 4 | MIXTO ZONA DE MONUMENTOS<br>MZM 2 | HABITACIONAL MIXTO DENSIDAD ALTA<br>HMA 4 | HABITACIONAL MIXTO DENSIDAD MEDIA<br>HMB 3 | HABITACIONAL MIXTO<br>ZONA DE MONUMENTOS<br>HMZM 2 | HABITACIONAL DENSIDAD MUY ALTA<br>HA 4 | HABITACIONAL DENSIDAD ALTA<br>HB 3 | HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA<br>HC 2+1R | HABITACIONAL DENSIDAD BAJA<br>HD | HABITACIONAL<br>ZONA DE MONUMENTOS<br>HZM 2 | EQUIPAMIENTO<br>EQ | EQUIPAMIENTO PRIVADO *<br>EQP | ESPACIO ABIERTO<br>EA | ÁREA VERDE<br>AV |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| VIVIENDA | HABITACIONAL UNIFAMILIAR | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | X | X | X | X |
| | HABITACIONAL PLURIFAMILIAR | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | X | X | X | X |
| EDUCACIÓN | GUARDERÍAS, JARDINES DE NIÑOS, PREESCOLAR, INSTANCIA INFANTIL Y CENTROS DE DESARROLLO INFANTIL | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | X | X |
| | ESCUELAS PRIMARIAS, SECUNDARIAS, TÉCNICAS Y TELESECUNDARIAS | • | • | • | X | X | X | X | X | X | X | X | X | • | • | X | X |
| | PREPARATORIAS, VOCACIONALES, BACHILLERATOS TÉCNICOS, ESCUELAS DE CAPACITACIÓN, EDUCACIÓN TÉCNICA, ESCUELAS DE CAPACITACIÓN, EDUCACIÓN SEMI-PRESENCIAL Y ACADEMIAS | • | • | • | X | X | X | X | X | X | X | X | X | • | • | X | X |
| | POLITÉCNICOS, SISTEMAS TECNOLÓGICOS, UNIVERSIDADES, ESCUELAS NORMALES, CENTROS DE ESTUDIO DE POSTGRADO, CENTROS Y LABORATORIOS DE INVESTIGACIÓN | • | • | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | • | • | X | X |
| | OFICINAS CON SERVICIOS DE EDUCACIÓN VIRTUAL O A DISTANCIA | • | • | • | X | X | • | X | X | X | X | X | X | • | X | X | X |
| | JARDINES BOTÁNICOS | • | • | • | • | • | • | • | X | X | X | X | X | • | • | • | • |
| | PLANETARIOS, OBSERVATORIOS Y ACUARIOS | • | • | • | X | X | X | X | X | X | X | X | X | • | • | X | • |
| | ZOOLÓGICOS | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | GALERÍAS DE ARTE | • | • | • | • | • | • | • | X | • | • | X | • | • | • | X | • |
| | CENTROS DE EXPOSICIONES TEMPORALES Y MUSEOS | • | • | • | • | • | • | • | X | X | X | X | X | • | • | • | • |
| | ARCHIVOS, CENTROS PROCESADORES DE INFORMACIÓN Y CENTROS DE INFORMACIÓN | • | • | • | X | X | X | X | X | X | X | X | X | • | • | X | X |
| | BIBLIOTECAS Y HEMEROTECAS | • | • | • | • | • | • | • | X | • | • | X | • | • | • | X | X |
| | LUDOTECAS | • | • | • | • | • | • | • | X | • | • | X | • | • | • | • | • |
| SALUD | CONSULTORIOS PARA ODONTÓLOGOS, OFTALMÓLOGOS, QUIROPRÁCTICOS, NUTRIÓLOGOS, PSICÓLOGOS, Y MÉDICOS EN GENERAL, CONSULTORIOS DE ATENCIÓN DE ADICCIONES, PLANIFICACIÓN FAMILIAR, TERAPIA OCUPACIONAL Y DEL HABLA; ALCOHÓLICOS ANÓNIMOS Y NEURÓTICOS ANÓNIMOS; Y LABORATORIOS DE ANÁLISIS CLÍNICOS | • | • | • | • | X | • | • | X | X | X | X | X | • | X | X | X |
| | **UN MÁXIMO DE DOS CONSULTORIOS ANEXOS A VIVIENDA, CON SUPERFICIE MÁXIMA CONJUNTA DE 40M²**, PARA ODONTÓLOGOS, OFTALMÓLOGOS, QUIROPRÁCTICOS, NUTRIÓLOGOS, PSICÓLOGOS, Y MÉDICOS EN GENERAL; ATENCIÓN DE ADICCIONES, PLANIFICACIÓN FAMILIAR, TERAPIA OCUPACIONAL Y DEL HABLA | • | • | • | • | • | • | • | X | • | • | X | • | X | X | X | X |
| | ANEXOS, CENTROS DE REHABILITACIÓN DE ALCOHÓLICOS Y DROGADICTOS | • | • | • | X | X | X | X | X | X | X | X | X | • | X | X | X |
| | CENTRO DE ACUATERAPIA | • | • | • | • | • | • | • | X | X | X | X | X | • | • | X | X |
| | CENTRO DE EQUINOTERAPIA | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | CENTRO DE SALUD URBANO Y CLÍNICA DE MEDICINA FAMILIAR | • | • | • | • | • | • | • | X | X | X | X | X | • | X | X | X |
| | CLÍNICAS DE EMERGENCIA Y CLÍNICAS GENERALES | • | • | • | • | • | • | • | X | X | X | X | X | • | X | X | X |
| | HOSPITAL GENERAL, DE URGENCIAS, DE ESPECIALIDADES | • | • | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | • | X | X | X |
| | CENTRO DE TRATAMIENTO DE ENFERMEDADES CRÓNICAS, TALES COMO CENTROS DE HEMODIÁLISIS TRATAMIENTO DE QUIMIOTERAPIA Y RADIOTERAPIA, ETC. | • | • | • | • | X | X | X | X | X | X | X | X | • | X | X | X |
| | **UN MÁXIMO DE DOS CONSULTORIOS CON SUPERFICIE MÁXIMA CONJUNTA DE 40M²**, PARA EL TRATAMIENTO DE ENFERMEDADES CRÓNICAS, TALES COMO CENTROS DE HEMODIÁLISIS TRATAMIENTO DE QUIMIOTERAPIA Y RADIOTERAPIA, ETC. | • | • | • | • | • | • | • | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| COMERCIO | VENTA O RENTA DE ROPA Y CALZADO, MERCERÍAS, CARTOLERÍA Y BONETERÍAS, ARTÍCULOS DOMÉSTICOS Y DE LIMPIEZA, LIBROS O REVISTAS, ARTÍCULOS FOTOGRÁFICOS Y DE COPIADO, PRODUCTOS HOMEOPÁTICOS, ARTESANÍAS, CUADROS Y MARCOS, ABARROTES **CON O SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS** EN ENVASE CERRADO, FRUTAS Y LEGUMBRES, VIVEROS PARA VENTA DE PLANTAS DE ORNATO, MISCELÁNEAS CON O SIN VENTA DE CERVEZA | • | • | • | • | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |

| ●: USO PERMITIDO<br>X: USO PROHIBIDO | | MA 4+2R<br>MIXTO CENTRAL | MB 4<br>MIXTO PRIMARIO | MC 4<br>MIXTO SECUNDARIO | MZM 2<br>MIXTO ZONA DE MONUMENTOS | HMA 4<br>HABITACIONAL MIXTO DENSIDAD ALTA | HMB 3<br>HABITACIONAL MIXTO DENSIDAD MEDIA | HMZM 2<br>HABITACIONAL MIXTO<br>ZONA DE MONUMENTOS | HA 4<br>HABITACIONAL DENSIDAD MUY ALTA | HB 3<br>HABITACIONAL DENSIDAD ALTA | HC 2+1R<br>HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA | HD<br>HABITACIONAL DENSIDAD BAJA | HZM 2<br>HABITACIONAL<br>ZONA DE MONUMENTOS | EQ<br>EQUIPAMIENTO | EQP<br>EQUIPAMIENTO PRIVADO * | EA<br>ESPACIO ABIERTO | AV<br>ÁREA VERDE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | EN ENVASE CERRADO, RECAUDERÍAS, TIENDAS NATURISTAS, ARTÍCULOS PARA FIESTAS, VENTA DE PAN Y PASTELES, CARNICERÍAS, POLLERÍAS Y PESCADERÍAS, ROSTICERÍAS Y TAMALERÍAS, LECHERÍAS, CREMERÍAS, EMBUTIDOS Y SALCHICHONERÍAS, HUEVO AL MENUDEO, PALETERÍAS, NEVERÍAS Y DULCERÍAS, COCINA ECONÓMICA (SOLO PARA LLEVAR), PAPELERÍAS Y FOTOCOPIAS, ÚTILES ESCOLARES, DE OFICINA Y DE DIBUJO, VENTA DE ARTÍCULOS IMPRESOS, LOTERÍA Y PRONÓSTICOS DEPORTIVOS, DEPORTES, EQUIPOS PARA EXCURSIONISMO, ARTÍCULOS DE PLÁSTICO Y DESECHABLES, JOYERÍAS Y RELOJERÍAS, FARMACIAS, BOTICAS, PERFUMERÍAS Y COSMÉTICOS, REGALOS, FERRETERÍAS, FLORERÍAS, VIVEROS DE PLANTAS DE ORNATO, VENTA DE CANASTA BÁSICA (SIN SERVICIO), VENTA DE GRANOS, SEMILLAS, FORRAJES, CHILES Y MOLINOS DE NIXTAMAL, ARTÍCULOS EN GENERAL (SIN SERVICIO) | | | | | | | | | | | | | | | |
| | **UN MÁXIMO DE DOS LOCALES ANEXOS A VIVIENDA, CON SUPERFICIE MÁXIMA CONJUNTA DE 40M²** PARA VENTA O RENTA DE ROPA Y CALZADO, MERCERÍAS Y BONETERÍAS, ARTÍCULOS DOMÉSTICOS Y DE LIMPIEZA, LIBROS O REVISTAS, PRODUCTOS HOMEOPÁTICOS, ARTESANÍAS, CUADROS Y MARCOS, ABARROTES SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS, FRUTAS Y LEGUMBRES, VIVEROS PARA VENTA DE PLANTAS DE ORNATO, MISCELÁNEAS SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS, RECAUDERÍAS, TIENDAS NATURISTAS, ARTÍCULOS PARA FIESTAS, VENTA DE PAN O PASTELES, CARNICERÍAS, POLLERÍAS Y PESCADERÍAS, TAMALERÍAS, LECHERÍAS, CREMERÍAS, EMBUTIDOS Y SALCHICHONERÍAS, HUEVO AL MENUDEO, PALETERÍAS, NEVERÍAS Y DULCERÍAS, COCINA ECONÓMICA (SOLO PARA LLEVAR), PAPELERÍAS Y FOTOCOPIAS, ÚTILES ESCOLARES, DE OFICINA Y DE DIBUJO, VENTA DE ARTÍCULOS IMPRESOS, LOTERÍA Y PRONÓSTICOS DEPORTIVOS, JOYERÍAS Y RELOJERÍAS, FARMACIAS, BOTICAS, PERFUMERÍAS Y COSMÉTICOS, REGALOS, FERRETERÍAS, FLORERÍAS, VIVEROS DE PLANTAS DE ORNATO, VENTA DE AGUA PURIFICADA POR MEDIOS AUTOMATIZADOS, ARTÍCULOS EN GENERAL DE CANASTA BÁSICA (SIN SERVICIO), VENTA DE GRANOS, SEMILLAS, FORRAJES, CHILES Y MOLINOS DE NIXTAMAL. | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | ● | ● | X | ● | X | X | X | X |
| | VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO, VINATERÍAS Y TIENDAS DE ARTÍCULOS SEXUALES PARA ADULTOS | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | VENTA DE GRANOS, SEMILLAS, FORRAJES, CHILES | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | x | X | X | X | X |
| | **UN MÁXIMO DE DOS LOCALES ANEXOS A VIVIENDA, CON SUPERFICIE MÁXIMA CONJUNTA DE 40M²** PARA VENTA DE GRANOS, SEMILLAS, FORRAJES, CHILES | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | ● | ● | X | ● | X | X | X | X |
| | COMPRAVENTA DE MATERIAL DE DESPERDICIOS NO INDUSTRIALES SUSCEPTIBLES DE RECICLAJE (ÚNICAMENTE SEPARACIÓN) | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ● | X | X | X |
| | INSTALACIONES FIJAS Y PROVISIONALES PARA VENTA DE PRODUCTOS EN GENERAL, Y/O VENTA Y CONSUMO DE ALIMENTOS SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS. (ESTANQUILLOS, FOODTRUCKS, CONTENEDORES, ETC.). EN NINGÚN CASO SE PERMITIRÁ LA PRODUCCIÓN O MANUFACTURA MICROINDUSTRIAL O INDUSTRIAL | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | TIENDAS DE CONVENIENCIA | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | TIENDAS DE AUTO SERVICIO Y SUPERMERCADOS, PLAZAS COMERCIALES, CENTROS COMERCIALES Y TIENDAS DEPARTAMENTALES | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ● | X | X |
| SERVICIOS Y ALIMENTOS | SALA DE BELLEZA, PELUQUERÍAS, ESTÉTICAS, BARBERÍAS, LAVANDERÍAS, TINTORERÍAS Y PLANCHADURÍAS, SASTRERÍAS, | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ● | X | X |

| ●: USO PERMITIDO<br>X: USO PROHIBIDO | | MA 4+2R<br>MIXTO CENTRAL | MB 4<br>MIXTO PRIMARIO | MC 4<br>MIXTO SECUNDARIO | MZM 2<br>MIXTO ZONA DE MONUMENTOS | HMA 4<br>HABITACIONAL MIXTO DENSIDAD ALTA | HMB 3<br>HABITACIONAL MIXTO DENSIDAD MEDIA | HMZM 2<br>HABITACIONAL MIXTO<br>ZONA DE MONUMENTOS | HA 4<br>HABITACIONAL DENSIDAD MUY ALTA | HB 3<br>HABITACIONAL DENSIDAD ALTA | HC 2+1R<br>HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA | HD<br>HABITACIONAL DENSIDAD BAJA | HZM 2<br>HABITACIONAL<br>ZONA DE MONUMENTOS | EQ<br>EQUIPAMIENTO | EQP<br>EQUIPAMIENTO PRIVADO * | EA<br>ESPACIO ABIERTO | AV<br>ÁREA VERDE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PREPARADOS | TALLERES DE COSTURA FAMILIAR, TALLERES DE ROPA Y CALZADO, ESTUDIO Y LABORATORIO FOTOGRÁFICO, IMPRESIÓN DIGITAL Y TATUAJES | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | **UN MÁXIMO DE DOS LOCALES ANEXOS A VIVIENDA, CON SUPERFICIE MÁXIMA CONJUNTA DE 40M²,** PARA SALAS DE BELLEZA, PELUQUERÍAS, ESTÉTICAS, BARBERÍAS, LAVANDERÍAS, TINTORERÍAS Y PLANCHADURÍAS, SASTRERÍAS, TALLERES DE COSTURA FAMILIAR, TALLERES DE ROPA Y CALZADO, ESTUDIO Y LABORATORIO FOTOGRÁFICO, IMPRESIÓN DIGITAL Y TATUAJES | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | ● | ● | X | ● | X | X | X | X |
| | CENTRO DE ATENCIÓN CORPORAL, SPA, SAUNA Y MASAJES | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | SANITARIOS PÚBLICOS | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | ● | X | ● | ● |
| | REGADERAS, SAUNA Y VAPOR PÚBLICO | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | ● | X | ● | ● |
| | SERVICIOS DE MENSAJERÍA Y PAQUETERÍA HASTA 160 M² DE TERRENO | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | SERVICIOS DE MUDANZAS, MENSAJERÍA Y PAQUETERÍA | ● | ● | ● | X | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | CAFÉ INTERNET, FUENTES DE SODAS Y ALIMENTOS PREPARADOS, JUGOS Y LICUADOS, COCINAS ECONÓMICAS, TORTERÍA Y ANTOJERÍA, SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | **UN MÁXIMO DE DOS LOCALES ANEXOS A VIVIENDA, CON SUPERFICIE MÁXIMA CONJUNTA DE 40M²,** PARA CAFÉ INTERNET, FUENTES DE SODAS, VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS, JUGOS Y LICUADOS, COCINAS ECONÓMICAS, TORTERÍA Y ANTOJERÍA SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | ● | ● | X | ● | X | X | X | X |
| | LONCHERÍAS, FONDAS, CAFETERÍAS, TAQUERÍAS O RESTAURANTES; SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS, SIN O CON MÚSICA AMBIENTAL | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | LONCHERÍAS, FONDAS, CAFETERÍAS, TAQUERÍAS O RESTAURANTES; SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS CON MÚSICA SUJETA A LAS NORMAS DE EMISIONES SONORAS DEL REGLAMENTO AMBIENTAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO Y LA NOM-081-SEMARNAT-1994 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | LONCHERÍAS, FONDAS, CAFETERÍAS, TAQUERÍAS O RESTAURANTES; CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS, CON MÚSICA SUJETA A LAS NORMAS DE EMISIONES SONORAS DEL REGLAMENTO AMBIENTAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO Y LA NOM-081-SEMARNAT-1994 | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | LONCHERÍAS, FONDAS, CAFETERÍAS, TAQUERÍAS O RESTAURANTES; CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS, SIN O CON MÚSICA SUJETA A LAS NORMAS DE EMISIONES SONORAS DEL REGLAMENTO AMBIENTAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO Y LA NOM-081-SEMARNAT-1994 | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | **UN MÁXIMO DE UN LOCAL ANEXO A VIVIENDA, CON SUPERFICIE MÁXIMA DE 40M²**, PARA LONCHERÍA, FONDA, CAFETERÍA, TAQUERÍA O RESTAURANTE; SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS SIN O CON MÚSICA SUJETA A LAS NORMAS DE EMISIONES SONORAS DEL REGLAMENTO AMBIENTAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO Y LA NOM-081-SEMARNAT-1994 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | **UN MÁXIMO DE UN LOCAL ANEXO A VIVIENDA, CON SUPERFICIE MÁXIMA DE 40M²**, PARA LONCHERÍA, FONDA, CAFETERÍA, TAQUERÍA O RESTAURANTE; SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS SIN MÚSICA | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | ● | ● | X | ● | X | X | X | X |
| | TALLER DE REPARACIÓN DE MAQUINARIA PARA LA CONSTRUCCIÓN | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | **UN MÁXIMO DE UN LOCAL ANEXO A VIVIENDA, CON SUPERFICIE MÁXIMA DE 40M²,** PARA TALLER DE REPARACIÓN DE ELECTRODOMÉSTICOS Y ELECTRÓNICOS. | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | ● | ● | X | ● | X | X | X | X |
| | TALLER DE REPARACIÓN DE ELECTRODOMÉSTICOS Y ELECTRÓNICOS | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| ALOJAMIENTO | HOTELES, ALBERGUES, HOSTALES Y CASAS DE HUÉSPEDES | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | MOTELES | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| ENTRETENIMIENTO | AUDITORIOS, TEATROS, CINES, SALAS DE CONCIERTO O CINETECAS | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | ● | ● | X | X |

| ●: USO PERMITIDO<br>X: USO PROHIBIDO | | MIXTO CENTRAL | MIXTO PRIMARIO | MIXTO SECUNDARIO | MIXTO ZONA DE MONUMENTOS | HABITACIONAL MIXTO DENSIDAD ALTA | HABITACIONAL MIXTO DENSIDAD MEDIA | HABITACIONAL MIXTO ZONA DE MONUMENTOS | HABITACIONAL DENSIDAD MUY ALTA | HABITACIONAL DENSIDAD ALTA | HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA | HABITACIONAL DENSIDAD BAJA | HABITACIONAL ZONA DE MONUMENTOS | EQUIPAMIENTO | EQUIPAMIENTO PRIVADO * | ESPACIO ABIERTO | ÁREA VERDE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | MA 4+2R | MB 4 | MC 4 | MZM 2 | HMA 4 | HMB 3 | HMZM 2 | HA 4 | HB 3 | HC 2+1R | HD | HZM 2 | EQ | EQP | EA | AV |
| | CENTROS CULTURALES | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | ● | ● | X | ● |
| | CENTROS DE CONVENCIONES | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ● | X | X | X |
| | TEATROS AL AIRE LIBRE Y FERIAS | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | ● | ● | ● | ● |
| | CANTINAS, BARES, CERVECERÍAS, PULQUERÍAS, MEZCALERÍAS, VIDEO BARES Y PEÑAS; SIN O CON MÚSICA SUJETA A LAS NORMAS DE EMISIONES SONORAS DEL REGLAMENTO AMBIENTAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO Y LA NOM-081-SEMARNAT-1994 | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | CENTROS NOCTURNOS Y DISCOTECAS CON MÚSICA SUJETA A LAS NORMAS DE EMISIONES SONORAS DEL REGLAMENTO AMBIENTAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO Y LA NOM-081-SEMARNAT-1994 | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | CASINOS, LOCALES DE CAPTACIÓN DE APUESTAS Y JUEGOS DE AZAR | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | SALONES PARA FIESTAS INFANTILES | ● | ● | ● | X | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | CLUBES SOCIALES, SALONES PARA BANQUETES, DE FIESTAS Y DE BAILE, SALONES DE USOS MÚLTIPLES CON O SIN VENTA Y/O CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | CENTROS COMUNITARIOS | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | ● | X | X | X |
| MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN | VENTA DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN, ELÉCTRICOS Y SANITARIOS, SALAS DE EXHIBICIÓN DE PISOS Y AZULEJOS; VENTA DE MADERA, VENTA DE HERRERÍA, VENTA DE VIDRIO, VENTA DE CANCELERÍA; Y ALQUILER DE CIMBRA | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| VEHÍCULOS | VENTA, RENTA Y DISTRIBUCIÓN DE VEHÍCULOS, MOTOCICLETAS O MAQUINARIA LIGERA | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | **UN MÁXIMO DE DOS LOCALES ANEXOS A VIVIENDA, CON SUPERFICIE MÁXIMA CONJUNTA DE 40M²,** PARA VENTA DE REFACCIONES LUBRICANTES, ADITIVOS, Y SIMILARES, LLANTAS Y ACCESORIOS PARA VEHÍCULOS, MOTOCICLETAS Y BICICLETAS; SIN TALLER DE REPARACIÓN | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | VENTA DE REFACCIONES, LUBRICANTES, ADITIVOS Y SIMILARES, LLANTAS Y ACCESORIOS PARA VEHÍCULOS Y MOTOCICLETAS; CON O SIN TALLER DE REPARACIÓN | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | VENTA DE REFACCIONES, LLANTAS Y ACCESORIOS PARA BICICLETAS; CON O SIN TALLER DE REPARACIÓN | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | ● | ● | X | ● | X | X | X | X |
| | VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS PARA INDUSTRIA Y EL COMERCIO | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | DESHUESADERO | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | RENTA Y VENTA DE MAQUINARIA Y VEHÍCULOS PESADOS (GRÚAS, TRASCABOS, PLANTAS DE SOLDAR, PLANTAS DE LUZ, BOMBAS INDUSTRIALES Y MOTOBOMBAS, ETC.) | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | TALLER AUTOMOTRIZ DE REPARACIÓN, LAVADO, LUBRICADO, PULIDO, ENCERADO, ALINEACIÓN Y BALANCEO DE VEHÍCULOS, VULCANIZADORAS, AUTOLAVADOS, DEBIENDO INCLUIR LA ZONA DE TALLER, REPARACIONES Y MANIOBRAS AL INTERIOR DEL PREDIO | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | CENTRO DE VERIFICACIÓN VEHICULAR | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| ASISTENCIA SOCIAL | INSTALACIONES DE ASISTENCIA, CENTROS DE INTEGRACIÓN, ASOCIACIONES DE PROTECCIÓN, ORFANATOS, ASILOS DE ANCIANOS, CASA DE DÍA PARA ADULTOS MAYORES Y CASA DE CUNA | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| ASISTENCIA ANIMAL | VETERINARIAS, ESTÉTICAS CANINAS (SALONES DE CORTE), DISPENSARIOS VETERINARIAS, TIENDAS DE ANIMALES Y ACCESORIOS PARA ANIMALES | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | **UN MÁXIMO DE DOS LOCALES ANEXOS A VIVIENDA, CON SUPERFICIE MÁXIMA CONJUNTA DE 40M²,** PARA ESTÉTICAS CANINAS (SALONES DE CORTE), DISPENSARIOS VETERINARIOS, FARMACIAS VETERINARIAS, TIENDAS DE ACCESORIOS PARA ANIMALES | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | ● | ● | X | ● | X | X | X | X |

| ●: USO PERMITIDO<br>X: USO PROHIBIDO | | MIXTO CENTRAL<br>MA 4+2R | MIXTO PRIMARIO<br>MB 4 | MIXTO SECUNDARIO<br>MC 4 | MIXTO ZONA DE MONUMENTOS<br>MZM 2 | HABITACIONAL MIXTO DENSIDAD ALTA<br>HMA 4 | HABITACIONAL MIXTO DENSIDAD MEDIA<br>HMB 3 | HABITACIONAL MIXTO<br>ZONA DE MONUMENTOS<br>HMZM 2 | HABITACIONAL DENSIDAD MUY ALTA<br>HA 4 | HABITACIONAL DENSIDAD ALTA<br>HB 3 | HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA<br>HC 2+1R | HABITACIONAL DENSIDAD BAJA<br>HD | HABITACIONAL<br>ZONA DE MONUMENTOS<br>HZM 2 | EQUIPAMIENTO<br>EQ | EQUIPAMIENTO PRIVADO *<br>EQP | ESPACIO ABIERTO<br>EA | ÁREA VERDE<br>AV |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | CLÍNICAS VETERINARIAS SIN HOSPITALIZACIÓN NI ALBERGUE | • | • | • | • | • | • | • | X | X | X | X | X | • | X | X | X |
| | HOSPITALES VETERINARIOS | • | • | • | X | X | X | X | X | X | X | X | X | • | X | X | X |
| | CENTROS ANTIRRÁBICOS Y DE CUARENTENA PARA ANIMALES Y ALBERGUES ANIMALES | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | CENTROS DE ADIESTRAMIENTO CANINO SIN ALBERGUE | • | • | • | • | • | • | • | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | CEMENTERIOS Y CREMATORIOS PARA ANIMALES | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| RECREACIÓN Y DEPORTES | CLUBES CAMPESTRES Y CLUBES DE GOLF | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | CAMPOS DE TIRO, PISTAS DE EQUITACIÓN, CLUB HÍPICO Y CABALLERIZAS | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | PARQUE DE DIVERSIONES O ATRACCIONES | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | INSTALACIONES PARA ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS, ARENAS, ESTADIOS, HIPÓDROMOS, AUTÓDROMOS, GALGÓDROMOS, PLAZAS DE TOROS, LIENZOS CHARROS E INSTALACIONES PARA JARIPEOS | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | CANCHAS DEPORTIVAS, ALBERCAS, CENTROS DEPORTIVOS, PISTAS DE PATINAJE, PRÁCTICA DE GOLF, SQUASH Y GOTCHA | • | • | • | • | X | X | X | X | X | X | X | X | • | • | X | X |
| | PARQUES PÚBLICOS Y SUS INSTALACIONES DEPORTIVAS Y RECREATIVAS | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • |
| | SALAS DE GIMNASIA, GIMNASIO, ADIESTRAMIENTO FÍSICO, DANZA, YOGA Y ACTIVIDADES FÍSICAS | • | • | • | • | • | • | • | X | • | • | X | • | • | • | • | • |
| | BOLICHE, BILLAR Y JUEGOS DE MESA, SIN VENTA Y/O CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS | • | • | • | • | • | • | • | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | BOLICHE, BILLAR Y JUEGOS DE MESA, CON VENTA Y/O CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS | • | • | • | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | JUEGOS ELECTRÓNICOS, MÁQUINAS DE VIDEO JUEGOS, ENTRETENIMIENTO Y JUEGOS ELECTROMECÁNICOS (JUEGOS DE HABILIDADES Y/O DESTREZA, NO DE AZAR) | • | • | • | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | **UN MÁXIMO DE DOS LOCALES ANEXOS A VIVIENDA, CON SUPERFICIE MÁXIMA CONJUNTA DE 40M²,** PARA JUEGOS ELECTRÓNICOS, MÁQUINAS DE VIDEO JUEGOS, ENTRETENIMIENTO Y JUEGOS ELECTROMECÁNICOS (JUEGOS DE HABILIDADES Y/O DESTREZA, NO DE AZAR) | • | • | • | • | • | • | • | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | PLAZAS PÚBLICAS Y EXPLANADAS | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • |
| ADMINISTRACIÓN | OFICINAS DE INSTITUCIONES DE ASISTENCIA | • | • | • | • | • | • | • | X | X | X | X | X | • | • | X | X |
| | OFICINAS Y DESPACHOS DE SERVICIOS PROFESIONALES, DE CONSULTORÍA, NOTARIALES, JURÍDICOS, ADUANALES, FINANCIEROS, CONTABLES, AUDITORIA, AGENCIAS MATRIMONIALES, DE VIAJES, NOTICIAS, PUBLICIDAD, RELACIONES PÚBLICAS, COBRANZAS, COLOCACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PERSONAL | • | • | • | • | • | • | • | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | **UN MÁXIMO DE DOS LOCALES ANEXOS A VIVIENDA, CON SUPERFICIE MÁXIMA CONJUNTA DE 40M²,** PARA OFICINA O CONSULTORÍA, NOTARIALES, JURÍDICOS, ADUANALES, FINANCIEROS, DE CONTABILIDAD, AUDITORIA, AGENCIAS MATRIMONIALES, DE VIAJES, NOTICIAS, PUBLICIDAD, RELACIONES PÚBLICAS , COBRANZAS, COLOCACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PERSONAL | • | • | • | • | • | • | • | X | • | • | X | • | X | X | X | X |
| | OFICINAS DE GOBIERNO EN GENERAL, DE ORGANISMOS GREMIALES Y ORGANIZACIONES CIVILES, POLÍTICAS, CULTURALES, DEPORTIVAS, RECREATIVAS Y RELIGIOSAS | • | • | • | • | • | • | • | X | X | X | X | X | • | X | X | X |
| | REPRESENTACIONES OFICIALES, DIPLOMÁTICAS Y CONSULARES, ESTATALES O GUBERNAMENTALES | • | • | • | • | X | X | X | X | X | X | X | X | • | X | X | X |
| | SUCURSALES BANCARIAS, CAJEROS AUTOMÁTICOS, CASA DE EMPEÑO, CASA DE CAMBIO Y CASA DE BOLSA | • | • | • | • | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| ALMACENAMIENTO Y ABASTO | BODEGAS DE ACOPIO DE PRODUCTOS NO PERECEDEROS (CON O SIN OFICINAS) | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | • | X | X | X |
| | CENTRAL O MERCADO DE ABASTOS | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | • | X | X | X |
| | BODEGAS DE ACOPIO DE PRODUCTOS PERECEDEROS (CON O SIN OFICINAS) | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |

| ●: USO PERMITIDO<br>X: USO PROHIBIDO | | MIXTO CENTRAL | MIXTO PRIMARIO | MIXTO SECUNDARIO | MIXTO ZONA DE MONUMENTOS | HABITACIONAL MIXTO DENSIDAD ALTA | HABITACIONAL MIXTO DENSIDAD MEDIA | HABITACIONAL MIXTO ZONA DE MONUMENTOS | HABITACIONAL DENSIDAD MUY ALTA | HABITACIONAL DENSIDAD ALTA | HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA | HABITACIONAL DENSIDAD BAJA | HABITACIONAL ZONA DE MONUMENTOS | EQUIPAMIENTO | EQUIPAMIENTO PRIVADO * | ESPACIO ABIERTO | ÁREA VERDE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | MA 4+2R | MB 4 | MC 4 | MZM 2 | HMA 4 | HMB 3 | HMZM 2 | HA 4 | HB 3 | HC 2+1R | HD | HZM 2 | EQ | EQP | EA | AV |
| | MERCADOS O TIANGUIS | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | ● | X | X | X |
| | RASTROS Y OBRADORES | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | SILOS Y TOLVAS | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| COMUNICACIONES | ANTENAS, MÁSTILES Y TORRES PARA TELEFONÍA CELULAR O RADIOFONÍA; TRANSMISORES Y REPETIDORES DE SEÑALES DE INTERNET Y TRANSMISIÓN DE DATOS | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | MÁSTILES SOBRE EDIFICACIONES PARA TELEFONÍA CELULAR O RADIOFONÍA; TRANSMISORES Y REPETIDORES DE SEÑALES DE INTERNET Y TRANSMISIÓN DE DATOS | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | AGENCIA DE CORREOS, TELÉGRAFOS Y TELÉFONOS | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | ● | X | X | X |
| | CENTRALES TELEFÓNICAS Y O DE TELECOMUNICACIÓN CON O SIN SERVICIO AL PÚBLICO | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | ESTACIÓN DE RADIO O TV SIN AUDITORIO | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | ● | X | X | X |
| | ESTACIÓN DE RADIO O TV CON AUDITORIO | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | ● | X | X | X |
| | ESTUDIOS CINEMATOGRÁFICOS | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| TRANSPORTE | TERMINALES DE AUTOTRANSPORTE URBANO, CETRAM´S | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | TERMINALES DE CARGA | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | SERVICIO DE BÁSCULA | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | SERVICIO DE ALQUILER DE GRÚAS | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | ESTACIONES DE TAXIS | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS O PÚBLICOS | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | X |
| | ESTACIONAMIENTOS SUBTERRANEOS PRIVADOS O PÚBLICOS | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| | ENCIERRO Y MANTENIMIENTO DE VEHÍCULOS, CORRALÓN Y PATIO DE MANIOBRAS | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | HELIPUERTOS | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | ESTACIONES DE TRANSPORTE INTERMODAL | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | ● | X | X | X |
| SEGURIDAD Y DEFENSA | INSTALACIONES PARA EL EJÉRCITO Y LA FUERZA AÉREA | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | GARITAS | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | ● | X | X | X |
| | CASETAS DE VIGILANCIA Y MÓDULOS DE SEGURIDAD PARA EL SERVICIO PÚBLICO | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| | CENTRALES Y ESTACIONES DE POLICÍA Y ENCIERRO DE VEHÍCULOS OFICIALES | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ● | X | X | X |
| | ESTACIONES Y CENTRALES DE BOMBEROS | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ● | X | X | X |
| | TRIBUNALES Y JUZGADOS | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ● | X | X | X |
| | CENTROS DE DETENCIÓN, RECLUSORIOS PREVENTIVOS PARA SENTENCIADOS O REFORMATORIOS | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | PUESTOS DE SOCORRO O CENTRAL DE AMBULANCIAS | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ● | X | X | X |
| INFRAESTRUCTURA | INCINERADORES DE BASURA | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | GENERADORES DE ENERGÍA ELÉCTRICA LIMPIA (EÓLICA, FOTOVOLTAICA, HIDRÁULICA, ETC.) | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | RELLENOS SANITARIOS, PLANTAS DE TRATAMIENTO DE BASURA Y PLANTA DE FERTILIZANTES ORGÁNICOS | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | TANQUES O DEPÓSITOS DE ALMACENAMIENTO DE AGUA | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ● | X | X | X |
| | ESTACIONES O SUBESTACIONES ELÉCTRICAS | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ● | X | X | X |
| | CUERPOS DE AGUA, VASOS REGULADORES, BORDOS, POZOS, DIQUES, PRESAS Y REPRESAS | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ● | ● |
| | ESTACIONES DE BOMBEO Y CÁRCAMOS | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ● | X | X | X |
| | ESTACIONES DE TRANSFERENCIA DE BASURA | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | PLANTAS DE TRATAMIENTO Y SEPARACIÓN PARA BASURA | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS NO APTAS PARA EL CONSUMO HUMANO | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| MICROINDUSTRIA | MICROINDUSTRIA | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | PRODUCCIÓN ARTESANAL Y MICROINDUSTRIAL DE ALIMENTOS (TORTILLERÍA, MOLINO DE CAFÉ MOLINO DE NIXTAMAL, PANADERÍAS, PASTELERÍAS, ETC.); TALLERES DE HERRERÍA, MADERERÍA, CANCELERÍA, VIDRIERÍA, EBANISTERÍA, TALABARTERÍA, | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |

| ●: USO PERMITIDO<br>X: USO PROHIBIDO | | MIXTO CENTRAL<br>MA 4+2R | MIXTO PRIMARIO<br>MB 4 | MIXTO SECUNDARIO<br>MC 4 | MIXTO ZONA DE MONUMENTOS<br>MZM 2 | HABITACIONAL MIXTO DENSIDAD ALTA<br>HMA 4 | HABITACIONAL MIXTO DENSIDAD MEDIA<br>HMB 3 | HABITACIONAL MIXTO<br>ZONA DE MONUMENTOS<br>HMZM 2 | HABITACIONAL DENSIDAD MUY ALTA<br>HA 4 | HABITACIONAL DENSIDAD ALTA<br>HB 3 | HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA<br>HC 2+1R | HABITACIONAL DENSIDAD BAJA<br>HD | HABITACIONAL<br>ZONA DE MONUMENTOS<br>HZM 2 | EQUIPAMIENTO<br>EQ | EQUIPAMIENTO PRIVADO *<br>EQP | ESPACIO ABIERTO<br>EA | ÁREA VERDE<br>AV |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | TAPICERÍA, TORNOS, SUAJADOS, INYECCIÓN DE PLÁSTICO, CARPINTERÍA, Y ARTÍCULOS DE ALUMINIO; CONFECCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR, CALZADO Y BOLSAS (SASTRERÍA, COSTURERÍA, CASAS DE MODA); ELABORACIÓN DE PIEZAS DE JOYERÍA Y ORFEBRERÍA; JUGUETES DE DIVERSOS TIPOS E INSTRUMENTOS MUSICALES, Y LABRADO | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | **UN MÁXIMO DE DOS LOCALES ANEXOS A VIVIENDA, CON SUPERFICIE MÁXIMA CONJUNTA DE 40M², PARA** PRODUCCIÓN ARTESANAL Y MICROINDUSTRIAL: DE ALIMENTOS (TORTILLERÍAS, PANADERÍAS, PASTELERÍAS ETC.); TALLERES MENORES DE HERRERÍA, MADERERÍA, CANCELERÍA, VIDRIERÍA, EBANISTERÍA, TALABARTERÍA, TAPICERÍA, TORNOS, SUAJADOS, INYECCIÓN DE PLÁSTICO, CARPINTERÍA, Y VESTIR, CALZADO Y BOLSAS (SASTRERÍA, COSTURERÍA, CASAS DE MODA); ELABORACIÓN DE PIEZAS DE JOYERÍA Y ORFEBRERÍA; JUGUETES DE DIVERSOS TIPOS E INSTRUMENTOS MUSICALES, Y LABRADO | • | • | • | • | • | • | • | X | • | • | X | • | X | X | X | X |
| | PRODUCCIÓN DE ARTÍCULOS DE PAPEL, CARTÓN O CARTONCILLO; PRODUCCIÓN DE ARTÍCULOS DE VIDRIO Y CERÁMICOS NO ESTRUCTURALES; PRODUCCIÓN DE VELAS Y JABONES | • | • | • | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | **UN MÁXIMO DE DOS LOCALES ANEXOS A VIVIENDA, CON SUPERFICIE MÁXIMA CONJUNTA DE 40M², PRODUCCIÓN** DE ARTÍCULOS DE PAPEL, CARTÓN O CARTONCILLO; PRODUCCIÓN DE ARTÍCULOS DE VIDRIO Y CERÁMICOS NO ESTRUCTURALES; PRODUCCIÓN DE VELAS Y JABONES | • | • | • | • | • | • | • | X | • | • | X | • | X | X | X | X |
| INDUSTRIA EN GENERAL | PLANTA POTABILIZADORA DE AGUA | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | • | X | X | X |
| | CENTRO DE RECICLAJE Y ACOPIO DE MATERIALES DE DESPERDICIO | • | • | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | EDICIÓN E IMPRESIÓN DE PERIÓDICOS, REVISTAS, LIBROS, CORRECCIÓN DE ESTILO Y COMPOSICIÓN TIPOGRÁFICA, ENCUADERNACIÓN, PRODUCCIÓN DE FOTOGRABADOS, CLICHÉS, PLACAS TIPOGRÁFICAS, PLACAS DE OFFSET Y LITOGRAFÍA, SELLOS METÁLICOS Y DE GOMA, MATERIALES PARA FOTOCOMPOSICIÓN A NIVEL MICRO INDUSTRIAL O ARTESANAL, FOTOLITO | • | • | • | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | **UN MÁXIMO DE DOS LOCALES ANEXOS A VIVIENDA, CON SUPERFICIE MÁXIMA CONJUNTA DE 40M², EDICIÓN E IMPRESIÓN DE** PERIÓDICOS, REVISTAS, LIBROS, CORRECCIÓN DE ESTILO Y COMPOSICIÓN TIPOGRÁFICA, ENCUADERNACIÓN, PRODUCCIÓN DE FOTOGRABADOS, CLICHÉS, PLACAS TIPOGRÁFICAS, PLACAS DE OFFSET Y LITOGRAFÍA, SELLOS METÁLICOS Y DE GOMA, MATERIALES PARA FOTOCOMPOSICIÓN A NIVEL MICRO INDUSTRIAL O ARTESANAL, FOTOLITO | • | • | • | • | • | • | • | X | • | • | X | • | X | X | X | X |
| | PRODUCCIÓN DE ARTÍCULOS DE HULE Y PLÁSTICO POR EXTRUSIÓN E INYECCIÓN (MOLDEO Y SOPLADO) | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | PRODUCCIÓN Y MANUFACTURA DE JUGUETES, INSTRUMENTOS MUSICALES, ARTÍCULOS Y APARATOS DEPORTIVOS Y OTRAS MANUFACTURAS METÁLICAS | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | PRODUCCIÓN DE ARTÍCULOS DE HIGIENE, COSMÉTICOS Y ARTÍCULOS PARA EL HOGAR | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE BIENES AUDIOVISUALES | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | PRODUCCIÓN INDUSTRIAL DE ALIMENTOS PARA CONSUMO HUMANO | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | PRODUCCIÓN INDUSTRIAL DE BEBIDAS EN GENERAL Y TABACOS | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | PRODUCCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR Y ARTÍCULOS TEXTILES A PARTIR DE TELAS, CUERO Y PIEL | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | HILADO Y TEJIDO DE FIBRAS NATURALES DURAS BLANDAS, CURTIDURÍAS Y TENERÍAS | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | PRODUCCIÓN DE LAMINADOS Y ARTÍCULOS DE MADERA PARA BIENES INMUEBLES, MUEBLES Y ARTÍCULOS DE MADERA | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |

| ●: USO PERMITIDO<br>X: USO PROHIBIDO | | MA 4+2R<br>MIXTO CENTRAL | MB 4<br>MIXTO PRIMARIO | MC 4<br>MIXTO SECUNDARIO | MZM 2<br>MIXTO ZONA DE MONUMENTOS | HMA 4<br>HABITACIONAL MIXTO DENSIDAD ALTA | HMB 3<br>HABITACIONAL MIXTO DENSIDAD MEDIA | HMZM 2<br>HABITACIONAL MIXTO ZONA DE MONUMENTOS | HA 4<br>HABITACIONAL DENSIDAD MUY ALTA | HB 3<br>HABITACIONAL DENSIDAD ALTA | HC 2+1R<br>HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA | HD<br>HABITACIONAL DENSIDAD BAJA | HZM 2<br>HABITACIONAL ZONA DE MONUMENTOS | EQ<br>EQUIPAMIENTO | EQP<br>EQUIPAMIENTO PRIVADO * | EA<br>ESPACIO ABIERTO | AV<br>ÁREA VERDE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | PRODUCCIÓN DE PAPEL Y DE ARTÍCULOS DE PAPEL, CARTÓN Y CARTONCILLO | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | PRODUCCIÓN DE FARMACÉUTICOS Y MEDICAMENTOS | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | PRODUCCIÓN DE ARTÍCULOS CERÁMICOS NO ESTRUCTURALES | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | FABRICACIÓN DE LUBRICANTES, ADITIVOS Y SIMILARES | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | PRODUCCIÓN DE ARTÍCULOS DE VIDRIO (ARTÍCULOS DOMÉSTICOS Y ORNAMENTALES) | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | PRODUCTOS DE OTROS BIENES A BASE DE MINERALES NO METÁLICOS | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | PRODUCCIÓN DE ESTRUCTURAS METÁLICAS, TANQUES Y CALDERAS | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | PRODUCCIÓN DE MUEBLES PRINCIPALMENTE METÁLICOS ENSERES DOMÉSTICOS E INSTRUMENTOS PROFESIONALES, TÉCNICOS Y DE PRECISIÓN | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | FABRICACIÓN Y ENSAMBLE DE EQUIPOS, APARATOS, ACCESORIOS Y COMPONENTES ELÉCTRICOS, ELECTRÓNICOS, DE INFORMÁTICA, DE OFICINA Y MÉDICOS | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | TRATAMIENTO Y RECICLAJE DE MATERIALES Y RESIDUOS PELIGROSOS INCLUYENDO TRANSPORTACIÓN Y CONFINAMIENTO | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | PRODUCCIÓN Y ENSAMBLE DE PIEZAS PARA AVIONES, REMOLQUES, MOTOCICLETAS, BICICLETAS Y VEHÍCULOS EN GENERAL | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | CEMENTERAS, TABIQUERAS, LADRILLERAS, BLOQUERAS, CONCRETERAS Y ACTIVIDADES EXTRACTIVAS | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | BANCO DE MATERIALES | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| INSTALACIONES RELIGIOSAS | TEMPLOS Y LUGARES PARA EL CULTO | • | • | • | • | X | X | X | X | X | X | X | X | • | X | X | X |
| | SEMINARIOS Y CONVENTOS | • | • | • | • | X | X | X | X | X | X | X | X | • | X | X | X |
| MORTUORIO | CEMENTERIOS, CREMATORIOS, AGENCIAS DE INHUMACIÓN CON CREMATORIO, MAUSOLEOS Y CRIPTAS | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | VELATORIOS Y AGENCIAS FUNERARIAS | • | • | • | X | X | X | X | X | X | X | X | X | • | X | X | X |
| EQUIPAMIENTO | TERMINALES AÉREAS (CON SERVICIOS COMPLEMENTARIOS) | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | TERMINALES DE CARGA (CON SERVICIOS ANEXOS) | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | TERMINALES Y ESTACIONES DE AUTOBUSES FORÁNEOS (CON SERVICIOS COMPLEMENTARIOS) | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | ESTACIÓN DE FERROCARRIL (CON SERVICIOS ANEXOS) | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | DEPÓSITOS DE GAS U OTRO TIPO DE COMBUSTIBLE | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | PUNTO DE CARGA ELÉCTRICA PARA VEHÍCULOS | • | • | • | • | • | • | • | X | X | X | X | X | • | • | • | • |
| | ESTACIONES DE SERVICIO PARA VENTA DE ENERGÍA ELÉCTRICA, GASOLINA, DIÉSEL, BIODIÉSEL Y GAS L.P., GAS NATURAL Y MIXTOS, PARA VEHÍCULOS; CON O SIN SERVICIOS ANEXOS | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| AGROPECUARIO | CULTIVO DE GRANOS, HORTALIZAS, FLORES Y CULTIVOS MIXTOS | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | BODEGAS, EMPACADORAS Y ESTRUCTURAS PARA EL MANEJO, ALMACENAMIENTO Y EMPAQUE DE PRODUCTOS AGROPECUARIOS | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | VIVEROS E INVERNADEROS PARA PRODUCCIÓN DE PLANTAS, VEGETALES, PASTOS Y ÁRBOLES FRUTALES; HUERTAS Y VIÑEDOS | • | • | • | • | • | • | • | X | X | X | X | X | • | • | • | • |
| | POTREROS, CRIADEROS Y GRANJAS | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | ESTANQUES E INSTALACIONES PARA EL CULTIVO PISCÍCOLA | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |

En el caso de los giros de comercio y/o servicios permitidos en los usos de suelo HMA Y HMB, se podrán autorizar el desarrollo de plantas bajas activas con hasta dos locales comerciales y/o de servicios según se indique en la tabla de Compatibilidad, siempre y cuando no rebasen en conjunto 250m$^2$ de construcción, permitan el desarrollo del porcentaje mínimo establecido para

vivienda, la cual es obligatorio construir, 70 % para el caso de HMA y HMB, y cumplan con lo establecido en el Reglamento de Construcción.

En el caso de los giros con comercio y/o servicios en zonificación MZM y HMZM, se podrán autorizar hasta dos locales comerciales y/o de servicios según se indique en la tabla de Compatibilidad, siempre y cuando no rebasen en conjunto 125 $m^2$ de construcción, permitan el desarrollo del porcentaje mínimo establecido para vivienda, que es obligatorio construir, en el caso de MZM 50% y 70 % en el caso de HMZM, y cumplan con lo establecido en el reglamento de construcción.

Tiendas de auto servicio y supermercados, plazas comerciales, centros comerciales y tiendas departamentales solo se permiten en vialidades metropolitanas y primarias, siempre que no se localicen dentro de los Perímetros de la Zona Monumentos Históricos.

La instalación de mástiles sobre edificaciones para telefonía celular o radiofonía, transmisores y repetidores de señales de internet y transmisión de datos estará sujeta a dictamen del INAH Querétaro. Los resultados de dicho dictamen deberán remitirse a las dependencias involucradas con la aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales para su autorización.

## Asignación de la Zonificación Secundaria

La asignación de esta zonificación se representa en el plano de Zonificación Secundaria, contenido en el Anexo Gráfico, dando como resultado la siguiente distribución de uso del suelo por cada sector.

Tabla 77. Superficie de Uso de Suelo por zona (ha).

| ZONAS | MA 4+2R | MB 4 | MC 4 | MZM 2 | HMA 4 | HMB 3 | HMZM 2 | HA 4 | HB 3 | HC 2+1R | HD 2 | HZM 2 | EQ | EQP | EA | AV | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ZONA DE MONUMENTOS HISTÓRICOS | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PERIMETRO A | | | | 85.66 | 0.38 | | 25.37 | | 7.33 | | | 47.7 | 26.08 | | 3.5 | 18.32 | 214.34 |
| PERIMETRO B1 | | | | 4.57 | | | 5.28 | | | | | 14.22 | | 1.15 | | 0.81 | 26.03 |
| PERIMETRO B2 | | | | 5.35 | | | 1.57 | | | | | 5.16 | 0.39 | | | 0.65 | 13.12 |
| PERIMETRO B3 | 0.34 | | 3.38 | | | | 3.51 | | | | | 9.42 | 43.31 | 0.2 | 0.49 | 6.11 | 66.76 |
| BARRIOS TRADICIONALES | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PERIMETRO I LA OTRA BANDA | 0.97 | 1.55 | 3.52 | | | 21.15 | | | 16.36 | 38.8 | | | 2.82 | 0.19 | 0.51 | 0.88 | 86.76 |
| PERIMETRO II SAN FRANCISQUITO | 0.74 | | 2.83 | 1.67 | | 10.68 | | | | 20.39 | | | 2.07 | | 0.02 | 0.2 | 38.6 |
| PERIMETRO III LA PIEDAD Y SAN AGUSTÍN DEL RETABLO | 0.14 | 4.58 | 3.2 | | 5.98 | | | | | 1.14 | | | 1.67 | | | 0.11 | 16.81 |
| ZONA DE TRANSICIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| NORESTE | 7.22 | | 5.91 | | 0.71 | 5.28 | | 2.42 | 2.73 | 34.92 | 9.06 | | 5.4 | 17.37 | 1.94 | 4.36 | 97.33 |
| NOROESTE | 3.53 | 14.8 | 4.11 | | 9.63 | 4.89 | | 1.42 | 6.29 | 34.46 | | | 7.66 | | 0.4 | 14.51 | 101.7 |
| SUR | 9.27 | 26.21 | 0.79 | | | 7.36 | | | | 14.59 | | | 8.21 | 2.9 | 0.5 | 0.14 | 69.97 |
| Total general | 22.22 | 47.13 | 23.74 | 97.25 | 16.7 | 49.37 | 35.74 | 3.85 | 32.71 | 144.3 | 9.06 | 76.5 | 97.6 | 21.81 | 7.36 | 46.08 | 731.42 |

La superficie total resulta de la actualización del catastro 2017, que incluye fusiones, subdivisiones y de la anexión de espacios abiertos y espacios complementarios a ellos.

Fuente: Elaboración propia 2017

## Normatividad de la zonificación secundaria

Tabla 78. Zonificación secundaria. Derechos de desarrollos básicos y máximos

| USOS DEL SUELO | | DERECHOS DE DESARROLLO BÁSICOS | | | | | | | DERECHOS DE DESARROLLO MAXIMOS | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | DENSIDAD | ALTURA MÁXIMA PERMITIDA | | INTENSIDAD | | % DE VIV | | DENSIDAD | | ALTURA MÁXIMA PERMITIDA | | INTENSIDAD | | % DE VIV |
| CLAVE | USO | VIV/Ha | NIVELES | METROS | COS | CUS | 1 VIV @ X m2 | % DE USO HABITACIONAL | VIV/Ha | Hab./Ha | NIVELES | METROS | COS | CUS | 1 VIV @ X m2 |
| MA 4+2R | MIXTO CENTRAL | 140 | 4+2R | 21.00 | 0.6 | 3.6 | 71 | 50% | NO APLICA | | | | | | |
| MB 4 | MIXTO PRIMARIO | 130 | 4 | 14.00 | 0.6 | 2.4 | 71 | 50% | NO APLICA | | | | | | |
| MC 4 | MIXTO SECUNDARIO | 100 | 4 | 14.00 | 0.6 | 2.4 | 100 | 50% | 150 | 450 | 5 | 17.50 | 0.6 | 3.0 | 67 |
| MZM 2 | MIXTO ZONA DE MONUMENTOS | 60 | 2 | 7.00 | 0.6 | 1.5 | 167 | 50% | NO APLICA | | | | | | |
| HMA 4 | HABITACIONAL MIXTO DENSIDAD ALTA | 100 | 4 | 14.00 | 0.6 | 2.4 | 100 | 70% | 150 | 450 | 5 | 17.50 | 0.6 | 3.0 | 67 |
| HMB 3 | HABITACIONAL MIXTO DENSIDAD MEDIA | 75 | 3 | 10.50 | 0.6 | 1.8 | 133 | 70% | 120 | 360 | 4 | 14.00 | 0.5 | 2.0 | 83 |
| HMZM 2 | HABITACIONAL MIXTO ZONA DE MONUMENTOS | 75 | 2 | 7.00 | 0.7 | 1.4 | 133 | 50% | NO APLICA | | | | | | |
| HA 4 | HABITACIONAL DENSIDAD MUY ALTA | 120 | 4 | 14.00 | 0.6 | 2.4 | 83 | 100% | NO APLICA | | | | | | |
| HB 3 | HABITACIONAL DENSIDAD ALTA | 100 | 3 | 10.50 | 0.5 | 1.5 | 100 | 100% | 150 | 450 | 4 | 14.00 | 0.5 | 2.0 | 67 |
| HC 2+1R | HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA | 75 | 2+1R | 10.50 | 0.5 | 1.25 | 133 | 100% | 120 | 360 | 2+2R | 14.00 | 0.5 | 2.0 | 83 |
| HZM | HABITACIONAL ZONA DE MONUMENTOS | 75 | 2 | 7.00 | 0.7 | 1.4 | 133 | 100% | NO APLICA | | | | | | |
| HD 2 | HABITACIONAL DENSIDAD BAJA | 25 | 2 | 7.00 | 0.5 | 1 | 400 | 100% | NO APLICA | | | | | | |
| EQ | EQUIPAMIENTO DE CONTROL PÚBLICO EQUIPAMIENTO DE CONTROL PRIVADO | Mantiene los niveles, altura, coeficiente de ocupación y coeficientes de uso actuales, conservando los derechos indicados en el dictamen de uso de suelo. | | | | | | | | | | | | | |
| AV | ÁREAS VERDES | NO APLICA | | | | | | | | | | | | | |
| EA | ESPACIO ABIERTO | NO APLICA | | | | | | | | | | | | | |

Fuente: Elaboración propia 2017

### Cálculo del número de viviendas

Para determinar el número de viviendas que se pueden construir es necesario tener en cuenta los siguientes aspectos:

**Cálculo de Densidad Bruta.** Para conocer el número de viviendas construibles por hectárea en una superficie determinada deberá aplicarse la siguiente fórmula:

**No. de viviendas = Superficie total del predio (ha) * Densidad (viv/ha)**

De tal manera que el resultado establecerá el número de viviendas que es posible edificar en un predio o lote determinado.

En el caso de que el cálculo del número de viviendas de como resultado una fracción, deberá redondearse la cifra al número entero inmediatamente superior.

### Uso habitacional obligatorio

El desarrollo del uso habitacional se determina en función del uso de suelo específico de tal manera que éste estará sometido a diferentes porcentajes de ocupación. En usos Mixtos el porcentaje de uso habitacional será del 50%, en Habitacionales Mixtos del 70% y Habitacionales del 100% como lo señala la Tabla 78. Zonificación secundaria. Derechos de desarrollo básicos y máximos.

### Nomenclatura

Con objeto de transparentar la normatividad se plantea, añadir el número de niveles a la clave de cada zonificación, por lo que se identificarán de la siguiente manera:

TABLA 79. Clave con niveles

| Clave con niveles | | Descripción de uso | Altura de edificación |
|---|---|---|---|
| Zonificación | Niveles | | |
| MB | 4 | MIXTO PRIMARIO | 4 NIVELES / 12 MTS ALTURA MÁXIMA |
| HC | 2+1R | HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA | 2 NIVELES / 7 MTS AL PARAMENTO<br>+<br>1 NIVEL REMETIDO / 10.50 ALTURA MAXIMA REMETIDA |

Elaboración propia

### Alturas máximas

Las alturas máximas se establecen considerando las alturas predominantes en cada zona o colonia, siempre protegiendo las visuales de los elementos significativos y preservando las visuales de la Zona de Monumentos Históricos y de sus elementos relevantes.

### Remetimientos en niveles adicionales

Se permite para determinados usos de suelo la posibilidad de obtener autorización para desarrollar niveles adicionales, siempre y cuando se encuentren remetidos de los paramentos en relación de 1 a 2, es decir un nivel adicional y dos veces la altura remetida en sentido horizontal desde el límite del predio, hasta el límite máximo establecido para el uso de suelo asignado al predio, de conformidad con lo establecido en las Normas Especiales de Ordenamiento Urbano.

### Derechos de desarrollo

Los derechos de desarrollo básicos se asignan a cada uno de los usos específicos de la Zonificación Secundaria los cuales pueden ser aprovechados por el o los propietarios de un predio, lote o fracción a desarrollar.

Se expresan en función de:

- Usos de suelo
- Densidad - Viviendas/ha
- Intensidad - Coeficientes de Ocupación (COS) y Utilización (CUS)
- Altura máxima - Niveles y Metros permitidos

Los derechos de desarrollo máximos corresponden específicamente a un aumento en los parámetros de densidad, construcción y desarrollo por encima de los derechos de desarrollo básicos.

- Se expresan en función de:
- Usos de suelo
- Densidad - Viviendas/ha
- Intensidad - Coeficientes de Utilización (CUS)
- Altura máxima permitida - Niveles y Metros permitidos

El COS se mantendrá igual que el asignado en los derechos de desarrollo básicos salvo en el uso HMB 3 en donde de 0.6 se reduce a 0.5.

En ningún caso pueden asignarse derechos de desarrollo superiores a los derechos de desarrollo máximos correspondientes al uso de suelo asignado a un predio, lote o fracción, ni podrán crearse o definirse usos de suelo con mayores derechos de desarrollo. Su aplicación está restringida sólo a ciertas áreas del PPDUZMBT (Ver Normas Especiales de Ordenamiento Urbano) y a un pago por aprovechamiento de derechos de desarrollo adicionales.

### 3.3.3.3 VIVIENDA

La política de poblamiento está totalmente ligada al incremento de ocupación de la vivienda deshabitada en la Zona de Monumentos Históricos, Barrios Tradicionales y Zonas de Transición y a la política de redensificación de toda la zona en la que se apoyará la saturación de baldíos con proyectos de vivienda plurifamiliar integrada en los polígonos de actuación para nuevos desarrollos y en desarrollos mixtos con vivienda en plantas altas sobre los corredores urbanos de uso mixto propuestos.

Las líneas de acción serán las siguientes: (ver plano E07 VIVIENDA del Anexo Gráfico)[64]:

#### Vivienda Deshabitada

Este programa comprende el 18% de la vivienda total del ZMBT con 4,160 unidades identificadas en el censo de 2010, de las cuales el mayor porcentaje (35%) se encuentra dentro del Perímetro A de la Zona de Monumentos Históricos con 1,465 unidades; en los Barrios de La Otra Banda existen 759 unidades correspondientes al 18% de la vivienda total desocupada; en tercer término, las Zonas de Transición Norponiente y Nororiente con un rango entre 400 y 500 viviendas deshabitadas y, finalmente, San Francisquito con un rango de casi 400 viviendas deshabitadas.

Es por ello que, resulta indispensable promover su ocupación mediante tres líneas de acción, según el número de viviendas deshabitadas que llegan a conjuntar las manzanas, que son:

[64] Los indicadores por cada zona se integran en la tabla anexa.

- Prioritaria Alta, cuando existen más de 40 viviendas desocupadas
- Prioridad Media, cuando existen entre dos y 30 viviendas desocupadas
- Prioridad Baja, cuando existen menos de 10 viviendas desocupadas

Es importante señalar que este Programa debe acompañarse de un censo que verifique la desocupación de las viviendas, ya que los números aquí referidos nacen del censo de población y vivienda del año 2010, por lo que los números pudieron haberse reducido o incrementado.

### Vivienda Nueva en Baldíos Urbanos

La oferta para nuevos desarrollos en predios baldíos y abandonados suma 17.52 ha, encontrándose la mayor parte en las Zonas de Transición Norponiente y Nororiente con 5.62 ha y 3.39 ha, respectivamente. Existen adicionalmente otras zonas por desarrollar en la Zona de Transición sur La Otra Banda y el Perímetro A de la Zona de Monumentos Históricos. Para impulsar el proceso de saturación de baldíos se propone un impuesto al desperdicio urbano.

### Vivienda Nueva en Zonas Estratégicas (Polígonos de Actuación)

Se ha propuesto el desarrollo de zonas de vivienda plurifamiliar dentro de tres polígonos de actuación identificados como Corregidora Norte, La Piedad y el Mercado Gral. Mariano Escobedo. Dentro de estos polígonos de actuación se deberá contemplar de manera obligatoria la vivienda social en un porcentaje del 30% como mínimo.

### Vivienda Nueva en Zonas de Transformación de Origen Industrial

Para el mediano y largo plazo se propone la transformación de las zonas industriales que actualmente existen dentro de la ZMBT en nuevos proyectos de vivienda, ya sea integrados en Polígonos de Actuación o como desarrollos independientes, en cualquier caso, podrán ser de uso mixto, con comercio en planta baja o servicios de oficina (ver plano E07 VIVIENDA del Anexo Gráfico).

Estas áreas suman 19.54 ha y se distribuyen principalmente en la Zona de Transición Norponiente con 9.81 ha, la Zona de Transición Nororiente con 4.08 ha, las cuales, en conjunto, con una densidad promedio de una vivienda cada 160 $m^2$, podrán ofertar hasta 1,221 viviendas.

### Recuperación de Vivienda en Malas Condiciones

Otra línea de acción para la atención a la vivienda es la necesaria creación de un organismo de apoyo al mantenimiento de vivienda principalmente para los desarrollos habitacionales de índole institucional como FOVISSSTE e INFONAVIT.

### Vivienda en Monumentos Históricos Inmuebles[65]

Especial atención implica el apoyo a los inmuebles con vivienda que se encuentran catalogados los cuales adicionalmente requieren apoyos técnicos especializados y recursos económicos con estímulos para la conservación del

[65] Actualmente el INAH ha identificado aproximadamente 50 inmuebles en estas condiciones.

inmueble, como, por ejemplo, descuentos al impuesto predial, al costo de licencias, permisos de construcción u otros que permitan a los propietarios la conservación de los mismos.

### Poblamiento

El poblamiento a partir de la asignación de la zonificación secundaria plantea la posibilidad de varias alternativas como son:

- Ocupación de viviendas deshabitadas.
- Saturación de baldíos.
- Vivienda nueva a través de transformación de zonas industriales a zonas habitacionales.
- Desarrollos inmobiliarios en corredores de uso mixto.

Se desarrollaron alternativas que consideraron diversas densidades para la ocupación de baldíos, para el reciclaje de zonas industriales a usos habitacionales y para estimar el posible desarrollo habitacional en los corredores de uso mixto.

En las variables de la zonificación y desarrollo se estimaron tres posibles rangos de densificación que van de los 200 hab./ha, 400 hab./ha y 600 hab./ha en densidades netas por lote, presentándose las resultantes en la siguiente tabla:

Tabla 80. Alternativas de poblamiento según densidades

| año | media | alta | muy alta | tendencia |
|---|---|---|---|---|
| 1990[66] | 73,361 | 73,361 | 73,361 | 73,361 |
| 2000 | 71,382 | 71,382 | 71,382 | 71,382 |
| 2010 | 65,514 | 65,514 | 65,514 | 65,514 |
| 2017 | 61,714 | 61,714 | 61,714 | 61,714 |
| 2030 | 83,195 | 91,564 | 99,667 | 54,000 |
| más corredores de uso mixto | 27,593 | 27,593 | 27,593 | |
| total | 110,788 | 119,157 | 127,260 | |

Fuente: Elaboración propia 2017

El análisis del poblamiento en los corredores de uso mixto se desarrolla considerando el total del área y los derechos base asignados para cada zonificación, así como el porcentaje de uso habitacional posible y especificado de acuerdo con la tabla siguiente:

Tabla 81. Poblamiento posible en corredores de uso mixto

| ZONIFICACION | AREA | DENSIDAD | Porcentaje | Vivienda posible | Hab. posibles |
|---|---|---|---|---|---|
| | Ha | viv*ha | uso habitacional | | |
| | | derechos básicos | | | 3*viv |
| MA Mixto Central | 19.93 | 140 | 50% | 1,395 | 4,185 |
| MB Mixto Primario | 33.65 | 130 | 50% | 2,187 | 6,562 |
| MC Mixto Secundario | 23.69 | 100 | 50% | 1,185 | 3,554 |
| MZM Mixto Zona de Monumentos | no aplica | | | | |
| HMA Habitacional Mixto | 14.25 | 100 | 70% | 998 | 2,993 |

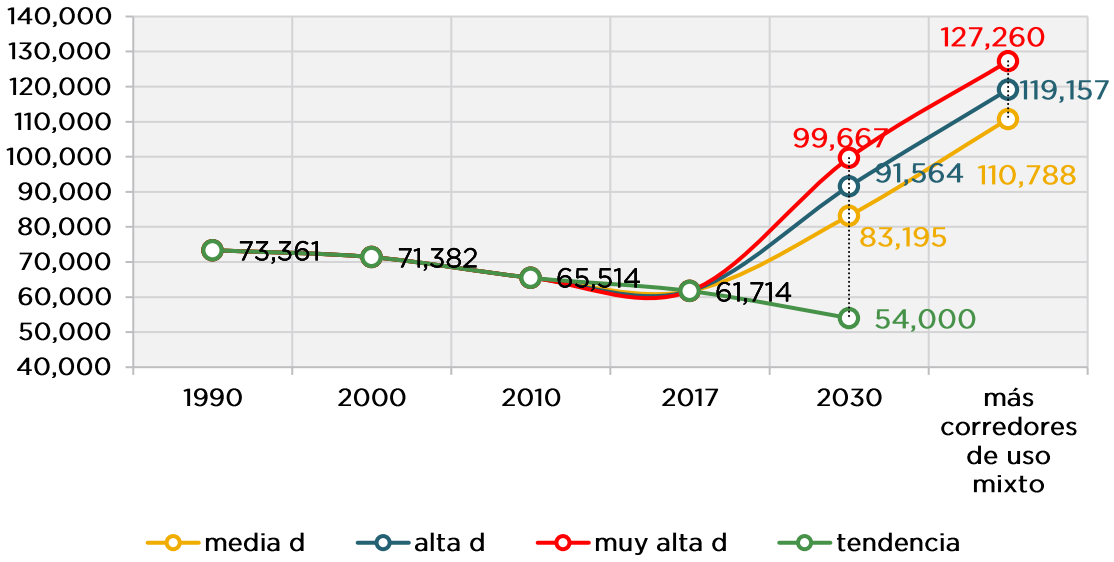
[66] Años 1990 a 2010 INEGI censos de población y vivienda, 2017 estimación propia por manzana.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Densidad Muy Alta | | | | | |
| HMB Habitacional Mixto Densidad Alta | 42.19 | 75 | 70% | 2,215 | 6,645 |
| HMZM Habitacional Mixto Zona de Monumentos | 32.49 | 75 | 50% | 1,218 | 3,655 |
| | | | | suma | 27,593 |

Fuente: Elaboración propia 2017

Con estos resultados se cumple con la política de contener el despoblamiento y establecer un desarrollo importante que atraiga la inversión inmobiliaria a la zona de estudio, siempre considerando los diversos micro-ambientes que se presentan en la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales.

GRÁFICA 19. Poblamiento de la zona 1990-2017 y propuesta futura.




Fuente: Elaboración propia 2017

Como se observa en el gráfico, se propone revertir una tendencia de despoblamiento y se ofrecen oportunidades para casi duplicar la población existente, considerando un posible poblamiento superior en un 74% al que se tenía en el año 1990.

Las densidades de la zona de estudio podrán ascender de la siguiente manera:

Tabla 82. Densidad en ZMBT

| | Población total habitantes | Densidad Bruta hab/ Ha |
|---|---|---|
| Actual | 61,714 | 66 |
| Media densidad | 83,195 | 89 |
| Alta densidad | 91,564 | 98 |
| Muy alta densidad | 99,667 | 107 |
| Incremento por corredores urbanos | 127,260 | 137 |

Fuente: Elaboración propia 2017

### 3.3.3.4 EQUIPAMIENTO

Con respecto al equipamiento urbano, las estrategias que se proponen para el futuro de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales, buscan aminorar los impactos que equipamientos de nivel de servicio estatal o metropolitano generan en la zona, mejorar las condiciones de funcionamiento de equipamientos de nivel básico escolar, redimensionar mercados que funcionan como centros de abasto regionales, mejorar mercados de barrio e impulsar corredores recreativos y culturales; para lo cual se establecen las siguientes líneas de acción:

#### Descentralización de elementos del subsistema de Administración Pública

Para la estrategia del subsistema de Administración Pública, se propone una descentralización de elementos hacia las periferias o en espacios con condiciones urbanas más favorables en cuanto a los requerimientos de infraestructura y servicios urbanos, evitando con esto viajes y saturación en la Zona de Monumentos Históricos; como primer paso se propone reubicar las Secretarías o entes gubernamentales que por su actividad o función pueden prescindir de localizarse en la zona central del área de estudio, por otro lado, se propone una descentralización gradual para aquellas dependencias que no pueden realizar el cambio inmediato; entre las dependencias que se propone descentralizar están:

TABLA 83. Descentralización de Equipamientos de Administración Pública

| Clave | Equipamiento | Nivel de servicio |
|---|---|---|
| EAP1 | Oficialía Mayor | Estatal |
| EAP2 | DIF Estatal | Estatal |
| EAP3 | Secretaría de Educación | Estatal |
| EAP4 | Consejo Contra las Adicciones (CECA) | Estatal |
| EAP5 | Departamento de Becas de la Secretaría de Educación del Gobierno del Estado | Estatal |
| EAP6 | SESEQ Subdirección de Adquisiciones, Secretaría de Salud del Estado de Querétaro | Estatal |
| EAP7 | Tribunal de Conciliación y Arbitraje | Estatal |
| EAP8 | Comisión Estatal de Infraestructura | Estatal |
| EAP9 | Consejo de Ciencia y Tecnología del Estado de Querétaro | Estatal |
| EAP10 | S.A.T. Administración Local de Servicios al Contribuyente | Delegacional Federal |
| EAP11 | Oficina C.F.E. Agencia Querétaro Centro | Delegacional Federal |
| EAP12 | Dirección de Protección Contra Riesgos Sanitarios de la Secretaría de Salud del Estado de Querétaro | Estatal |
| EAP13 | Secretaría de Planeación y Finanzas, Dirección de Ingresos | Estatal |

Fuente: Elaboración propia

Como segundo punto se propone la creación de un centro de servicios administrativos que concentre y gradualmente vaya albergando las actividades de las oficinas y Secretarías que se propone descentralizar.

#### Eficiencia vial en zonas escolares

Se propone una estrategia conjunta de movilidad y equipamiento para el subsistema educación en la clasificación de elementos de educación básica y media con nivel de servicio local, debido al alto grado de saturación que tienen. La propuesta está dirigida a establecer horarios restrictivos de acceso vehicular en las entradas y salidas de los elementos de educación en sus vialidades

contiguas inmediatas, habiendo una restricción total de circulación y de estacionamiento vehicular mientras que, para las manzanas aledañas a las escuelas sólo se permitirá la circulación sin posibilidad de ocupar un espacio de la vialidad para estacionamiento.

Las escuelas de educación básica y media que se proponen son:

TABLA 84. Elementos educativos para propuesta de restricción vehicular en su entorno

| Clave | Equipamiento | Nivel de servicio |
|---|---|---|
| EQE1 | Escuela Primaria Reforma C.O.N.P | Jardín de Niños, Primaria |
| EQE2 | Colegio Brilliant Minds | Jardín de Niños |
| EQE3 | Colegio Marista San Javier | Jardín De Niños a Bachiller |
| EQE4 | Escuela Primaria Anexa a la Normal Andrés Balvanera | Primaria |
| EQE5 | Jardín de Niños la Corregidora | Jardín de Niños |
| EQE6 | Preescolar José A. Bustamante | Primaria |
| EQE7 | Jardín de Niños Rosita S. de Chanes | Jardín de Niños |
| EQE8 | Escuela Primaria General Lic. Benito Juárez | Primaria |
| EQE9 | Instituto J. Guadalupe Velázquez A.C. | Primaria |

Fuente: Elaboración propia

## Mejoramiento y redimensionamiento de los mercados públicos

Como se concluyó en el diagnóstico, en el caso de los mercados públicos existe una sobre oferta debido al tamaño de sus instalaciones. La propuesta consiste en mejorar e incluso llegar a un redimensionamiento a través de proyectos arquitectónicos específicos para cada elemento, en los que se incorpore un estacionamiento subterráneo o en planta baja y de ser necesario se aumente el número de niveles para utilizarlas para el comercio de productos. Además, se propone reutilizar el espacio actual de estacionamiento como espacio estructurador con el entorno, a través de espacios verdes o recreativos que sirvan de contención de las actividades del mercado; por otra parte se propone realizar estudios específicos para analizar los productos que podrán ser comerciados en otra sede que sea de carácter regional para lograr una disminución del impacto generado por el traslado y comercialización de dichas mercancías, con esto se pretende favorecer la dinámica local y barrial del entorno.

Los elementos que se proponen para un nuevo proyecto son:

TABLA 85. Mercados para proyectos de redimensionamiento

| Clave | Equipamiento | Nivel de servicio |
|---|---|---|
| EQC1 | Mercado General Mariano Escobedo | Municipal |
| EPE1 | Mercado Josefa Ortiz de Domínguez “La Cruz” | Municipal |

Fuente: Elaboración propia

Por otra parte, existen elementos propuestos para crear un programa de mejora y ampliación que tenga como principal objetivo cubrir rubros referentes a las instalaciones sanitarias, almacenaje, tratamiento de residuos, rediseño y adaptación de las áreas de carga y descarga de mercancía, además, se propone crear normas de ordenamiento vial con restricción de horarios para la carga y descarga de mercancías.

Los elementos que se proponen son:

TABLA 86. Mercados para proyectos de mejora

| Clave | Equipamiento | Nivel de servicio |
|---|---|---|
| EQC2 | El Tepetate | Municipal |
| EQC3 | Hidalgo | Municipal |

Fuente: Elaboración propia

### Activación e impulso de la cultura y las actividades recreativas.

Debido a la gran oferta de espacios recreativos en la Zona de Monumentos Históricos, se propone crear corredores culturales, turísticos, recreativos que incrementen las actividades culturales en estos espacios interconectándose por medio de sendas peatonales que contengan eventos itinerantes que fortalezcan la actividad turística y cultural (ver plano E08 EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS del Anexo Gráfico.

Se proponen los siguientes corredores:

- EQR1 Corredor 1, sobre Avenida Ejército Republicano conformado por la Plaza de los Fundadores, el Atrio del Templo de la Santa Cruz, el Panteón de los Queretanos Ilustres, el paseo a lo largo de Av. Ejército Republicano hasta el mirador de los arcos.
- EQR2 Corredor 2, conformado por el Museo Fundación Santiago Carbonell, Casa de Cultura Dr. Ignacio Mena Rosales, la Plaza de Armas, el Museo de los Conspiradores y el Museo Regional de Querétaro, además de los teatros o espacios culturales existentes sobre la avenida 5 de Mayo que puedan formar parte de la oferta cultural.
- EQR3 Corredor 3, con los elementos culturales Atrio del Templo de San Antonio de Padua, la Plaza de la Corregidora, el Jardín Zenea, Museo Regional de Querétaro, la Plaza Constitución y el Teatro de la República.
- EQR4 Corredor 4, conformado por el Teatro de la Ciudad, Jardín Guerrero, fuente de Neptuno, Museo de Arte Sacro-Queretano, el Museo de Arte de Querétaro, la Catedral de Querétaro, Plazuela Mariano de las Casas y el Templo de Santa Rosa de Viterbo.

Como se había mencionado, la propuesta contempla una articulación a través del incremento de eventos y actividades culturales itinerantes con una restricción del acceso vehicular temporal durante la duración de las actividades realizadas en las vialidades que interconectan los elementos de cada corredor, esta propuesta está estructurada para incrementar gradualmente la oferta hasta llegar al uso de Calles Compartidas con baja velocidad de circulación (Zonas 30).

En este sentido, se propone un incremento de la oferta cultural en los elementos que se enlistarán a continuación, debido a que, cuentan con una buena localización geográfica, o con un alto potencial por la magnitud de sus instalaciones. La finalidad es lograr un incremento de actividades recreativas

que permee en el entorno inmediato de cada uno de los elementos en donde se aplique la propuesta. Los elementos propuestos son:

TABLA 87. Elementos para incremento de oferta cultural

| Clave | Equipamiento |
|---|---|
| EQR5 | Auditorio Fernando Díaz Ramírez de la U.A.Q. |
| EQR6 | Capilla de Maximiliano |
| EQR7 | Centro Cultural Ignacio Padilla |
| EQR8 | Centro Cultural la vía IMJUVE |
| EQR9 | Cerro de las Campanas |
| EQR10 | Monumento a Benito Juárez |
| EQR11 | Museo de la Magia del Pasado |
| EQR12 | Plaza del Estudiante |
| EQR13 | Plazuela Mariano de las Casas |
| EQR14 | Plazuela Damián Carmona |

Fuente: Elaboración propia

Para el caso particular de la Alameda Hidalgo se propone crear un proyecto detonador cultural y recreativo que active e incremente la oferta que presenta actualmente; esta propuesta se basa en el gran potencial con el que cuenta dicho elemento. Por un lado, se propone un programa de reapertura del espacio a una mayor extensión de horario de servicio, que tendrá que ser acompañado por campañas de mejora de infraestructura, específicamente en las luminarias existentes dentro de la Alameda y las calles aledañas a esta. Por otro lado, la seguridad es un tema que se propone sea reforzada con mayor presencia de elementos de seguridad pública para poder crear el programa completo de ampliación de actividades de recreación y culturales, (clave de proyecto EPE2 Alameda Hidalgo).

### 3.3.3.5 SERVICIOS URBANOS

Dentro del área de aplicación del programa existen redes de infraestructura completas, pero en algunos sectores es muy antigua, lo cual genera serios problemas de mantenimiento y demandará costos extraordinarios, para este aspecto se proponen las siguientes líneas de trabajo:

#### Extensión de programas de cableado subterráneo

Se propone la extensión del programa de cableado subterráneo del Centro Histórico para los Barrios Tradicionales y Zonas de Transición como parte de la mejora de la imagen urbana.

#### Extensión de red pluvial

Actualmente existe una red primaria que colecta a través de grandes drenes principalmente en la Avenida Universidad y en la Avenida Zaragoza, con un sistema de colectores de apoyo en la Avenida Constituyentes y Alameda Hidalgo, sin embargo, se propone la extensión de la red secundaria en la zonas de Transición y Barrios Tradicionales, aunado a esto, se propone la implementación de un sistema de tratamiento y reutilización de aguas que estará sujeto a un proyecto de evaluación técnica y de factibilidad para su implementación por parte de la dependencia responsable.

### Mantenimiento y ampliación de capacidad de drenes

Para la red pluvial y de descargas se propone generar un programa de mantenimiento debido a la sobre saturación que tienen tanto los drenes, los colectores, las alcantarillas en la zona sur y en las principales vialidades en donde se encuentra la red principal, además, se propone la ampliación de la red principal para mejorar la capacidad de desalojo con que cuentan los drenes y colectores:

- Cimatario I
- Corregidora
- Alameda
- Constituyentes-Tecnológico

### Mantenimiento de red de agua potable

Programa que busca la mejora de la red de agua potable, con la finalidad de mejorar el servicio (tandeo) y renovar gran parte de la red hidráulica debido a su antigüedad, cubriendo las zonas en donde la tubería tiene más de 20 años de haber sido instalada, además, se propone realizar un levantamiento y estudio de fugas de agua para mejorar la calidad del servicio en toda la ZMBT.

### Implementación de plantas de tratamiento de agua

Se propone la implementación de un sistema de tratamiento de aguas en las descargas finales hacia el Río Querétaro en la ZMBT. En la zona de aplicación del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano sería inviable implementar dicha planta, la propuesta radica en retomar propuestas realizadas en el Plan Maestro Pluvial de la Zona Metropolitana de Querétaro (2008-2025) para que, exista un tratamiento de dichas aguas y reutilizarlas de acuerdo con lo permitido en la norma NOM001, NOM002 Y NOM003 de la SEMARNAT, en especial por la posible recuperación y tratamiento del Río Querétaro que atraviesa la ciudad y que está siendo rehabilitada con proyectos de movilidad y espacio público, con esto se refuerza la recuperación de dicho espacio y mejora la calidad del agua que circula en toda la ribera.

## 3.3.3.6 ESPACIO PÚBLICO Y RED DE NODOS DE MICROAMBIENTES

De manera complementaria al Programa de Recuperación del Espacio Público que se ha desarrollado en la zona de estudio y a los proyectos de priorización de la movilidad peatonal y ampliación y mejoramiento de banquetas, se proponen las siguientes acciones (ver plano E09 ESPACIO PÚBLICO del Anexo Gráfico):

- Incremento de los espacios destinados a peatones a través del incremento de calles peatonales y de prioridad peatonal.
- Generación de una red de espacios públicos en la cual, mediante calles peatonales y de prioridad peatonal, se conecten los nodos y

microambientes existentes y propuestos, así como los equipamientos culturales y recreativos. Esta red también deberá permitir la comunicación con los equipamientos relevantes en el entorno de la zona.

- Ampliar la oferta de zonas verdes, y evaluar la posibilidad de la creación de más espacios abiertos en predios desocupados o en aquellos donde se reubiquen algunos servicios en el mediano plazo.
- Aplicación de criterios de accesibilidad universal.
- Fomentar un mayor número de actividades turísticas y culturales en espacios abiertos.

### Red de Espacio Público

Se plantea la renovación de espacios públicos con el fin de mejorar las cualidades medio ambientales y espaciales existentes, así como potenciar nodos sociales inclusivos y áreas de esparcimiento. Como parte de la propuesta de red de espacios públicos, se plantea la conexión de los nodos existentes a través de calles peatonales y de prioridad peatonal.

Se han identificado conjuntos que concentran espacios abiertos y equipamientos relevantes los cuáles se conectarán:

- Conjunto Centro: Este conjunto se encuentra en el área del Perímetro A, concentra plazas cívicas, jardines y espacios de recreación que sirven a la población local y turistas. El objetivo para este conjunto es conectar la zona mediante calles peatonales y calles compartidas. La utilización del espacio público deberá fomentar actividades al aire libre, como exposiciones y eventos, la posibilidad de mercados itinerantes de productos orgánicos y productos artesanales locales.
- Conjunto la Cruz-Mirador: Se propone conectar la Plaza de los Fundadores con la Plaza de la Santa Cruz y establecer la zona del mirador como zona de prioridad peatonal. La renovación de estos espacios deberá incluir mobiliario urbano y arbolado que fomente espacios de reunión y esparcimiento, además de regular el comercio en la zona, evitando invadir banquetas.
- Conjunto el Cerrito: Este conjunto es de nivel barrial, en él se debe considerar la remodelación de las plazas y parques existentes conectándoles con calles peatonales y de prioridad peatonal. El diseño de los espacios deberá incluir mobiliario e iluminación que permita el desarrollo de actividades, estudio y deporte. Se fortalecerá la imagen urbana regulando el comercio y el mejoramiento de fachadas. El rediseño del puente que conecta la zona con el Centro Cultural el Faldón deberá ser un espacio abierto con arbolado y mobiliario seguro y adecuado.

### Nuevos Espacios Públicos

Se propone la recuperación de espacio público en el área destinada actualmente a los estacionamientos del Mercado Josefa Ortiz de Domínguez, Mercado Gral. Mariano Escobedo y la tienda de autoservicio Comercial Mexicana, proponiendo

plazas públicas con estacionamiento subterráneo. Estos espacios de uso cotidiano deberán contar con un diseño inclusivo, seguro, con accesibilidad universal y será posible incorporar en ellos elementos escultóricos y mobiliario urbano.

Renovación y mejoramiento de espacio público existente.
Existen dentro de la zona importantes espacios abiertos como: Parques/ Plazas Urbanas que requieren de programas de actividades que fomenten el encuentro social, así como remanentes que pueden aprovecharse para ampliar la oferta de espacios abiertos. Las líneas de acción que se plantean son:

- Alameda Hidalgo
- Cerro de las Campanas
- Parque Alcanfores

Parques de Microambientes. La recuperación de espacios residuales que se genera en el cruce de dos o más calles plantea la posibilidad de crear pequeños microambientes integrados con cruces seguros de accesibilidad peatonal. La utilización de mobiliario urbano será un aspecto que se deberá incorporar en estos proyectos.

Parques de Barrio. Dentro de los Programas de Mejoramiento de Barrios se buscará reforzar elementos de identidad para la comunidad; se propone la renovación de parques con acciones que reafirmen una vida pública activa. La remodelación integral debe contar con accesos universales, reductores de velocidad y cruces seguros. Deberá incluir nuevos juegos infantiles, fuentes o espejos de agua, zonas deportivas, espacios para estar y comer.

Parque Lineal. Mediante la recuperación de los espacios de vías y patios de maniobras a lo largo de las vías del ferrocarril y del Río Querétaro sobre Av. Universidad, proponiendo parques lineales, se renovará por completo la imagen de estos puntos, además, mejorará el entorno ecológico, inducirá a la convivencia social, y permitirá tejer las zonas que se ven fragmentadas por estos dos grandes bordes urbanos.

## 3.3.4 ESTRATEGIAS EN FUNCIÓN DEL DESARROLLO ECONÓMICO

### 3.3.4.1 ESTRATEGIA GENERAL

#### Objetivos de la estrategia

La estrategia en función del desarrollo económico se plantea mediante los instrumentos disponibles de financiamiento federales, estales y municipales, para lograr los siguientes objetivos:

- Iniciar una reactivación económica y social sostenible para la ZMBT fomentado la creación de empleos ligados a la vivienda.
- Estimular la participación de la iniciativa privada en acciones de conservación del patrimonio cultural urbano y de vivienda que no desplacen a los habitantes actuales de la ZMBT.
- Crear alicientes para mejorar la habitabilidad de la ZMBT, en particular en los “Barrios Tradicionales”.

### Consideraciones generales

La estrategia en función del desarrollo económico del PPDUZMBT, plantea la realización de acciones en dos ejes principales: 1) la obtención de Recursos Financieros tradicionales o alternativos para la realización de los programas y proyectos del Programa y 2) el establecimiento de un Sistema de Estímulos Selectivos para orientar las inversiones privadas y sociales a los objetivos y metas del propio PPDUZMBT. Así mismo, retoma la propuesta de la creación de un Fideicomiso de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales (Fideicomiso de la ZMBT)[67], el cual, deberá planear, dirigir, recaudar, administrar, controlar y vigilar los apoyos de carácter financiero a los proyectos específicos. El Fideicomiso de la ZMBT contará con un Comité de Evaluación, Seguimiento y Vigilancia, que será el encargado del análisis y aprobación de proyectos en la zona.

La estrategia en función del desarrollo económico estructura los dos ejes de manera matricial a partir de las fuentes de financiamiento y de la cartera de programas y proyectos urbanos requeridos por el PPDUZMBT y sus prioridades, lo que permite seleccionar los instrumentos de financiamiento (en sus distintas modalidades) y los estímulos a través de los cuales, el Fideicomiso de la ZMBT podrá ejecutar, incentivar, o gestionar, dichas acciones.

### Gestión y disponibilidad de recursos

La estrategia debe garantizar la disponibilidad de los recursos en tiempo y forma para ejecutar el PPDUZMBT. Para lograr lo anterior, se establece dentro de cada uno de los programas y proyectos del presente Programa, la combinación necesaria y suficiente de fuentes de financiamiento, tanto de los subsidios y programas federales, estatales o locales, que, por sus características, son susceptibles de aportar recursos a los mismos como de los recursos provenientes de la inversión privada y en su caso social. Es importante mencionar que, para que dichos financiamientos puedan ser gestionados, se requiere tanto la participación del Fideicomiso de la ZMBT como representante y promotor del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, como del gobierno municipal o del sector privado que, dependiendo del programa o proyecto, serán los encargados de gestionar y administrar los fondos asignados.

### Concepto básico del Sistema de estímulos para orientar la inversión privada o social

El sistema de estímulos se sustenta en la posibilidad de “rentabilizar” los programas y proyectos que por sus características no presentan “retornos financieros aceptables” para la inversión privada o en su caso social, mediante la generación de subsidios cruzados internos del propio sistema que captura las

[67] Desarrollado con mayor especificidad en el apartado 5.2.1 INSTRUMENTOS PARA LA OPERACIÓN Y GESTIÓN DEL SITIO al igual que en 5.3 MECANISMOS DE FINANCIAMIENTO, GESTIÓN Y OPERACIÓN

sobre-ganancias inmobiliarias[68], de tal manera que no sea necesario convertir dichos subsidios en costos sociales para la población.

### Descripción general de las acciones para la obtención de recursos

El Fideicomiso de la ZMBT, el Gobierno Municipal y el sector privado deberán realizar las acciones para la obtención de recursos apoyados en el conjunto de herramientas financieras directas, indirectas y especiales que se describen en el apartado siguiente y en la **Guía para la gestión de recursos federales**, anexo del apartado 5.3.1 y 5.3.2.

TABLA 88. Tabla sintética de Acciones de financiamiento

| Acciones de Financiamiento | | | |
|---|---|---|---|
| **Acción estratégica** | **Fuente de recurso** | **Nivel** | **Responsable** |
| **Vivienda** | ONAVIS, OREVIS, SHF, Banca privada y sistema de estímulos | Federal y local | Sector privado y social |
| **Polígono de Actuación en Zonas de Transición: Habitabilidad** | Instrumentos de financiamiento municipales (art 83 Código Urbano del Estado de Querétaro), herramientas del Sistema de Tasación para ZMBT, fondos y programas federales y estatales | Federal, Estatal y local | Fideicomiso de la ZMBT |
| **Conservación del patrimonio** | Instrumentos de financiamiento municipales (art 83 Código Urbano del Estado de Querétaro[69] herramientas del Sistema de Tasación para ZMBT, fondos y programas federales y estatales y sistema de estímulos. | Federal, Estatal y local | Sector privado y social y Fideicomiso de la ZMBT |

Fuente: Elaboración propia 2017

### Descripción general del Sistema de Estímulos

El Sistema de Estímulos tendrá un componente de apoyo a la construcción, mejoramiento y rehabilitación de la vivienda en la ZMBT, mediante el intercambio de contribuciones sobre el aumento de valor de los inmuebles[70] en los desarrollos inmobiliarios periféricos del municipio de Querétaro. Se canalizarán a través del Fideicomiso de la ZMBT a proyectos de vivienda, tanto en venta como en renta, en un esquema diferenciado que favorezca la producción de vivienda en general, y en particular la vivienda social combinada con otros usos que apoyen a las Pymes generadoras de empleos.

El segundo componente, se enfocará al estímulo de la conservación del patrimonio mediante la transferencia de derechos de desarrollo de construcción a las zonas más dinámicas del mercado inmobiliario del municipio que se acompañará del uso de recursos de programas federales.

---

[68]De acuerdo con Código Urbano del Estado de Querétaro en su Artículo 83, "Los instrumentos de financiamiento y fiscales que se pueden aplicar son *"....**II** los Impuestos o contribuciones sobre el aumento de valor de los inmuebles; **III** los Derechos, contribuciones u otras figuras tributarias relacionadas con la ejecución de obras por cooperación... y **VI.** Mecanismos financieros regulados por la legislación en la materia".*

[69] [69]Código Urbano del Estado de Querétaro, artículo 83

[70]Código Urbano del Estado de Querétaro en su Artículo 83

El tercer componente, buscará complementar con esquemas de impuestos a los estacionamientos y de cargo de congestionamiento vial,[71] el instrumento de contribución de mejoras y del uso de recursos de Fondos y programas federales, para financiar los proyectos de habitabilidad de los Polígonos de Actuación en las Zonas de Transición establecidos en el PPDUZMBT.

### 3.3.4.2 ESQUEMAS DE FINANCIAMIENTO

Los distintos instrumentos y herramientas de captación de recursos necesarios se integrarán de manera coordinada al esquema de financiamiento que incluirá proyectos estratégicos, programas y proyectos específicos necesarios mencionados en el PPDUZMBT. Estas acciones y proyectos serán realizados por parte del Fideicomiso de la ZMBT, la administración municipal, estatal y federal cuando sea el caso; otorgando mayores recursos cuando el proyecto sea a través de la iniciativa privada en conjunto con la administración pública, siempre y cuando cuenten con los criterios o requerimientos que se mencionan en el PPDUZMBT. Para tal efecto los esquemas son los siguientes:

#### Esquema de financiamiento a la vivienda

Se prevé un esquema de estímulos para programas o proyectos para la construcción de vivienda en la zona de estudio que cumplan con las especificaciones dadas en el presente Programa, en este sentido, el financiamiento se propone bajo un esquema diferenciado que funciona a través de una dosificación del porcentaje de financiamiento con base en la clasificación de vivienda, es decir, que se otorga mayor porcentaje de estímulos al financiamiento mientras mayor sea el porcentaje de vivienda de tipo económica,[72] y por el contrario se reduce cuando la mayor oferta de los desarrollos está concentrada en vivienda de tipo media residencial[73] construida. Para el caso del financiamiento a proyectos de vivienda que mantengan una mezcla o sean mixtas en la oferta de sus productos de tipo social con media o residencial, contarán con esquemas mayores de apoyo debido a que logran integrar los proyectos de iniciativa privada, con esquemas de cohesión social y dotación de vivienda en la zona de estudio, tal como lo estipula la imagen objetivo del PPDUZMBT.

#### Esquema de Financiamiento a proyectos o desarrollos dentro de Polígonos de Actuación

Otro de los esquemas de financiamiento para incentivar la inversión privada en los proyectos ya sea estratégicos, específicos o programas y acciones prioritarias que determine el PPDUZMBT, es el financiamiento. Cuando estos, se localicen dentro de los Polígonos de Actuación, condicionados a la creación de un Sistema de Tasación dentro de un plan maestro de todo el polígono que permita determinar tasas o precios base sobre derechos de desarrollo o pagos por concepto de contribuciones por mejoras debido a las obras realizadas

[71] Ibid.
[72] Las clasificaciones de vivienda fueron retomadas a partir de los programas e inventarios que genera la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) del año 2017 en su mes de Octubre.
[73] Ibídem.

estipuladas en el PPDUZMBT, en este sentido el Sistema de Tasación será la herramienta que permitirá establecer precios base para la captación de recursos procedentes de cualquier tipo de inversión con lógicas de mercado inmobiliario que regularmente presentan un incremento del precio de suelo urbanizable en dichos polígonos.

Los polígonos de actuación, en primera instancia, funcionarán como zonas de impulso bajo las políticas de desarrollo urbano, vivienda y fomento económico. Su operación permitirá generar acciones como el aumento de la capacidad de construcción, bajo condiciones específicas y acordes con las políticas y estrategias de desarrollo urbano, fomento a la creación de vivienda, posibilidad de transferir derechos de desarrollo, entre otras. Los polígonos contemplan proyectos específicos que buscan la mejora del espacio público y sus condiciones de habitabilidad, lo que se verá reflejado en condiciones más favorables para la inversión. Estos polígonos serán regulados y gestionados en materia económica por un Sistema de Tasación que establece la justa repartición de cargas y beneficios que generarán las obras estipuladas en el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano y las resultantes de los planes maestros requeridos por cada polígono; con la finalidad de crear recursos revolventes, es decir, que los recursos generados y captados sean reinvertidos en dichos polígonos y su zona de influncia, para generar la liquidez necesaria para la ejecución de los programas y proyectos de mejoramiento definidos en cada polígono, en tiempo y forma.

### Esquema de Financiamiento para edificaciones patrimoniales o catalogadas

La propuesta financiera para los inmuebles que sean relativos al patrimonio cultural y urbano edificado parte de la idea de poder transferir derechos de desarrollo desde las edificaciones catalogadas a otros inmuebles, es decir, que cuando las edificaciones tengan una catalogación y además cuenten con potencial constructivo mayor al que tiene edificado, podrá hacer uso de este potencial extra por medio de transferencias hacia otros proyectos que requieran potencial. La finalidad de hacer uso de ese potencial es poder recabar recursos y apoyar acciones para la mejora, adaptación o creación de nuevos proyectos arquitectónicos de vivienda o PYMES (comercio) en los edificios catalogados, siempre y cuando los proyectos cumplan con las normas patrimoniales para proyectos o desarrollos de vivienda, comerciales o mixtos dentro de inmuebles patrimoniales.

### Pymes

Debido a que la característica principal del Centro Histórico de la ciudad de Querétaro es una rica mezcla de actividades con el comercio como preponderante, se propone la estrategia de apoyo a proyectos de Pymes (Pequeñas y medianas empresas), a través, principalmente, del financiamiento de carácter federal para apoyar a la economía local.

Estos comercios, tipificados como pequeñas y medianas empresas con un número acotado de trabajadores y con clara clasificación del tipo de actividad comercial debido al ramo al que estén enfocadas, pueden ser parte de la estrategia de apoyo al repoblamiento del PPDUZMBT, pues son complemento

de los proyectos de vivienda y permiten estructurar el espacio urbano como un espacio de funcionalidad local, generando cohesión social por su bajo impacto.

En este sentido, la viabilidad de gestión de los recursos para este tipo de proyectos, debido a la gran cantidad de apoyos que se otorgan desde el nivel federal por parte de las campañas de impulso económico a comercios de carácter local, la hacen fundamental para su implementación dentro de las estrategias económicas en el presente Programa. Este instrumento de financiamiento además de ofrecer recursos económicos para el impulso del comercio o de empresas, otorga asesoría financiera y capacitación para la mejora, adaptación y creación de Pymes, por lo anterior el esquema de financiamiento se ajusta perfectamente con las estrategias del PPDUZMBT.

Es importante mencionar que, a pesar de existir una clasificación general de Pymes, también existe una sub-clasificación de acuerdo con el tamaño, sector de producción, ventas en millones de pesos (mdp) anuales y rango de trabajadores que laboran en las empresas. Para el caso del estímulo y financiamiento de empresas que tendrán mayor impulso y que se ajustan a la estrategia de repoblamiento serán aquellas que estén clasificadas como “micro” que cuentan con características de no más de 10 trabajadores que estén en los sectores de comercio y servicios, con ventas anuales de hasta 4 mdp. Finalmente  sujeto a las condiciones que son estipuladas en los usos de suelo y tablas de compatibilidades del programa de desarrollo urbano, serán sujetas de apoyo y financiamiento Pymes con clasificación “pequeña”, con un rango de trabajadores de hasta 30 trabajadores y sólo dedicadas al sector servicios, estas últimas sólo podrán estar financiadas siempre y cuando cumplan con las condiciones de localización en corredores urbanos o polígonos de actuación, que impulsan un tipo específico de desarrollo urbano.

#### Esquema de estímulos para construcción de estacionamientos

Se impulsará el financiamiento para el mejoramiento y ampliación o construcción de nuevos estacionamientos, siempre y cuando cumplan con los requerimientos y localizaciones estipulados en el presente Programa, así como con las normas de uso de suelo, y sobre todo con la compatibilidad de alturas para la conservación de la imagen urbana establecida en el mismo.

La finalidad del apoyo es tener estacionamientos consolidados, con los niveles óptimos de servicio acordes con la demanda de espacios de estacionamiento para las actividades de la zona, además de concentrar la oferta en las localizaciones adecuadas y generar un mecanismo de captura de sobre-ganancias para obtener recursos para el PPDUZMBT.

### 3.3.5 ESTRATEGIAS EN FUNCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO

A partir del diagnóstico de la situación que guarda la administración, gestión y financiamiento del desarrollo urbano en la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales de Querétaro, se identificó la necesidad de establecer las estrategias y mecanismos necesarios para un tratamiento eficaz, planeado, concertado y coordinado en función del desarrollo urbano del área de estudio.

En la definición de las estrategias dirigidas al desarrollo urbano de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales de la ciudad, se deben tomar en consideración los siguientes aspectos:

- La concurrencia de diversos actores del ámbito internacional, federal, estatal y municipal que, en el ámbito de sus respectivas competencias reconocidas por los instrumentos internacionales y la legislación nacional, inciden directa o indirectamente en la zona.
- La multiplicidad de criterios y principios de política pública que concurren en asuntos comunes que son objeto de la administración y gestión del desarrollo urbano sustentados por los distintos actores involucrados, incluyendo la definición misma del perímetro de la zona de actuación del Programa.
- La existencia de diversas normas jurídicas que regulan desde distintas perspectivas y niveles de gobierno una misma materia o fenómeno dentro de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales. Lo anterior, provoca la concurrencia de diversas autoridades en la administración, planeación y gestión en el desarrollo urbano, económico y social que inciden en dicha área.
- La planeación, atención y ejecución de los servicios públicos y las facultades normativas en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial que son competencia constitucional del Municipio. Dentro de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales se encuentran repartidas entre diversas dependencias del Ayuntamiento.
- La presencia de diversos actores sociales que, bajo distintas visiones, necesidades e intereses, aportan múltiples perspectivas que pueden enriquecer una gestión más eficiente de la ZMBT.
- Las posibilidades de llevar a cabo proyectos urbanos, económicos y sociales en la Zona de estudio con el fin de propiciar su mejoramiento.

En virtud de lo anterior, se han detectado los siguientes retos que deben ser atendidos de manera precisa y eficaz:

- Ante la multiplicidad de normas jurídicas que concurren en la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales se identifica que el régimen legal muestra poco equilibrio. Por una parte, se verificó que existen materias, como es el caso de la regulación de las construcciones, que se encuentran reguladas en exceso y de manera descoordinada entre las mismas normas. Por otra parte, la reglamentación municipal de otras materias que también inciden en el desarrollo urbano de dicha área, como es el caso de la regulación de la obra pública o de la preservación del medio ambiente, las cuales son omisas en el tratamiento de las peculiaridades de la misma, en virtud de sus valores históricos o culturales.

- Como resultado de lo anterior, se concluye que la administración y gestión del desarrollo urbano del área de actuación del Programa acusa vicios de descoordinación entre las autoridades competentes, lo cual implica el riesgo de que la definición, diseño y ejecución de proyectos y acciones en materia de desarrollo urbano, resulten parciales, no integrales, incompletas e incluso, contradictorias.

- Se identifica la carencia de instancias que favorezcan mecanismos de coordinación y concertación entre todos los actores involucrados en la ZMBT, definiendo criterios, principios y prioridades generales y específicas en materia de desarrollo urbano que permita una acción pública y privada más eficiente y coherente en función a los requerimientos de dicha zona.

- No se establecen de manera clara mecanismos que permitan a los habitantes de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales participar de una manera activa en la identificación, definición e implementación de las políticas, proyectos y acciones específicas que impacten en el área de actuación, así como la detección de los requerimientos más urgentes e importantes para la misma.

- No se han implementado de manera definitiva mecanismos claros para medir el impacto que los diversos proyectos y acciones públicas y privadas tienen en el desarrollo urbano de la ZMBT, con el fin de establecer medidas preventivas y correctivas al respecto.

- Por último, no se cuentan con mecanismos de carácter financiero y administrativo especializados y debidamente articulados que fomenten la realización de proyectos públicos, privados y sociales que permitan el mejoramiento en el desarrollo económico y social en el área de estudio.

Por tanto, es necesario definir estrategias en materia de administración y gestión del desarrollo urbano para la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales con el fin de alcanzar los siguientes objetivos:

- Contar con una administración y gestión del desarrollo urbano que se lleve a cabo con total coordinación, congruencia, consistencia y transparencia a fin de cumplir de manera eficiente con los compromisos, necesidades y retos que conlleva esta área.

- Definir los mecanismos de coordinación, concertación y colaboración entre las distintas autoridades federales, estatales y municipales que inciden en la ZMBT, con el fin de garantizar una administración y gestión del desarrollo urbano de dicha área bajo criterios, principios y prioridades comunes que provean una atención coherente y eficaz de las problemáticas que inciden en la misma.

- Garantizar que la regulación jurídica aplicable a la ZMBT sea armónica, integral, clara, definida, respetada y legitimada social y técnicamente, con el fin de cumplir con los principios y criterios básicos que implica la eficiente administración y gestión de dicha área, asegurando la certeza jurídica para los actores públicos, privados y sociales involucrados.

- Establecer las medidas necesarias para asegurar que, a partir de los instrumentos, la autorización, la evaluación y el seguimiento de proyectos y acciones que puedan tener un impacto relevante en el desarrollo urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales, cumplan con los requerimientos previos a su ejecución a fin de evitar cualquier consecuencia negativa.

- Crear los mecanismos necesarios para garantizar la participación comunitaria y social en la planeación, definición y ejecución de los proyectos y acciones destinadas a la protección, conservación y mejoramiento de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales, incluyendo aquellas que otorguen a la sociedad civil la posibilidad de denunciar cualquier acto que implique una violación a las disposiciones en materia de desarrollo urbano en dicha área.

- Finalmente, diseñar los mecanismos que apoyen la implementación de proyectos de desarrollo económico y social que cumplan con la normatividad en materia de desarrollo urbano aplicable al área de estudio, garantizando la cohesión social entre los actores involucrados, mediante la satisfacción de sus necesidades más urgentes y en la preservación de sus elementos identitarios.

En consecuencia, las estrategias relacionadas con el desarrollo urbano de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales son las siguientes:

- Ante la concurrencia de diversas autoridades en la zona analizada, principalmente en el ámbito municipal, es necesario establecer mecanismos de coordinación en la administración y gestión del desarrollo urbano entre los diversos actores públicos que intervienen en dicha área, mediante la creación de una Oficina de Gestión de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales, como instancia que permitirá una planeación y ejecución de proyectos y acciones, en un marco de una estrecha colaboración, coherencia, congruencia y consistencia, por parte de las autoridades de la ciudad.

- Igualmente, esta Oficina de Gestión permitirá establecer un espacio de diálogo y concertación entre las autoridades municipales y de éstas con las instancias estatales y federales con el fin de definir, de manera conjunta, políticas, principios, criterios, definiciones, proyectos y acciones coordinadas que darán una atención más eficiente en la ZMBT.

Sirviendo como punto de contacto entre las distintas instancias de gobierno, la Oficina de Gestión de la ZMBT podrá promover, evaluar y conducir proyectos integrales y puntuales que coadyuven al mejoramiento urbano, social y económico del área de estudio.

Ante la necesidad de una regulación jurídica clara, definida y respetada, que otorgue transparencia y credibilidad a una eficiente administración y gestión del desarrollo urbano de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales, se requiere un proceso de armonización normativa que consista en una revisión de los diferentes instrumentos legales que concurren en la misma, con el fin de darle coherencia a la legislación, unificar conceptos, asignar claramente las competencias de las autoridades involucradas y coordinar los procedimientos administrativos previstos en la normatividad aplicable.

Como resultado de este proceso de armonización normativa, se podrán generar oportunidades de proponer nuevos, modernos y eficientes instrumentos legales que soporten la administración y gestión del desarrollo de la ZMBT, eliminando los problemas de sobrerregulación, contradicción, desregulación y descoordinación que actualmente encontramos en la reglamentación municipal aplicable al área.

La necesidad de establecer procedimientos administrativos eficientes y transparentes con relación en los permisos, licencias y demás actos de autoridad en atención a la ZMBT justifica la implementación de un mecanismo de simplificación y coordinación administrativa mediante la creación de una Ventanilla Única para la recepción, revisión y emisión conjunta y simultánea de los actos de autoridad por parte de todas las dependencias federales, estatales y municipales que sean competentes de manera de proveer una eficiente administración y gestión del desarrollo urbano a esta área.

La Ventanilla Única es un mecanismo de gestión que ha demostrado en otras ciudades constituir una solución que provee a las autoridades y a la ciudadanía certeza jurídica, una atención integral, una acción gubernativa robusta y una simplificación administrativa que favorece al desarrollo urbano, económico, cultural y social del área territorial a la cual es aplicable.

Tomando en cuenta la complejidad, naturaleza sensible y el potencial de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales en la satisfacción de requerimientos en materia de desarrollo urbano, se requiere establecer instrumentos especializados en materia de evaluación del impacto urbano que contribuyan a la adecuada planeación, prevención, manejo, evaluación y seguimiento de los efectos que determinadas políticas, proyectos y acciones puedan provocar en el área en estudio.

En virtud de lo anterior, resulta necesaria la incorporación de los Estudios de Impacto Urbano en la reglamentación municipal, como requisitos previos a la ejecución de proyectos de fuerte incidencia que permitirán una mejor administración y gestión de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales.

Dado que el área de estudio requiere de una serie de proyectos y acciones en materia de protección, conservación y mejoramiento, con el fin de promover un adecuado desarrollo económico y social, es importante establecer mecanismos financieros que favorezcan la generación y financiamiento de proyectos que tengan un impacto positivo para dicha área.

Para tal efecto, se prevé la creación de un Fideicomiso de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales que constituiría un mecanismo muy efectivo para apoyar cualquier proyecto que garantice un desarrollo urbano sostenible, bajo un previo análisis que confirme su viabilidad e impactos positivos en el área de estudio.

Para garantizar su operación y el cumplimiento de sus resoluciones y acuerdos, dicho Fideicomiso deberá ser una instancia económica de gestión del Patrimonio Cultural que opere dentro de la estructura de la Oficina de Gestión de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales.

Es importante generar **mecanismos de participación ciudadana** que promuevan la valorización sobre la importancia cultural, económica, social y urbana de la ZMBT, coadyuvando acciones de educación y concientización, el diseño de proyectos sociales y la participación comunitaria, favoreciendo la toma democrática de decisiones sobre el destino del área por parte de los organismos especializados, instituciones académicas, organismos ciudadanos, cámaras industriales y de comercio y de los habitantes y usuarios de la ciudad.

Por lo anterior, se propone la constitución de un Consejo Consultivo de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales, el cual tendrá como función principal coadyuvar de manera proactiva, eficiente, puntual e incluyente al Municipio en la conservación y desarrollo sostenible de la misma, mediante la emisión de sus opiniones y recomendaciones respecto a los proyectos que se sometan a su consideración, fortaleciendo la adecuada administración y gestión del desarrollo urbano de esa área.

Dicho Consejo Consultivo será un órgano colegiado autónomo que, mediante sus opiniones y recomendaciones, apoye al Municipio y coadyuve a la Oficina de Gestión del Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales en la resolución de los principales problemas de esa área de la ciudad.

Adicionalmente se propone que para apoyar los procedimientos de vigilancia al desarrollo de la ZMBT y a la conservación de la Zona de Monumentos Históricos; se amplíe la planta profesional de la Dirección de Desarrollo Urbano, con inspectores especializados para la vigilancia de las 931 ha., correspondientes al presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

# 4. NIVEL PROGRAMÁTICO Y DE CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

## 4.1 CATÁLOGO DE PROGRAMAS, ACCIONES Y PROYECTOS

En este nivel se señalan los programas, acciones y proyectos que se derivan de las estrategias señaladas anteriormente, estos se incluyen en la matriz de corresponsabilidad, de la cual se derivan de las líneas estratégicas, los programas y proyectos específicos, así como las dimensiones de cada programa, los costos paramétricos como indicadores de la inversión requerida, los plazos y los corresponsables de los mismos.

Los costos son estimaciones que permitirán tener una referencia inicial, y deberán ser soportados por los proyectos ejecutivos correspondientes; en la corresponsabilidad, se señalan las instancias municipales, estatales y federales que pueden apoyar en la realización de las mismas, siempre condicionadas a las reglas de operación de estas y a los presupuestos aprobados para cada dependencia, los cuales pueden sufrir modificaciones anuales.

Los plazos establecidos corresponden al corto plazo para el horizonte 2020, mediano plazo al año 2025 y largo plazo que comprende hasta el año 2030.

### 4.1.1 ANTECEDENTES DE LOS PROGRAMAS

La estrategia planteada dará pauta a la propuesta puntual e integral de desarrollo urbano tanto de carácter parcial como sectorial, de acuerdo con las proyecciones de población estimadas en los tres horizontes de planeación.

Se han anotado también todas las acciones que se consideran importantes en diversos plazos y con distinta prioridad, a fin de que durante el proceso de gestión se lleve a cabo en forma ordenada y generen un impacto positivo en el desarrollo sustentable de la comunidad.

Para algunos programas y acciones programadas existen algunos antecedentes o estudios, otros requieren de la aprobación del organismo operador establecido en el nivel instrumental, así como de su estructura técnica y administrativa. En el caso de la movilidad es importante destacar la existencia de los programas estatales y municipales ya realizados, como el Programa Estatal de Transporte de Querétaro 2016-2021 y el Programa Estratégico de Movilidad 2026.

### 4.1.2 DESCRIPCIÓN DE CORRESPONSABLIDAD

Una parte fundamental del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales de Querétaro (PPDUZMBT), es dinamizar la participación de los actores público, social y privado, es decir, que cada uno de los actores se integren al proceso permanente de planeación.

Considerando que las demandas y requerimientos urbanos proponen un crecimiento importante, el reto se encuentra en establecer políticas públicas que consideren;

a) Ampliar la comunicación intergubernamental al interior de la administración pública municipal;
b) Mejorar la comunicación con instancias y dependencias superiores de planeación;
c) Concertar con la ciudadanía programas, proyectos y acciones específicas que contribuyan a mejorar el bienestar social;
d) Fomentar la inversión privada en proyectos que fortalezcan el desarrollo económico;
e) Hacer uso de alternativas jurídicas y legales tales como la cooperación, asistencia técnica, administración, contratos de concesión administrativa, compraventa, que se llevan a cabo entre el sector público, social y privado; y finalmente; y
f) Reconocer las diferentes alternativas de financiamiento tales como, fondos, subsidios, financiamiento, gasto público, inversión privada, aportaciones, donaciones y/o crédito.

La Oficina de Gestión de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales tendrá funciones de Unidad de Gestión, lo cual permitirá dar seguimiento y coordinar las acciones y proyectos específicos de la zona de aplicación del presente Programa.

A nivel municipal, los principales participantes serán la Secretaria de Desarrollo Sostenible, la Secretaria de Movilidad, la Secretaría de Obras Públicas Municipales, el Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal y el Instituto Municipal de Planeación.

### 4.1.3 MATRIZ DE PROGRAMACIÓN Y CORRESPONSABILIDAD

Para la realización de las diferentes obras, proyectos y acciones del PPDUZMBT es indispensable que los distintos sectores de la administración, federal, estatal y municipal aporten recursos, tanto económicos como humanos e incentiven la implementación del presente Programa.

A continuación, se presenta una síntesis de las acciones y programas propuestos, así como una estimación global de costos para cada una de las líneas estratégicas en los que se agrupan.

TABLA 89. Síntesis de la Estimación de Costos por Línea Estratégica

| Línea Estratégica | Estimación Global del Costo |
|---|---|
| Planeación y Estrategia Urbana | $ 12,000,000 |
| Incluye los siguientes programas y/o acciones:<br>Centro Urbano, Consolidación de los centros de barrio, Conformación de nuevos centros de barrio en zonas de transición, Consolidación de corredores de uso mixto de densidad baja y media, Creación de Polígonos de Actuación en zonas de transición: Planes maestros y proyectos de | |

| | |
|---|---|
| barrio. | |
| Estrategia de Ordenamiento Ecológico | $ 519,591,500 |
| Incluye los siguientes programas y/o acciones:<br>Recuperación y preservación de espacios abiertos y áreas verdes | |
| Estructura vial | $ 134,020,000 |
| Incluye los siguientes programas y/o acciones:<br>Conectividad y movilidad integrada (ejes de transporte público), Desarrollo Orientado al Transporte (consolidar corredores de uso mixto), Movilidad prioritaria para implementación del sistema peatonal, Seguridad y Medio Ambiente (cruces), Sistema de Estacionamientos Periféricos. | |
| Vivienda | $ 45,280,000 |
| Incluye los siguientes programas y/o acciones: Vivienda deshabitada, Vivienda nueva en baldíos urbanos, Vivienda nueva en zonas estratégicas (Polígonos de Actuación), Vivienda nueva a través de transformación de Zonas Industriales, Vivienda en malas condiciones, Vivienda en Monumentos Históricos Inmuebles, Poblamiento. | |
| Equipamiento | $ 350,628,350 |
| Incluye los siguientes programas y/o acciones: Descentralización de elementos del subsistema Administración pública, Eficiencia vial en zonas escolares, Mejoramiento y redimensionamiento de los mercados públicos, Activación e impulso de la cultura y las actividades recreativas. | |
| Servicios Urbanos | $ 460,724,200 |
| Incluye los siguientes programas y/o acciones: Extensión de programas de cableado subterráneo, Mantenimiento de red de agua potable, Extensión de red pluvial, Mantenimiento y ampliación de capacidad de drenes, Implementación de plantas de tratamiento de agua. | |
| Espacio Público | $ 777,980,676 |
| Incluye los siguientes programas y/o acciones: Incremento y recuperación de espacios públicos, Programas de actividades para el fomento de la cohesión social, Renovación y mejoramiento del espacio público existente, Fortalecimiento de nodos de microambientes y red de espacios públicos. | |
| Patrimonio Cultural Edificado | $ 5,000,000 |
| Incluye los siguientes programas y/o acciones: Acciones prioritarias de mejoramiento, Mantenimiento de inmuebles en mal estado o riesgo de derrumbe, Actualización de catálogo. | |
| Total | $ 2,305,224,726 |

Fuente: Elaboración propia 2017

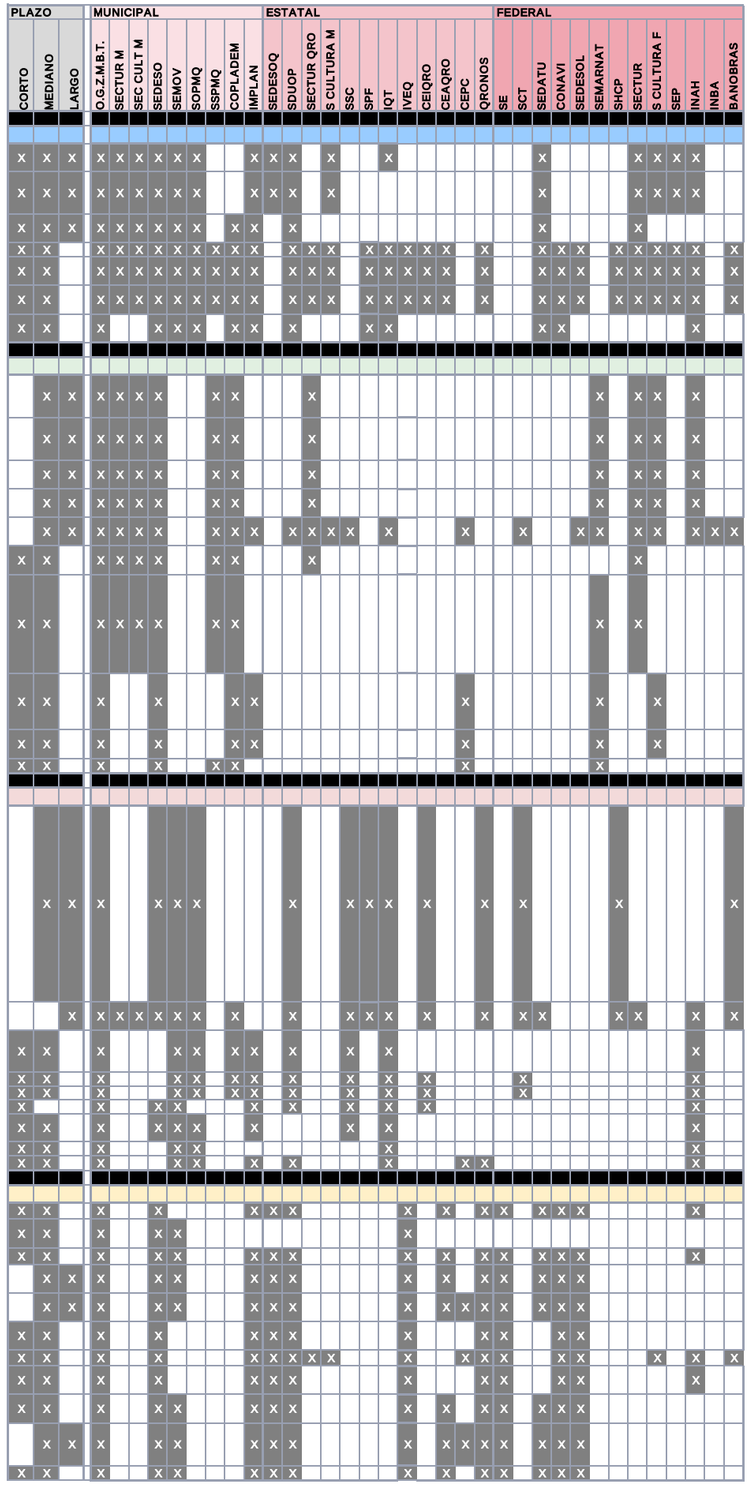
En la siguiente tabla se presentan las dependencias federales, estatales y municipales involucradas en la implementación del PPDUZMBT.

Tabla 90. Listado de dependencias

| SIGLAS | DEPENDENCIA |
|---|---|
| NIVEL MUNICIPAL | |
| O.G.Z.M.B.T. | OFICINA DE GESTIÓN DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES |
| SECTUR M | SECRETARIA DE TURISMO |
| SEC CULT M | SECRETARIA DE CULTURA |
| SEDESO | SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE |
| SEMOV | SECRETARIA DE MOVILIDAD |
| SOPMQ | SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS MUNICIPALES |
| SSPMQ | SECRETARÍA DE SEGURIDAD PÚBLICA |
| COPLADEM | COMITÉ DE PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO MUNICIPAL |
| IMPLAN | INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN |
| NIVEL ESTATAL | |
| SEDESOQ | SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL |
| SDUOP | SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS |
| SECTUR QRO | SECRETARÍA DE TURISMO ESTADO DE QUERÉTARO |
| S CULTURA E | SECRETARÍA DE CULTURA |
| SSC | SECRETARÍA DE SEGURIDAD CIUDADANA |
| SPF | SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y FINANZAS |
| IQT | INSTITUTO QUERETANO DEL TRANSPORTE |
| IVEQ | INSTITUTO DE LA VIVIENDA DEL ESTADO DE QUERÉTARO |
| CEIQRO | COMISIÓN ESTATAL DE INFRAESTRUCTURA |
| CEAQRO | COMISIÓN ESTATAL DEL AGUA |
| CEPC | COORDINACIÓN ESTATAL DE PROTECCIÓN CIVIL |
| QRONOS | FIDEICOMISO PROMOTOR DE PROYECTOS ECONÓMICOS Y BIENESTAR SOCIAL |
| NIVEL FEDERAL | |
| SE | SECRETARÍA DE ECONOMÍA |
| SCT | SECRETARÍA DE COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE |
| SEDATU | SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO |
| CONAVI | COMISIÓN NACIONAL DE VIVIENDA |
| SEDESOL | SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL |
| SEMARNAT | SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES |
| SHCP | SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO |
| SECTUR | SECRETARÍA DE TURISMO |
| S CULTURA F | SECRETARÍA DE CULTURA |
| SEP | SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA |
| INAH | INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA |
| INBA | INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES |
| BANOBRAS | BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS |

Fuente: Elaboración propia 2017

| PROGRAMA / PROYECTO ESTRATÉGICO | CLAVE | PROGRAMA / PROYECTO ESPECÍFICO | UNIDAD / M2 DE PROYECTO | COSTO POR UNIDAD | ESTIMACIÓN DE COSTO GLOBAL |
|---|---|---|---|---|---|
| **PP01. PLANEACIÓN Y ESTRATEGIA URBANA VER PLANO E01** | | | | | |
| Consolidación de Centro Urbano de Servicios. | **CUS** | | - | - | - |
| Consolidación de los centros de barrio y Conformación de nuevos centros de barrio en zonas de transición. | **CB** | | - | - | - |
| Consolidación de corredores de uso mixto de densidad media y baja. | **CM** | | - | - | - |
| Creación de Polígonos de Actuación en zonas de transición: Planes maestros y proyectos de barrio. | **RE1** | La Piedad *(715,859 m2 posibles de desarrollo en 46 ha)* | Plan Maestro | $ 3,000,000 | $ 3,000,000 |
| | **RE2** | Mega Plaza *(140,450 m2 posibles de desarrollo en 11.9 ha)* | Plan Maestro | $ 2,000,000 | $ 2,000,000 |
| | **RE3** | Mercado Escobedo *(666,453 m2 posibles de desarrollo en 50.3 ha)* | Plan Maestro | $ 3,000,000 | $ 3,000,000 |
| Desarrollo de instrumentos. | **INST** | Instrumentos específicos de gestión, administración, financieros y legales. | PROYECTO | $ 4,000,000 | $ 4,000,000 |
| | | | **Subtotal** | | **$ 12,000,000** |
| **PP02. ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ECOLÓGICO En coordinación los programas de ESPACIO PÚBLICO PP07** | | | | | |
| Recuperación y preservación de espacios abiertos y áreas verdes. | **EC01** | Alameda Hidalgo. Conservar, mantener y aumentar la presencia de arboles y especies vegetales endémicas. Programa en coordinación con el programa PU1. | 54,523 m2 | $ 1,000 | $ 54,523,000 |
| | **EC02** | Cerro de las Campanas. Conservar, mantener y aumentar la presencia de arboles y especies vegetales endémicas. Programa en coordinación con el programa PL1. | 51,854 m2 | $ 1,000 | $ 51,854,000 |
| | **ECO3** | Parque lineal Río Querétaro. Saneamiento de la corriente de agua. Programa en coordinación con el programa P1. | 97,571 m2 | $ 1,500 | $ 146,356,500 |
| | | Parque lineal Río Querétaro. Intervención de espacio público. Programa en coordinación con el programa P1. | 133,429 m2 | $ 2,000 | $ 266,858,000 |
| | **ECO4** | Parque lineal vías del ferrocarril. Programa en coordinación con el programa PL1. | 186,200 m2 | - | - |
| | **ECO5** | Conservación de áreas verdes y espacios públicos en equipamientos. | - | - | - |
| | **ECO6** | Reducción de las emisiones sonoras. Hacer valer la normatividad de los establecimientos mercantiles en cuestión de límites permisibles de emisiones sonoras con base en la norma mexicana NOM-081-SEMARNAT-1994, actualización del Reglamento Ambiental del Municipio de Querétaro a efecto de ampliar el Capítulo referente a Contaminación por Ruido, Energía Térmica y Lumínica. | - | - | - |
| | **ECO7** | Implementación de uso de energías renovables, manejo y disposición de residuos sólidos y reciclamiento de aguas, sistemas de captación y almacenamiento de agua de lluvia en nuevos desarrollos y edificaciones existentes. | - | - | - |
| | | Control de residuos sólidos, acopio, recolección, procesamiento y disposición final. | - | - | - |
| | | | - | - | - |
| | | | **Subtotal** | | **$ 519,591,500** |
| **PP03. ESTRUCTURA VIAL VER PLANO E02, E03,E04,E05** | | | | | |
| Conectividad y movilidad integrada. | **CM1** | Ejes de Transporte Público / 6 ejes cruzan por el ámbito de aplicación del programa. | • Eje 1 Constituyentes El Pueblito<br>• Eje 2 5 de febrero<br>• Eje 3 Chichimequillas<br>• Eje 5 Pie de la Cuesta<br>• Eje 6 Bernardo Quintana<br>• Eje 8 Transversal Santa María | - | - |
| Movilidad prioritaria. | **TI1** | 2 rutas internas al perímetro A. | Desarrollo de proyecto ejecutivo | - | - |
| Seguridad y Medio Ambiente. | **MP2** | Cruces seguros. | 83 cruces 10,650 m2 de intervención aprox. | $ 2,800 | $ 29,820,000 |
| | **SMA1** | Cruces Seguros en Puentes Vehiculares. | 5 | $ 20,000,000 | $ 100,000,000 |
| | **SMA2** | Diseño de Puentes Peatonales. | 4 | $ 6,000 | $ 4,200,000 |
| | **SMA3** | Gestión de la Vía Pública. | - | - | - |
| | **SMA4** | Instalación de infraestructura para apoyo a la bicicleta: Ciclovías confinadas / Carril compartido | - | - | - |
| Sistema de Estacionamientos Periféricos. | **EP1** | Consolidación de Estacionamientos. | 245,000 m2 | **Inversión priv.** | **Inversión priv.** |
| | **EP2** | Creación de Nuevos Estacionamientos. | 287,000 m2 | **Inversión priv.** | **Inversión priv.** |
| | | | **Subtotal** | | **$ 134,020,000** |
| **PP04. VIVIENDA VER PLANO E07** | | | | | |
| Vivienda Deshabitada. | **V1** | Ocupación de viviendas deshabitadas.[1] | 4,160 viviendas | - | - |
| | | Comprobación de la desocupación de las viviendas (Censo).[2] | 1 proyecto | $ 1,000,000 | $ 1,000,000 |
| Vivienda Nueva en Baldíos Urbanos . | **V2** | Desarrollo de viviendas en espacios baldíos.[3] | 175,200 m2 | **Inversión priv.** | **Inversión priv.** |
| Vivienda Nueva en Zonas Estratégicas (Polígonos de Actuación). | **V3** | Desarrollo de viviendas nuevas en por lo menos el 30% del total de 108.38 ha[4] de las Zonas Estratégicas. | 325,000 m2 | **Inversión priv.** | **Inversión priv.** |
| Vivienda Nueva en Zonas de Transformación de Origen Industrial. | **V4** | Desarrollo de viviendas nuevas en espacios industriales.[4] | 195,400 m2 | **Inversión priv.** | **Inversión priv.** |
| Recuperación de Vivienda en Malas Condiciones. | **V5** | Mejoramiento de vivienda unifamiliar y plurifamiliar . | 1,476 viviendas | $30,000 - $60,000 | $ 44,280,000 |
| Vivienda en inmuebles catalogados. | **V6** | Apoyo a la vivienda catalogada.[5] | 1,228,100 m2 / 1,441 | - | - |
| Poblamiento. | **POB1** | Ocupación de viviendas deshabitadas en coordinación con el programa V1. | 2664 viviendas | **Inversión priv.** | **Inversión priv.** |
| | **POB2** | Saturación de baldíos en coordinación con el programa V2. | | **Inversión priv.** | **Inversión priv.** |
| | **POB3** | Vivienda nueva a través de transformación de zonas industriales a zonas habitacionales en coordinación con el programa V4. | | **Inversión priv.** | **Inversión priv.** |
| | **POB4** | Desarrollos inmobiliarios en corredores de uso mixto. | | **Inversión priv.** | **Inversión priv.** |



| PROGRAMA / PROYECTO ESTRATÉGICO | CLAVE | PROGRAMA / PROYECTO ESPECÍFICO | UNIDAD / M2 DE PROYECTO | COSTO POR UNIDAD | ESTIMACIÓN DE COSTO GLOBAL | PLAZO | | | MUNICIPAL | | | | | | | | | | ESTATAL | | | | | | | | | | | | | | | | FEDERAL | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | CORTO | MEDIANO | LARGO | O.G.Z.M.B.T. | SECTUR M | SEC CULT M | SEDESO | SEMOV | SOPMQ | SSPMQ | COPLADEM | IMPLAN | SEDESOQ | SDUOP | SECTUR QRO | S CULTURA M | SSC | SPF | IQT | IVEQ | CEIQRO | CEAQRO | CEPC | QRONOS | SE | SCT | SEDATU | CONAVI | SEDESOL | SEMARNAT | SHCP | SECTUR | S CULTURA F | SEP | INAH | INBA | BANOBRAS |
| | | | **Subtotal** | | **$ 45,280,000** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **PP05. EQUIPAMIENTO VER PLANO E08** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Descentralización de elementos del subsistema Administración Pública. | **EAP1** | Oficialía Mayor de Querétaro | - | - | - | | X | | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | **EAP2** | DIF Estatal | - | - | - | X | | | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | **EAP3** | Secretaría de Educación Estatal / Delegacional | - | - | - | X | | | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | **EAP4** | Consejo Estatal contra las Adicciones (CECA) | - | - | - | X | | | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | **EAP5** | Departamento de Becas de la Secretaría de Educación del Gobierno del Estado | - | - | - | X | | | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | **EAP6** | SESEQ Subdirección de Adquisiciones, Secretaria de Salud del Estado de Querétaro | - | - | - | X | | | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | **EAP7** | Tribunal de Conciliación y Arbitraje del Estado de Querétaro | - | - | - | | X | | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | **EAP8** | Comisión Estatal de Infraestructura | - | - | - | X | | | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | **EAP9** | Consejo de Ciencia y Tecnología del Estado de Querétaro | - | - | - | | X | | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | **EAP10** | S.A.T. Administración Local de Servicios al Contribuyente | - | - | - | X | | | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | **EAP11** | Oficina C.F.E. Agencia Querétaro Centro | - | - | - | X | | | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | **EAP12** | Dirección de Protección Contra Riesgos Sanitarios de la Secretaría de Salud del Estado de Querétaro | - | - | - | X | | | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | **EAP13** | Secretaria de Planeación y Finanzas, Dirección de Ingresos | - | - | - | | X | | X | | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Eficiencia vial en zonas escolares. | **EQE1** | Escuela Primaria Reforma C.O.N.P. | 403 mts | $ 450 | $ 181,350 | X | X | | X | | | | X | | X | X | X | | | | | X | | X | | | | X | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | | |
| | **EQE2** | Colegio Brilliant Minds | 64 mts | $ 450 | $ 28,800 | X | X | | X | | | | X | | X | X | X | | | | | X | | X | | | | X | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | | |
| | **EQE3** | Colegio Marista San Javier | 1378 mts | $ 450 | $ 620,100 | X | X | | X | | | | X | | X | X | X | | | | | X | | X | | | | X | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | | |
| | **EQE4** | Escuela Primaria Anexa a la Normal Andrés Balvanera | 382 mts | $ 450 | $ 171,900 | X | X | | X | | | | X | | X | X | X | | | | | X | | X | | | | X | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | | |
| | **EQE5** | Jardín de Niños la Corregidora | 215 mts | $ 450 | $ 96,750 | X | X | | X | | | | X | | X | X | X | | | | | X | | X | | | | X | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | | |
| | **EQE6** | Preescolar José A. Bustamante | 130 mts | $ 450 | $ 58,500 | X | X | | X | | | | X | | X | X | X | | | | | X | | X | | | | X | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | | |
| | **EQE7** | Jardín de Niños Rosita S. de Chanes | 214 mts | $ 450 | $ 96,300 | X | X | | X | | | | X | | X | X | X | | | | | X | | X | | | | X | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | | |
| | **EQE8** | Escuela Primaria General Lic. Benito Juárez | 357 mts | $ 450 | $ 160,650 | X | X | | X | | | | X | | X | X | X | | | | | X | | X | | | | X | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | | |
| | **EQE9** | Instituto J. Guadalupe Velázquez, A.C. | 344 mts | $ 450 | $ 154,800 | X | X | | X | | | | X | | X | X | X | | | | | X | | X | | | | X | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | | |
| Mejoramiento y redimensionamiento de los mercados públicos. | **EQC1** | Mercado General Mariano Escobedo | 12,414 m2 | $ 8,000 | $ 139,036,800 | | X | X | X | | | | X | X | | X | X | | | | | | X | | | | X | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | **EQC2** | Mercado Municipal Benito Juárez - El Tepetate | 5,514 m2 | $ 4,000 | $ 19,850,400 | X | X | | X | | | | X | X | | X | X | | | | | | | | | | X | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | **EQC3** | Mercado Hidalgo | 1,962 m2 | $ 4,000 | $ 7,063,200 | X | X | | X | | | | X | X | | X | X | | | | | | | | | | X | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | **EPE1** | Mercado Josefa Ortiz de Domínguez "La cruz" | 16,349 m2 | $ 8,000 | $ 183,108,800 | | X | X | X | | | | X | X | | X | X | | | | | | | X | | | X | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Activación e impulso de la cultura y las actividades recreativas. | **EQR1** | Corredor 1 | - | - | - | X | | | X | X | X | | | | | X | X | | | | X | | | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | | | | | | |
| | **EQR2** | Corredor 2 | - | - | - | X | | | X | X | X | | | | | X | X | | | | X | | | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | | | | | | |
| | **EQR3** | Corredor 3 | - | - | - | X | | | X | X | X | | | | | X | X | | | | X | | | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | | | | | | |
| | **EQR4** | Corredor 4 | - | - | - | X | | | X | X | X | | | | | X | X | | | | X | | | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | | | | | | |
| | **EQR5** | Auditorio Fernando Díaz Ramírez de la U.A.Q. | - | - | - | X | | | X | X | X | | | | | X | X | | | X | X | | | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | X | | | | | |
| | **EQR6** | Capilla de Maximiliano | - | - | - | X | | | X | X | X | | | | | X | X | | | X | X | | | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | X | | | | | |
| | **EQR7** | Centro cultural Ignacio Padilla | - | - | - | X | | | X | X | X | | | | | X | X | | | X | X | | | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | X | | | | | |
| | **EQR8** | Centro cultural la vía IMJUVE | - | - | - | X | | | X | X | X | | | | | X | X | | | X | X | | | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | X | | | | | |
| | **EQR9** | Cerro de las campanas | - | - | - | X | | | X | X | X | | | | | X | X | | | X | X | | | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | X | | | | | |
| | **EQR10** | Monumento a Benito Juárez | - | - | - | X | | | X | X | X | | | | | X | X | | | X | X | | | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | X | | | | | |
| | **EQR11** | Museo de la Magia del Pasado | - | - | - | X | | | X | X | X | | | | | X | X | | | X | X | | | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | X | | | | | |
| | **EQR12** | Plaza del estudiante | - | - | - | X | | | X | X | X | | | | | X | X | | | X | X | | | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | X | | | | | |
| | **EQR13** | Plaza Mariano de las casas | - | - | - | X | | | X | X | X | | | | | X | X | | | X | X | | | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | X | | | | | |
| | **EQR14** | Plazuela Damián Carmona | - | - | - | X | | | X | X | X | | | | | X | X | | | X | X | | | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | X | | | | | |
| | **EQR15** | Parque Alcanfores | - | - | - | X | | | X | X | X | | | | | X | X | | | X | X | | | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | X | | | | | |
| | **EPE2** | Alameda Hidalgo | - | - | - | X | | | X | X | X | | | | | X | X | | | X | X | | | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | X | | | | | |
| | | | **Subtotal** | | **$ 350,628,350** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **PP06. SERVICIOS URBANOS VER PLANO E08** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Extensión de programas de cableado subterráneo.** | **SUA1** | **1RA ETAPA**<br>**2DA ETAPA**<br>**3RA ETAPA**<br>**4TA ETAPA** | **34,234 mts** | **$ 2,200** | **$ 75,314,800** | X | X<br>X<br>X | X | X<br>X<br>X<br>X | X<br>X<br>X<br>X | X<br>X<br>X<br>X | X<br>X<br>X<br>X | X<br>X<br>X<br>X | X<br>X<br>X<br>X | X<br>X<br>X<br>X | X<br>X<br>X<br>X | X<br>X<br>X<br>X | | | | | X<br>X<br>X<br>X | | | | | X<br>X<br>X<br>X | X<br>X<br>X<br>X | | | | | | | | | | | | | | | X<br>X<br>X<br>X | X<br>X<br>X<br>X | | | | | | | | | |
| Extensión de red pluvial. | **SUA2** | Extensión de la red existente en avenida Universidad y Constituyentes. | - | - | - | | X | X | X | | | X | | X | | X | | | | | X | | | X | | | X | X | | | | | | | | | | | | | X | | X | | | | | | | |
| Mantenimiento y ampliación de capacidad de drenes. | **SUA3** | Polígono de aplicación del PPDUZMBT. | - | - | - | | X | X | X | | | X | | X | | X | | | | | X | | | X | | | X | X | | | | | | | | | | | | | X | | X | | | | | | | |
| **Mantenimiento de red de agua potable.** | **SUA4** | **1RA ETAPA**<br>**2DA ETAPA** | **91,591 mts** | **$ 3,400** | **$ 311,409,400** | X<br>X | X<br>X | X<br>X | X<br>X | | | X<br>X | | X<br>X | | X<br>X | | | | | X<br>X | | | X<br>X | | | X<br>X | X<br>X | | | | | | | | | | | | | X<br>X | | X<br>X | | | | | | | |
| Implementación de planta de tratamiento de agua. | **SUA5** | Implementación en las áreas limítrofes municipales, fuera del área de estudio. | 1 planta cap. 200 m3/d | $ 74,000,000 | $ 74,000,000 | | X | X | X | | | X | | X | | X | | | | | X | | | X | | | X | X | X | | | | | | | | | | | | | X | | X | | | | | | | |
| | | | **Subtotal** | | **$ 460,724,200** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| PROGRAMA / PROYECTO ESTRATÉGICO | CLAVE | PROGRAMA / PROYECTO ESPECÍFICO | UNIDAD / M2 DE PROYECTO | COSTO POR UNIDAD | ESTIMACIÓN DE COSTO GLOBAL |
|---|---|---|---|---|---|
| **PP07. ESPACIO PÚBLICO VER PLANO E09** | | | | | |
| Incremento y recuperación de espacios públicos. | **M1** | De calles peatonales VER PLANO E03. | 28,333 m2 | $ 2,300 | $ 65,165,900.00 |
| | **M1.1** | De calles de prioridad peatonal proyecto completo VER PLANO E03. | 168,619 m2 | $ 2,300 | $ 387,823,700.00 |
| | **M2** | De calles de prioridad peatonal (sólo banquetas) VER PLANO E03. | 61,047 m2 | $ 1,100 | $ 67,151,700.00 |
| | **NP1** | Mercados Josefa Ortiz de Domínguez | 16,349 m2 | **Inversión mixta** | **Inversión mixta** |
| | **NP2** | Mercado General Mariano Escobedo | 25,902 m2 | **Inversión mixta** | **Inversión mixta** |
| | **NP3** | Predio de "La Comer" | 12,412 m2 | **Inversión mixta** | **Inversión mixta** |
| | **PL1** | Parque Lineal Río Querétaro | Plan Maestro | $ 2,000,000 | $ 2,000,000 |
| | **PL2** | Parque Lineal vías del ferrocarril | Plan Maestro | $ 2,000,000 | $ 2,000,000 |
| Programas de actividades para el fomento de la cohesión social. | **PU1** | Alameda Hidalgo | Plan Maestro | - | - |
| | **PU2** | Cerro De Las Campanas | Plan Maestro | $ 2,000,000 | $ 2,000,000 |
| | **PU3** | Parque Alcanfores | Plan Maestro | $ 2,000,000 | $ 2,000,000 |
| Renovación y mejoramiento del espacio público existente. | **MC1** | Independencia | 727 m2 | $ 2,300 | $ 1,673,277 |
| | **MC2** | Constituyentes 1917 | 453 m2 | $ 2,300 | $ 1,042,832 |
| | **MC3** | Corredor Cultural Barrio La Estación | 3980 m2 | $ 2,300 | $ 9,154,012 |
| | **MC4** | Del Conchero | 40 m2 | $ 2,300 | $ 93,842 |
| | **MC5** | El Retablo | 120 m2 | $ 2,300 | $ 275,809 |
| | **MC6** | Fracc. Claustros Del Parque | 518 m2 | $ 2,300 | $ 1,191,838 |
| | **MC7** | Los Cedros | 662 m2 | $ 2,300 | $ 1,521,700 |
| | **MC8** | Las Hadas | 2,719 m2 | $ 2,300 | $ 6,254,732 |
| | **MC9** | Las Rosas | 166 m2 | $ 2,300 | $ 382,028 |
| | **MC10** | Mar Mediterráneo | 14,497 m2 | $ 2,300 | $ 33,343,224 |
| | **MC11** | Pila De Dolores | 66 m2 | $ 2,300 | $ 151,641 |
| | **MC12** | Pino Suarez | 160 m2 | $ 2,300 | $ 367,923 |
| | **MC13** | San Roque | 346 m2 | $ 2,300 | $ 794,721 |
| | **B1** | La Piedad | 940 m2 | $ 2,300 | $ 2,162,000 |
| | **B2** | Conjunto Mar Mediterráneo* | 2,099 m2 | $ 2,300 | $ 4,827,188 |
| | **B3** | Corredor Cultural Barrio La Estación* | 7,343 m2 | $ 800 | $ 5,874,269 |
| | **B4** | El Cerrito | 3,024 m2 | $ 2,300 | $ 6,955,883 |
| | **B5** | España | 1,305 m2 | $ 2,300 | $ 3,001,909 |
| | **B6** | Las Peñas | 1,701 m2 | $ 2,300 | $ 3,911,877 |
| | **B7** | Linda vista | 157 m2 | $ 2,300 | $ 360,330 |
| | **B8** | Parque Bosques Del Acueducto | 3,831 m2 | $ 2,300 | $ 8,810,947 |
| | **B9** | Plaza Centro Cultural Del Faldón | 1,410 m2 | $ 2,300 | $ 3,242,104 |
| | **B10** | Rio Oro | 7,432 m2 | $ 2,300 | $ 17,094,192 |
| | **B11** | San Francisquito | 1,938 m2 | $ 2,300 | $ 4,457,145 |
| | **B12** | Tanque De Agua La Trinidad | 1,605 m2 | $ 2,300 | $ 3,691,776 |
| | **B13** | U.H. Constitución 1824 | 616 m2 | $ 2,300 | $ 1,416,800 |
| | **B14** | La Era | 3,127 m2 | $ 2,300 | $ 7,190,950 |
| | **B15** | La Era espacio abierto | 1,101 m2 | $ 2,300 | $ 2,532,300 |
| | **B16** | La Era canchas 1 | 409 m2 | $ 2,300 | $ 940,700 |
| | **B17** | La Era canchas 2 | 408 m2 | $ 2,300 | $ 938,400 |
| | **B18** | Cancha la Piedad | 7, 404 m2 | $ 2,300 | $ 17,029,200 |
| | **V1** | Conjunto Margaritas | 962 m2 | $ 2,300 | $ 2,212,995 |
| | **V2** | Atrio Templo La Trinidad | 1,389 m2 | $ 2,300 | $ 3,195,751 |
| | **V3** | Constituyentes 1917 | 2,931 m2 | $ 2,300 | $ 6,741,246 |
| | **V4** | España | 1,570 m2 | $ 2,300 | $ 3,609,883 |
| | **V5** | Fracc. Claustros Del Parque | 2,981 m2 | $ 2,300 | $ 6,855,760 |
| | **V6** | Fracc. La Florida | 664 m2 | $ 2,300 | $ 1,527,317 |
| | **V7** | Jardín De Barrio Escobedo | 1,216 m2 | $ 2,300 | $ 2,796,067 |
| | **V8** | Jardín De Los Platitos | 358 m2 | $ 2,300 | $ 823,909 |
| | **V9** | Las Brujas | 4,171 m2 | $ 2,300 | $ 9,592,985 |
| | **V10** | Metralla | 361 m2 | $ 2,300 | $ 829,674 |
| | **V11** | Parque Jardines De Querétaro | 1,720 m2 | $ 2,300 | $ 3,956,637 |
| | **V12** | Plaza San Isidro | 653 m2 | $ 2,300 | $ 1,502,860 |
| | **V13** | Plazuela Damián Carmona | 2,296 m2 | $ 2,300 | $ 5,280,193 |
| | **V14** | Santa Catarina | 591 m2 | $ 2,300 | $ 1,359,300 |
| | **C1** | Av. Corregidora | 4,701 m2 | $ 2,300 | $ 10,811,831 |
| | **C2** | Av. Luis Pasteur | 2,606 m2 | $ 2,300 | $ 5,993,410 |
| | **C3** | Carretas | 6,461 m2 | $ 2,300 | $ 14,859,424 |
| | **C4** | Jardines De Oro. | 2,545 m2 | $ 2,300 | $ 5,853,635 |
| | **C5** | Los Eucaliptos | 2,326 m2 | $ 2,300 | $ 5,350,947 |
| Red de espacio público. | **R1** | Conjunto Centro | Plan Maestro | $ 2,000,000 | $ 2,000,000 |
| | **R2** | Conjunto la Cruz-Mirador | Plan Maestro | $ 2,000,000 | $ 2,000,000 |
| | **R3** | Conjunto el Cerrito | Plan Maestro | $ 2,000,000 | $ 2,000,000 |
| | | | **Subtotal** | | **$ 777,980,676** |
| **PP08. PATRIMONIO CULTURAL EDIFICADO** | | | | | |
| Acciones prioritarias de mejoramiento. | **PCE1** | Inmuebles previamente identificados en mal estado incluyendo 51 inmuebles prioritario por INAH.[6] | 190 inmuebles | **sujeto a presupuesto INAH** | **sujeto a presupuesto INAH** |
| Mantenimiento de inmuebles en mal estado o riesgo de derrumbe. | **PCE2** | Estado regular de conservación. | 474 inmuebles | **sujeto a presupuesto INAH** | **sujeto a presupuesto INAH** |
| Actualización del Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmueble INAH. | **PCE3** | Actualización de catálogo y evaluación de daños de inmuebles patrimoniales existentes. | Proyecto | $ 5,000,000 | $ 5,000,000 |
| | | | **Subtotal** | | **$ 5,000,000** |
| | | | | **Total** | **$ 2,305,224,726** |

| | |
|---|---|
| | El proyecto y los costos se sujetaran elaboración de las dependencias correspondientes. |
| | Proyecto actualmente en desarrollo por la administración del gobierno municipal 2015 - 2018. |

[1] Será necesaria la promoción por parte de la administración para realizar el programa
[2] Se requiere de un estudio que indique la situación específica de desocupación de viviendas
[3] El programa iniciará cuando la iniciativa privada o el estado realicen inversiones específicas para dotar de vivienda
[4] El monto podrá estar en los rangos de $15,000.00 pesos hasta $80,000.00 pesos, sujeto a las condiciones de afiliación y requisitos de las dependencias correspondientes (FONAPO, FOVISSTE, CONAVI)
[5] La estimación contempla el costo por metro lineal de obras y balizamiento de las vialidades
[6] El costo de las acciones prioritarias dependerá del proyecto especifico supervisado, aprobado y estipulado por INAH

| PLAZO | | | MUNICIPAL | | | | | | | | ESTATAL | | | | | | | | | | | | FEDERAL | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CORTO | MEDIANO | LARGO | O.G.Z.M.B.T. | SECTUR M | SEC CULT M | SEDESO | SEMOV | SOPMQ | SSPMQ | COPLADEM | IMPLAN | SEDESOQ | SDUOP | SECTUR QRO | S CULTURA M | SSC | SPF | IQT | IVEQ | CEIQRO | CEAQRO | CEPC | QRONOS | SE | SCT | SEDATU | CONAVI | SEDESOL | SEMARNAT | SHCP | SECTUR | S CULTURA F | SEP | INAH | INBA | BANOBRAS |
| X | X | | X | | | X | X | X | | X | X | | | | | X | | X | | | | | | | | X | | | | | | | | | | |
| X | X | | X | | | X | X | X | | X | X | | | | | X | | X | | | X | | | | | X | | | | | | | | X | | |
| X | X | | X | | | X | X | X | | X | X | | | | | X | | X | | | | | | | | X | | | | | | | | | | |
| X | | | X | | | X | X | X | | X | X | X | | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | | | |
| X | | | X | | | X | X | X | | X | X | X | | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | | | |
| X | | | X | | | X | X | X | | X | X | X | | | | | | | | | | | | | | X | | | | | | | | | | |
| | X | X | X | | | X | X | X | | X | X | | | | | | | | | X | | | | | X | X | | | X | | | | X | | | |
| | X | X | X | | | X | X | X | | X | X | | | | | | | | | X | | | | | X | X | | | X | | | | X | | | |
| X | | | X | | | | | X | | X | X | | | X | X | | | | | | | | | | | | | | | | | X | X | | | |
| X | | | X | | | | | X | | X | X | | | X | X | | | | | | | | | | | | | | | | | X | X | | | |
| X | | | X | | | | | X | | X | X | | | X | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | X | | | |
| X | | | X | | | X | X | X | | X | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

# 5. NIVEL INSTRUMENTAL

## 5.1 INSTRUMENTOS JURÍDICOS

### 5.1.1 ACTA DE APROBACIÓN DEL PPDUZMBT EN CABILDO[74]

## 5.2 INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO URBANO Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

El presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro, constituye el instrumento de protección del sitio por antonomasia, su actuación y aplicación futura, se complementará con instrumentos, que de manera conjunta aseguren ordenar y satisfacer los requerimientos urbanos y la conservación integral del patrimonio cultural.

El ser un sitio dinámico, contenedor de grandes expresiones histórico-culturales, económicas y sociales, conlleva una serie de instrumentos que regulan las actuaciones institucionales y la aplicación de los elementos normativos, bajo el principio de ordenar el desarrollo y la conservación de tales expresiones.

En el siguiente apartado se describen los instrumentos aplicables al sitio.

### 5.2.1 INSTRUMENTOS PARA LA OPERACIÓN Y GESTIÓN DEL SITIO

- Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro
- Ventanilla única de la ZMBT
- Oficina de Gestión de la ZMBT
- Fideicomiso de la ZMBT

Decretos

- Zona de Monumentos Históricos de Querétaro

Declaración Municipal

- La Danza de los Concheros como Patrimonio Histórico Cultural Inmaterial

Reconocimiento de Patrimonio Mundial

- Zona de Monumentos Históricos de Querétaro
- Camino Real de Tierra Adentro

Tratados internacionales del ámbito federal

- Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural
- Convención para la salvaguarda del Patrimonio cultural inmaterial
- Directrices prácticas para la aplicación de la Convención del patrimonio mundial

[74] Ver anexo ACTA DE APROBACIÓN DEL PPDUZMBT EN CABILDO

### Leyes

- Código Urbano del Estado de Querétaro
- Reglamentos Estatales
- Reglamento de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental
- Reglamento de la Ley que regula el Sistema Estatal de Promoción del Uso de la Bicicleta
- Reglamento de Tránsito del Estado de Querétaro

### Reglamentos municipales

- Reglamento para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Municipio de Querétaro
- Reglamento para la Colocación e Instalación de Mobiliario Particular en la Vía Pública, Anuncios y Toldos para la Zona de Monumentos Históricos de Santiago de Querétaro
- Reglamento para el Desarrollo de Actividades Comerciales en Vía Pública del Municipio de Querétaro
- Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro y sus Anexos Técnicos
- Reglamento del Sistema de Consejos Municipales de Participación Social
- Reglamento de Turismo para el Municipio de Querétaro
- Reglamento de Parques, Jardines y Áreas Verdes del Municipio de Querétaro
- Reglamento de Estacionamientos y Servicio de Recepción y Depósito de Vehículos del Municipio de Querétaro
- Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro
- Reglamento Ambiental del Municipio de Querétaro
- Lineamientos en Materia de Obra Pública del Municipio de Querétaro
- Código Municipal de Querétaro
- Reglamento Interior de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales de Querétaro
- Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad
- Reglamento de Protección Civil para el Municipio de Querétaro
- Reglamento Interior del Ayuntamiento
- Reglamento de Inspección y Verificación
- Reglamento para el almacenaje, porteo y consumo de bebidas alcohólicas.

### 5.2.2 INSTRUMENTOS TÉCNICOS

- Normas Especiales de Ordenamiento Urbano del PPDUZMBT
- Carta Urbana de difusión del PPDUZMBT
- Instrumentos de estímulo y participación de la comunidad y organizaciones vecinales para el rescate y mejoramiento del patrimonio y de los barrios tradicionales
- Norma técnicas de restauración
- Lineamientos generales de operación para la intervención en zonas de monumentos históricos, monumentos históricos y colindantes a monumentos históricos

### 5.2.3 INSTRUMENTOS DE EVALUACIÓN

- Sistemas de indicadores de evaluación de la aplicación normativa del desarrollo urbano
- Sistema de indicadores de evaluación de impactos a visuales
- Sistema de indicadores de seguimiento de intervenciones para la conservación patrimonial
- Sistema de evaluaciones periódicas del estado de conservación integral de sitio
- Sistema de indicadores de evaluación del estado de conservación y de la aplicación del PPDUZMBT por los Comités Vecinales

### 5.2.4 CONVENIOS

- De colaboración, apoyo técnico e intercambio de experiencias, entre organismos públicos y privados
- Entre organismos públicos y universidades
- Entre instancias públicas, Asociaciones Civiles y Patronatos

## 5.3 MECANISMOS DE FINANCIAMIENTO, GESTIÓN Y OPERACIÓN

### 5.3.1 FUENTES DE INGRESOS TRADICIONALES

Los ingresos del estado de Querétaro y sus municipios, están determinados por las leyes fiscales del Estado, como se señala en el Título Primero “Disposiciones Generales”, Capítulo Primero “Disposiciones Generales”, Artículo 2 del Código Fiscal del Estado de Querétaro. Dichas leyes son:

- Código Fiscal del Estado de Querétaro
- Ley de Ingresos del Estado de Querétaro
- Decreto del Presupuesto de Egresos del Estado de Querétaro
- Ley de Hacienda del Estado de Querétaro
- Ley de Coordinación Fiscal Estatal Intermunicipal del Estado de Querétaro
- Demás leyes que contengan disposiciones de carácter hacendario

A su vez, y considerando lo señalado en el Título Quinto "De los Estados de la Federación y de la Ciudad de México", Artículo 115, fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, declara:

> *"…IV. Los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezca, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, y en todo caso: a) Percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles. Los municipios podrán celebrar convenios con el Estado para que éste se haga cargo de algunas de las funciones relacionadas con la administración de esas contribuciones. b) Las participaciones federales, que serán cubiertas por la Federación a los Municipios con arreglo a las bases, montos y plazos que anualmente se determinen por las Legislaturas de los Estados. c) Los ingresos derivados de la prestación de servicios públicos a su cargo…"*[75]

En apego a lo anterior y de acuerdo con lo señalado en el Título Segundo "De la Hacienda de los Municipios", Capítulo Único, Artículo 14 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, se establecen las fuentes de ingreso de los que habrá de disponer el municipio para erogar los gastos de la administración y las demás obligaciones a su cargo.

> *"…Artículo 14. La hacienda pública de los municipios del Estado de Querétaro, para erogar los gastos de la administración y las demás obligaciones a su cargo, percibirán en cada ejercicio fiscal, que principia el día primero de enero y termina el día treinta y uno de diciembre de cada año, los impuestos, derechos, productos, aprovechamientos e ingresos extraordinarios que procedan, sujetándose a los principios generales establecidos en esta Ley. Igualmente, tendrán derecho los municipios a percibir las participaciones y aportaciones que a los municipios otorguen el Gobierno del Estado y el Gobierno Federal…"*[76]

En este marco se retoman como ingresos tradicionales para el municipio de Querétaro, los conceptos establecidos en el Título Primero "De los Ingresos", artículo 2 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2018. Destacando que estos son enunciativos, más no limitativos, respecto de lo señalado en la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro y a los rubros establecidos en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para cada ejercicio fiscal correspondiente.

[75] Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 115, apartado IV
[76] Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, artículo 14

TABLA 91. Ingresos para el ejercicio fiscal 2018 del Municipio de Querétaro, Qro.

| Concepto | Importe | Composición porcentual |
|---|---|---|
| Impuestos | $1,697,843,702 | 40.5% |
| Contribuciones de Mejoras | $- | 0.0% |
| Derechos | $440,329,439 | 10.5% |
| Producto | $ 67,797,712 | 1.6% |
| Aprovechamientos | $105,581,309 | 2.5% |
| Ingresos por la Venta de Bienes y Servicios | $- | 0.0% |
| **Total de ingresos propios** | $2,311,552,162 | 55.1% |
| Participaciones y aportaciones | $1,884,635,092 | 44.9% |
| Transferencias, Asignaciones, Subsidios y otras ayudas | $- | 0.0% |
| **Total de Participaciones, Aportaciones, Transferencias, Asignaciones, Subsidios y otras ayudas** | $1,884,635,092 | 44.9% |
| Ingresos Derivados de Financiamientos | $- | 0.0% |
| **Total de Ingresos Derivados de Financiamiento** | $- | 0.0% |
| **Total de Ingresos para el Ejercicio 2018** | **$4,196,187,254** | **100%** |

Fuente: Elaboración propia con información de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Querétaro.

Dentro de los ingresos estimados para el municipio de Querétaro en el ejercicio fiscal 2017, se pueden identificar algunos de los principales instrumentos de financiamiento que pueden ser utilizados para las acciones propuestas dentro del PPDUZMBT. Dentro de estos destacan los siguientes.

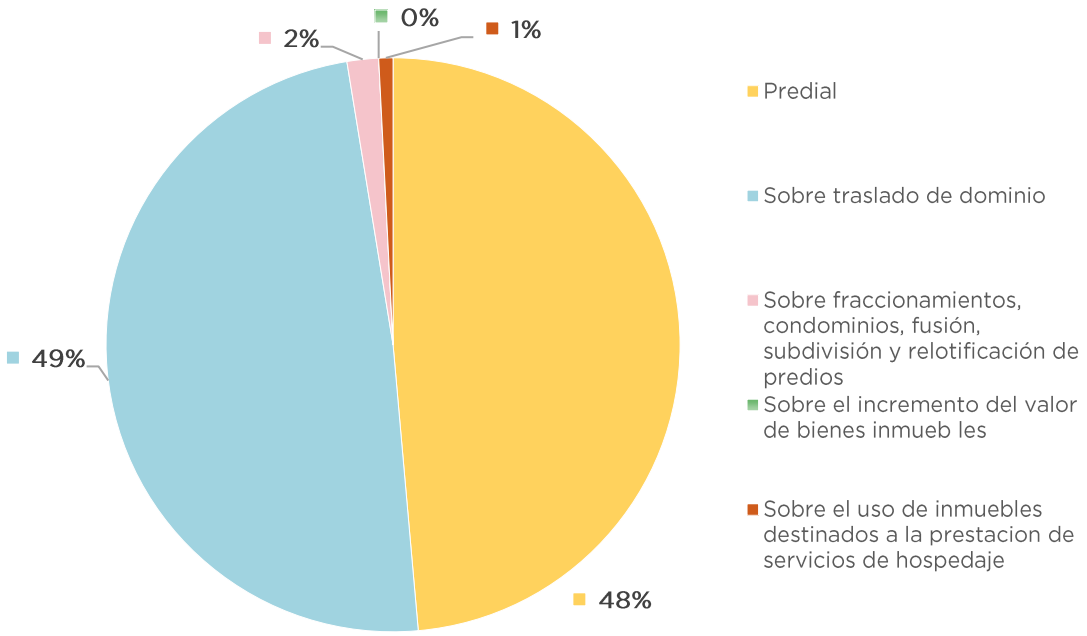
### Impuestos

La ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro. considera impuestos sobre los ingresos y sobre el patrimonio. Para el caso del desarrollo urbano que se promueve a través del PPDUZMBT, interesan por su misma naturaleza, los impuestos sobre el patrimonio.

Dichos impuestos corresponden con la propiedad, adquisición, modificación, uso y valorización del suelo y sus mejoras, lo cual está íntimamente relacionado con las acciones públicas que se suscitan a través del desarrollo urbano y sus acciones y proyectos específicos.

Con base en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2018, se destaca que los mayores ingresos de este rubro de corresponden al impuesto predial con el 48% de los ingresos totales y al impuesto sobre traslado de dominio con una participación del 49%. La composición final de los ingresos para este rubro se da la siguiente manera:

GRÁFICA 20. Composición de los impuestos sobre el patrimonio para el ejercicio fiscal 2018 del municipio de Querétaro, Qro.




Fuente: Elaboración propia con información de la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2018 del municipio de Querétaro, Querétaro.

En este punto es importante mencionar que si bien, es deseable que la mayor parte de los ingresos de este rubro se concentre en los impuestos predial y sobre traslado de dominio, no se debe dejar de observar la casi nula participación del resto de los impuestos que lo conforman. Particularmente destaca la participación del "Impuesto sobre el Incremento del Valor de Bienes Inmuebles", el cual reporta una participación de $0.^{00}$ pesos para el ejercicio fiscal 2018.

De acuerdo con lo señalado en el Título Segundo "De las Contribuciones, Productos, Aprovechamientos, Participaciones, Aportaciones, Transferencias y Subsidios", Sección Primera "Impuestos", artículo 16 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018:

> *"...Artículo 16. El Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Bienes Inmuebles, se causará y pagará de la siguiente forma: El objeto de este Impuesto es el enriquecimiento en el patrimonio del contribuyente por el incremento de valor catastral que experimenten los bienes inmuebles, constituidos por el suelo o el suelo y las construcciones adheridas a él. Es sujeto pasivo del Impuesto la persona física o moral propietaria y/o poseedor del bien inmueble que sufre el incremento en su valor catastral. La base gravable de este Impuesto será el excedente del valor que resulte entre el último valor catastral registrado y el valor catastral actualizado de los bienes inmuebles.*

> *Se entiende que se está obligado al pago este Impuesto cuando derivado del cambio de uso de suelo y/o cambio de clasificación que sufra el predio objeto del tributo, se dé origen al incremento de su valor catastral.*
> *El pago de este Impuesto deberá realizarse dentro de los quince días siguientes a la constitución de las siguientes hipótesis legales: a) Cuando se notifique al particular del incremento en el valor catastral del inmueble de su propiedad y/o posesión, derivado del cambio de uso de suelo del predio objeto del presente Impuesto. b) Cuando se notifique al particular del incremento en el valor catastral del inmueble de su propiedad y/o posesión, derivado del cambio de clasificación que sufra el predio objeto del tributo, con motivo de un cambio de uso de suelo. El presente Impuesto se determinará aplicando a la base gravable, una tasa del 2%..."*[77]

La aplicación del mencionado Impuesto es relevante, ya que las acciones de desarrollo urbano que se promueven con el PPDUZMBT influyen directamente en los usos de suelo y en el valor de los inmuebles que se ubican dentro de su ámbito de aplicación.

Para la aplicación del Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Bienes Inmuebles se debe llevar a cabo, como parte de la aplicación del PPDUZMBT, la promoción de la actualización del valor catastral de la zona de aplicación del PPDUZMBT, por parte de la Dirección de Catastro, conforme a lo señalado en el Capítulo V "De la Valuación y Actualización del Valor Catastral", artículos 40, apartado V de la Ley de Catastro para el Estado de Querétaro.

> *V. Cuando por la ejecución de obras públicas o privadas se modifique el valor de la propiedad inmobiliaria, tanto en los predios directamente afectados como en la zona de influencia, de acuerdo con el estudio realizado por la Dirección de Catastro...*[78]

Dicha actualización del Valor Catastral permitirá aplicar el Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Bienes Inmuebles y al mismo tiempo servirá de base para la actualización de impuesto predial en la zona, fortaleciendo la capacidad de recaudación como producto de la acción pública.

### Contribuciones de mejoras

De manera particular, se debe destacar la necesidad de aplicar el rubro de Contribuciones de Mejoras como parte de las acciones del PPDUZMBT, ya que es dicho instrumento el que permite reintegrar los beneficios económicos que se producen por la obra pública en predios específicos, sin que dichos beneficios se produzcan como resultado del esfuerzo económico de sus propietarios o poseedores.

Se llama la atención en este rubro, ya que como se puede observar en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro. para el ejercicio fiscal 2018, dicho rubro representa un ingreso de $0.00 pesos para el municipio. Esta situación también se observa en las Leyes de Ingresos del Municipio de Querétaro para

[77] Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, artículo 16
[78] Ley de Catastro para el Estado de Querétaro, artículo 40, apartado V

los ejercicios fiscales 2012 a 2017, periodo en el que la recaudación por este concepto fue de $0.^{00}$ pesos, en todos los casos. No obstante, se debe mencionar que en el municipio de Querétaro se generan importantes inversiones en obra pública y existen muchas obras prioritarias que podrían financiarse con este mecanismo y que podrían estar planteadas respecto de los tiempos de cada administración municipal.

La aplicación deberá estar acotada a los polígonos de actuación y corredores establecidos por el PPDUZMBT para dicho fin y habrá de darse en apego a lo señalado en el Título Segundo "De las Contribuciones, Productos, Aprovechamientos, Participaciones, Aportaciones, Transferencias y Subsidios", Sección Segunda "Contribuciones de Mejoras" artículo 21 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018. Dentro de las características principales de su aplicación, conforme al artículo 21 de la Ley, destacan las siguientes:

> *"...La base gravable es el costo por derramar de una obra pública que podrá estar constituido por:*
> *1. Importe del anteproyecto y del proyecto*
> *2. Importe de las indemnizaciones*
> *3. Importe de la obra*
> *4. Pago de intereses y gastos bancarios si se requiere financiamiento*
> *5. Gastos generales para la realización del proyecto*
> *El importe total de esta contribución no podrá exceder del costo de la obra pública de que se trate.*
> *Cuando un predio afectado por expropiación o por la indemnización de la obra, lo sea también por esta contribución, el importe de este último se abonará al costo de la primera en la medida de su respectiva compensación.*
> *Esta contribución se causa objetivamente sobre el predio y en consecuencia, sigue la suerte de éste, que responde preferentemente por el crédito fiscal cualquiera que sea el propietario o poseedor sucesivo, al momento en que se cause.*
> *Esta contribución se causará al día siguiente de la ejecución de la obra y deberá ser pagado dentro de los diez días siguientes de notificada la liquidación correspondiente.*
> *Para calcular esta contribución se requiere determinar primeramente su área de imposición atendiendo a los siguientes factores:*
> *a) Las características, magnitud e importancia de la obra.*
> *b) La estimación de los beneficios que se derivan de la obra, y de los que se traduzcan en forma de aumento de valor de los terrenos de la zona o zonas que abarque, considerando las condiciones previas y posteriores a la ejecución de la obra, así como el alcance o extensión de los beneficios o aumentos de valor para los predios colindantes o próximos a dicha obra.*
> *Determinada dicha área de imposición se calculará esta contribución correspondiente a cada predio, tomándose para ello en cuenta lo siguiente:*
> *1. Costo de la obra por derramar.*
> *2. El plano de conjunto del área de imposición, considerándose para cada predio su ubicación, su área, la distancia de su centro de gravedad al eje de la mejora y sus características propias como son:*
> *a. Su importancia actual y futura dentro de la zona en que esté ubicado, así como la proporcionalidad que existe actualmente y que vaya a existir en el futuro, respecto a la importancia entre él y los demás predios de su manzana, entre él y las demás manzanas de su zona y entre él y las demás zonas incluidas en el área de imposición en su caso.*
> *b. A fin de determinar la importancia de cada predio y proporcionalidad del impuesto, se tomará en cuenta las características topográficas de cada predio en particular, el uso o aprovechamiento del mismo, aplicables para cada zona, sector o municipio; o de conformidad a los factores que se establezcan en la autorización que apruebe la aplicación del impuesto.*

*El impuesto correspondiente a cada predio, dentro del área de imposición, se calculará aplicando la siguiente fórmula:*

$$Ix = \frac{C}{\frac{K1\,A1 + K2\,A2 + Kn\,An}{L1\,L2\,Ln}}$$

*En esta fórmula Ix representa el impuesto correspondiente a cada predio; C, el costo por derramar; A1, A2, An, las áreas de cada predio; L1, L2, Ln, las distancias más cortas de los centros de gravedad de cada predio al eje de la mejora y K1, K2, Kn, el factor de proporcionalidad que caracteriza a cada predio y a que se refiere la última parte del inciso b) del artículo anterior.*

*Esta fórmula se ha deducido tomando en consideración que esta contribución correspondiente a cada predio o porción de predio debe ser inversamente proporcional a la distancia de su centro de gravedad al eje de la mejora...*[79]

La aplicación de este instrumento requiere que el Fideicomiso de la ZMBT sea activo y capaz de obtener financiamientos a través de la banca de desarrollo o la privada, cuya fuente de repago es la propia contribución de mejoras.

### Derechos

En lo correspondiente al pago de derechos, destacan algunos que corresponden al rubro de "Uso, goce, aprovechamiento o explotación de bienes del dominio público". En el Título Segundo "De las Contribuciones, Productos, Aprovechamientos, Participaciones, Aportaciones, Transferencias y Subsidios", Sección Tercera, "Derechos", Artículo 23, Apartado XIV de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, se señala que por el uso de estacionamiento se causará y pagará un estimado de $149,840.^{00}$ pesos para dicha fracción.

Por lo anterior se sugiere la promoción, como parte de las acciones a mediano y largo plazo del PPDUZMBT, de un sistema de parquímetros en zonas específicas indicadas por el presente Programa, esto podrá fortalecer las acciones de movilidad propuestas y al mismo tiempo permitirá la obtención de recursos que fortalezcan dichas acciones. La implementación de los parquímetros deberá darse respecto de lo que determine la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro, pero se sugiere la promoción de las acciones y el fomento de programas piloto, bajo un esquema de contrato anualizado de operación del sistema, no mediante un sistema de concesión a largo plazo, a efecto de garantizar la flexibilidad del instrumento para realizar ajustes periódicos conforme a la implementación de nuevos proyectos, considerando en todo momento las condiciones de tránsito del polígono del PPDUZMBT.

De la misma manera, se deberá promover el uso de bicicletas públicas, conforme a lo que determine la normatividad correspondiente.

### Aprovechamientos

La Ley de Ingresos del Municipio considera como parte de los ingresos en el rubro de aprovechamientos, aquellos que se derivan de la emisión de Dictámenes de Impacto en Movilidad referidos en el artículo 29 de la misma

[79] Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, artículo 21

Ley[80]. Estos ingresos corresponden a aprovechamientos para la realización de acciones que permitan prevenir, mitigar o compensar los efectos del impacto en la movilidad urbana[81] que resulte por proyectos específicos, de acuerdo con lo señalado en el Título Segundo "De las Contribuciones, Productos, Aprovechamientos, Participaciones, Aportaciones, Transferencias y Subsidios", Sección Quinta "Aprovechamientos", artículo 41, fracción I, numeral 7, incisos j, de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018.

> *"Los aprovechamientos a los que se refiere el presente (inciso), deberán destinarse íntegramente a un fondo para la movilidad sustentable, para la realización de acciones para prevenir, mitigar o compensar los efectos del impacto de las construcciones en la movilidad urbana dentro del territorio municipal, con prioridad para la realización de proyectos que promuevan la movilidad no motorizada y la seguridad vial."*[82]

Por lo anterior se sugiere como parte de las acciones de corto plazo del PPDUZMBT, promover que los recursos que se obtengan por este concepto, derivados de proyectos que se ejecuten dentro de la zona de actuación del Programa, sean destinados a las acciones que establece el Art. 41 (fracción I, numeral 7, incisos j) de la Ley, pero de manera exclusiva dentro de la zona de actuación de la zona de estudio. Esto, a efecto de que eventualmente se modifique o adicione lo necesario en la Ley de Ingresos correspondiente, para disponer de los recursos en dicha forma.

Asimismo, deberán integrarse los conceptos correspondientes respecto a los aprovechamientos relacionados con la adquisición de derechos adicionales establecidos en el presente Programa.

### Transferencias, Asignaciones, Subsidios y otras ayudas

En el rubro de Transferencias, Asignaciones, Subsidios y otras ayudas, se destaca la nula participación en cuanto a los ingresos esperados por el Municipio para el Ejercicio Fiscal 2018. Dicho rubro abre una ventana de oportunidad para acceder a recursos específicos a través de los Programas Federales para Municipios que se encuentran vigentes y que requieren de acciones específicas como las propuestas por el PPDUZMBT.

Los recursos provenientes de Programas Federales para Municipios están destinados a la realización de acciones, proyectos y programas específicos, para acceder a estos es necesario que los gobiernos locales establezcan una actitud de promoción y gestión ante las dependencias federales encargadas de los programas, de manera que se maximicen los beneficios otorgados y se reduzcan los costos necesarios para acceder a ellos.

---

80 Dichos ingresos por aprovechamientos no se deben confundir con el pago de servicios prestados por la Secretaría de Movilidad en materia de Dictámenes de Impacto en Movilidad, que corresponden a la sección de derechos y no de aprovechamientos, como se señala en el artículo 29 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018.
81 Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, artículo 29
82 Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, artículo 41, fracción I, numeral 7, inciso j4

Para determinar el aporte de recursos que se puede lograr a la financiación de acciones para el desarrollo urbano a través de dichas fuentes, se revisaron los programas federales vigentes para el año 2017, de acuerdo con lo publicado en el Catálogo de Programas Federales 2017[83], publicado por el Instituto Nacional para el Federalismo y el Desarrollo Municipal y por la Secretaría de Gobernación.

Es importante mencionar que, entre los programas existentes, se seleccionaron aquellos programas relacionados con el desarrollo urbano y en los cuales, las reglas de operación permiten participar para conseguir recursos directos e indirectos que permitan llevar a cabo acciones de desarrollo urbano o para gestionar subsidios a acciones que beneficien directamente a la población objetivo que habita en el territorio. A continuación, se enlistan los Programas que se considera pueden aportar para conseguir los objetivos del PPDUZMBT.

Programas y fondos Federales para Municipios 2017

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

- Programa de Infraestructura
- Programa de Modernización de los Registros Públicos de la Propiedad y Catastros
- Programa de Apoyo a la Vivienda
- Programa de Acceso a Soluciones de Financiamiento

Secretaría de Cultura

- Programa de Apoyo a las Ciudades Mexicanas Patrimonio Mundial (ACMPM)

Secretaría de Economía

- Fondo Nacional Emprendedor

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales

- Programa de Agua Potable, Alcantarillado y Tratamiento (PROAGUA)

Secretaría de Turismo

- Programa de Desarrollo Regional Turístico Sustentable y Pueblos Mágicos (PRODERMAGICO)

Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos

- Proyecto Nacional de Eficiencia Energética para el Alumbrado Público Municipal
- Banco de Proyectos Municipales (BMP)
- Programa de Modernización Catastral
- Programa de Modernización de las Áreas Comerciales de los Organismos Operadores de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento

83 Se considera también el Programa Federal de Apoyo al Transporte Urbano Masivo, en base a lo publicado en el sitio de internet del FONADIN, http://www.fonadin.gob.mx/productos-fonadin/programas-sectoriales/programa-federal-de-apoyo-al-transporte-urbano-masivo/ consultado al 17 de diciembre de 2017

- Programa de Capacitación
- Programa para la Modernización de Organismos Operadores de Agua (PROMAGUA)
- Programa de Residuos Sólidos Municipales (PRORESOL)

### Fondos federales

**Fondo Metropolitano**. Los recursos disponibles se establecen en el Título Segundo "Del Federalismo", Capítulo Único "De los recursos federales transferidos a las entidades federativas, a los municipios y a las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México", artículo 10 del Presupuesto de Egresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2018, en el cual se señala:

> "*… Los recursos del Fondo metropolitano se destinarán a programas y proyectos de infraestructura; los cuales demuestren ser viables y sustentables, orientados a promover la adecuada planeación del desarrollo regional, urbano, el transporte público y la movilidad no motorizada y del ordenamiento del territorio para impulsar la competitividad económica, la sustentabilidad y las capacidades productivas de las zonas metropolitanas, coadyuvar a su viabilidad y a mitigar su vulnerabilidad o riesgos por fenómenos naturales, ambientales y los propiciados por la dinámica demográfica y económica, así como a la consolidación urbana y al aprovechamiento óptimo de las ventajas competitivas de funcionamiento regional, urbano y económico del espacio territorial de las zonas metropolitanas…*"[84]

**Fondo Nacional de Infraestructura**. El Fondo Nacional de Infraestructura (FONADIN) está normado bajo las Reglas de Operación del Fideicomiso No. 1936 – Fondo Nacional de Infraestructura, en las cuales se señala, en su Título Primero "Disposiciones generales", Capítulo V "De los alcances de las Reglas de Operación", Regla 5.

> "*…Es objeto del Fideicomiso constituirse como un vehículo de coordinación de la Administración Pública Federal para la inversión en infraestructura, principalmente en las áreas de comunicaciones, transportes, hidráulica, medio ambiente y turística, que auxiliará en la planeación, fomento, apoyos, construcción, conservación, operación y transferencia de proyectos de infraestructura con impacto social o rentabilidad económica o financiera, de acuerdo con los programas y los recursos presupuestados correspondientes…*"[85]

La ficha descriptiva de cada Programa y Fondo se puede consultar en el anexo de este apartado, **Guía para la gestión de recursos.** En el cuadro siguiente se describen para cada Programa o Fondo: los datos principales, sus montos, la aportación federal y la zona de actuación. Cabe mencionar que los programas al estar destinados a los municipios del país aplican en la jurisdicción de los mismos (conforme a lo establecido en las reglas de operación de cada programa). Los programas que se presentan deben ser promovidos a través de los organismos operadores del PPDUZMBT siempre en coordinación con el gobierno del municipio de Querétaro. Las reglas de operación pueden cambiar

[84] Presupuesto de Egresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2018, artículo 10
[85] Reglas de Operación Fideicomiso No. 1936 Fondo Nacional de Infraestructura, Regla 5

para cada año y deben ser consultadas previamente en el Catálogo de Programas Federales vigente.

TABLA 92. Programas Federales 2017

Estimación de Recursos Disponibles por Programas, Fondos y Subsidios Federales 2017

| OBJETIVO DEL PPDUZMBT | PROGRAMA FEDERAL | DEPENDENCIA FEDERAL | PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO | RECURSOS COMPLEMENTARIOS | PORCENTAJE DE APORTACIÓN FEDERAL | PARTICIPACIÓN ESPERADA (considerando el máximo establecido) | ZONA DE ACTUACIÓN |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PATRIMONIO | PROGRAMA DE INFRAESTRUCTURA - VERTIENTE INFRAESTRUCTURA PARA EL HÁBITAT | SEDATU | Coordinador | SI | Hasta 50% del costo del proyecto | $4,000,000 | Zona de monumentos históricos decretada |
| HABITABILIDAD + REACTIVACIÓN | PROGRAMA DE INFRAESTRUCTURA - VERTIENTE HABILITACIÓN Y RESCATE DE ESPACIOS PÚBLICOS | SEDATU | Coordinador | SI | Hasta 50% del costo del proyecto | $3,000,000 | Zona de actuación del PPDUZMBT |
| REACTIVACIÓN | PROGRAMA DE INFRAESTRUCTURA - VERTIENTE MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA | SEDATU | Coordinador | SI | Hasta 80% del costo total del proyecto | $100,000 | Zona de actuación del PPDUZMBT |
| PATRIMONIO + HABITABILIDAD + REACTIVACION | PROGRAMA DE MODENIZACIÓN DE LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA PROPIEDAD Y CATASTROS | SEDATU | Ejecutor | SI | Hasta 60% del monto total del proyecto. | Monto variable de acuerdo con el proyecto ejecutivo | Zona de actuación del PPDUZMBT |
| REACTIVACIÓN | PROGRAMA DE APOYO A LA VIVIENDA | SEDATU - FONHAPO | Ejecutor | SI | El estado o el municipio deben proveer un apoyo igual al valor de la aportación federal | $ 10,000 a $63,600 pesos por acción | Zona de actuación del PPDUZMBT |
| REACTIVACIÓN | PROGRAMA DE ACCESO AL FINANCIAMIENTO PARA SOLUCIONES HABITACIONALES | SEDATU - CONAVI | Coordinador - colaborador | NO | Los montos dependen de la vertiente de operación y están sujetos a la localización de la vivienda y a su valor final que no podrá superar, en cualquier caso, los 200 SMM | $32,128.6 pesos hasta $ 75,731.7 pesos por acción, considerando valor mensual de la UMA 2017 en $2,294.90 pesos | Zona de actuación del PPDUZMBT |
| PATRIMONIO | PROGRAMA DE APOYOS A LA CULTURA - APOYO A LAS CIUDADES MEXICANAS PATRIMONIO MUNDIAL (ACMPM) | SECRETARÍA DE CULTURA FEDERAL | Colaborador - Ejecutor | SI | El programa se rige por la normatividad y criterios que determina su Consejo Directivo, un grupo asesor y el FONCA, que determinan la viabilidad de ejecución de las acciones y proyectos que se pretendan ejecutar. | $15,000,000 | Zona de monumentos históricos decretada |
| REACTIVACIÓN | FONDO NACIONAL EMPRENDEDOR | SECRETARÍA DE ECONOMÍA - INSTITUTO NACIONAL DEL EMPRENDEDOR | Promotor - Ejecuto | SI | Hasta 30% del capital total del vehículo de inversión | $30,000,000 | Zona de actuación del PPDUZMBT |

| OBJETIVO DEL PPDUZMBT | PROGRAMA FEDERAL | DEPENDENCIA FEDERAL | PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO | RECURSOS COMPLEMENTARIOS | PORCENTAJE DE APORTACIÓN FEDERAL | PARTICIPACIÓN ESPERADA (considerando el máximo establecido) | ZONA DE ACTUACIÓN |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| HABITABILIDAD | PROGRAMA DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y TRATAMIENTO (PROAGUA) | SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES - COMISIÓN NACIONAL DEL AGUA | Colaborador - Ejecutor | SI | Hasta 50% del costo del proyecto | Requiere de proyecto ejecutivo | Zona de actuación del PPDUZMBT |
| PATRIMONIO + HABITABILIDAD + REACTIVACION | PROGRAMA DE DESARROLLO REGIONAL TURÍSTICO SUSTENTABLE Y PUEBLOS MÁGICOS (PRODERMAGICO) | SECRETARÍA DE TURISMO | Promotor - Ejecutor - Colaborador - Coordinador | SI | En función del monto máximo | $ 50,000,000 a 250,000,000 pesos en función de la vertiente de apoyo en la que se participe | Zona de actuación del PPDUZMBT |
| HABITABILIDAD | PROYECTO NACIONAL DE EFICIENCIA ENERGÉTICA PARA EL ALUMBRADO PÚBLICO MUNICIPAL | SENER - CONUEE - BANOBRAS | Promotor | SI | Hasta 15% de la inversión total realizada por la ejecución del proyecto | $ 10,000,000 | Zona de actuación del PPDUZMBT |
| PATRIMONIO + HABITABILIDAD + REACTIVACION | PROGRAMA DE MODERNIZACIÓN CATASTRAL | BANOBRAS | Promotor | SI / NO (en caso de financiamiento para estudios y proyectos) | Hasta 40% del costo de implementación del proyecto y 100% de los estudios | Requiere de proyecto ejecutivo | Zona de actuación del PPDUZMBT |
| HABITABILIDAD | PROGRAMA DE MODERNIZACIÓN DE LAS ÁREAS COMERCIALES DE LOS ORGANOS OPERADORES DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO | BANOBRAS | Promotor | SI / NO (en caso de financiamiento para estudios y proyectos) | Hasta 40% del costo de implementación del proyecto y 100% de los estudios | No disponible | Zona de actuación del PPDUZMBT |
| HABITABILIDAD | PROGRAMA PARA LA MODERNIZACIÓN DE ORGANISMOS OPERADORES DE AGUA (PROMAGUA) | BANOBRAS | Promotor | SI | 49% del costo total del proyecto, 50% en estudios para caracterizar un proyecto y asesorías, 75% en estudios de diagnóstico y planeación integral | Requiere de proyecto ejecutivo | Zona de actuación del PPDUZMBT |
| PATRIMONIO + HABITABILIDAD + REACTIVACION | PROGRAMA DE CAPACITACIÓN | BANOBRAS | Beneficiario | NO | - | - | - |
| HABITABILIDAD | PROGRAMA DE RESIDUOS SÓLIDOS MUNICIPALES (PRORESOL) | BANOBRAS | Promotor | SI | Hasta el 50% del costo sin IVA para la elaboración o actualización de estudios de diagnóstico y factibilidad, para la caracterización de proyectos, del costo de asesoría legal, técnica y financiera para identificación de esquemas o del costo de la inversión inicial, de reposición o de gastos administrativos | Requiere de proyecto ejecutivo | Zona de actuación del PPDUZMBT |

| OBJETIVO DEL PPDUZMBT | PROGRAMA FEDERAL | DEPENDENCIA FEDERAL | PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO | RECURSOS COMPLEMENTARIOS | PORCENTAJE DE APORTACIÓN FEDERAL | PARTICIPACIÓN ESPERADA (considerando el máximo establecido) | ZONA DE ACTUACIÓN |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| HABITABILIDAD | PROGRAMA FEDERAL DE APOYO AL TRANSPORTE URBANO MASIVO | BANOBRAS | Promotor | SI | Del 15 al 75% de la inversión para estudios, financiamientos o proyectos, en función del tipo de apoyo solicitado y lo establecido en las reglas de operación vigentes | Requiere de proyecto ejecutivo | Zona de actuación del PPDUZMBT |
| PATRIMONIO + HABITABILIDAD + REACTIVACION | FONDO METROPOLITANO | PRESUPUESTO DE EGRESOS DE LA FEDERACION | Promotor | - | Requiere de proyecto ejecutivo | Requiere de proyecto ejecutivo | Zona de actuación del PPDUZMBT |
| PATRIMONIO + HABITABILIDAD + REACTIVACION | FONDO NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (FONADIN) | BANOBRAS | Promotor | SI | Requiere de proyecto ejecutivo | Requiere de proyecto ejecutivo | Zona de actuación del PPDUZMBT |

Fuente: Elaboración propia con información del Catálogo de Programas Federales para municipios 2017, la información respecto del Programa Federal de Apoyo al Transporte Urbano Masivo y del Fondo Nacional de Infraestructura corresponde a la disponible en el sitio de internet del Fondo Nacional de Infraestructura, http://www.fonadin.gob.mx/ consultado al 17 de diciembre de 2017, la información del Fondo Metropolitano corresponde con lo señalado en el artículo 10 del Presupuesto de Egresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2018

### Ingresos derivados de financiamiento

De la misma manera que en el rubro anterior, destaca que para el Ejercicio Fiscal 2018, el municipio no cuenta con ningún tipo de ingreso derivado de financiamiento, por lo tanto, se propone la incorporación de esquemas de financiamiento de la banca de desarrollo y comercial, que permitan integrar recursos para el desarrollo de las acciones propuestas por el PPDUZMBT.

Dentro del financiamiento por instituciones públicas, destacan los productos financieros del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos que se describen a continuación.

### Programas de crédito BANOBRAS

Dentro de este, los instrumentos de financiamiento disponibles a los gobiernos estatales y municipales, se destacan los programas de crédito promovidos por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, que tiene como principal objetivo contribuir al fortalecimiento de la inversión pública de los gobiernos locales del país. Actualmente, BANOBRAS cuenta con cuatro productos financieros para gobiernos estatales y municipales.

- **Crédito tradicional**. Es un programa que ofrece recursos de acuerdo con las necesidades de financiamiento del solicitante, su objetivo es apoyar la construcción de obras de infraestructura y de dotación de servicios públicos para mejorar la calidad de vida de la población. La fuente de pago surge de los ingresos propios del municipio, o bien, de las participaciones federales.

- **Crédito en cuenta corriente.** Este programa establece una línea de crédito para el municipio, el cual podrá acceder a los recursos cuando los requiera.
- **Restructuración y/o refinanciamiento.** Este programa permite mejorar las condiciones contractuales de los pasivos financieros de los solicitantes de crédito, siempre y cuando dicho crédito haya sido utilizado para la realización de obra pública productiva. La intención del programa es aliviar a los municipios de cargas financieras excesivas al mismo tiempo que amplía su capacidad de endeudamiento y de liquidez.
- **Crédito BANOBRAS-FAIS**. Este programa busca adelantar hasta el 25 % de los recursos anuales del Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social (FAIS) para financiar de manera ágil, acciones de infraestructura y servicios en zonas consideradas con población en situación de pobreza.[86]

### 5.3.2 FUENTES DE FINANCIAMIENTO ALTERNATIVAS

Adicionalmente a las fuentes de financiamiento tradicionales, siendo parte de la estrategia del PPDUZMBT, la promoción de fuentes de financiamiento alternativas que permitan la captación de recursos provenientes de la iniciativa privada, para su aplicación en acciones previstas por el Programa que se traduzcan en alta rentabilidad económica y alto beneficio social para la zona de estudio y su población.

La promoción de las fuentes de financiamiento alternativas se sustenta como parte de los Instrumentos para la Consolidación de los Centros de Población, de acuerdo con lo señalado en el Título Segundo "De la Planeación Urbana y del Ordenamiento y Regulación Territorial de los Asentamientos Humanos", Capítulo Sexto "De la Fundación, Conservación, Mejoramiento, Crecimiento y Consolidación de los Centros de Población", Sección Quinta "De los Instrumentos para la Consolidación de los Centros de Población", Artículos 78 al 84 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Como parte de la estrategia presentada, se describen de manera general las fuentes de financiamiento alternativas que se podrán promover a través del Fideicomiso de la ZMBT, operador en la zona de actuación del PPDUZMBT, éstas son:

- Evaluación del impacto urbano
- Sistema de Transferencia para Derechos de Desarrollo
- Cargos por congestionamiento
- Sistema de estímulos de inversión (desarrollado en el apartado 3.3.4)

[86] Con información del Catálogo de Programas Federales para municipios 2016, INAFED - SEGOB

### Evaluación del impacto urbano

La evaluación del impacto urbano permite entender las externalidades e impactos generados por una acción en el ámbito urbano, que, por su proceso constructivo, funcionamiento o magnitud, rebasa la capacidad de la infraestructura, los servicios públicos o el equipamiento de la zona de impacto.

En función de lo anterior, el dictamen de impacto urbano establece las condiciones de mitigación necesarias, las cuales habrán de ser cuantificadas a fin de que se pueda establecer el valor monetario de las mismas, para promover su ejecución a través de los mecanismos operadores del Fideicomiso de la ZMBT. Se sugiere considerar y promover la adecuación y ampliación de los dictámenes de impacto en movilidad que actualmente existen y operan en el municipio de Querétaro, con la intención de que los mismos sirvan como base para el desarrollo de un instrumento de impacto urbano como el que se propone.

### Sistema de Transferencia para Derechos de Desarrollo en inmuebles de carácter patrimonial

Es facultad de los Programas de Desarrollo Urbano (de Centro de Población y Parciales), establecer zonas generadoras de Derechos de Desarrollo, como se señala en el artículo 42, apartado IX del Código Urbano del Estado de Querétaro. El establecimiento de dichas zonas dentro del polígono del PPDUZMBT debe estar acompañado de la creación de un Sistema de Transferencia para Derechos de Desarrollo en inmuebles de carácter patrimonial, que en concordancia con lo señalado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro[87], permita aprovechar los derechos de desarrollo adicionales que corresponden a predios con inmuebles de carácter patrimonial, los cuales al no poder utilizar dichos derechos adicionales, podrán trasladar el uso de los mismos, expresados en metros cuadrados de construcción, a otros predios susceptibles de desarrollarlos, por encima del máximo de derechos de desarrollo adicionales considerados en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro. Para lo anterior se establecerá un Sistema de Transferencia que deberá trabajar de acuerdo con la normativa y las estrategias planteadas por el PPDUZMBT y en coordinación con el mecanismo operador del el Fideicomiso de la ZMBT.

### Cargos por congestionamiento

Como parte de los mecanismos financieros regulados por la legislación urbana, se propone el desarrollo, en el mediano y largo plazo, de un cargo por congestionamiento que considere las condiciones del tránsito vehicular en la zona, cuya finalidad sea la aplicación de un cobro a la circulación vehicular y al

87 El Sistema de Transferencia para Derechos de Desarrollo propuesto en el PPDUZMBT corresponde con lo señalado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, que dentro de su capítulo V “NIVEL INSTRUMENTAL”, en el apartado I.1.2. “INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO CONSOLIDADO” define los conceptos, condicionantes y mecanismos de operación para los derechos de desarrollo base y adicionales.

uso de estacionamientos públicos en espacios y horarios, específicamente determinados dentro de la Zona de Monumentos Históricos del PPDUZMBT.

Mediante este cargo se favorecerían de manera directa, los objetivos de movilidad que se promueven en el PPDUZMBT, con la intención de desincentivar el tránsito de vehículos motorizados privados y consecuentemente facilitar el tránsito y reducir el congestionamiento. Al mismo tiempo, se generarán recursos que podrán ser utilizados para financiar acciones de movilidad no motorizada dentro de la Zona de Monumentos Históricos, con lo cual, se busca traducir los costos generados por el congestionamiento vehicular en beneficios para los habitantes de la zona y su entorno inmediato. Se sugiere la aplicación de programas piloto en algunas avenidas que permitan evaluar la viabilidad y efectividad de los cargos por congestionamiento en la zona de actuación del PPDUZMBT.

### 5.3.3 OPERATIVIDAD DE LOS RECURSOS

Los mecanismos para operar los recursos necesarios para ejecutar el PPDUZMBT se definen de acuerdo con el organismo o institución que recibe, ejerce y por el tipo de fuente de dichos recursos.

1. Recursos operados por el Fideicomiso del PPDUZMBT

Los recursos operados, es decir la captación, asignación y ejercicio de los recursos, por el Fideicomiso serán principalmente de dos fuentes:

a) Los recursos de los “Programas y Fondos Federales para Municipios” descritos en el apartado 1.5.3.1 y en la “Guía para la gestión de recursos federales”, cuyos mecanismos quedarán establecidos y definidos, por un lado, en el contrato del mismo Fideicomiso, y por otro, por las reglas de operación de cada programa o fondo; y

b) Los recursos de las “Fuentes de financiamiento alternativas” que también quedarán definidos en el contrato del Fideicomiso.

Las formas de captación, los montos de asignación y los mecanismos de ejercicio de los recursos que operará el fideicomiso deberán quedar establecidos por el Sistema de Tasación del PPDUZMBT que integra al Sistema de Estímulos.

2. Recursos operados por el Municipio asignables a la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales y el PPDUZMBT

Los recursos operados por el Municipio asignables a la ZMBT son los integrados por los Impuestos municipales, las Contribuciones de Mejoras, los Derechos, los Aprovechamientos y las Transferencias, Asignaciones, Subsidios y otras ayudas, asignables mediante convenio al PPDUZMBT, deberán ser operados mediante los mecanismos que establecen las leyes correspondientes[88]. Su forma

[88] Código Fiscal del Estado de Querétaro, Ley de Ingresos del Estado de Querétaro, Decreto del Presupuesto de Egresos del Estado de Querétaro, Ley de Hacienda del Estado de Querétaro, Ley de Coordinación fiscal Estatal Intermunicipal del Estado de Querétaro y Demás leyes que contengan disposiciones de carácter hacendario.

específica de asignación y ejercicio se establecerá en el Sistema de Tasación del PPDUZMBT.

3. Elementos básicos del Sistema de Tasación del PPDUZMBT: Principios, Objetivos y Herramientas de Operación

### Principios del Sistema de Tasación (ST)

El Sistema de Tasación (ST) se enmarca en la estrategia de desarrollo urbano promovida en el PPDUZMTB y sus principios son:

- El ST busca contribuir a crear un equilibrio entre los intereses y acciones del capital inmobiliario, el Estado y la sociedad civil, buscando con esto una repartición de cargas y beneficios, que permita alcanzar una equidistribución de los mismos.
- El ST permite obtener los recursos necesarios para ejecutar las acciones establecidas en el PPDUZMBT y establece las "normas financieras y fiscales" que estimulen la participación privada para finalmente distribuir las cargas y beneficios del desarrollo del polígono de manera equitativa y justa entre todos los agentes involucrados.
- Las características particulares de la estructura urbana y del mercado de la ZMBT actúan como variables para modelar el posible impacto de las inversiones públicas y privadas en los predios ubicados dentro del área de actuación del PPDUZMBT. De esta forma, se construye un doble ponderador del impacto y de cargas y beneficios generados por las acciones del PPDUZMBT.

### Descripción de los “Modelos” sustento del sistema

El ST se construye a partir de modelos de impacto e interpolación para entender el comportamiento de las inversiones y su distribución en el espacio.

### Cargas y beneficios

Como parte del ST se realizará un análisis sobre las inversiones públicas y privadas propuestas para solucionar los problemas detectados en el diagnóstico urbano y la afectación que estas tendrán en el mercado inmobiliario al momento de ser implementadas, ya que se considera que la conjunción de acciones e inversiones, está directamente ligada al atractivo de la zona como espacio de inversión y desarrollo, pero también, a muchas de las transformaciones sociales y urbanas que, a través del PPDUZMBT se buscan regular y conducir de mejor manera.

La finalidad de este análisis es procurar un mayor y mejor desarrollo económico y social a través de un sistema de cargas y beneficios que por medio del diagnóstico de las condiciones actuales y del pronóstico de las tendencias de desarrollo que el mercado inmobiliario presenta, contribuya a crear un equilibrio entre los intereses y acciones del capital inmobiliario, el Estado y la sociedad civil, buscando una equidistribución que permita alcanzar una mayor y más justa distribución de los costos privados, públicos y sociales.

### Modelos de impacto inmobiliario

Las características particulares del mercado inmobiliario permiten entender y pronosticar el posible impacto de las inversiones públicas y privadas en los predios comprendidos en la zona de estudio. A partir de lo anterior, el ST se fundamenta en un Modelo de Impactos Inmobiliarios (MII) desarrollado con modelos gravitacionales tipo IDW o Kriging, con el cual se calcula la distribución, la intensidad y el alcance que las distintas inversiones tendrán dentro del polígono del PPDUZMBT, con el fin de determinar una mejor y más justa distribución de cargas y beneficios para todos los involucrados.

Mediante el desarrollo del MII se determinará sobre el territorio, la estructura de precios de oferta, la ubicación de las inversiones, las características urbanas del polígono que limitan o favorecen el impacto de las mismas, el efecto integrado que tienen las inversiones en su conjunto y finalmente, los factores de distribución final que permiten identificar las zonas específicas que dentro del polígono del PPDUZMBT se ven beneficiadas o afectadas, tanto por la acción del sector privado como por los programas y proyectos del sector público.

### Herramientas del Sistema de Tasación

El cálculo de los montos que deberá pagar para cada lote se realiza mediante las ecuaciones de equidistribución de costos y beneficios, que garantizan que los montos a pagar son acordes con la localización y montos de la inversiones privadas y públicas, modelos de impacto inmobiliario, que se realizarán en el polígono del PPDUZMBT. El Modelo de Impactos establece los factores de impacto de cada inversión para cada predio que se ponderan, conforme a la ecuación de equidistribución por el potencial edificable que impacta a la zona, que es el objeto que recibirá los beneficios del incremento de valor, para los pagos de potencial de edificación y el posible ajuste del impuesto predial.

Con el fin de desarrollar un sistema transparente y de fácil manejo, los pagos calculados para cada predio del polígono del PPDUZMBT, se convierten en un modelo de tipo impositivo donde el pago se factoriza en función de una Tasa, o tarifa, y una base gravable. La tasa que varía en función del pago se aplica a una base gravable, establecida oficialmente en el catastro y predial del Municipio de Querétaro, que será el valor catastral por m2 del suelo. Para transparentar los pagos se establecerá una tasa por cada programa a ejecutar en el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano, que sumadas componen la tasa global del predio.

Con la definición de los impactos urbanos, así como con la distribución de cargas y beneficios dentro del territorio del PPDUZMBT, se establecerán las herramientas de tasación y financiamiento, a través de las cuales el Fideicomiso podrá hacerse de los recursos necesarios para ejecutar las acciones identificadas en el PPDUZMBT. Para lo anterior se definirán tres categorías de herramientas que se diferencian entre sí, por el tipo de ingreso que representan: 1) directas o 2) indirectas, a las cuales se les añade una tercera categoría de herramientas denominadas “especiales”, en la que se recomendará la creación de instrumentos que a la fecha no existen en la legislación, pero que debieran

ser promovidos, ya que facilitarían la consecución de algunos de los objetivos y metas generales que se plantean en el PPDUZMTB.

1. Principios para la operación de los recursos para los programas prioritarios

### Vivienda

Se propone como principal mecanismo operativo de financiamiento a la vivienda dentro del polígono del PPDUZMBT, que los pagos por la adquisición de derechos de desarrollo adicionales determinados en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, derechos de desarrollo adicionales, que generan incrementos en los precios del suelo no atribuibles a los propietarios, sean incorporados al Sistema de Tasación para ser utilizados como estímulos a la producción de vivienda en el Sistema de Estímulos antes descrito. Este mecanismo deberá formar parte de las atribuciones del Fideicomiso de la ZMBT y el Sistema de Tasación establecerá tanto el monto de los pagos por compra de derechos, como la forma de asignación, como subsidios, a los desarrollos de vivienda que se construyan y vendan en el polígono del PPDUZMBT.

### Polígono de actuación en Zonas de Transición

Se propone que, para cada Polígono de Actuación en Zonas de Transición, se constituya un Sistema de Actuación por Cooperación particular integrado a un Sistema General operado por el Fideicomiso del PPDUZMTB. Para cada polígono, de forma programada, se irá definiendo la cartera de proyectos y mediante la cuantificación y presupuestación de los proyectos que se desprenden del PPDUZMBT para ese polígono, se definirá el componente correspondiente del Sistema de Tasación del PPDUZMBT.

### Conservación del patrimonio

De forma semejante a los programas de vivienda, se propone como principal mecanismo operativo de financiamiento para la conservación del patrimonio, que los potenciales adicionales de los inmuebles patrimoniales que presenten proyecto de conservación tengan un costo “0” (cero) para el propietario del inmueble patrimonial y puedan ser trasferidos dentro del polígono del PPDUZMBT como un nuevo potencial adicional. Este nuevo potencial adicional al propuesto por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro estará sujeto a estudios de impacto urbano, que incluyan estudios de imagen urbana, y deberá ser aprobado por el Consejo Consultivo de la ZMBT.

## 5.3.4 PROYECTO PARA LA CREACIÓN DE LA UNIDAD DE GESTIÓN DE LA ZMBT

A partir del diagnóstico y de las estrategias propuestas para la administración y gestión de la Zona de Monumentos Históricos, tomando en consideración las peculiaridades y complejidades que esa área representa, se ha hecho necesaria la creación de una instancia que esté encargada de proveer de congruencia, coordinación y rectoría a los proyectos, planes y acciones que incidan en esa zona en específico, con suficiente especialidad científica y técnica, así como amplia capacidad de gestión.

Por lo anterior, se propone la creación de una Unidad de Gestión que se denominará **Oficina de Gestión de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales,** (OGZMBT), como organismo descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propios, cuya creación deberá ser autorizada mediante acuerdo por el H. Ayuntamiento y que tendrá como misión principal garantizar la implementación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro, y la reglamentación municipal aplicable a dicha área. Procurando que lo anterior se haga en coordinación con la legislación estatal, federal e internacional concurrente, y promoviendo igualmente, una acción coordinada entre las autoridades municipales y con otras dependencias y entidades estatales y federales con el fin de asegurar una protección, conservación y mejoramiento integral del área. A partir de lo anterior, la Oficina de Gestión de la ZMBT tendrá la posibilidad de generar y promover proyectos específicos para la zona en cuestión, establecer mecanismos de concertación entre las autoridades competentes y fomentar la participación social.

En virtud de lo anterior la OGZMBT, tendrá como objetivos generales los siguientes:

- Garantizar la adecuada administración e implementación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro;
- Asegurar la protección de los valores de autenticidad e integridad de la Zona de Monumentos Históricos inscrita en la Lista del Patrimonio Mundial de la UNESCO, así como los valores históricos de la misma zona protegida de conformidad con la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos;
- Establecer los mecanismos de coordinación entre las autoridades municipales y de éstas con las autoridades estatales y federales para la atención integral de la Zona de Monumentos Históricos y las áreas de actuación del presente Programa;
- Facilitar y apoyar la realización de proyectos específicos que provean de un mejoramiento de las condiciones de vida y el uso sostenible de la zona de actuación del presente Programa; y
- Promover la participación social en la protección, conservación y mejoramiento de la Zona de Monumentos Históricos.

De tal forma, serán funciones específicas de la Oficina de Gestión de la ZMBT. las siguientes:

- Actuar como el órgano consultivo y de gestión del Ayuntamiento, para la ZMBT, inscrita en la Lista del Patrimonio Mundial, con el fin de garantizar la adecuada implementación del PPDUZMBT;
- Brindar asesoría técnica especializada a las dependencias y entidades de la Administración Pública Municipal en materia de gestión de la ZMH;

- Colaborar con las dependencias y entidades municipales, estatales y federales en el diseño e implementación de planes, programas y proyectos que él área de actuación del presente Programa;
- Coordinar a las autoridades municipales, estatales y federales en el diseño y ejecución de los planes, programas y proyectos que involucren a la zona de actuación del presente Programa. Con el fin de garantizar congruencia, garantizando una adecuada administración y gestión del desarrollo urbano de la zona y asegurando la preservación de los valores culturales protegidos de la misma;
- Planear, diseñar, analizar, controlar, evaluar y vigilar proyectos específicos destinados al mejoramiento y conservación de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales por parte de las autoridades municipales, estatales y municipales;
- Administrar, dirigir y garantizar el funcionamiento del Fideicomiso de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales;
- Definir criterios, normas técnicas y procedimientos para la protección y conservación de la Zona de Monumentos Históricos, así como para el mejoramiento y desarrollo de la misma y de los Barrios Tradicionales;
- Proponer al Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias, así como la aprobación de los cambios en la reglamentación municipal necesarias para fortalecer las acciones destinadas a la protección, conservación, mejoramiento y desarrollo de la ZMH;
- Recibir, encauzar y dar seguimiento a las peticiones, consultas y denuncias que presente la ciudadanía en relación con cualquier asunto que incida en la protección, conservación, mejoramiento y desarrollo del área de estudio, brindando la asesoría correspondiente y coadyuvando para que la autoridad responsable de respuesta a la misma;
- Promover acciones que fomenten la participación social para la protección, conservación, mejoramiento y desarrollo de la Zona de Monumentos Históricos y de los Barrios Tradicionales, principalmente entre los habitantes y usuarios de la misma;
- Promover modelos de gestión comunitaria que tengan como objeto el incremento de la calidad de vida de la población residente de la zona de actuación del presente Programa, fomentando la vocación habitacional de la zona y sus valores culturales;
- Planear, diseñar e implementar campañas de difusión y concientización que promuevan entre la ciudadanía la importancia de proteger y conservar la Zona de Monumentos Históricos y de los Barrios Tradicionales, como áreas con profundo valor cultural y social para los habitantes del municipio;
- Celebrar convenios de colaboración con autoridades y entidades municipales, estatales y federales, organismos no gubernamentales, instituciones académicas, asociaciones de vecinos, colegios profesionales, asociaciones civiles y otras personas físicas o morales de naturaleza similar con el fin de planear, diseñar, ejecutar y promover proyectos y

acciones específicas en favor de la protección, conservación, mejoramiento y desarrollo del área de aplicación del PPDUZMBT; y

- Todas las demás que le asignen las disposiciones legales aplicables.

El patrimonio de la Oficina de Gestión de la ZMBT estará integrado por:

a) Los bienes muebles e inmuebles que le asigne el Ayuntamiento;

b) La asignación presupuestal que le destine anualmente el Ayuntamiento;

c) Los subsidios y aportes que le otorgue el gobierno federal o estatal o cualquier otro organismo gubernamental o internacional;

d) Las aportaciones, cesiones o donaciones que reciba de personas físicas o morales;

e) Los rendimientos que le produzcan sus inversiones o bienes;

f) Los ingresos que reciba por el desarrollo de su actividad;

g) El porcentaje correspondiente de los ingresos que se generen por la implementación de los mecanismos de transferencia de potencialidad y derechos de desarrollo previstos en este Programa y en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, que sean determinados por el H. Ayuntamiento y la Ley de Ingresos correspondiente;

h) El porcentaje de los derechos derivados de la prestación del servicio de Ventanilla Única prevista en este PPDUZMBT; y

i) Los demás bienes e ingresos que perciba por cualquier otro título legal.

La Oficina de Gestión de la ZMBT, contará con un Órgano de Gobierno y una Estructura Operacional.

El Órgano de Gobierno estará conformado por los siguientes integrantes:

a) El Presidente Municipal, quien presidirá este órgano colegiado;
b) El Titular de la Oficina de Gestión la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales, quien fungirá como Secretario de la misma;
c) El Secretario de Finanzas, quien actuará como Tesorero;
d) El Secretario de Desarrollo Sostenible;
e) El Secretario de Movilidad;
f) El Secretario de Obras Públicas;
g) El Secretario General de Gobierno;
h) El Delegado del Centro Histórico; y
i) El Director del IMPLAN.

La calidad de miembro del Órgano de Gobierno es honoraria. Cada integrante podrá designar un suplente permanente para cubrir ausencias que contará exactamente con las mismas facultades que el titular. El órgano debe contar con

su propio reglamento interno, el cual deberá ser autorizado por el H. Ayuntamiento y publicado en la Gaceta Municipal.

Las funciones generales del Órgano de Gobierno serán:

- La aprobación de los programas y presupuestos de administración y operación del organismo y de sus bienes;
- La aprobación, previa autorización del Ayuntamiento cuando sea procedente, de la contratación de financiamiento, otorgamiento de garantías y suscripción de títulos de crédito a cargo de la Oficina de Gestión de la ZMBT;
- La aprobación del Informe Anual y los Estados Financieros de la Oficina de Gestión de la ZMBT;
- La aprobación de la estructura organizacional de la Oficina de Gestión de la ZMBT;
- La propuesta de modificaciones al Acuerdo de creación de la Oficina de Gestión de la ZMBT, así como de sus reglamentos internos, lineamientos y cualquier otro documento de naturaleza similar;
- La aprobación de los lineamientos, manuales y documentos de naturaleza similar de carácter interno de la Oficina de Gestión de la ZMBT;
- La celebración de convenios de colaboración de la Oficina de Gestión de la ZMBT con organismos públicos o privados;
- Todas las demás que le asigne el Ayuntamiento o la reglamentación municipal;
- Las sesiones ordinarias serán mensuales, de conformidad con el calendario que apruebe el propio órgano de gobierno. Sin embargo, podrán convocarse sesiones extraordinarias mediante comunicación de carácter personal a los integrantes del órgano de gobierno con una anticipación de 72 horas;
- Las sesiones quedarán legalmente instaladas cuando se encuentren presentes la mayoría de los miembros del órgano de gobierno y serán presididas por el Presidente Municipal, quien contará con voto de calidad en caso de empate en la votación. En caso de ausencia del Presidente Municipal, corresponderá al Titular de la Oficina de Gestión de la ZMBT asumir la presidencia de la reunión; y
- Los acuerdos del Comité se tomarán por mayoría simple de los presentes.

En lo que respecta a la Estructura Operacional de la Oficina de Gestión de la ZMBT, esta estará conformada de la siguiente manera:

1.- Un Director General, quien será nombrado por el Ayuntamiento, durará en su cargo un periodo mínimo de cinco años y fungirá como el representante legal de la Oficina de Gestión de la ZMBT, contando con las siguientes facultades generales:

- Administrar la Oficina de Gestión de la ZMBT, implementado y ejerciendo los planes y presupuesto de administración y operación a corto, mediano y largo plazo, así como los programas institucionales;

- Someter, ejercer e informar sobre los resultados de los programas anuales de trabajo de la Oficina de Gestión de la ZMBT al órgano de gobierno;
- Administrar los bienes que integren el Patrimonio de la Oficina de Gestión de la ZMBT;
- Establecer los mecanismos para que las funciones de la Oficina de Gestión de la ZMBT se lleven a cabo de manera eficiente, estructurada y congruente, estableciendo los controles necesarios para verificar este punto;
- Garantizar la calidad y eficiencia de los proveedores y prestadores de servicios que contrate la Oficina de Gestión de la ZMBT de conformidad con la legislación aplicable;
- Someter a consideración del Órgano de Gobierno los asuntos que pertinentes de conformidad con la legislación aplicable;
- Administrar, dirigir y controlar al Fideicomiso de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales; y
- Las demás que le asigne el Ayuntamiento y la reglamentación municipal.

2.- Una Coordinación Técnica, quien será la encargada de proveer el apoyo científico y técnico para garantizar la protección, conservación, mejoramiento y desarrollo de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales y quien coordinará las siguientes áreas de responsabilidad:

- a) Un Departamento de Enlace Técnico, el cual estará a cargo a apoyar a las autoridades municipales, estatales y federales en la planeación, análisis, diseño, evaluación, supervisión, control y vigilancia de los proyectos que se lleven a cabo en la Zona de Monumentos Históricos y en los Barrios Tradicionales, coadyuvando en la protección, conservación, mejoramiento y desarrollo de sus valores culturales, urbanos, económicos y sociales;
- b) Un Departamento Consultivo, el cual estará a cargo a proveer la asesoría técnica y científica en las materias de conservación del Patrimonio Cultural y desarrollo urbano, con el fin de que las acciones de las autoridades municipales, estatales y federales, organismos sociales, empresas y particulares contribuyan a la protección, conservación, mejoramiento y desarrollo de los valores culturales, urbanos, económicos y sociales de la Zona de Monumentos Históricos y de los Barrios Tradicionales; y
- c) Departamento de Vivienda, el cual estará a cargo a promover los proyectos que estén destinados a recuperar la vocación habitacional del área de actuación del PPPDUZMBT, coadyuvando a la protección, conservación, mejoramiento y desarrollo de los valores culturales, urbanos, económicos y sociales de la misma.

3.- Una Coordinación de Gestión, quien será la encargada de la planeación, análisis, diseño, evaluación, supervisión, control, negociación y vigilancia de las acciones de gestión pública y privada con relación con el área de estudio, ante

los actores gubernamentales, privados y sociales y quien coordinará las siguientes áreas de responsabilidad:

a) Un Departamento de Gestión Pública, que estará encargado de la planeación, análisis, diseño, evaluación, supervisión, control, coordinación, negociación y vigilancia de las gestiones necesarias ante las autoridades municipales, estatales y federales para la realización de planes, proyectos y acciones tendientes a contribuir a la protección, conservación, mejoramiento y desarrollo de la Zona de Monumentos Históricos y de los Barrios Tradicionales.

b) Un Departamento de Gestión Ciudadana, que estará encargado de la planeación, análisis, diseño, evaluación, supervisión, control, coordinación, negociación y vigilancia de las gestiones necesarias ante las organizaciones e instancias sociales, vecinales y empresariales para la realización de planes, proyectos y acciones tendientes a contribuir a la protección, conservación, mejoramiento y desarrollo de la Zona de Monumentos Históricos y de los Barrios Tradicionales.

4.- Un Coordinador del Fideicomiso de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales, quien será el encargado de garantizar la implementación, evaluación, supervisión, ejecución y vigilancia de los proyectos, decisiones y acuerdos adoptados por el Fideicomiso con relación en el área de estudio;

5.- Un Coordinador de la Ventanilla Única de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales, quien será el encargado de garantizar el funcionamiento eficiente del mecanismo de la Ventanilla Única, asegurando la adecuada tramitación de los procesos y la resolución de los asuntos que se sometan a dicha Ventanilla;

6.- Un Departamento Administrativo, quien será el encargado de la planeación, análisis, diseño, evaluación, dirección, control, negociación y vigilancia de la gestión de los recursos materiales y humanos de la Oficina de Gestión; y

7.- Un Órgano Interno de Control, quien será el encargado de dictaminar la razonabilidad y conveniencia de la aplicación de los recursos asignados a la Oficina de Gestión de la ZMBT en cuanto a sus objetivos y facultades, circunstancia que deberá hacerse del conocimiento del órgano de gobierno.

#### 5.3.4.1 MECANISMOS DE LA VENTANILLA ÚNICA DE LA ZMBT

La Ventanilla Única de la ZMBT constituye un mecanismo que permite alcanzar los siguientes objetivos:

- Permite la atención integral de la Zona de Monumentos Históricos y de los Barrios Tradicionales;
- Favorece la coordinación entre las autoridades; y
- Procura la simplificación y eficiencia administrativa.

La Ventanilla Única de la ZMBT, es un mecanismo que consiste en establecer una instancia que permite al ciudadano, entidad legal y cualquier otra organización, tramitar y obtener en un solo procedimiento todas las autorizaciones y permisos requeridos para algún proyecto, ya sean expedidos

por autoridades municipales, estatales o federales, ante la concurrencia de las mismas en un mismo asunto.

La Ventanilla Única de la ZMBT, nace de un convenio que celebren las autoridades que deseen colaborar, ajustando las reglas y medidas para coordinar, designando a una autoridad encargada de administrar y llevar el seguimiento de la Ventanilla Única.

En el caso de la Zona de Monumentos Históricos y de los Barrios Tradicionales, la Oficina de Gestión de la ZMBT, sería la responsable de coordinar los trabajos de la Ventanilla Única, la cual deberá dedicarse a apoyar la gestión ante las oficinas del Municipio correspondientes, al menos en las siguientes materias:

- Administración del desarrollo urbano: Construcciones, permanentes o provisionales, giros mercantiles y usos del suelo; y
- Uso del espacio público, imagen urbana, infraestructura y mobiliario urbano.

En virtud de lo anterior, se considera que las siguientes dependencias municipales, estatales y federales debieran participar en la Ventanilla Única:

- Oficina de Gestión de la ZMBT;
- Secretaría de Desarrollo Sostenible;
- Secretaría de Obras Públicas;
- Secretaría de Movilidad;
- Instituto Municipal de Planeación;
- Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Pública del Gobierno del Estado de Querétaro; y
- Delegación INAH en el Estado de Querétaro.

Estas dependencias se reunirán periódicamente, al menos una vez por semana, para revisar las solicitudes que hayan sido ingresadas por los interesados con el fin de analizar y resolver de manera conjunta la petición.

Para tal efecto, la recepción y entrega de documentación estará a cargo de la Oficina de Gestión de la ZMBT, quien también coordinará las reuniones y tendrá lista la documentación requerida para turnarla a las dependencias competentes.

La Oficina de Gestión de la ZMBT, deberá de analizar, junto con las autoridades competentes, el diseño de formatos unificados de los trámites y deberá considerarse el cobro de un derecho por el uso de este mecanismo, a cargo del solicitante.

### 5.3.5 PROYECTO PARA LA CREACIÓN DE UN FIDEICOMISO DE LA ZMBT

Tomando en consideración la indiscutible importancia social que es el financiamiento de los proyectos y acciones que coadyuven a la protección, conservación y mejoramiento de la Zona de Monumentos Históricos y de los Barrios Tradicionales, lo cual significa un asunto de interés público, es justificable la creación de un mecanismo de carácter financiero dentro de la administración pública municipal, que soporte los proyectos específicos que

coadyuven a un desarrollo urbano y ordenación territorial congruente con la vocación y características de dicha área.

Por lo anterior, se propone que, sin necesidad de crear una entidad paramunicipal, el Ayuntamiento, como fideicomitente, firme un Contrato de Fideicomiso con la institución bancaria que sea de su elección, con el fin de financiar los proyectos que incidan en la Zona de Monumentos Históricos y en los Barrios Tradicionales, con la condición de que dichos proyectos tengan como fin la protección y conservación de los valores de autenticidad e integridad que permitieron su inscripción en la Lista del Patrimonio Mundial, así como el cumplimiento de los objetivos en materia de administración y gestión del desarrollo urbano para el Municipio de Querétaro en concordancia con la protección, conservación y mejoramiento de dicha área y los programas y proyectos establecidos en el presente Programa.

El Fideicomiso de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales estará a cargo del Titular de la Oficina de gestión de la ZMBT, quien deberá planear, dirigir, recaudar, administrar, controlar y vigilar los apoyos de carácter financiero a los proyectos específicos que contribuyan a la protección, conservación y mejoramiento de los valores y objetivos señalados en el párrafo anterior.

Los objetivos específicos del Fideicomiso de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales serían los siguientes:

- Recaudar y administrar los fondos con que cuente el Fideicomiso con el fin de apoyar los proyectos específicos en la ZMBT;
- Promover la inversión privada en proyectos específicos relacionados con el área de estudio;
- Apoyar y orientar, a través de la Oficina de Gestión de la ZMBT, los proyectos públicos y privados que se lleven a cabo en la Zona de Monumentos Históricos y en los Barrios Tradicionales, para que contribuyan en la protección y conservación de sus valores culturales, el fomento a la vivienda, el mejoramiento de las construcciones, el desarrollo de usos compatibles, el mejoramiento del paisaje histórico y urbano, la solución a problemas de movilidad, la prestación de servicios públicos de calidad y en general, todos aquellos que contribuyan al mejoramiento de las condiciones de vida de la población y de los usuarios de la zona;
- Financiar los proyectos que planeen, diseñen y sometan las dependencias y entidades municipales, estatales y federales que requieran de la asignación de los recursos administrados por dicho Fideicomiso por incidir en la Zona de Monumentos Históricos y en los Barrios Tradicionales, previa evaluación, calificación, orientación de la Oficina de Gestión de la ZMBT, quien se encargará de vigilar el adecuado destino de los mismos; y
- Diseñar, elaborar y mantener actualizados los lineamientos para la asignación de recursos a proyectos en la Zona de Monumentos Históricos y en los Barrios Tradicionales.

La firma del contrato de Fideicomiso deberá contar con la aprobación del Cabildo y estará integrado por los siguientes recursos:

- Las aportaciones que anualmente aporte el Ayuntamiento como Fideicomitente de conformidad con el Presupuesto de Egresos;
- Las aportaciones que reciba por parte del gobierno estatal y federal, así como empresas y organismos públicos y privados y de los particulares;
- El porcentaje de los derechos que se recauden por los servicios de Ventanilla Única de la ZMBT, que preste la Oficina de Gestión de la ZMBT;
- Las aportaciones que entregue el Ayuntamiento a partir de la aplicación de los mecanismos de transferencia de potencialidad y de adquisición de los derechos de desarrollo adicionales de los inmuebles localizados en la Zona de Monumentos Históricos y en los Barrios Tradicionales, en los términos del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro y de la reglamentación municipal y estatal aplicable;
- Los intereses y demás productos que genere el propio Fideicomiso; y
- Los demás recursos que obtenga o le aporten a la Oficina de Gestión de la ZMBT por cualquier título legal.

Se tramitará ante las autoridades fiscales federales la deducibilidad para efectos del Impuesto sobre la Renta de las aportaciones que los particulares realicen a favor del Fideicomiso.

El Fideicomiso contará con dos órganos colegiados:

1.- Un Comité de Evaluación, Seguimiento y Vigilancia, que constituirá la instancia de análisis de los proyectos específicos en la Zona de Monumentos Históricos y en los Barrios Tradicionales, con el fin de determinar su viabilidad técnica y financiera, así como su total congruencia, coordinación y alineación a los objetivos del PPDUZMBT y a los objetivos del Fideicomiso. De igual manera, este Comité estará encargado de dar seguimiento y vigilancia a la ejecución de los recursos aportados para el proyecto, de acuerdo con los informes periódicos que deberán rendir los beneficiarios a la Oficina de Gestión de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales.

Este Comité de Evaluación, contará los siguientes miembros:

a) El Titular de la Oficina de Gestión de la ZMBT, quien presidirá el Comité;
b) El Coordinador Técnico de la Oficina de Gestión de la ZMBT;
c) El Coordinador de Gestión de la Oficina de Gestión de la ZMBT;
d) Un representante de la Secretaría de Desarrollo Sostenible;
e) Un representante de la Secretaría de Movilidad;
f) Un representante de la Secretaría de Obras Públicas;
g) El Delegado del Centro Histórico;
h) Un representante del IMPLAN;
1. Un representante de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado;

i) El Director del Centro INAH Querétaro;

j) Un representante del ICOMOS Mexicano, A.C. (representación en México del Consejo Internacional de Monumentos y Sitios, organismo no gubernamental no consultivo de la UNESCO; y

k) Tres expertos en materia de Arquitectura, Urbanismo, Historia o cualquier otra disciplina de carácter similar que cuenten con experiencia comprobable de al menos 10 años en la protección, conservación o gestión de sitios y monumentos, que serán invitados por el Titular de la Oficina de Gestión de la ZMBT.

La calidad de miembro del Comité es honoraria. Cada miembro podrá nombrar a un suplente.

Las sesiones ordinarias serán mensuales, de conformidad con el calendario que apruebe el propio Comité, sin embargo, podrán convocarse sesiones extraordinarias mediante comunicación de carácter personal con una anticipación de 72 horas. Las sesiones quedarán legalmente instaladas cuando se encuentren presentes la mayoría de los miembros del Comité y serán presididas por el Titular de la Oficina de Gestión de la ZMBT, quien contará con voto de calidad en caso de empate en la votación.

Los acuerdos del Comité se tomarán por mayoría simple de los presentes. Será necesario un acuerdo aprobatorio por parte del Comité para que cualquier proyecto sea turnado al Comité Técnico del Fideicomiso, así como cualquier otro asunto que se haga del conocimiento del Comité Técnico del Fideicomiso.

2.- El Comité Técnico del Fideicomiso, que constituirá el máximo órgano de decisión del Fideicomiso y que estará a cargo de decidir la asignación del financiamiento a los proyectos específicos que le turne el Comité de Evaluación, Seguimiento y Vigilancia y de conformidad con las recomendaciones observaciones que dicho cuerpo colegiado le haga, así como cualquier otro asunto que dicho cuerpo colegiado le turne con las recomendaciones correspondientes. De igual forma, el Comité Técnico podrá decidir el retiro de los apoyos económicos en el caso de que el Comité de Evaluación, Seguimiento y Vigilancia detecte irregularidades en la utilización de los recursos y del proyecto mismo. Adicionalmente, el Comité Técnico tomará las decisiones más relevantes en relación con el funcionamiento y mantenimiento del propio Fideicomiso, incluyendo el de su terminación, previo acuerdo del Ayuntamiento.

Este Comité Técnico contará los siguientes miembros:

a) El Presidente Municipal, quien lo presidirá;

b) El Titular de la Oficina de Gestión de la ZMBT, quien actuará como Secretario;

c) El Titular de la Secretaría de Finanzas;

d) El Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible;

e) El Titular de la Secretaría de Movilidad;

f) El Titular de la Secretaría de Obras Públicas;

g) El Delegado del Centro Histórico; y

h) El Director General del Instituto Municipal de Planeación;

La calidad de miembro del Comité es honoraria. Cada miembro contará con un suplente.

Las sesiones ordinarias serán mensuales, de conformidad con el calendario que apruebe el propio Comité, sin embargo, podrán convocarse sesiones extraordinarias mediante comunicación de carácter personal con una anticipación de 72 horas. Las sesiones quedarán legalmente instaladas cuando se encuentren presentes la mayoría de los miembros del Comité y serán presididas por el Presidente Municipal, quien contará con voto de calidad en caso de empate en la votación. En caso de ausencia del Presidente Municipal, corresponderá al Titular de la Oficina de Gestión de la ZMBT asumir la presidencia de la reunión.

Los acuerdos del Comité se tomarán por mayoría simple de los presentes. Será necesario un acuerdo aprobatorio por parte del Comité para que cualquier proyecto sea turnado al Comité Técnico del Fideicomiso, así como cualquier otro asunto que se haga del conocimiento del Comité Técnico del Fideicomiso.

Como puede apreciarse, por tratarse de una figura contractual, el Fideicomiso en sí mismo no contará con una estructura administrativa interna, sino que se aprovechará de la propia estructura de la Oficina de Gestión de la ZMBT para su propio funcionamiento lo cual se explicará en el punto respectivo. Por las mismas razones, el Fideicomiso no contará con un órgano interno de control, facultades que deberán ser asumidas por el órgano interno de control de la Oficina de Gestión de la ZMBT.

En la tramitación de cualquiera de los apoyos de financiamiento a proyectos específicos en la Zona de Monumentos Históricos y en los Barrios Tradicionales, se seguirá el siguiente procedimiento:

- Los proyectos específicos, diseñados por cualquier dependencia o entidad municipal, estatal o federal o cualquier persona física o moral de carácter social o privado, serán presentados ante la Oficina de Gestión de la ZMBT, quien procederá a su análisis y comprobará que es congruente con los objetivos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales, pudiendo hacer las observaciones respectivas. Una vez que dichas observaciones sean subsanadas por el solicitante, se procederá a los pasos subsecuentes.
- El Comité de Evaluación, Seguimiento y Vigilancia se encargará de evaluar el proyecto específico y determinará si el mismo tiene viabilidad técnica y económica, así como congruencia, coordinación y alineación a los objetivos del PPDUZMBT y a los objetivos mismos del Fideicomiso de la ZMBT. En su caso, podrá regresar el proyecto al solicitante con los requerimientos que considere conveniente y una vez que dichos requerimientos hayan sido subsanados, procederá a emitir un acuerdo aprobatorio con las recomendaciones, observaciones o condiciones que sean convenientes. Una vez emitido el acuerdo aprobatorio, la solicitud de apoyos de financiación para el proyecto específico, acompañado de la

opinión aprobatoria y demás documentación conducente será turnada al Comité Técnico del Fideicomiso.

- El Comité Técnico del Fideicomiso se encargará de analizar las solicitudes de apoyo de financiamiento y podrá decidir sobre la conveniencia de aprobar la asignación de recursos al proyecto específico, de conformidad con las recomendaciones, observaciones o condiciones del Comité de Evaluación, Seguimiento y Vigilancia. En el acuerdo en el que el Comité Técnico autorice la asignación de recursos a proyectos específicos, deberá especificarse cuando menos el monto, los términos y periodicidad de las asignaciones, así como las obligaciones a cargo del beneficiario y las condiciones especiales de la ayuda. En caso de que considere que la solicitud de apoyo de financiamiento no cumple con los méritos para alcanzar este beneficio podrá solicitar que se le provea de información complementaria o desecharla.
- El Titular de la Oficina de Gestión de la ZMBT, notificará personalmente la resolución del Comité Técnico al interesado y en su momento procederá a coordinar la firma del convenio de colaboración entre el fideicomiso y el beneficiario, en el cual se establecerán los términos y condiciones del financiamiento y las obligaciones a cargo del beneficiario.
- El beneficiario deberá remitir un informe periódico de avance del proyecto en la periodicidad que establezca el convenio de colaboración respectivo. Dicho informe será revisado por el Comité de Evaluación, Seguimiento y Vigilancia, quien podrá tomar las medidas necesarias para corroborar la información proporcionada por el beneficiario. En caso de que el informe periódico demuestre el incumplimiento de las obligaciones asumidas por parte del beneficiario o bien, encuentre irregularidades en el destino de los recursos aportados o del desarrollo del proyecto, lo hará del conocimiento del Comité Técnico.
- En caso de que sea remitido un informe por parte del Comité de Evaluación, Seguimiento y Vigilancia que evidencie un incumplimiento de las obligaciones asumidas por parte del beneficiario, el Comité Técnico podrá tomar la decisión que considere más conveniente para los intereses del Fideicomiso, incluyendo la cancelación de la ayuda de financiamiento o la recuperación de los recursos aportados.
- El Titular de la Oficina de Gestión de la ZMBT, será el responsable de notificar personalmente al beneficiario de la resolución que se menciona en el punto anterior.
- En caso de que el proyecto sea concluido cumpliendo todas las obligaciones asumidas por el beneficiario, corresponderá al Titular de la Oficina de Gestión de la ZMBT, coordinar la celebración del convenio de terminación respectivo.

## 5.4 MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

### 5.4.1 CONSULTA VECINAL Y LA OBRA PÚBLICA CON PARTICIPACIÓN CIUDADANA[89]

Para dar seguimiento y vigilar el cumplimiento del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano, así como la ejecución de las obras y acciones señaladas en el mismo, existen varios señalamientos dentro de la legislación estatal y municipal vigentes.

La legislación estatal y municipal establecen: los derechos, obligaciones y procedimientos, sobre la participación de los ciudadanos y regulan la participación democrática, reconociendo distintas formas de organización.

Se señala entre los instrumentos de participación ciudadana: la consulta vecinal y la obra pública con participación ciudadana.

Dentro de la consulta vecinal los ciudadanos podrán opinar y proponer soluciones a los problemas colectivos de su lugar de residencia. La consulta vecinal en este caso podrá desarrollarse por colonias o barrios sobre la prestación de servicios y bienestar social.

La autoridad municipal o en su caso la Oficina de Gestión de la ZMBT, resolverá sobre las solicitudes de vecinos de acuerdo con lo establecido en la Ley de participación Ciudadana.

En el caso de nuevas obras o proyectos se podrán establecer consultas ciudadanas o vecinales en su caso mediante encuestas o foros vecinales y los resultados deberán comunicarse a la comunidad.

Para la obra pública, con la participación ciudadana dentro de la zona, se establecerá de manera transparente la aportación ciudadana en cuanto a recursos económicos, materiales o de mano de obra.

#### Sistema de Cooperación

Adicionalmente la participación ciudadana podrá apoyar la realización de obras de urbanización mediante sistemas de cooperación o la creación de sistemas de captación de recursos, previsto en el art. 366 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

### 5.4.2 DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

Dentro de los instrumentos de participación ciudadana la nueva legislación federal Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro y el Código Urbano del Estado de Querétaro, señalan la necesidad de involucrar a la ciudadanía en los procesos relacionados con el desarrollo urbano, ya que el interés público debe prevalecer sobre la ocupación y aprovechamiento del territorio.

[89] Ley de participación ciudadana artículos: 3, 65, 66,68, 69, 71, 73, a 77.

Si bien, los Programas de Desarrollo Urbano plantean las obras y acciones que deberán realizarse y las autoridades municipales deberán dar cumplimiento a las mismas mediante la prestación de servicios públicos, vialidades primarias y desarrollo de infraestructura; la sociedad en su conjunto deberá apoyar la suficiencia financiera municipal mediante las contribuciones de mejoras y la distribución equitativa de cargas.

Al respecto se establece en el Código Urbano del Estado de Querétaro que: *el Poder Ejecutivo del Estado y los municipios, en el ámbito de sus respectivas atribuciones, podrán utilizar los instrumentos…, a fin de distribuir equitativamente los beneficios y cargas del proceso de urbanización; ordenar y regular el aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria en los centros de población…*

Para lo cual se establece la creación del Sistema de Tasación, que debe generarse una vez aprobado el presente Programa.

### 5.4.3 APOYOS A LA VIVIENDA[90]

Con la finalidad de apoyar los desarrollos de vivienda nueva y los de ocupación de vivienda deshabitada y programas de vivienda en mal estado, existe la posibilidad de celebrar convenios de acciones inmobiliarias con propietarios y productores sociales de vivienda.

Adicionalmente podrán generase otras opciones de coparticipación, con la conformación del Instituto Municipal de Vivienda o un organismo para fomento de vivienda que dependa de la Oficina de Gestión de la ZMBT.

### 5.4.4 CONSEJO CIUDADANO[91]

Por lo que se refiere al Municipio, este establece la creación de Consejos, y cuenta con un reglamento de **Consejos Municipales de Participación Social,** publicado el 10 de marzo de 2004.

Apoyado en esta legislación, el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano propone la creación del **Consejo Consultivo de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro,** que deberá integrar a los representantes ciudadanos de cada zona dentro del área de estudio; así como a los colegios de ingenieros, arquitectos y urbanistas del municipio, a los representantes académicos de los principales centros de estudio de la ciudad y a personajes notables de la comunidad; para conformar un cuerpo asesor que opine y vigile el cumplimiento de las acciones señaladas en el PPDUZMBT, relativas al desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, así como de protección al patrimonio, vivienda, medio ambiente, protección civil y de desarrollo económico.

El Consejo promoverá la planeación participativa y será asesor de la autoridad municipal en la evaluación de propuestas técnicas y de viabilidad de las obras que se propongan.

[90] Código Urbano del Estado de Querétaro Art 108.
[91] Ver Reglamento de Consejos Municipales de Participación Social. Artículos 4, 5, 6 19, 202,21 y 22

## 5.5 MECANISMOS DE SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y RETROALIMENTACIÓN

Para dar seguimiento a la puesta en marcha y operación del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano, se establece el Sistema de Información Geográfica, (SIG) que integre la recopilación de datos del estudio generados en la elaboración del PPDUZMBT, y un sistema básico de indicadores, que permita realizar diversos análisis por parte de los operadores de los componentes del presente Programa, principalmente respecto al uso del suelo, vivienda, patrimonio edificado, movilidad interna y seguimiento de las acciones propuestas.

Al respecto el objetivo 11 de los Objetivos de Desarrollo Sostenible propuestos por ONU Hábitat en Quito 2016, refiere a: *Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros resilientes y sostenibles,* destacándose las siguientes metas aplicables para la ZMBT:

- Para 2030 asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales.
- Para 2030 proporcionar acceso a sistemas de transporte seguro, asequibles, accesibles y sostenibles para todos y mejorar la seguridad vial…
- Redoblar esfuerzos para proteger y salvaguardar el patrimonio cultural…
- Para 2030 proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros…

En este sentido, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro establece como horizonte de planeación al largo plazo el año 2030 y como etapas intermedias los años 2020 y 2025, para definir corto y mediano plazo; los indicadores que se señalan en este subíndice se agrupan según las políticas establecidas para la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales, los cuales se señalan de la siguiente manera:

POLÍTICA 1 REVERTIR EL DESPOBLAMIENTO DE LA ZONA

Indicador: Densidad de población

Programa de vivienda

POLÍTICA 2 MEJORAMIENTO DE CALIDAD DE VIDA

Indicadores: Mejoramiento de vivienda

Acciones de mejoramiento urbano en colonias y barrios.

POLÍTICA 3 CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

Indicadores: Predios catalogados con apoyos para restauración

POLÍTICA 4 ORDENAMIENTO DEL USO DEL SUELO

Indicadores: Dictamen de Uso de Suelo actualizado

POLÍTICA 5 MOVILIDAD SUSTENTABLE

Indicadores: Cumplimiento de metas establecidas por el Plan Estratégico de Movilidad 2026, considerando las metas siguientes:

Calles urbanas de baja velocidad

Diseño de cruces seguros

Programa de mantenimiento de calles

Red estratégica de infraestructura ciclista

Zonas tránsito calmado alrededor de escuelas

Y adicionalmente la propuesta del PPDUZMBT sobre

Sistema de estacionamientos periféricos en perímetro A de la Zona de Monumentos Históricos.

POLÍTICA 6 ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN URBANA

Indicadores: Polígonos de actuación

Puesta en marcha de la Oficina de Gestión de la ZMBT

## SISTEMA DE INDICADORES DEL PPDUZMBT

| POLÍTICA 1 REVERTIR EL DESPOBLAMIENTO DE LA ZONA | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| PLAZO | | | | CORTO | MEDIANO | LARGO |
| año | 2000 | 2010 | 2017 | 2020 | 2025 | 2030 |
| POBLACION | | | | | | |
| | 71,382 | 65,514 | 61,714 | 72,880 | 96,160 | 127,000 |
| TASA DE CRECIMIENTO % anual | -0.28 | -0.85 | -0.85 | 5.7 | 5.7 | 5.7 |
| CRECIMIENTO ANUAL PROPUESTO | | | 3,518 | 4,154 | 5,481 | 7,232 |
| Habitantes | | | | | | |
| DENSIDAD hab/Ha. | 77 | 70 | 66 | 78 | 103 | 136 |
| | | | | | | |
| Vivienda | | | | | | |
| Viviendas totales | | | 22,966 | 20,823 | 27,474 | 36,286 |
| Viviendas actuales ocupadas | | | 18,806 | 20,089 | 22,966 | |
| Viviendas nuevas por año | | | SATURACION DE VIV. | | 902 | 1,762 |

| POLÍTICA 2 MEJORAMIENTO DE CALIDAD DE VIDA | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| PLAZO | | | | CORTO | MEDIANO | LARGO |
| año | | | 2017 | 2020 | 2025 | 2030 |
| MEJORAMIENTO DE VIVIENDA | | | | | | |
| VIVIENDA EN MAL ESTADO Predios inventariados | | | 1,476 | 553 | 923 | |
| | | | | | | |
| ACCIONES DE MEJORAMIENTO EN COLONIAS Y BARRIOS | | | | | Has | |
| San Francisquito | | | | 48 | | |
| La Piedad y San Agustín del Retablo | | | | | 22 | |
| La Otra Banda | | | | | | |
| San Gregorio | | | | 8 | | |
| Santa Catarina | | | | 18 | | |
| San Roque | | | | | 24 | |
| El Tepetate | | | | | 7 | |
| El Cerrito | | | | | 10 | |
| La Trinidad | | | | | 14 | |

| POLÍTICA 3 CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| PLAZO | | | | CORTO | MEDIANO | LARGO |
| año | | | 2017 | 2020 | 2025 | 2030 |
| PREDIOS CATALOGADOS | | | | | | |
| con apoyos para restauración | mal estado | | 190 | 75 | 115 | 0 |
| | regular estado | | 474 | 108 | 180 | 186 |

| POLÍTICA 4 ORDENAMIENTO DEL USO DEL SUELO | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| PLAZO | | | | CORTO | MEDIANO | LARGO |
| año | | | 2017 | 2020 | 2025 | 2030 |
| DICTAMEN DE USO DEL SUELO | | | | | | |
| 19.717 predios | | | 19,717 | 7,400 | 12,317 | |
| Ventanilla de denuncia ciudadana | | | | UNIDAD | | |
| | | | | | | |

| POLÍTICA 5 MOVILIDAD SUSTENTABLE | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| PLAZO | | | | CORTO | MEDIANO | LARGO |
| año | | | 2017 | 2020 | 2025 | 2030 |
| METAS DEL PLAN ESTRATEGICO DE MOVILIDAD 2026 | | | | | | |
| Calles urbanas de baja velocidad | | | proyecto | | | |
| Diseño de cruces seguros | | | 83 | 40 | 43 | |
| Cruces seguros en puentes vehiculares | | | 5 | | | |
| Diseño de puentes peatonales | | | 4 | | | |
| Programa de mantenimiento de calles | | | acción permanente en barrios | | | |
| Red estratégica de infraestructura ciclista | | | proyecto | | | |
| Zonas tránsito calmado alrededor de escuelas | | | proyecto | | | , |
| Estacionamientos periféricos en zona centro | | | | 3 UNIDADES 10.67 ha | 4 UNIDADES 14.22 ha | |

| POLÍTICA 6 ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN URBANA | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| PLAZO | | | | CORTO | MEDIANO | LARGO |
| año | | | 2017 | 2020 | 2025 | 2030 |
| POLIGONOS DE ACTUACIÓN | | | | | | |
| Proyectos de plan maestro | | | | 3 polígonos | | |
| OFICINA DE GESTIÓN de la ZMBT | | | | 1 oficina | | |

# 6. NORMAS ESPECIALES DE ORDENAMIENTO URBANO

A continuación, se establecen las Normas Especiales de Ordenamiento Urbano para la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales:

Norma 1. Sobre vialidades

Norma 2. Niveles remetidos

Norma 3. Polígonos de Actuación

Norma 4. Protección del paisaje urbano (Mirador de los Arcos)

Norma 5. Zonas donde aplican los derechos de desarrollo adicionales

Norma 6. Usos específicos no considerados

Norma 7. Construcción subterránea en estacionamientos periféricos

Norma 8. Cajones de estacionamiento en hoteles dentro de la Zona de Monumentos Históricos

Norma 9. Predios susceptibles para desarrollo de estacionamientos

Norma 10. Condominios residenciales sin comercio menor

Norma 11. Nuevos dictámenes de uso de suelo en la ZMBT

Norma 12. Alturas de la construcción

Norma 13. Control de edificación en equipamientos

Norma 14. Recuperación de los derechos de vía del ferrocarril

Norma 15. Sistema de Tasación y actualización del catastro

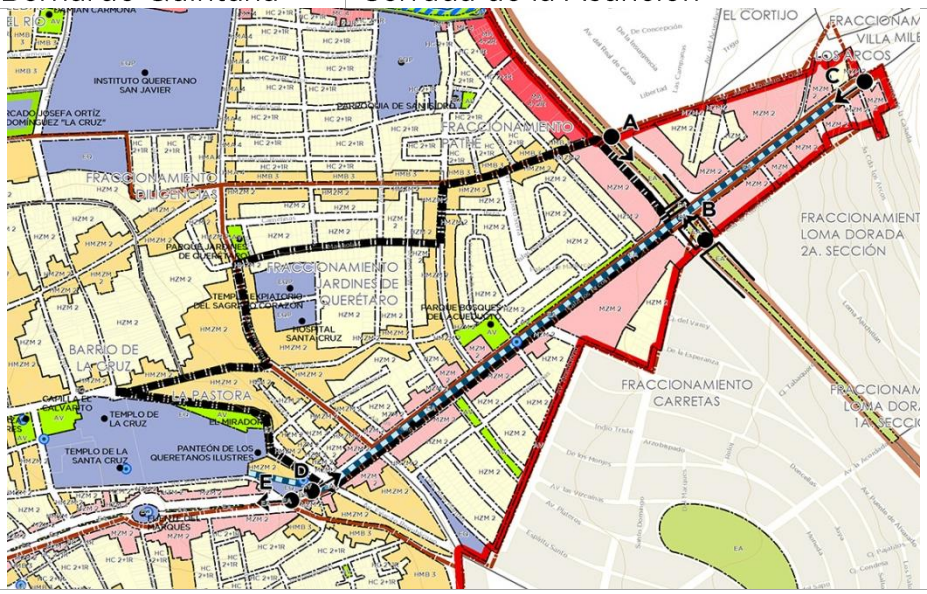
## Norma 1. Sobre vialidades

Las normas sobre vialidades se refieren a los aspectos específicos de usos del suelo y restricciones, para tramos de la vialidad primaria de la ZMBT.

El Acueducto de Querétaro, constituye el elemento referencial más importante del municipio de Querétaro, y se inscribe dentro de los perímetros B1 y B2 de la Zona de Monumentos Históricos; con objeto de preservar las visuales del mismo se establece la normatividad en los tramos A-B y C-D de la siguiente manera:

### Norma A-B Boulevard Bernardo Quintana en Zona de Monumentos Históricos

| norma | Avenida | tramo |
|---|---|---|
| A-B | Boulevard Bernardo Quintana | Entre la calle de Juan Caballero y Osio y la Cerrada de la Asunción |




## Zonificación de uso de suelo

Estos predios se ubican dentro de la Zona de Monumentos Históricos, en los perímetros **A, B1 y B2**, la zonificación inicial de estos predios es **MZM 2 mixto zona de monumentos con 2 niveles en derechos de desarrollo básicos.**

## Restricción de construcción al frente del predio

Las construcciones en los predios a los que aplica esta norma deberán prever una restricción de construcción de 5 m a partir del alineamiento, para generar zonas de transición público-privada al frente del predio, a fin de generar transiciones de calidad desde la vía pública. Dichas zonas deberán tener una prioridad peatonal, con accesibilidad universal, a fin de que se conformen como zonas estanciales que permitan la espera y flujo de los usuarios del proyecto, sin entorpecer la movilidad peatonal en las banquetas con frente al predio, contribuyendo así a mejorar la imagen urbana de la zona, el funcionamiento de la vía pública y la integración del proyecto a su contexto inmediato y mejorando la seguridad de los peatones.

Las áreas de transición público–privada que se realicen deberán contar con un diseño arquitectónico incluyente y seguro que promueva la movilidad no motorizada, mediante la habilitación de infraestructura peatonal y ciclista, y mediante la ejecución de parques de bolsillo, terrazas, jardines o plazas al frente del predio, equipados con elementos de mobiliario urbano que ofrezcan confort, seguridad y contribuyan a la imagen urbana del municipio. Dichas áreas no podrán estar delimitadas con ningún tipo de elemento fijo, ni podrán ser utilizadas como estacionamiento de vehículos, bahías de ascenso y descenso vehicular.

En la construcción de posibles estacionamientos subterráneos, las rampas de acceso y salida iniciarán tras la restricción del frente del predio antes mencionada.

### Restricción de construcción al fondo del predio

Al fondo del predio, respecto a la colindancia posterior, se deberá dejar una restricción mínima de un tercio de la altura total construida. Para los predios con dos frentes en esquina no aplica esta restricción y será la que se determine dentro del reglamento de construcción vigente.

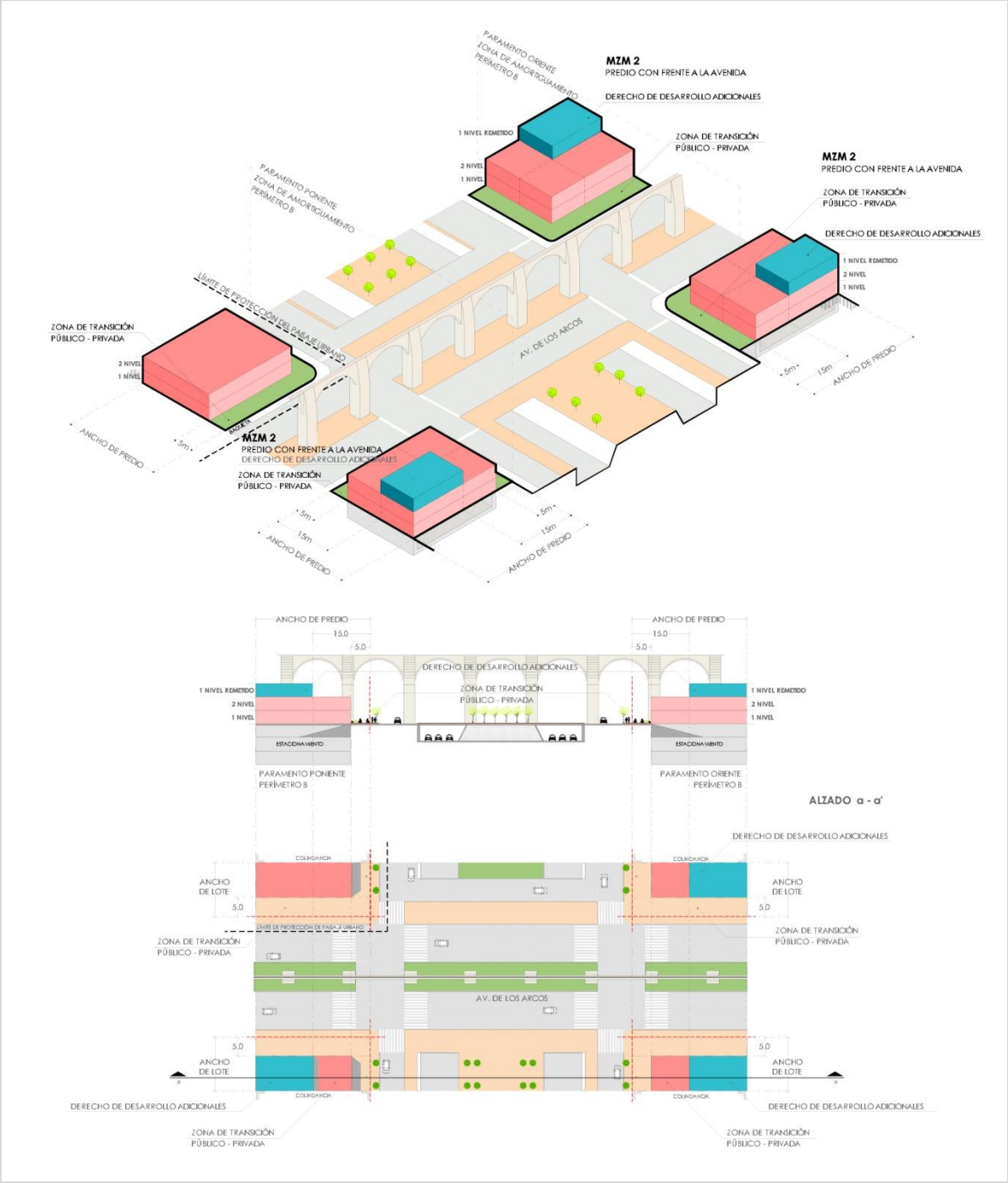
### Adquisición de derechos de desarrollo adicionales en 1 nivel remetido

Para los predios con zonificación **MZM 2,** que no cuenten con Monumentos Históricos Inmuebles y que no se localicen dentro del Límite de Protección del Paisaje Urbano (**Norma 4. Protección del paisaje urbano (Mirador de los Arcos)**, se les permitirá, previo visto bueno del INAH un nivel adicional remetido, mediante la adquisición de derechos de desarrollo adicionales.

La construcción deberá ajustarse a las siguientes características:

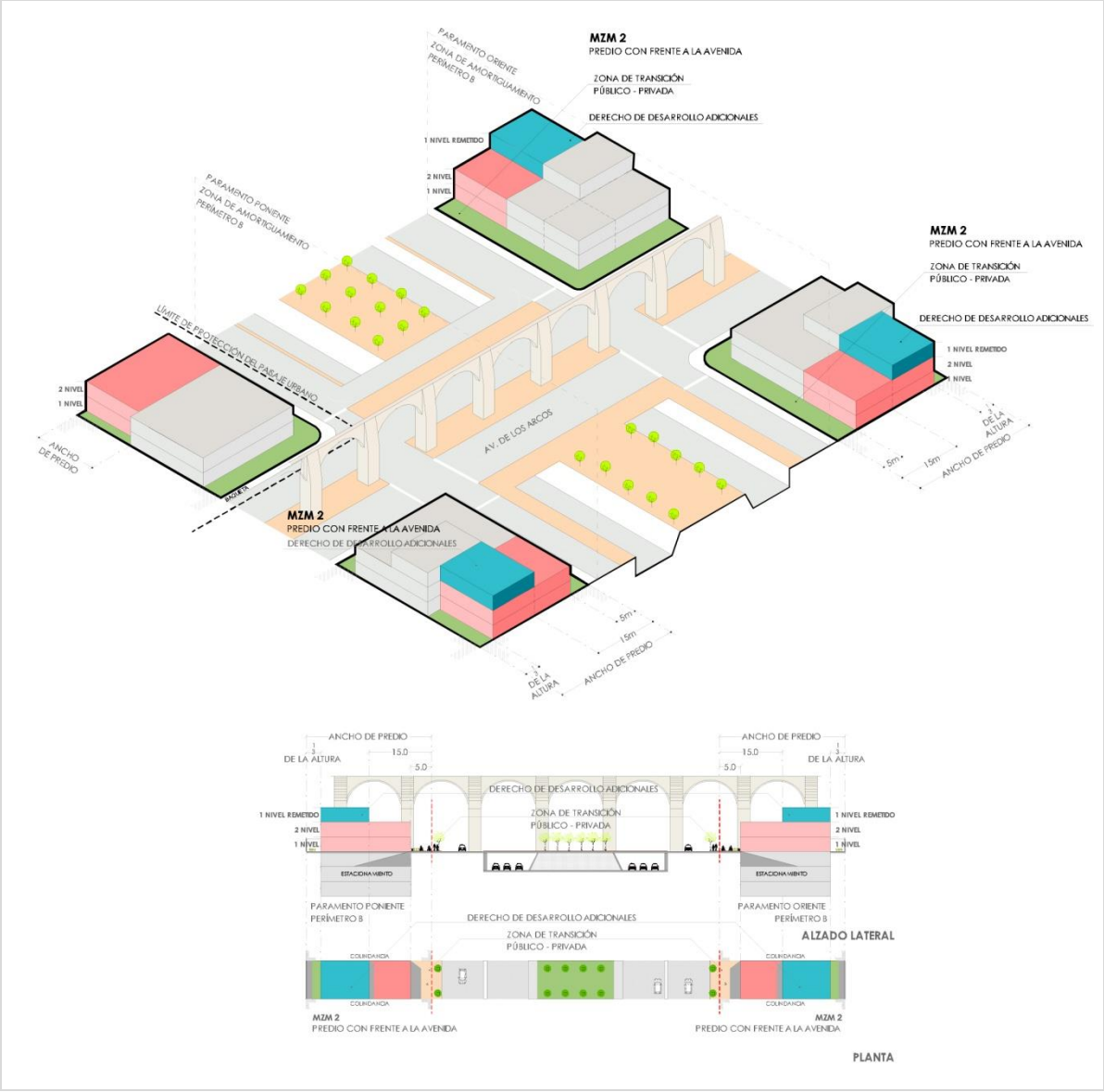
- Al paramento de la restricción frontal, la altura máxima de la construcción será de 7 m.
- La altura máxima del nivel adicional remetido será de 3.5 m.
- El nivel adicional estará remetido a una distancia de 15 m del frente del predio, paralelo al eje de la vialidad.

Representación conceptual de la aplicación de la norma




Elaboración propia

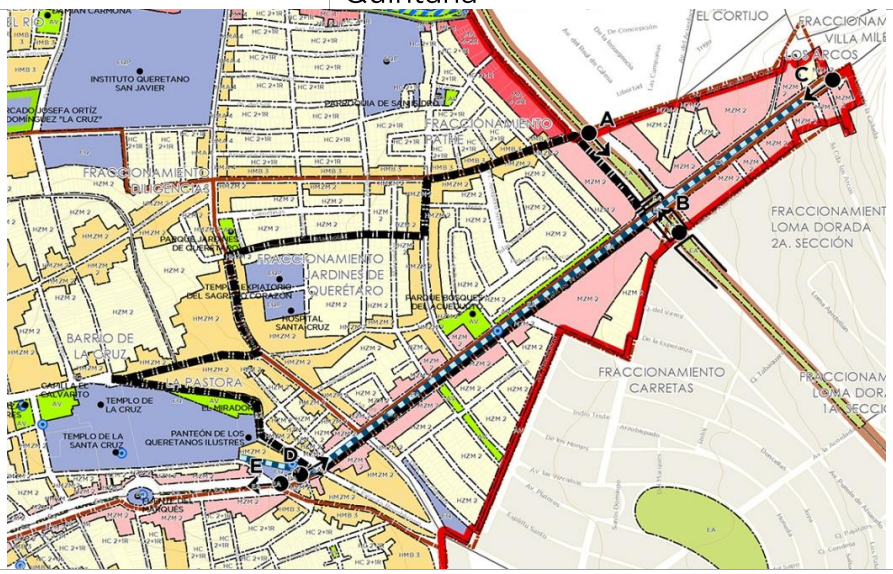
Representación conceptual de la aplicación de la norma




Elaboración propia

## Norma C-D Av. de los Arcos en Zona de Monumentos Históricos

| norma | Avenida | tramo |
|---|---|---|
| C-D 1 | Calzada de Los Arcos | Entre Av. Loma de la Cañada y Blvd. Bernardo Quintana |




Elaboración propia, tomado de Zonificación Secundaria

### Zonificación de uso de suelo

Estos predios se ubican dentro de la Zona de Monumentos Históricos, en los Perímetros **A, B1 y B2**, la zonificación inicial de estos predios es **MZM 2 mixto zona de monumentos con 2 niveles en derechos de desarrollo básicos.**

### Restricción de construcción al frente del predio

Las construcciones en los predios a los que aplica esta norma deberán prever una restricción de construcción de 3 metros a partir del alineamiento, para establecer zonas de transición público–privada al frente del predio, a fin de generar transiciones de calidad desde la vía pública. Dichas zonas deberán tener una prioridad peatonal, con accesibilidad universal, a fin de que se conformen como zonas estanciales que permitan la espera y flujo de los usuarios del proyecto, sin entorpecer la movilidad peatonal en las banquetas con frente al predio, contribuyendo así a mejorar la imagen urbana de la zona, el funcionamiento de la vía pública y la integración del proyecto a su contexto inmediato y mejorando la seguridad de los peatones.

Las áreas de transición público–privada que se realicen deberán contar con un diseño arquitectónico incluyente y seguro que promueva la movilidad no motorizada, mediante la habilitación de infraestructura peatonal y ciclista, y mediante la ejecución de parques de bolsillo, terrazas, jardines o plazas al frente del predio, equipados con elementos de mobiliario urbano que ofrezcan confort, seguridad y contribuyan a la imagen urbana del municipio. Dichas áreas no podrán estar delimitadas con ningún tipo de elemento fijo, ni podrá ser utilizada como estacionamiento de vehículos, bahías de ascenso y descenso vehicular.

En la construcción de posibles estacionamientos subterráneos, las rampas de acceso y salida iniciarán tras la restricción del frente del predio antes mencionada.

### Restricción de construcción al fondo del predio

Al fondo del predio, respecto a la colindancia posterior, se deberá dejar una restricción mínima de un tercio de la altura total construida. Para los predios con dos frentes en esquina no aplica esta restricción y será la que se determine dentro del reglamento de construcción vigente.

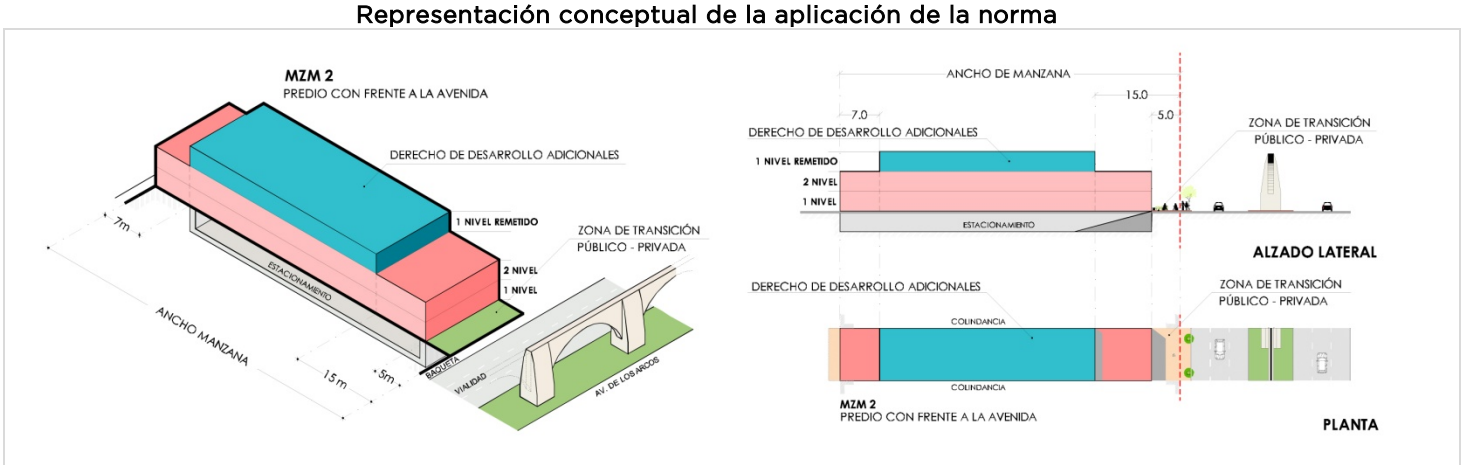
### Adquisición de derechos de desarrollo adicionales en 1 nivel remetido.

Para los predios con zonificación **MZM 2** que no cuenten con Monumentos Históricos Inmuebles se les permitirá un nivel adicional remetido, mediante la adquisición de derechos de desarrollo adicionales.

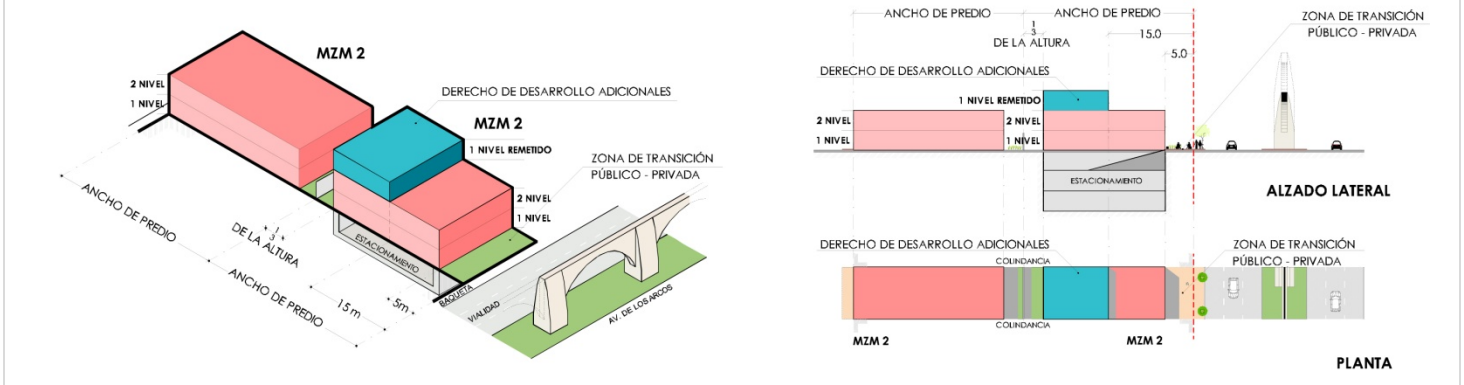
La construcción deberá ajustarse a las siguientes características:

- Al paramento de la restricción la altura máxima de la construcción será de 7 m.
- La altura máxima del nivel adicional remetido será de 3.5 m.
- El nivel adicional estará remetido a una distancia de 15 m. del frente del predio, paralelo al eje de la avenida.

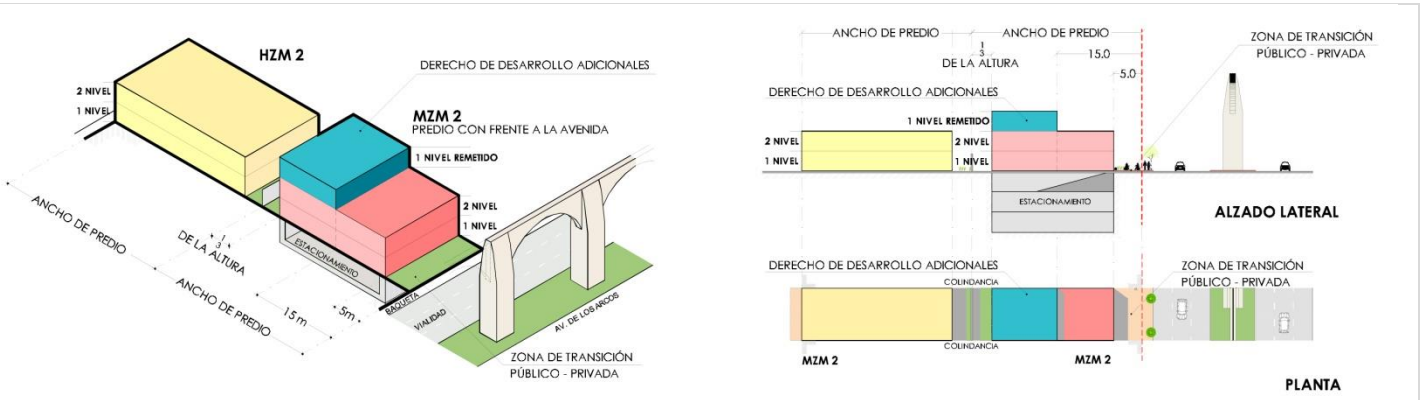
**Representación conceptual de la aplicación de la norma**




Manzanas con un predio con dos frentes



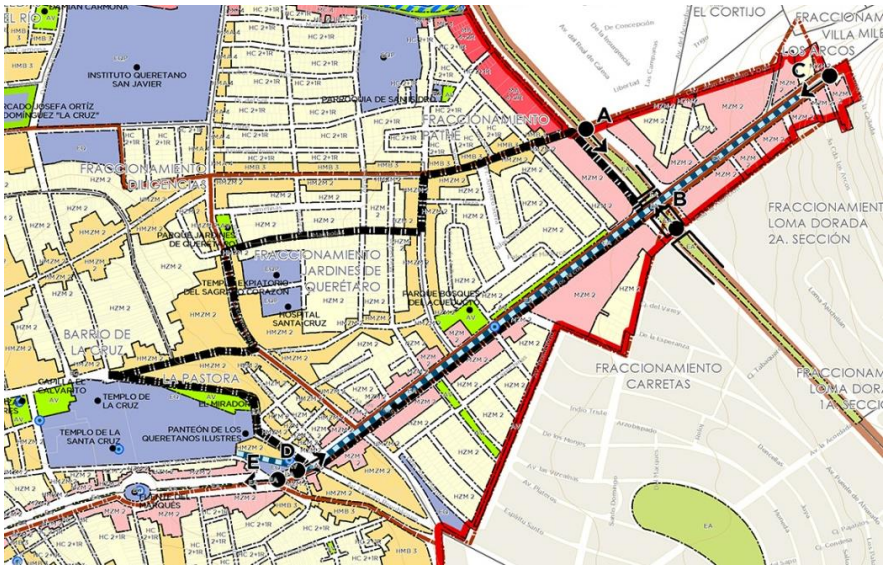
Manzana con predios a los que aplica esta norma con predio posterior con zonificación MZM 2.




Manzana con predios a los que aplica esta norma con predio posterior con zonificación HZM 2

Elaboración propia

| norma | Avenida | tramo |
|---|---|---|
| C-D 2 | Av. de Los Arcos | Entre Blvd. Bernardo Quintana y 20 de Noviembre |




## Zonificación de uso de suelo

Estos predios se ubican dentro de la zona de monumentos históricos, en los perímetros **A, B1 y B2**, la zonificación inicial de estos predios es **MZM 2 mixto zona de monumentos 2 niveles en derechos de desarrollo básicos.**

## Restricción de construcción al frente del predio

Las construcciones en los predios a los que aplica esta norma deberán prever una restricción de construcción de 3 metros a partir del alineamiento, para

establecer zonas de transición público – privada al frente del predio, a fin de generar transiciones de calidad desde la vía pública. Dichas zonas deberán tener una prioridad peatonal, con accesibilidad universal, a fin de que se conformen como zonas estanciales que permitan la espera y flujo de los usuarios del proyecto, sin entorpecer la movilidad peatonal en las banquetas con frente al predio, contribuyendo así a mejorar la imagen urbana de la zona, el funcionamiento de la vía pública y la integración del proyecto a su contexto inmediato y mejorando la seguridad de los peatones.

Las áreas de transición público – privada que se realicen deberán contar con un diseño arquitectónico incluyente y seguro que promueva la movilidad no motorizada, mediante la habilitación de infraestructura peatonal y ciclista, y mediante la ejecución de parques de bolsillo, terrazas, jardines o plazas al frente del predio, equipados con elementos de mobiliario urbano que ofrezcan confort, seguridad y contribuyan a la imagen urbana del Municipio de Querétaro.

En la construcción de posibles estacionamientos subterráneos, las rampas de acceso y salida iniciarán tras la restricción del frente del predio antes mencionada.

### Restricción de construcción al fondo del predio.

Al fondo del predio, respecto a la colindancia posterior, se deberá dejar una restricción mínima de acuerdo con lo que determine el reglamento de construcción vigente.

### Adquisición de derechos de desarrollo adicionales en 1 nivel remetido.

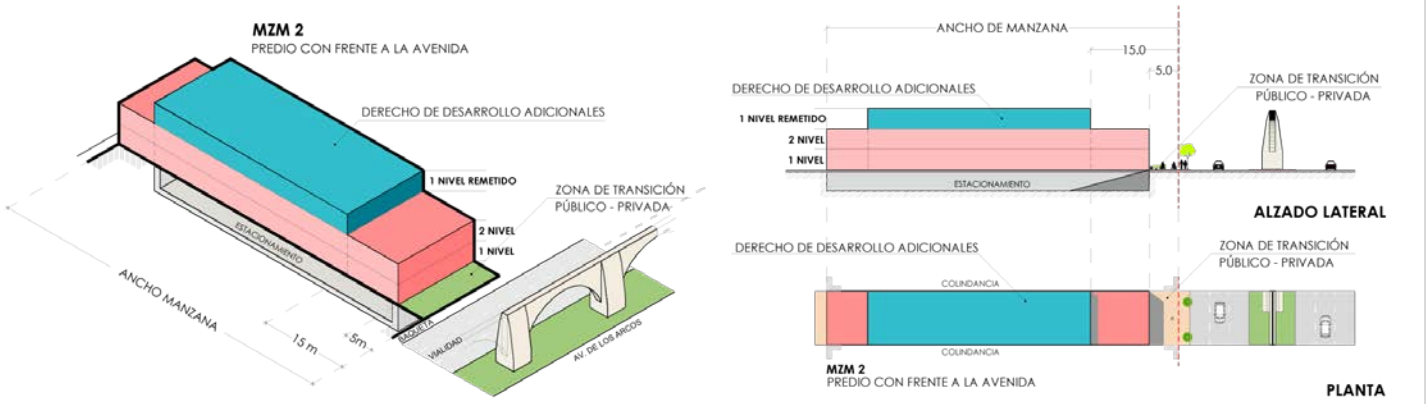
Para los predios con zonificación **MZM 2,** se les permitirá adquirir niveles de desarrollo adicionales, de conformidad con la tipología de predio, de acuerdo con lo siguiente:

### Predios menores

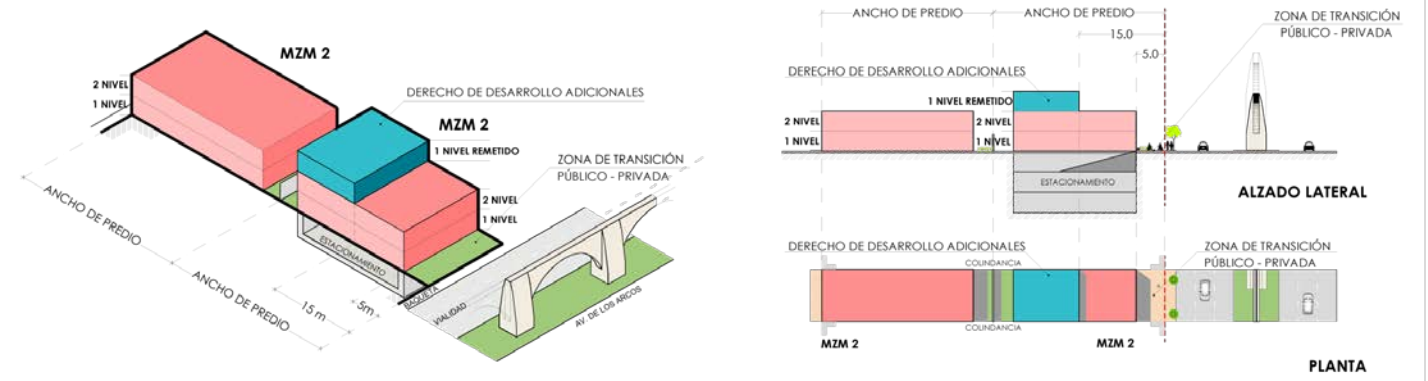
Aquellos proyectos que se desarrollen en predios con superficie menor de 10,000.00 $m^2$ o que tengan un fondo de predio menor de 70.00 metros podrán obtener hasta 1 nivel adicional remetido, mediante la adquisición de derechos de desarrollo adicionales, siempre y cuando la construcción cumpla con las siguientes características:

1. Al paramento de la restricción de 3 metros la altura máxima de la construcción será de 7.00 m.
2. La altura máxima del nivel adicional remetido será de 3.5 metros, para lograr una altura máxima total de 10.50 metros.
3. El nivel adicional estará remetido a una distancia de 15.00 m. del frente del predio, paralelo al eje de la avenida.

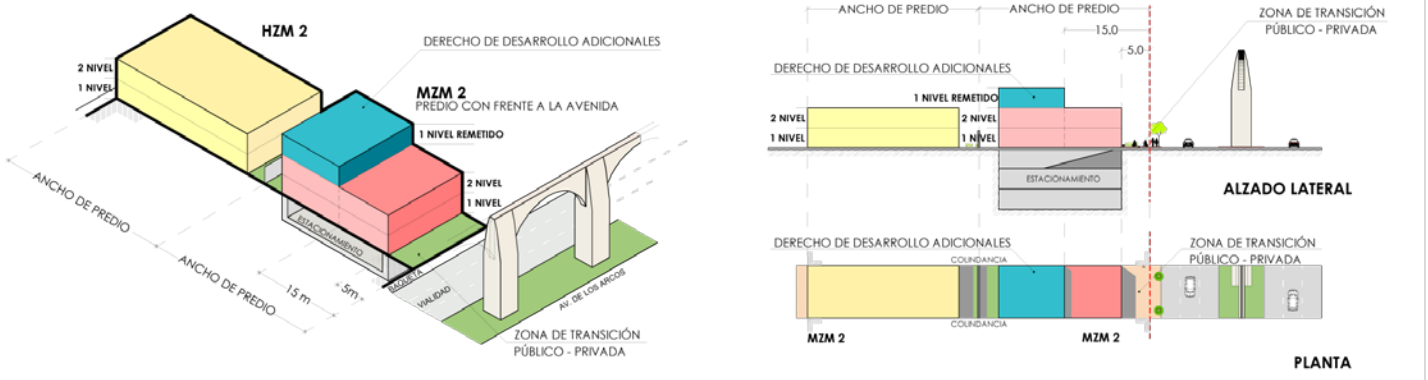
**Representación conceptual de la aplicación de la norma**




Manzanas con un predio con dos frentes




Manzana con predios a los que aplica esta norma con predio posterior con zonificación **MZM 2.**




Manzana con predios a los que aplica esta norma con predio posterior con zonificación **HZM 2**

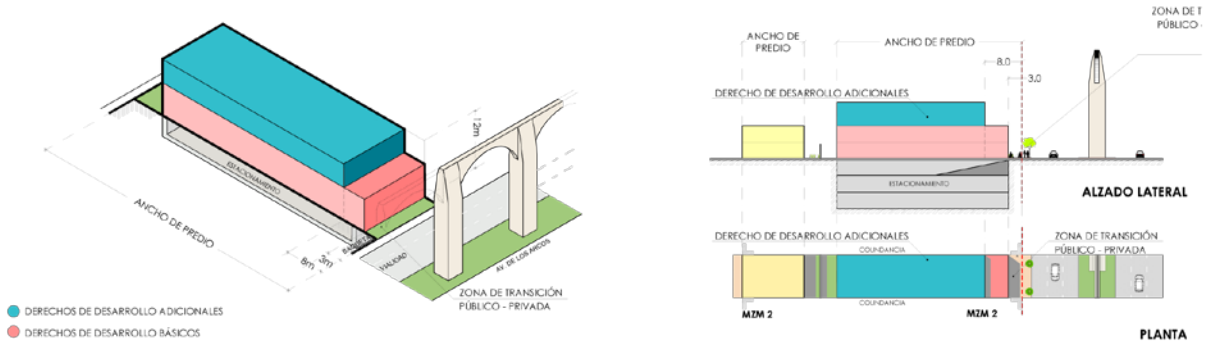
Elaboración propia

## Predios mayores

Aquellos proyectos que se desarrollen en predios con superficie igual o mayor de 10,000.00 $m^2$ y que tengan un fondo de predio igual o mayor de 70.00 metros podrán adquirir derechos de desarrollo adicionales, mediante análisis del proyecto específico y autorización del H. Ayuntamiento, de conformidad con lo siguiente:

A. Podrán obtener una altura máxima de hasta 12.00 metros, siempre y cuando la construcción cumpla con las siguientes características:

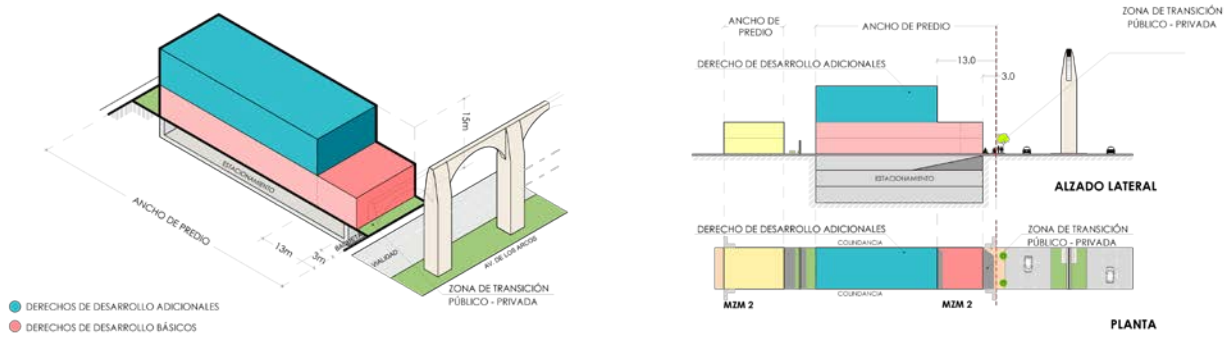
1. Las construcciones mayores de 7.00 metros y hasta 12.00 metros, estarán remetidas una distancia mínima de 8.00 metros del frente del predio, paralelo al eje de la avenida Calzada de los Arcos.




Elaboración propia

B. Podrán obtener una altura máxima de hasta 15.00 metros, siempre y cuando la construcción cumpla con las siguientes características:

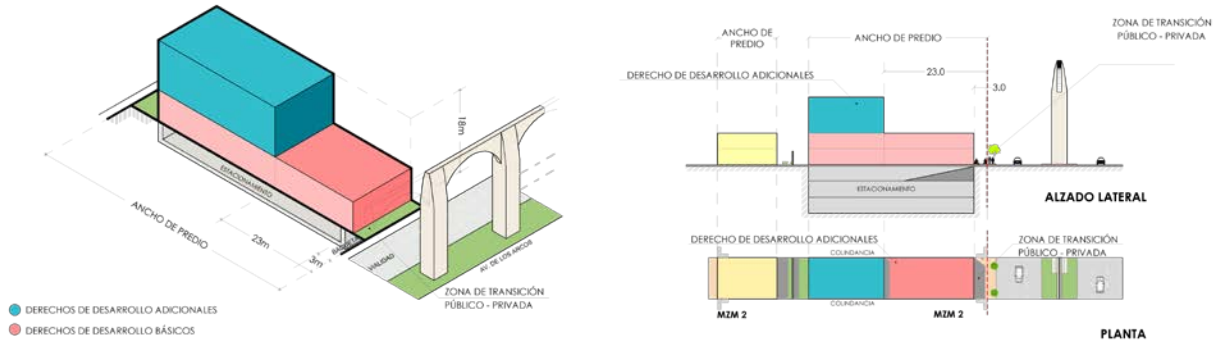
1. Las construcciones mayores de 12.00 metros y hasta 15.00 metros, estarán remetidas una distancia mínima de 13.00 metros del frente del predio, paralelo al eje de la avenida Calzada de los Arcos.




Elaboración propia

C. Podrán obtener una altura máxima de hasta 18.00 metros, siempre y cuando la construcción cumpla con las siguientes características:

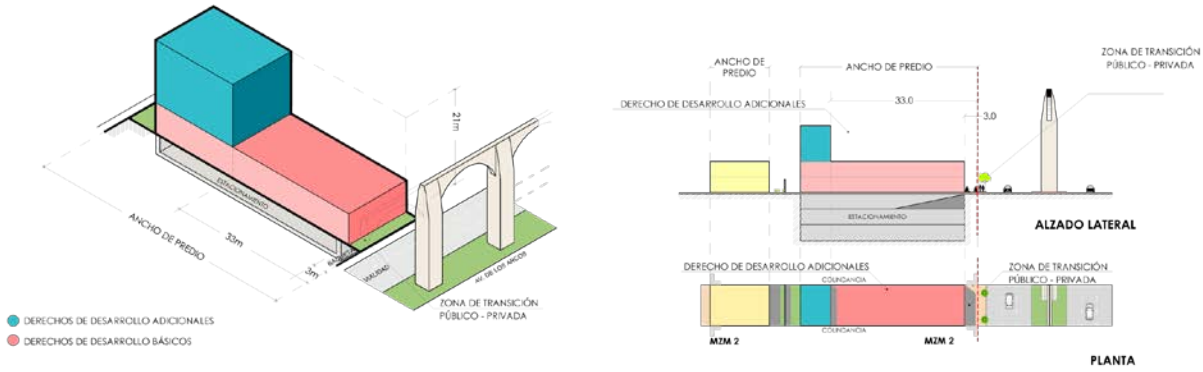
1. Las construcciones mayores de 15.00 metros y hasta 18.00 metros estarán remetidas una distancia mínima de 23.00 metros del frente del predio, paralelo al eje de la avenida Calzada de los Arcos.




Elaboración propia

D. Podrán obtener una altura máxima de hasta 21.00 metros, siempre y cuando la construcción cumpla con las siguientes características:

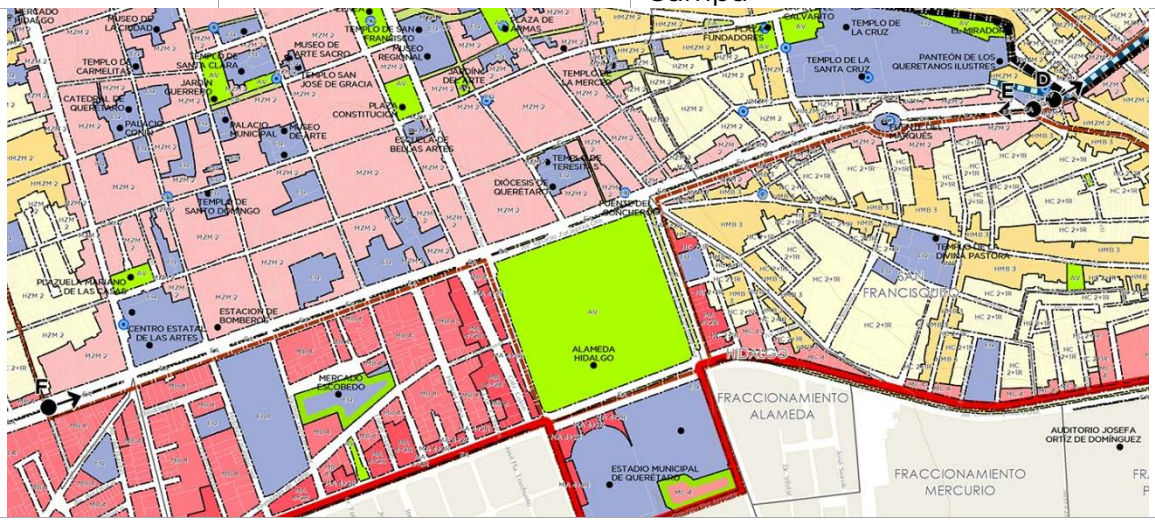
1. Las construcciones mayores de 18.00 metros y hasta máximo 21.00 metros estarán remetidas una distancia mínima de 33.00 metros del frente del predio, paralelo al eje de la avenida Calzada de los Arcos; y
2. La altura máxima de cualquier construcción deberá ser en todo caso al menos 2.00 metros menor que la altura total del Acueducto.




Elaboración propia

## Norma E-F Av. Ignacio Zaragoza en Zona de Monumentos Históricos

| norma | avenida | Tramo |
|---|---|---|
| E-F | Av. Ignacio Zaragoza | Entre 20 de Noviembre y Nicolás Campa |




Elaboración propia

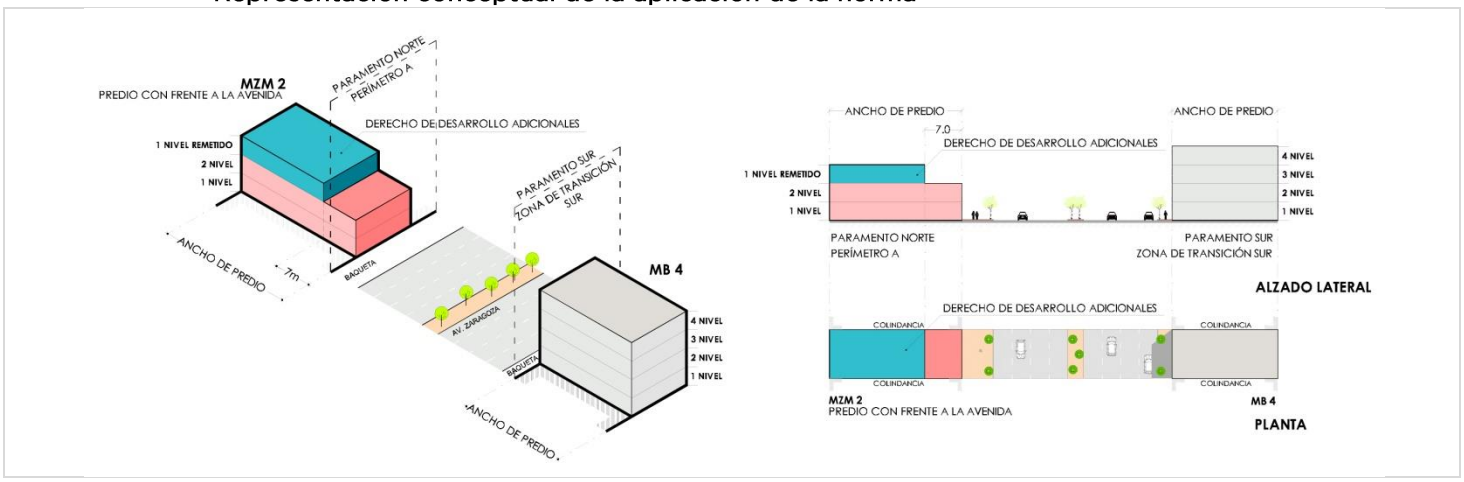
### Adquisición de derechos de desarrollo adicionales en 1 nivel remetido

Para los predios con zonificación **MZM 2** que no cuenten con Monumentos Históricos Inmuebles se les permite un nivel adicional remetido mediante la adquisición de derechos de desarrollo adicionales.

La construcción deberá ajustarse a las siguientes características:

- Al paramento la altura máxima de la construcción será de 7 m.
- La altura máxima del nivel remetido será de 3.5 m.
- El nivel adicional estará remetido a una distancia de 7 m del frente del predio, paralelo al eje de la avenida.

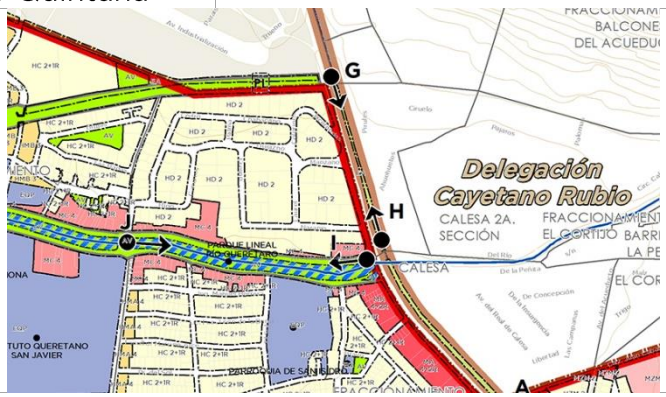
Representación conceptual de la aplicación de la norma




Elaboración propia

## Norma G-H Av. Boulevard Bernardo Quintana

| norma | avenida | tramo |
|---|---|---|
| G-H | Boulevard Bernardo Quintana | Entre Av. Ferrocarril y Av. Universidad |

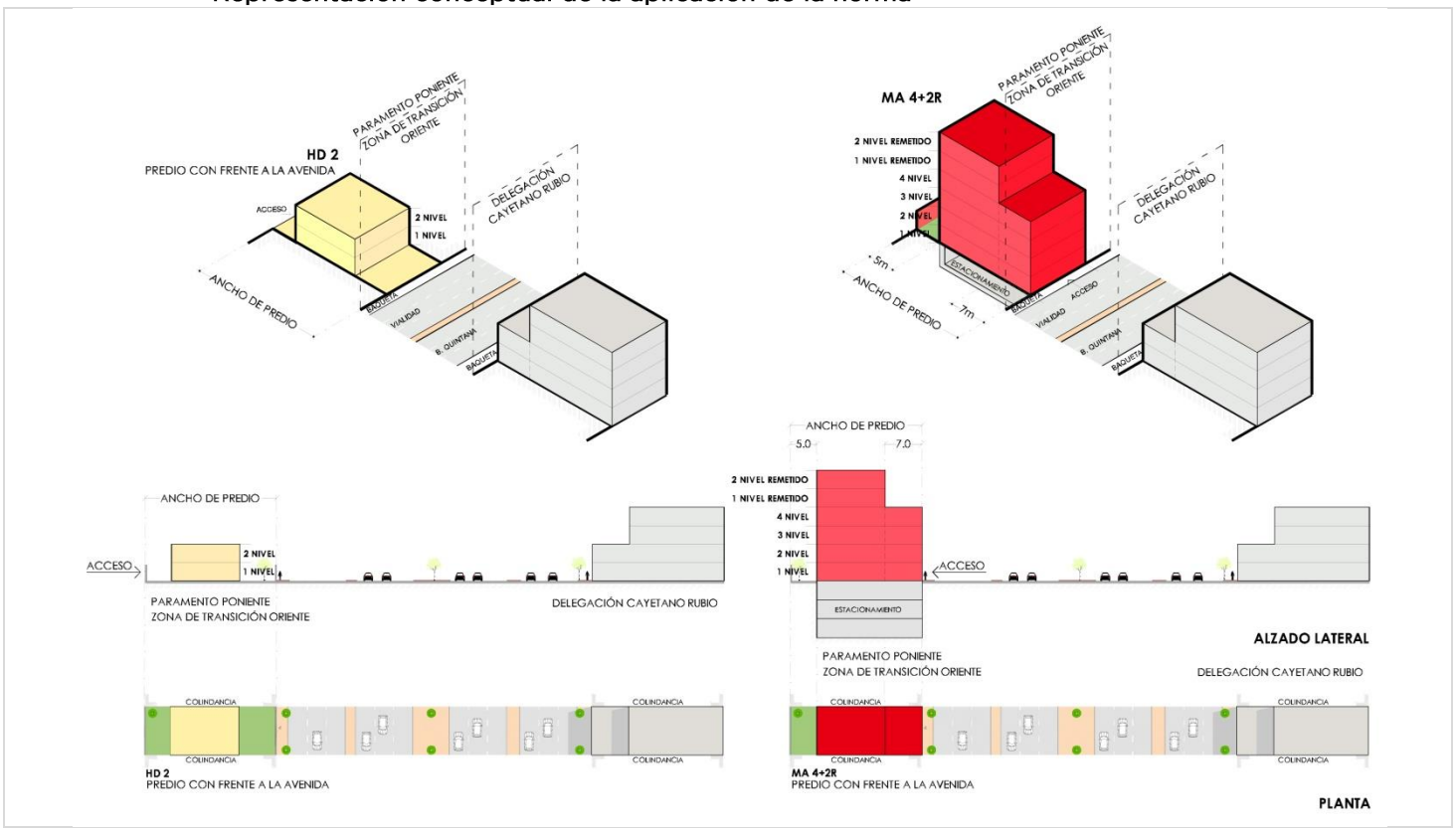



### Cambio de zonificación al frente de la avenida

Los predios con doble frente ubicados sobre el Boulevard Bernardo Quintana podrán optar por la zonificación **MA 4+2R**, siempre y cuando: se cancele su acceso por el interior del fraccionamiento, se establezca una restricción al fondo del predio con una dimensión equivalente a 1/3 de la altura total construida cuando ésta supere los 15m de altura, y de 5 m como mínimo para edificaciones menores de 15 m.

Asimismo, el acceso y salida del predio deberá ser por el Boulevard Bernardo Quintana y el estacionamiento demandado tendrá que ser resuelto al interior del lote.

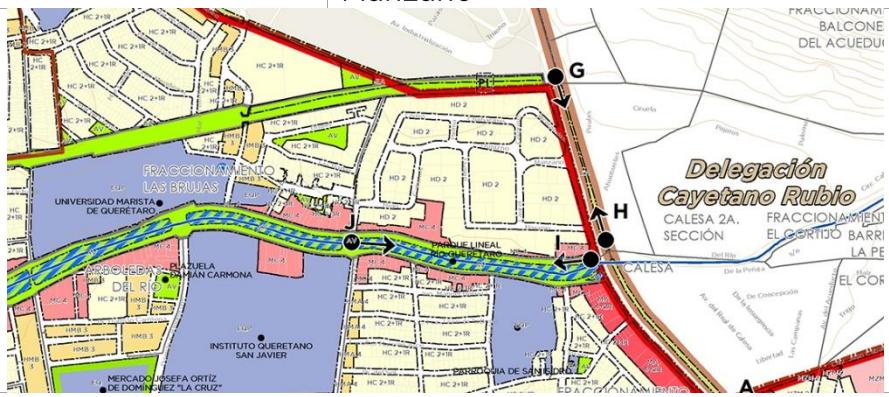
Representación conceptual de la aplicación de la norma




Elaboración propia

## Norma I-J Av. Universidad Oriente Zona de Transición

| norma | avenida | tramo |
|---|---|---|
| I-J | Av. Universidad | Entre Boulevard Bernardo Quintana y calle del Manzano |



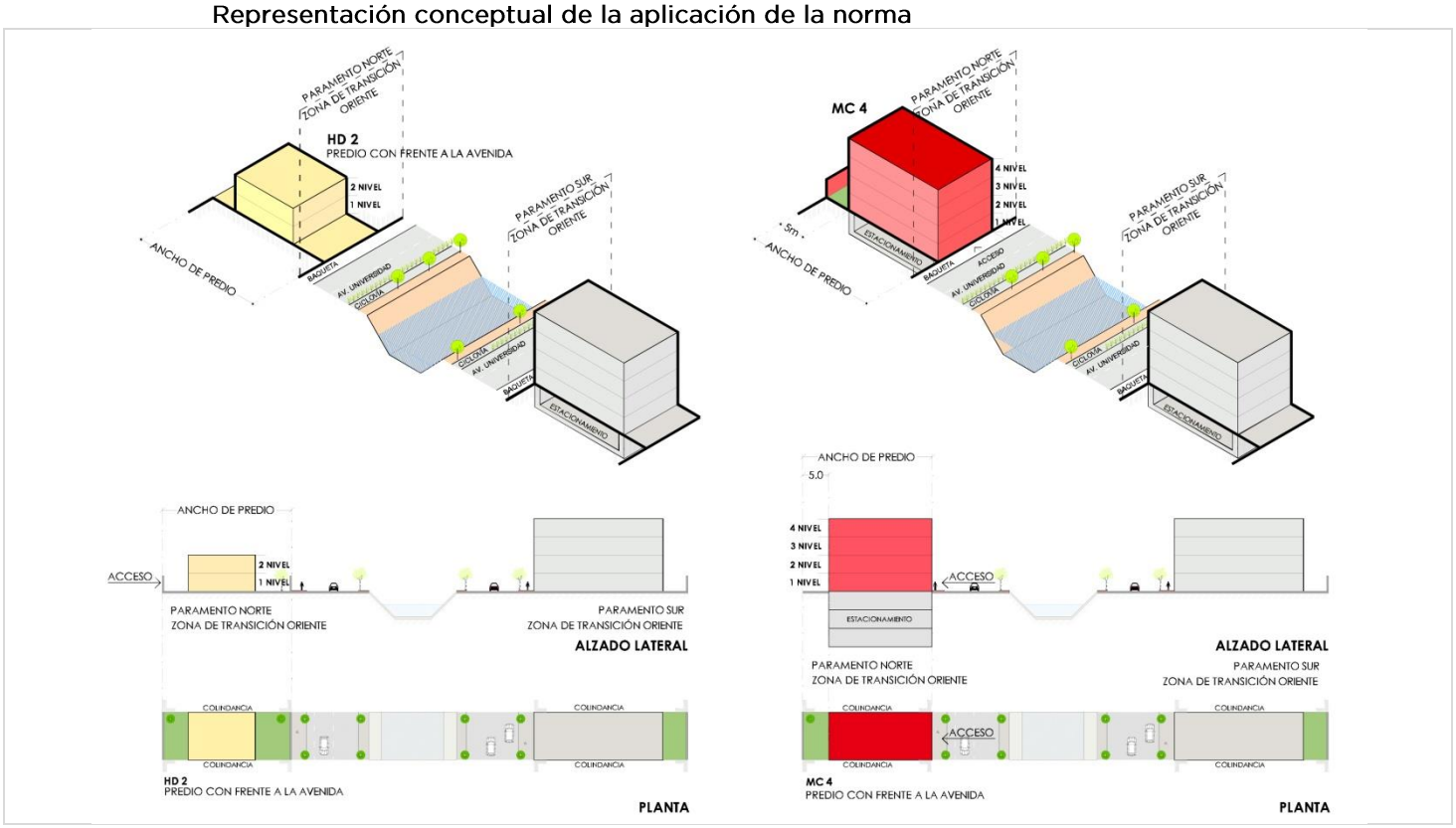

Elaboración propia

## Cambio de zonificación al frente de la avenida

Los predios con doble frente ubicados sobre la avenida Universidad, podrán optar por la zonificación **MC 4**, siempre y cuando: se cancele su acceso por el interior del fraccionamiento, se establezca una restricción al fondo del lote de 5m que debe ser ajardinada, se mantenga el acceso y salida del predio por la Av.

Universidad y que el estacionamiento demandado sea resuelto al interior del lote.

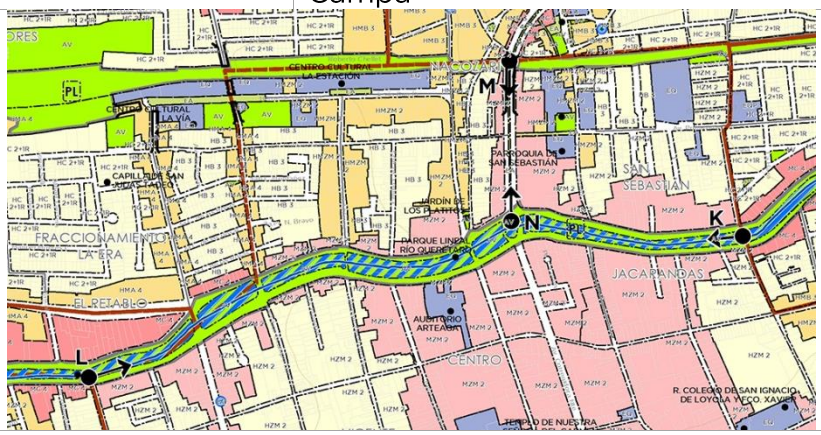
Representación conceptual de la aplicación de la norma




Elaboración propia

## Norma K-L Av. Universidad en Zona de Monumentos Históricos

| norma | avenida | tramo |
|---|---|---|
| K-L | Av. Universidad | Entre Ignacio Manuel Altamirano y Nicolás Campa |




Elaboración propia

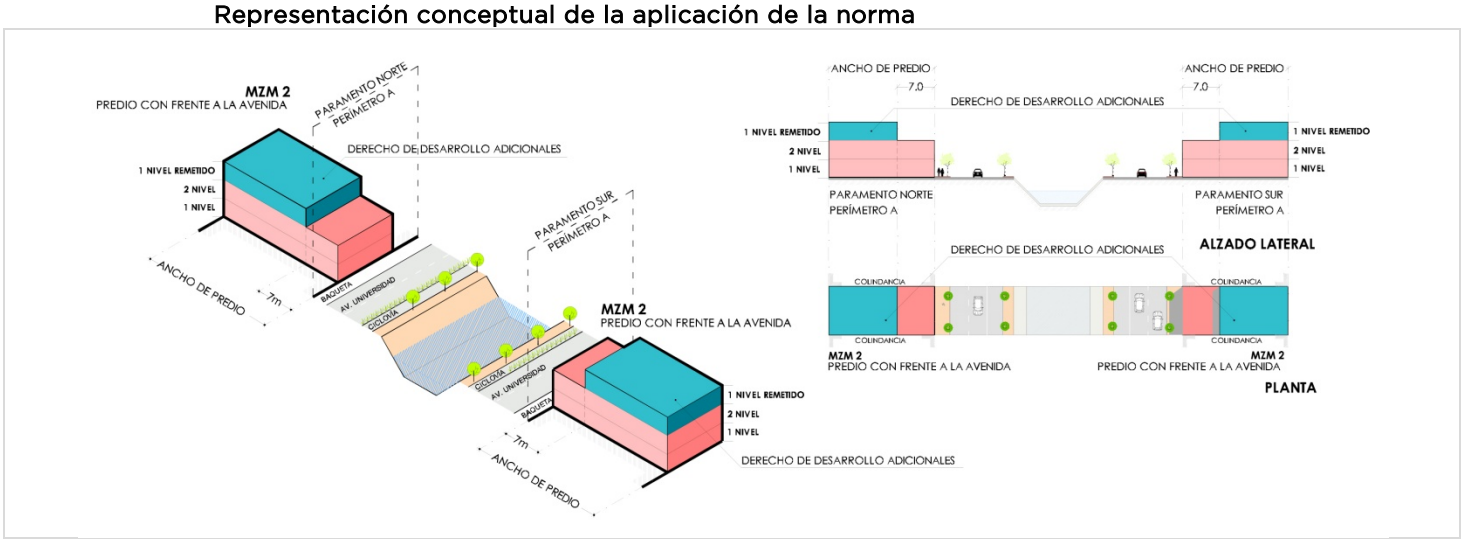
## Adquisición de derechos de desarrollo adicionales en un nivel remetido

Para los predios con **zonificación MZM 2** que no cuenten con Monumentos Históricos Inmuebles se les permite un nivel adicional remetido mediante la adquisición de derechos de desarrollo.

La construcción deberá ajustarse a las siguientes características:

- Al paramento la altura máxima de la construcción será de 7 m.
- La altura máxima del nivel remetido será de 3.5 m.
- El nivel adicional estará remetido a una distancia de 7 m del frente del predio, paralelo al eje de la avenida.

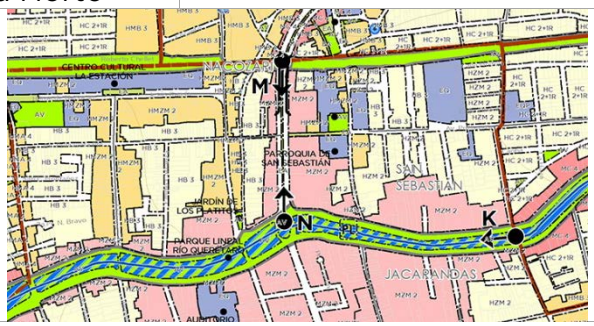
**Representación conceptual de la aplicación de la norma**




Elaboración propia

## Norma M-N Av. Prolongación Corregidora Norte en la Zona de Monumentos Históricos.

| norma | avenida | tramo |
|---|---|---|
| M-N | Av. Prolongación Corregidora Norte | Entre Av. Ferrocarril y Av. Universidad |




Elaboración propia

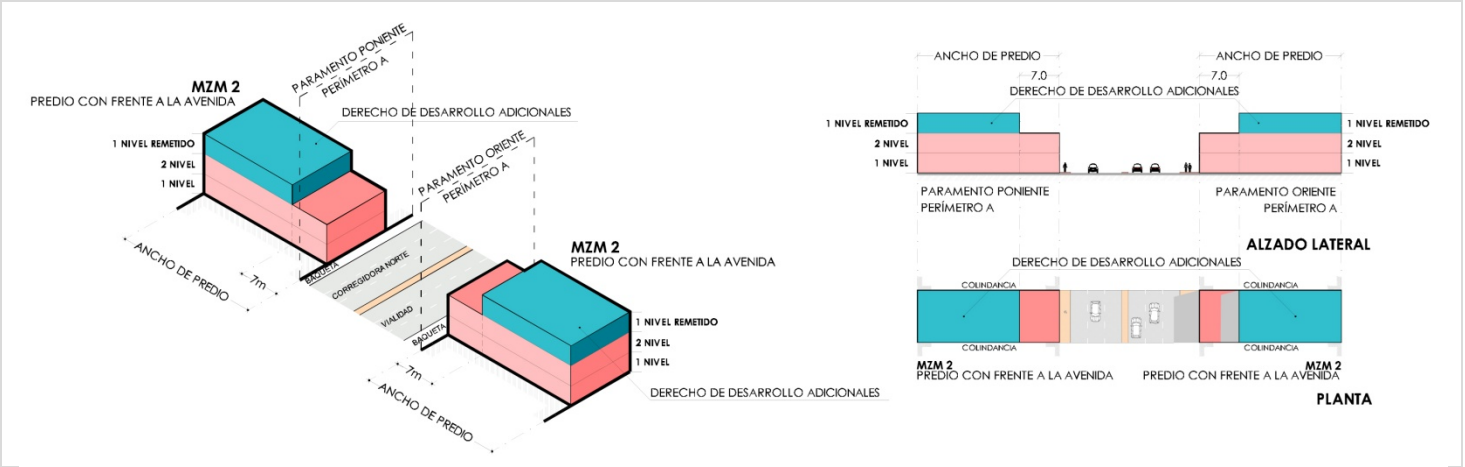
## Adquisición de derechos de desarrollo adicionales en un nivel remetido

Para los predios con zonificación MZM 2 que no cuenten con Monumentos Históricos Inmuebles se les permite un nivel adicional remetido mediante la adquisición de derechos de desarrollo.

La construcción deberá ajustarse a las siguientes características:

- Al paramento la altura máxima de la construcción será de 7 m.
- La altura máxima del nivel remetido será de 3.5 m.
- El nivel adicional estará remetido a una distancia de 7 m del frente del predio, paralelo al eje de la avenida.

**Representación conceptual de la aplicación de la norma**



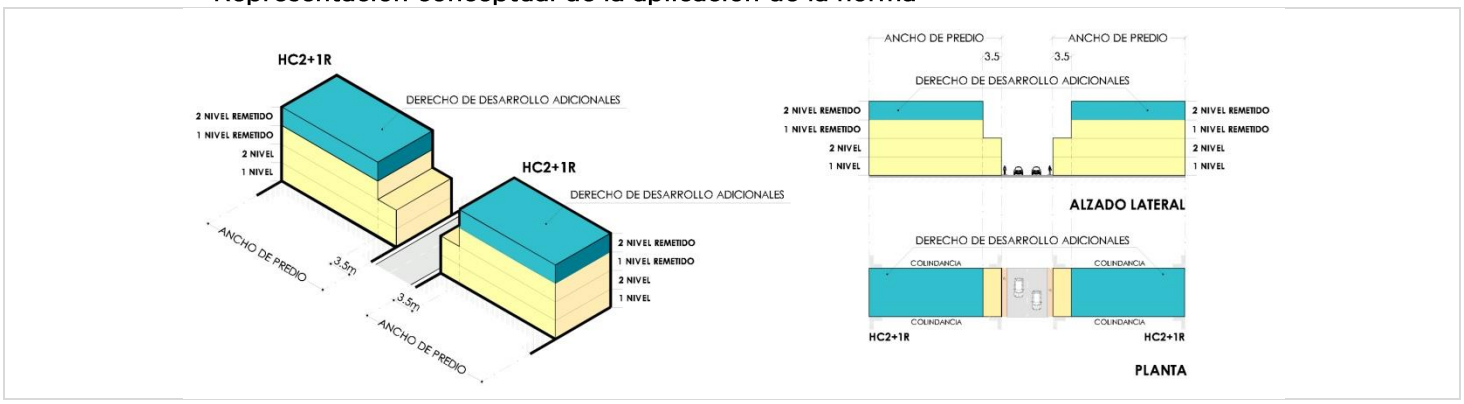

Elaboración propia

## Norma 2. Niveles remetidos

Para los predios con zonificación HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA HC 2+1R, se permitirá un nivel remetido, mediante adquisición por derechos de desarrollo adicionales y deberán mantener las siguientes características:

- Al paramento, la altura máxima de la construcción será de 7 m.
- La restricción de remetimiento se establece con una distancia de 3.5 m del frente del predio, paralelo al eje de la avenida.
- La altura máxima del nivel remetido será de 3.5 m.

Representación conceptual de la aplicación de la norma

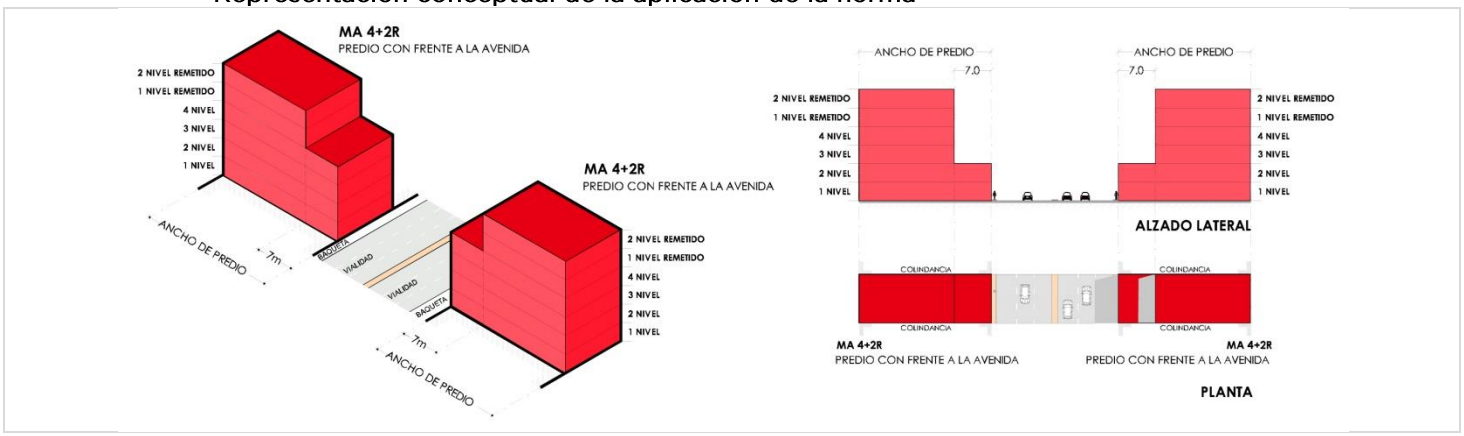



Elaboración propia

Para los predios con zonificación MIXTO CENTRAL MA 4+2R, se permiten dos niveles remetidos, por adquisición de derechos de desarrollo adicionales, que deberán mantener las siguientes características:

- Al paramento la altura máxima de la construcción será de 7 m.
- La restricción de remetimiento se establece con una distancia de 7 m del frente del predio, paralelo al eje de la avenida.
- La altura máxima de los niveles remetidos será de 7 m en total.

Representación conceptual de la aplicación de la norma




Elaboración propia

## Norma 3. Polígonos de Actuación

Los Polígonos de Actuación se definen en el Código Urbano del Estado de Querétaro (art. 41), como las *superficies delimitadas del suelo que tienen por objeto llevar a cabo una gestión urbanística integrada dirigida a la relocalización de usos de suelo y destinos, así como el intercambio de potencialidades del desarrollo que coadyuven a satisfacer la demanda* generada por el proceso de urbanización de los centros de población, conjuntando en un solo instrumento la disponibilidad y habilitación del suelo con las acciones del desarrollo inmobiliario. Estas zonas estarán sujetas a las reglas establecidas en el Código Urbano del Estado de Querétaro - Artículo 82.

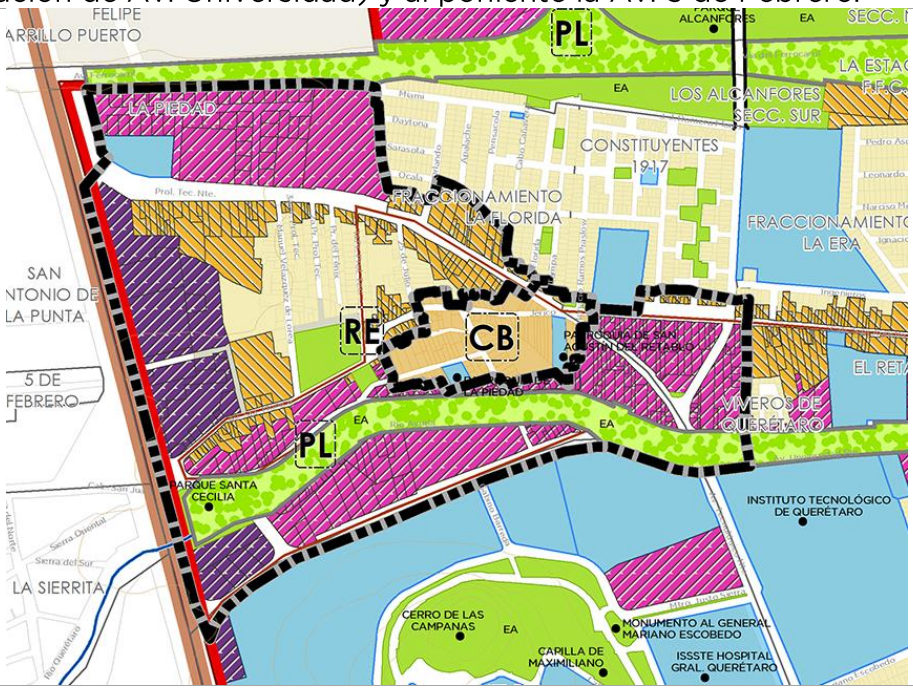
Dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la ZMBT se han definido tres Polígonos de Actuación:

**Polígono Corregidora Norte o Mega plaza**: comprende 11.99 ha y sus límites son: al norte y poniente las calles Corregidora norte 479, Parque Álamos y al sur Av. Corregidora Norte.



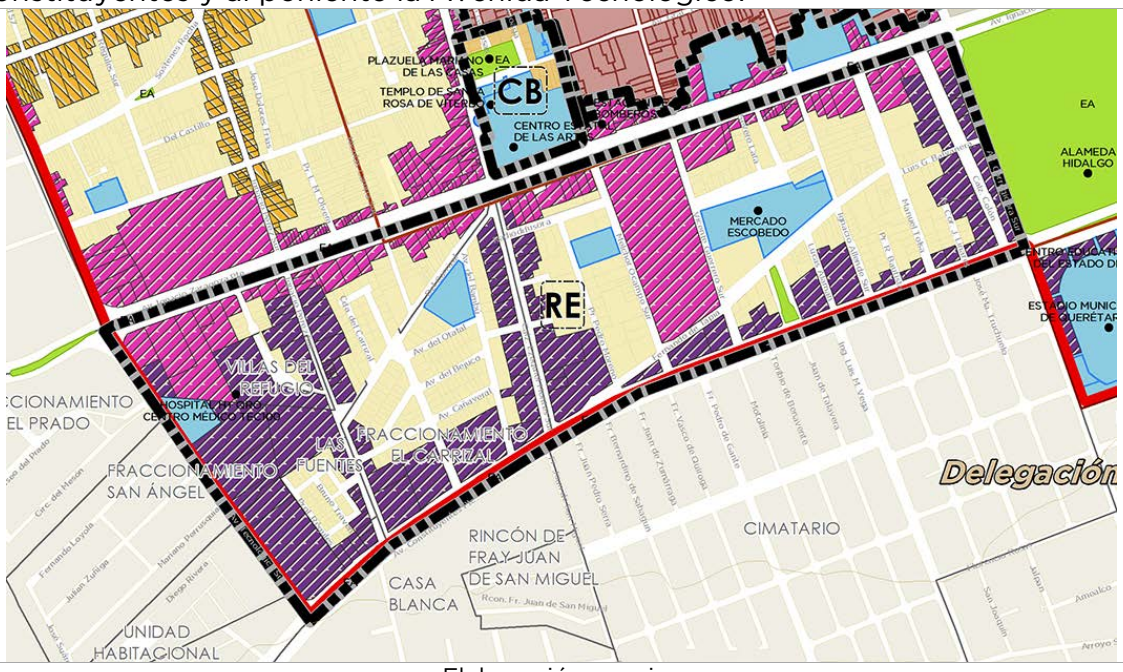

Elaboración propia

**Polígono La Piedad-San Agustín**: comprende 46.04 ha y sus límites son: al norte y poniente la Avenida Tecnológico, al sur la Avenida Río Ayutla (prolongación de Av. Universidad) y al poniente la Av. 5 de Febrero.




Elaboración propia

**Polígono Constituyentes**: comprende 50.35 ha y sus límites son al norte la Avenida Zaragoza, al oriente la Avenida Corregidora, al sur la Avenida Constituyentes y al poniente la Avenida Tecnológico.




Elaboración propia

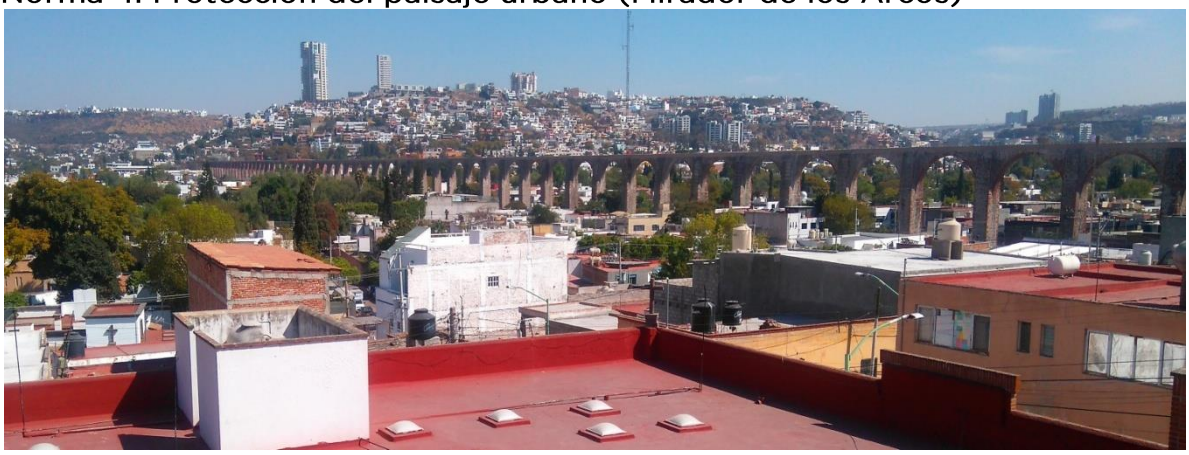
Estos polígonos están sujetos a la realización de proyectos de aprovechamiento integral, que incorporen predios subutilizados, baldíos y de uso industrial, los cuales permitan establecer acciones concretas encaminadas a lograr proyectos estratégicos de renovación urbana y desarrollo inmobiliario; dentro de los mismos se establece la posibilidad de intercambio de usos e intensidades siempre considerando que no podrán rebasar la altura máxima ya establecida por la zonificación, lo cual tiene por objeto proteger a la Zona de Monumentos Históricos y a los Monumentos Históricos Inmuebles.

Para la realización y puesta en marcha de los Polígonos de Actuación se plantea el apoyo mediante **estímulos fiscales o anticipos de medidas de mitigación**, que permitan la realización de los planes maestros y de la puesta en marcha de las primeras acciones y compromisos por parte del Municipio.

Estos proyectos deberán considerar necesariamente: **proyectos de estacionamientos subterráneos o verticales**, **proyectos de mejoramiento integral de los barrios y de las zonas habitacionales incluidas** y dar cumplimiento a la norma número 33. Generalidades de los Desarrollos Inmobiliarios de las Normas Generales para la Autorización de los Desarrollos Inmobiliarios, señalada en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro.

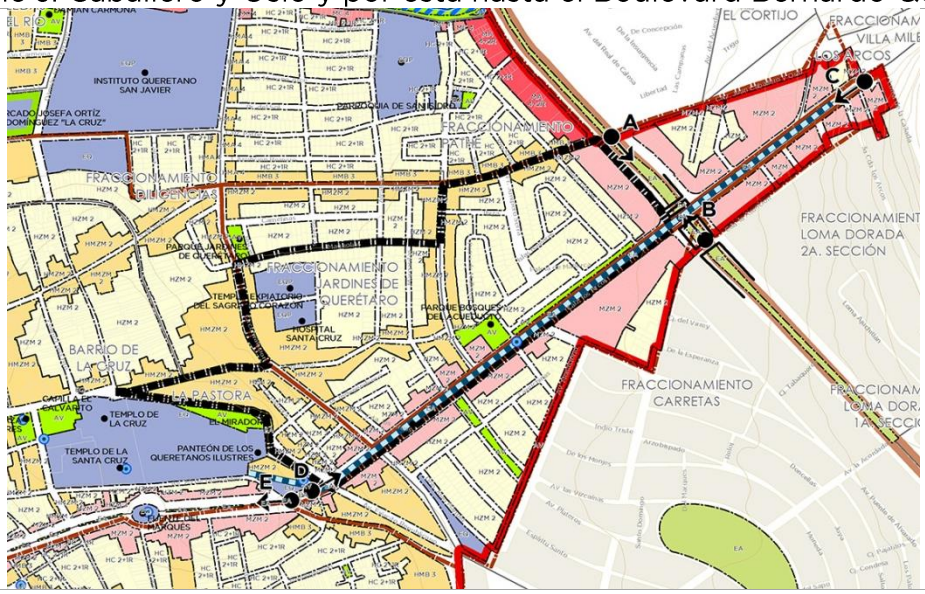
En los Polígonos de Actuación no se podrán construir nuevos equipamientos de control público o privado pertenecientes a los subsistemas de Cultura, Salud y Asistencia Pública de nivel medio o regional.

## Norma 4. Protección del paisaje urbano (Mirador de los Arcos)



Con el objetivo de proteger las vistas panorámicas del Mirador del Cerro de la Cruz al Acueducto, en las colonias Jardines de Querétaro y Bosques del Acueducto se limitan las alturas a dos niveles como máximo; se tienen que tratar las azoteas como quinta fachada, teniendo especial cuidado en envolventes de tinacos y servicios de lavado; las colindancias deben terminarse aplanadas y pintadas.

Esta norma se aplicará dentro del polígono definido por el Boulevard Bernardo Quintana, la Calzada de los Arcos y la calle Ejército Republicano, calle Independencia, Av. Circunvalación, calle Magnolias, calle Rodríguez Familiar hasta calle J. Caballero y Osio y por ésta hasta el Boulevard Bernardo Quintana.




Elaboración propia

### Norma 5. Zonas donde aplican los derechos de desarrollo adicionales

Los derechos de desarrollo adicionales estarán sujetos a las definiciones y procedimientos establecidos en las normas de los Instrumentos De Gestión Para La Ciudad Compacta, señalados en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, así como a lo establecido en la Normatividad de la zonificación secundaria del presente Programa, que los define de la siguiente manera:

***Derecho de desarrollo adicional.*** *Es el beneficio urbano adicional por encima de los derechos de desarrollo base al que pueden aspirar el/los propietarios de un predio, lote o fracción a desarrollar, debido al cumplimiento de las disposiciones que se establecen en las normas para la aplicación de Derechos de Desarrollo Adicionales.*
*No se autorizarán incrementos de densidad a ningún predio, lote, fracción o área para unidad privativa por encima de los derechos de desarrollo máximos.*

Dadas las condicionantes de protección para la Zona de Monumentos Históricos y sus polígonos A y B1, B2 y B3 **en ellas NO podrán autorizarse derechos de desarrollo adicionales con la salvedad de lo indicado en la "Norma 1. Sobre Vialidades"**.

Para el resto del área de aplicación del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano, se aplicarán de acuerdo con lo establecido en la Tabla 78 relativa a los Derechos de Desarrollo Básicos y Máximos específicos para esta zona del municipio.

### Norma 6. Usos específicos no considerados

Los giros que no estén contemplados en la Tabla de compatibilidad de usos del presente Programa serán definidos por el H. Ayuntamiento mediante petición de la SEDESO, mediante el dictamen técnico que establecerá su compatibilidad mediante un estudio técnico, a partir de giros similares y las compatibilidades e incompatibilidades de dicho giro para cada uno de los usos existentes en el presente Programa. En caso de ser aprobado por el H. Ayuntamiento, habiendo cumplido con el procedimiento establecido para dicho fin de conformidad con la normatividad estatal y municipal en la materia, deberá notificarse a las dependencias involucradas en la aplicación de los Programas de Desarrollo Urbano para su consideración, dicha resolución deberá estar disponible para su consulta dentro de la página de internet del Municipio de Querétaro y deberá ser publicada en la Gaceta Municipal.

### Norma 7. Construcción subterránea en estacionamientos periféricos

La propuesta de los estacionamientos periféricos en el Perímetro A de la Zona de Monumentos Históricos, plantea el aprovechamiento de predios públicos y privados cuyo uso actual es de estacionamiento. Para estos predios se propone el apoyo a la construcción de estacionamientos subterráneos, que permitan multiplicar su capacidad hasta tres veces, mediante la construcción de sótanos de estacionamiento. La propuesta se deberá complementar con la creación de plazas públicas y espacios abiertos a nivel de banqueta o a medio nivel, lo que permitirá incrementar la oferta de espacios abiertos en la zona.

Los principales espacios previstos para esta norma son:

- Estacionamiento del Mercado Gral. Mariano Escobedo;
- Estacionamiento del Mercado Josefa Ortiz de Domínguez;
- Estacionamiento de la Comercial Mexicana;
- Estacionamiento del Auditorio Arteaga;
- Estacionamiento del Centro Educativo Cultural del Estado de Querétaro; y
- Estacionamientos generados dentro de los polígonos de actuación: Corregidora Norte, La Piedad y Constituyentes.

### Norma 8. Cajones de estacionamiento en hoteles dentro de Zona de Monumentos Históricos

La presencia de pequeños hoteles dentro de la Zona de Monumentos Históricos es factible, sin embargo, algunos proyectos no pueden contemplar dentro del predio sus cajones de estacionamiento, por lo que se propone que sean sujetos de una tasación por cada cajón, cuyo pago se traslade al fondo del Fideicomiso de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales y se canalicen estos recursos a la construcción de estacionamientos subterráneos o en predios propiedad del municipio.

### Norma 9. Predios susceptibles para desarrollo de estacionamientos

Existen predios que actualmente se usan como estacionamientos a nivel; se propone que en estos predios se construyan estacionamientos con los niveles permitidos para cada zona y/o estacionamientos subterráneos.

Los predios identificados son los siguientes:
1. Calle Miami s/n entre Pensacola y Cabo Cañaveral
2. Calle Tampa s/n entre calle Jesús Romero Flores y Agustín
3. Calle Alfonso Camacho No. 142 entre Coronel Juan Álvarez Torres y Manuel Gutiérrez Nájera
4. Acceso a estacionamiento por Calle Ignacio Manuel Altamirano No.39 entre Calle 15 de mayo y 16 de septiembre (número oficial del predio 16 de septiembre No. 59)
5. Av. Universidad Poniente No. 17 entre Ignacio Allende Norte y Benito Juárez Norte
6. Acceso por Calle Pino Suárez entre Francisco Fagoaga y Melchor Ocampo (número oficial del predio José María Arteaga No. 72)

### Norma 10. Condominios residenciales sin comercio menor

Queda prohibida la instalación de cualquier uso distinto al uso habitacional, en los **condominios residenciales desarrollados con acceso controlado,** así como al interior de los condominios exclusivamente habitacionales, los cuales se apegarán a la autorización de condominio correspondiente.

### Norma 11. Nuevos dictámenes de uso de suelo en la ZMBT [92]

En virtud de la actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales y la propuesta de nueva zonificación y nomenclatura se deberán expedir los Dictámenes de Uso de Suelo, Factibilidades de Giro, e Informes de Uso correspondientes.

Los dictámenes de uso del suelo para los predios localizados dentro del polígono de aplicación del PPDUZMBT tendrán una caducidad de dos años. Estos documentos deberán incluir la normatividad de uso del suelo, alturas permitidas y en su caso normas especiales de ordenamiento urbano aplicables al predio.

### Norma 12. Alturas de la construcción.

El PPDUZMBT establece claramente los niveles de edificación para cada zona, los criterios se han definido a partir de la protección de la zona de monumentos y de los convenios internacionales, que implican la obligación de conservar, proteger y revalorar el patrimonio inscrito en la Lista de Patrimonio Mundial.

Por lo cual, se establece que para la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales: en ningún caso deberán modificarse las alturas señaladas en la normatividad; ya que éstas tienen como finalidad, la de proteger el conjunto de inmuebles civiles y religiosos, que conforman el patrimonio cultural y dan singularidad a la zona Centro de la Ciudad de Querétaro.

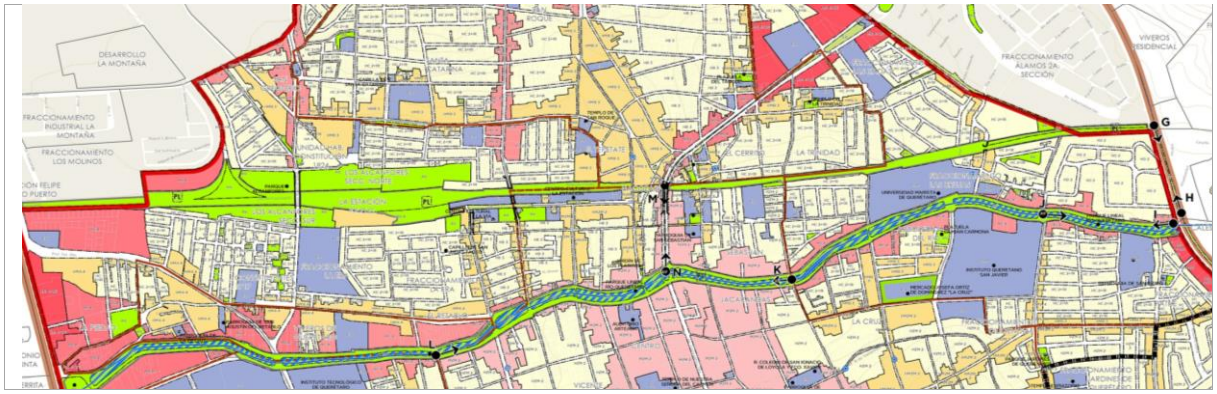
### Norma 13. Control de edificación en equipamientos

Los equipamientos no podrán desarrollar más metros cuadrados construibles de los existentes pues deberán mantener el coeficiente de utilización y ocupación del suelo que a la fecha de la publicación del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano presentan.

### Norma 14. Recuperación de los derechos de vía del ferrocarril

Para la recuperación de los derechos de vía del ferrocarril en un mediano y largo plazo, se deberá elaborar el Plan Maestro correspondiente, considerando inicialmente que tendrá que contar con ciclovías, espacio público y la conservación de la vía ferroviaria para usos recreativos y afines al parque, buscando la integración social entre los Barrios de La Otra Banda, los fraccionamientos y barrios al sur de la vía. Su zonificación como Área Verde permitirá la posibilidad de tener hasta un 5% de su área para construcción de equipamientos e infraestructura de tipo cultural o recreativa.

[92] En el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro se utiliza el término constancia de zonificación



Elaboración propia

## Norma 15. Sistema de Tasación y actualización del catastro

Con base en el Artículo 4 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU)[93], que señala que los propietarios tienen derechos, pero también deben asumir responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, en el Artículo 88 de dicha Ley; y en el Artículo 83 del Código Urbano del Estado de Querétaro, y como apoyo a los **instrumentos de financiamiento y fiscales**; se deberán determinar los mecanismos específicos en lo relativo a las contribuciones sobre el aumento de valor de los inmuebles, así como aquellos que den viabilidad y apoyos financieros al Fideicomiso de la ZMBT.

En correspondencia con lo establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, la Ley de Ingresos vigente y demás normatividad aplicable, éstos requieren la definición de las tasas de aportación por nuevos desarrollos y por adquisición de derechos adicionales de desarrollo, la actualización catastral y el pago adicional por predios sin uso.

[93]Artículo 88. En términos de las leyes locales y federales aplicables, y sin perjuicio de lo previsto por la fracción IV del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, corresponderá a las autoridades de los distintos órdenes de gobierno la aplicación de mecanismos financieros y fiscales que permitan que los costos de la ejecución o introducción de infraestructura primaria, servicios básicos, otras obras y acciones de interés público urbano se carguen de manera preferente a los que se benefician directamente de los mismos. Así como aquellos que desincentiven la existencia de predios vacantes y subutilizados que tengan cobertura de infraestructura y servicios. Para dicho efecto, realizará la valuación de los predios antes de la ejecución o introducción de las infraestructuras, para calcular los incrementos del valor del suelo sujetos a imposición fiscal.

# Bibliografía


(CONACYT), G. d. (2014). Agenda de Innovación Querétaro. Resumen Ejecutivo. Querétaro.

Arvizu García, C. (2006). El Centro Histórico de Querétaro, un proyecto urbano generado con los siglos. (T. d. Monterrey, Ed.) Cuadernos de Arquitectura y Nuevo Urbanismo (01), 6-18.

Coordinación Estatal de Protección Civil Querétaro, G. d. (s.f.). Atlas de Riesgo del Estado de Querétaro.

et.al., G. d. (s.f.). Atlas de Riesgo del Estado de Querétaro. (G. d. et.al., Ed.)

Félix Zavala, J. (07 de enero de 2010). CALMECAC / La conquista de Querétaro. Recuperado el 1 de octubre de 2017, de https://vuhyaotlcelotl.wordpress.com/2010/01/07/la-conquista-de-queretaro/

García Ugarte, M. E. (2010). Historia Breve de Querétaro. México: Fondo de Cultura Económica.

Gobierno Municipal de Querétaro. (2015). Plan Municipal de Desarrollo, Ayuntamiento de Querétaro. Querétaro: Gaceta Municipal.

Gobierno Municipal de Querétaro. (2017). Programa Municipal de Desarrollo Urbano. Querétaro.

Gobierno Municipal de Querétaro. (2014). Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro. Querétaro.

INEGI. (2015). Anuario Estadístico y Geográfico de Querétaro (Turismo). México.

INEGI. (2016). Anuario Estadístico y Geográfico de Querétaro 2016. (Turismo). México.

INEGI. (2014). Diccionario de datos edafológicos Escala 1:250,000 (Vectorial). Aguascalientes.

Kunz Bolaños, I. (05 de febrero de 2016). Forópolis capítulo Querétaro. Recuperado el 30 de septiembre de 2017, de http://foropolisqueretaro.org/p_20160205.php

Lezama-López, Y. (2012). Transformaciones en la vivienda histórica en la zona de monumentos de Santiago de Querétaro. En F. L.-L. Fenoglio, Del Quehacer al Hacer en el Centro INAH Querétaro. Memorias del XXV Aniversario del Centro INAH Querétaro (págs. 376-419). INAH.

Loyola Vera, A. F. (2003). Zona de Monumentos Históricos de Querétaro. En Patrimonio de la Humanidad. Ciudades mexicanas. México: Fondo Editorial de la Plástica Mexicana.

Lynch, K. (1960). The image of the City. Boston: MIT Press.

México desconocido. (s.f.). Recuperado el 1 de octubre de 2017, de Fiestas y Tradiciones en el estado de Querétaro: https://www.mexicodesconocido.com.mx/tradiciones-populares-queretaro.html

Olvera Jáuregui, C. (2017). Querétaro, un Río, una Loma, un Camino. Querétaro.

Piña Dreinhoffer, A. (2013). Arquitectura Barroca. Material de Lectura 3- Las Artes en México.

Piña Dreinhoffer, A. (2013). Arquitectura del siglo XVI. Material de Lectura 3- Las Artes en México.

Piña Dreinhoffer, A. (2013). Arquitectura Neoclásica. Material de Lectura 3-Las Artes en México.

Piña Dreinhoffer, A. (2013). Arquitectura Porfirista. Material de Lectura 3-Las Artes en México.

Secretaría de Gobernación Secretaría de Turismo. (2013). Agenda de Competitividad de los Destinos Turísticos de México 2013-2018. Estado de Querétaro.

Somohano Martínez, L. (2006). La movilidad poblacional en Tlachco / Querétaro siglos XVI y principios del XVII. Papeles de Población, 239-262.

UNESCO. (s.f.). Algunas reflexiones sobre autenticidad. Recuperado el 04 de enero de 2018, de UNESCO: http://unesdoc.unesco.org/

# ANEXO. CARTOGRAFÍA ESTRATEGIAS

QUERÉTARO
MUNICIPIO

# PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES

MUNICIPIO DE QUERÉTARO
ESTADO DE QUERÉTARO

## SIMBOLOGÍA

### ESTRUCTURA URBANA

- CUS CENTRO URBANO DE SERVICIOS
- CORREDOR DE USO MIXTO DENSIDAD MEDIA
- CORREDOR DE USO MIXTO DENSIDAD BAJA
- CORREDOR DE BARRIO
- CB CENTRO DE BARRIO
- ZONAS HABITACIONALES
- EQ EQUIPAMIENTO | CONTROL PÚBLICO / CONTROL PRIVADO
- EA ESPACIOS ABIERTOS
- LÍMITES | CUS CENTRO URBANO DE SERVICIOS; CB CENTRO DE BARRIO; RE POLÍGONO DE ACTUACIÓN EN ZONAS DE TRANSICIÓN
- PL PARQUE LINEAL | VÍAS DE FERROCARRIL / RÍO QUERÉTARO

## SIMBOLOGÍA COMPLEMENTARIA

- LÍMITE PPDUZMBT
- LÍMITE DELEGACIONAL
- LÍMITE DE ZONA
- LÍMITE DE COLONIA
- CURVAS @ 5 m
- RÍO QUERÉTARO
- CORRIENTES DE AGUA
- ACUEDUCTO
- FUENTE
- VÍAS DE FERROCARRIL
- ESPACIO ABIERTO
- MANZANAS CONTEXTO

### PARÁMETROS GEOGRÁFICOS

SISTEMA DE COORDENADAS: UTM ZONA 14N
PROYECCIÓN: TRANSVERSAL DE MERCATOR
DATUM: WGS 1984
FALSO ESTE: 500,000.0000
FALSO NORTE: 0.0000
MERIDIANO CENTRAL: -99.0000
FACTOR DE ESCALA: 0.9996
LATITUD DE ORIGEN: 0.0000
UNIDADES: METROS

FUENTES DE INFORMACIÓN:
- ELABORACIÓN PROPIA, 2017

### CROQUIS DE UBICACIÓN




BASE CARTOGRÁFICA: SCINCE INEGI, 2010

PLANO :
**E01**

NORTE

0 125 250 500 Metros

Escala: 1:7,500

# ESTRATEGIA GENERAL
## ESTRUCTURA URBANA

QUERÉTARO
MUNICIPIO

# PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES
## MUNICIPIO DE QUERÉTARO
## ESTADO DE QUERÉTARO

## SIMBOLOGÍA

**ESTRUCTURA VIAL**

- METROPOLITANA
- PRIMARIA
- SECUNDARIA
- CALLE 30
- LOCAL/ INTERIOR / PRIVADA
- COMPARTIDA CON PRIORIDAD PEATONAL
- PEATONAL
- CRUCE SEGURO
- CRUCE SEGURO EN PUENTES VEHICULARES
- DISEÑO DE PUENTE PEATONAL
- PAR VIAL COMPARTIDO CON PRIORIDAD PEATONAL
- PAR VIAL

**SENTIDO VIAL**

- CAMBIO DE SENTIDO
- UN SENTIDO
- DOBLE SENTIDO

**ESTACIONAMIENTOS**

- ESTACIONAMIENTOS A CONSOLIDAR

| PREDIO BALDÍO PROPUESTO | M² ESTIMADOS DEL PREDIO | POSIBLE CONSTRUCCIÓN EN 5 NIVELES M² | CAJONES DE ESTACIONAMIENTO POSIBLE 30M² CAJÓN |
|---|---|---|---|
| E01 | 2,515.97 | 10,063.89 | 335 |
| E02 | 1,624.46 | 6,497.85 | 217 |
| E03 | 1,422.83 | 5,691.32 | 190 |
| E04 | 1,416.85 | 5,667.40 | 189 |
| E05 | 2,514.24 | 10,056.96 | 335 |
| E06 | 1,121.55 | 4,486.21 | 150 |
| E07 | 1,933.45 | 7,733.79 | 258 |
| E08 | 3,504.79 | 14,019.15 | 467 |
| E09 | 2,027.67 | 8,110.66 | 270 |
| E10 | 1,766.69 | 7,066.76 | 236 |
| E11 | 1,965.94 | 7,863.74 | 262 |
| E12 | 1,999.28 | 7,997.13 | 267 |
| E13 | 3,797.73 | 15,190.92 | 506 |
| E14 | 1,357.06 | 5,428.25 | 181 |
| E15 | 3,503.51 | 14,014.05 | 467 |
| E16 | 1,029.22 | 4,116.88 | 137 |
| E17 | 2,993.85 | 11,975.41 | 399 |
| E18 | 1,219.72 | 4,878.87 | 163 |
| E19 | 1,398.41 | 5,593.63 | 186 |
| E20 | 1,117.77 | 4,471.09 | 149 |
| E21 | 1,777.21 | 7,108.83 | 237 |
| E22 | 9,438.23 | 37,752.92 | 1,258 |
| E23 | 1,336.80 | 5,347.22 | 178 |
| E24 | 1,485.06 | 5,940.23 | 198 |
| E25 | 1,096.83 | 4,387.34 | 146 |
| E26 | 2,693.27 | 10,773.10 | 359 |
| E27 | 1,557.53 | 6,230.13 | 208 |
| E28 | 1,736.40 | 6,945.61 | 232 |
| Total | 61,352.34 | 245,409.36 | 8,180 |

- SISTEMA DE ESTACIONAMIENTOS PERIFÉRICOS
- POLÍGONO DE GESTIÓN DE LA VÍA PÚBLICA

## SIMBOLOGÍA COMPLEMENTARIA

- LÍMITE PPDUZMBT
- LÍMITE DELEGACIONAL
- LÍMITE DE ZONA
- LÍMITE DE COLONIA
- CURVAS @ 5 m
- RÍO QUERÉTARO
- CORRIENTES DE AGUA
- ACUEDUCTO
- FUENTE
- VÍAS DE FERROCARRIL
- ESPACIO ABIERTO
- MANZANAS CONTEXTO

**CROQUIS DE UBICACIÓN**




**PARÁMETROS GEOGRÁFICOS**

SISTEMA DE COORDENADAS: UTM ZONA 14N
PROYECCIÓN: TRANSVERSAL DE MERCATOR
DATUM: WGS 1984
FALSO ESTE: 500,000.0000
FALSO NORTE: 0.0000
MERIDIANO CENTRAL: -99.0000
FACTOR DE ESCALA: 0.9996
LATITUD DE ORIGEN: 0.0000
UNIDADES: METROS

FUENTES DE INFORMACIÓN:
- ELABORACIÓN PROPIA, 2017

BASE CARTOGRÁFICA: SCINCE INEGI, 2010

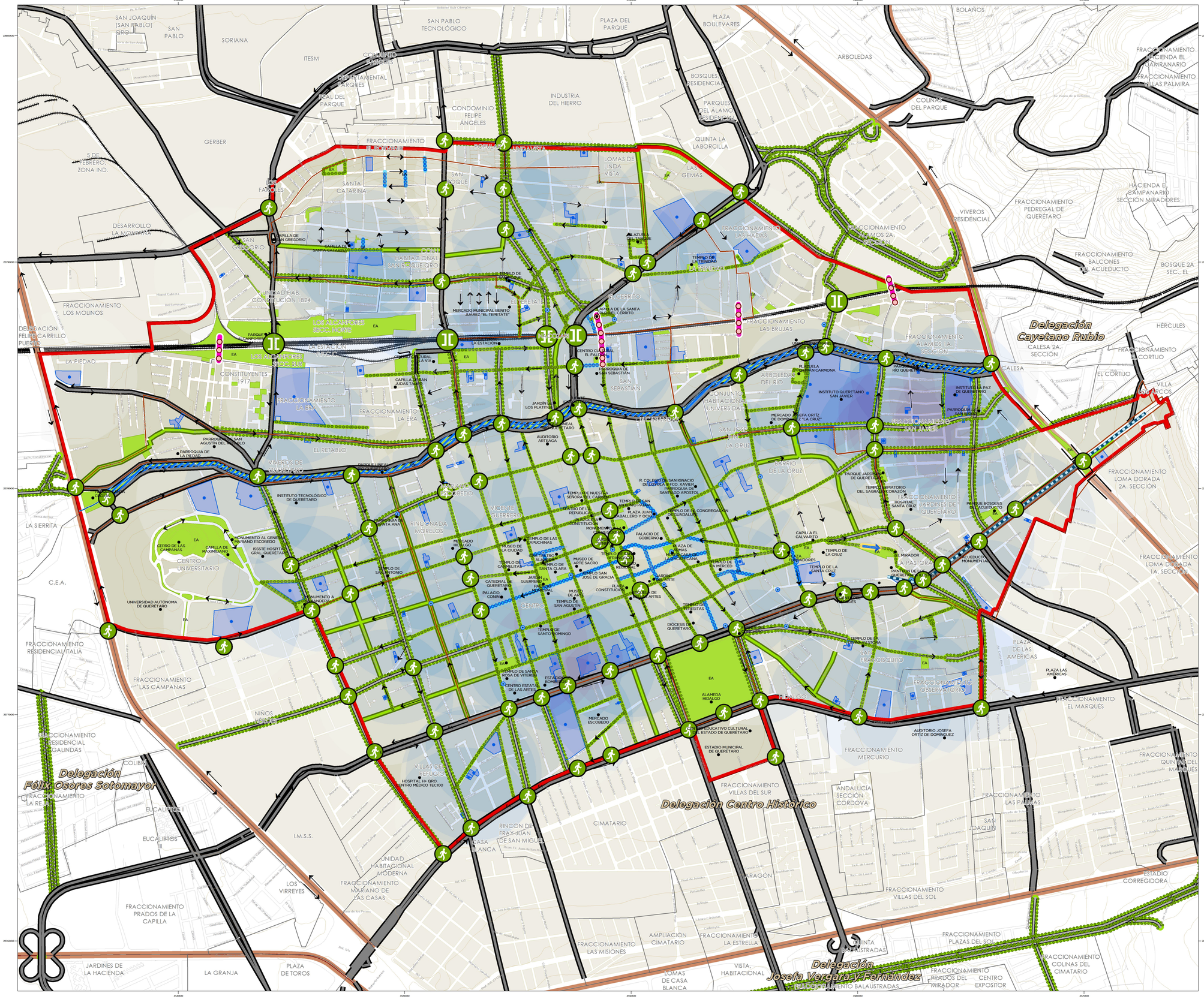
PLANO :
**E02**

NORTE

0 125 250 500 Metros

Escala: 1:7,500

# ESTRUCTURA VIAL




QUERÉTARO
MUNICIPIO

# PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES

## MUNICIPIO DE QUERÉTARO
## ESTADO DE QUERÉTARO

## SIMBOLOGÍA

**ESTRUCTURA VIAL**

- PEATONAL
- COMPARTIDA CON PRIORIDAD PEATONAL
- CALLE 30
- SECUNDARIA
- PRIMARIA
- CRUCE SEGURO
- CRUCE SEGURO EN PUENTES PEATONALES
- DISEÑO DE PUENTE PEATONAL

**DENSIDAD DE ESCUELAS DE EDUCACIÓN BÁSICA-MEDIA**

- ALTA
- BAJA
- ESCUELA DE EDUCACIÓN BÁSICA-MEDIA

**SENTIDO VIAL**

- CAMBIO DE SENTIDO
- UN SENTIDO
- DOBLE SENTIDO

## SIMBOLOGÍA COMPLEMENTARIA

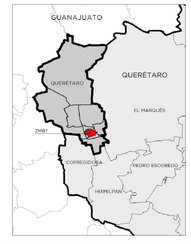
- LÍMITE PPDUZMBT
- LÍMITE DELEGACIONAL
- LÍMITE DE ZONA
- LÍMITE DE COLONIA
- CURVAS @ 5 m
- RÍO QUERÉTARO
- CORRIENTES DE AGUA
- ACUEDUCTO
- FUENTE
- VÍAS DE FERROCARRIL
- ESPACIO ABIERTO
- MANZANAS CONTEXTO

**PARÁMETROS GEOGRÁFICOS**

SISTEMA DE COORDENADAS: UTM ZONA 14N
PROYECCIÓN: TRANSVERSAL DE MERCATOR
DATUM: WGS 1984
FALSO ESTE: 500,000.0000
FALSO NORTE: 0.0000
MERIDIANO CENTRAL: -99.0000
FACTOR DE ESCALA: 0.9996
LATITUD DE ORIGEN: 0.0000
UNIDADES: METROS

FUENTES DE INFORMACIÓN:
- ELABORACIÓN PROPIA, 2017
- TRABAJO DE CAMPO, 2017

**CROQUIS DE UBICACIÓN**




BASE CARTOGRÁFICA: SCINCE INEGI, 2010

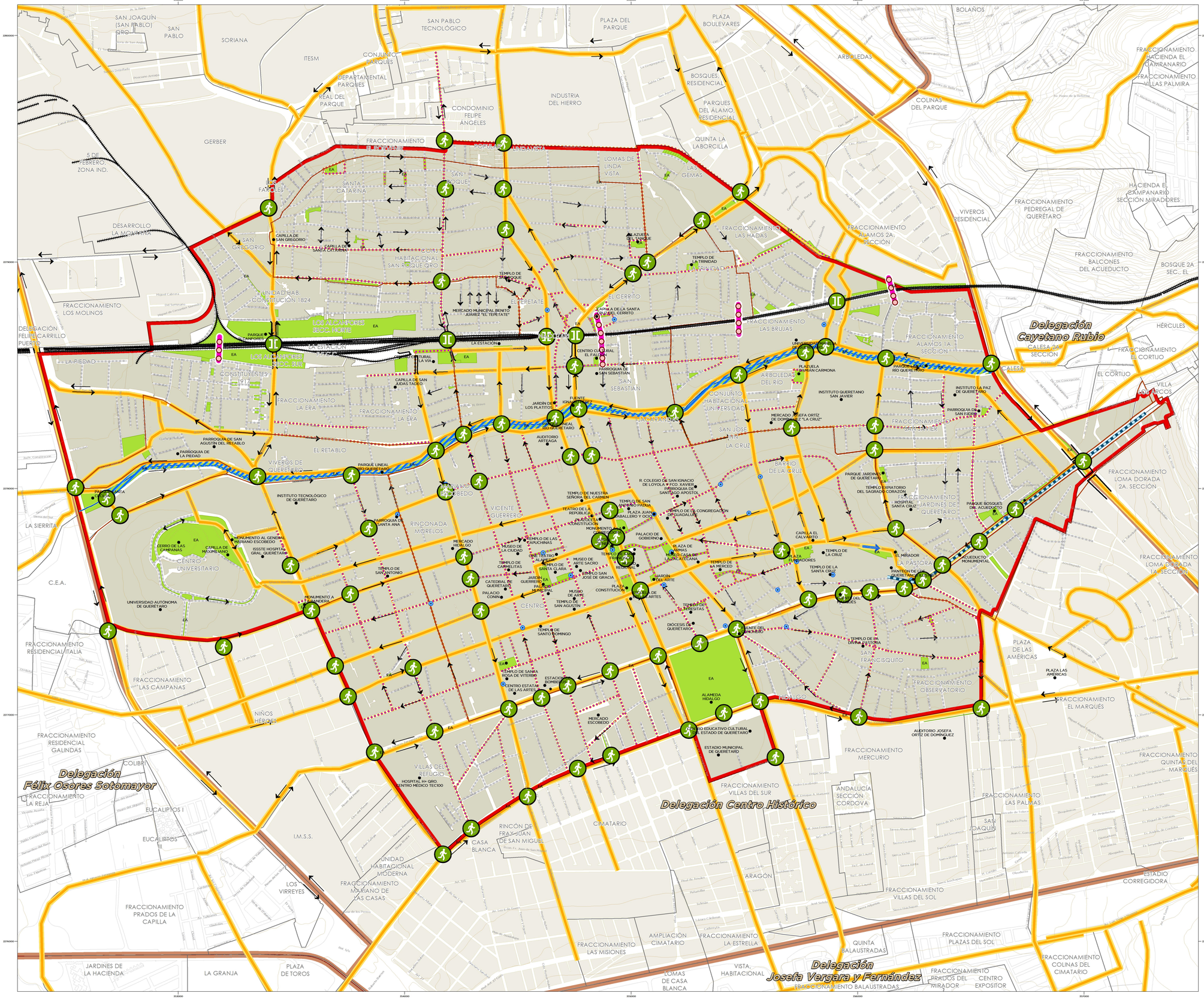
PLANO :
**E03**

NORTE

0 125 250 500 Metros

Escala: 1:7,500

# MOVILIDAD PEATONAL




QUERÉTARO
MUNICIPIO

# PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES

## MUNICIPIO DE QUERÉTARO
## ESTADO DE QUERÉTARO

## SIMBOLOGÍA

**ESTRUCTURA CICLISTA**

- RED CICLISTA MUNICIPAL
- INFRAESTRUCTURA CICLISTA SECUNDARIA
- CALLE LOCAL
- CRUCE SEGURO
- CRUCE SEGURO EN PUENTES VEHICULARES
- DISEÑO DE PUENTE PEATONAL

**SENTIDO VIAL**

- CAMBIO DE SENTIDO
- UN SENTIDO
- DOBLE SENTIDO

## SIMBOLOGÍA COMPLEMENTARIA

- LÍMITE PPDUZMBT
- LÍMITE DELEGACIONAL
- LÍMITE DE ZONA
- LÍMITE DE COLONIA
- CURVAS @ 5 m
- RÍO QUERÉTARO
- CORRIENTES DE AGUA
- ACUEDUCTO
- FUENTE
- VÍAS DE FERROCARRIL
- ESPACIO ABIERTO
- MANZANAS CONTEXTO

**PARÁMETROS GEOGRÁFICOS**

SISTEMA DE COORDENADAS: UTM ZONA 14N
PROYECCIÓN: TRANSVERSAL DE MERCATOR
DATUM: WGS 1984
FALSO ESTE: 500,000.0000
FALSO NORTE: 0.0000
MERIDIANO CENTRAL: -99.0000
FACTOR DE ESCALA: 0.9996
LATITUD DE ORIGEN: 0.0000
UNIDADES: METROS

**FUENTES DE INFORMACIÓN:**
- ELABORACIÓN PROPIA, 2017
- SECRETARÍA DE MOVILIDAD, 2017

**CROQUIS DE UBICACIÓN**




BASE CARTOGRÁFICA: SCINCE INEGI, 2010

PLANO :
**E04**

NORTE

0 125 250 500 Metros

Escala: 1:7,500

# MOVILIDAD CICLISTA

QUERÉTARO
MUNICIPIO

# PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES

## MUNICIPIO DE QUERÉTARO
## ESTADO DE QUERÉTARO

## SIMBOLOGÍA

- CORREDOR DE TRANSPORTE TRONCAL
- RUTA DE TRANSPORTE INTERNO NO CONTAMINANTE
- PARADAS DEL TRANSPORTE INTERNO NO CONTAMINANTE
- SISTEMA DE ESTACIONAMIENTOS PERIFÉRICOS
- POLÍGONO CENTRAL CON PROHIBICIÓN DE ESTACIONAMIENTO
- EDIFICACIÓN RELEVANTE
- EDIFICACIÓN REFERENCIAL

**SENTIDO VIAL**

- CAMBIO DE SENTIDO
- UN SENTIDO
- DOBLE SENTIDO

## SIMBOLOGÍA COMPLEMENTARIA

- LÍMITE PPDUZMBT
- LÍMITE DELEGACIONAL
- LÍMITE DE ZONA
- LÍMITE DE COLONIA
- CURVAS @ 5 m
- RÍO QUERÉTARO
- CORRIENTES DE AGUA
- ACUEDUCTO
- FUENTE
- VÍAS DE FERROCARRIL
- ESPACIO ABIERTO
- MANZANAS CONTEXTO

### PARÁMETROS GEOGRÁFICOS

SISTEMA DE COORDENADAS: UTM ZONA 14N
PROYECCIÓN: TRANSVERSAL DE MERCATOR
DATUM: WGS 1984
FALSO ESTE: 500,000.0000
FALSO NORTE: 0.0000
MERIDIANO CENTRAL: -99.0000
FACTOR DE ESCALA: 0.9996
LATITUD DE ORIGEN: 0.0000
UNIDADES: METROS

### FUENTES DE INFORMACIÓN:

- ELABORACIÓN PROPIA, 2017
- TRABAJO DE CAMPO, 2017

### CROQUIS DE UBICACIÓN




BASE CARTOGRÁFICA: SCINCE INEGI, 2010

PLANO :
**E05**

NORTE

0 125 250 500 Metros

Escala: 1:7,500

# TRANSPORTE PÚBLICO

QUERÉTARO
MUNICIPIO

# PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES

MUNICIPIO DE QUERÉTARO
ESTADO DE QUERÉTARO

## SIMBOLOGÍA

### ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

- MA 4+2R MIXTO CENTRAL
- MB 4 MIXTO PRIMARIO
- MC 4 MIXTO SECUNDARIO
- MZM 2 MIXTO ZONA DE MONUMENTOS

- HMA 4 HABITACIONAL MIXTO DENSIDAD ALTA
- HMB 3 HABITACIONAL MIXTO DENSIDAD MEDIA
- HMZM 2 HABITACIONAL MIXTO ZONA DE MONUMENTOS

- HA 4 HABITACIONAL DENSIDAD MUY ALTA
- HB 3 HABITACIONAL DENSIDAD ALTA
- HC 2+1R HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA
- HD 2 HABITACIONAL DENSIDAD BAJA
- HZM 2 HABITACIONAL ZONA DE MONUMENTOS

- EQ EQUIPAMIENTO CONTROL PÚBLICO
- EQP EQUIPAMIENTO CONTROL PRIVADO

- AV ÁREA VERDE
- EA ESPACIO ABIERTO

- PL PARQUE LINEAL
- ESPACIOS ABIERTOS CON ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO

2+1R NÚMERO DE NIVELES + NÚMERO DE NIVELES REMETIDOS

- NORMA SOBRE VIALIDAD
- LÍMITE DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO
- LÍMITE DE ZONIFICACIÓN

### SIMBOLOGÍA COMPLEMENTARIA

- LÍMITE PPDUZMBT
- LÍMITE DELEGACIONAL
- LÍMITE DE ZONA
- LÍMITE DE COLONIA
- CURVAS @ 5 m
- RÍO QUERÉTARO
- CORRIENTES DE AGUA
- ACUEDUCTO
- FUENTE
- VÍAS DE FERROCARRIL
- ESPACIO ABIERTO
- MANZANAS CONTEXTO

### PARÁMETROS GEOGRÁFICOS

SISTEMA DE COORDENADAS: UTM ZONA 14N
PROYECCIÓN: TRANSVERSAL DE MERCATOR
DATUM: WGS 1984
FALSO ESTE: 500,000.0000
FALSO NORTE: 0.0000
MERIDIANO CENTRAL: -99.0000
FACTOR DE ESCALA: 0.9996
LATITUD DE ORIGEN: 0.0000
UNIDADES: METROS

### CROQUIS DE UBICACIÓN

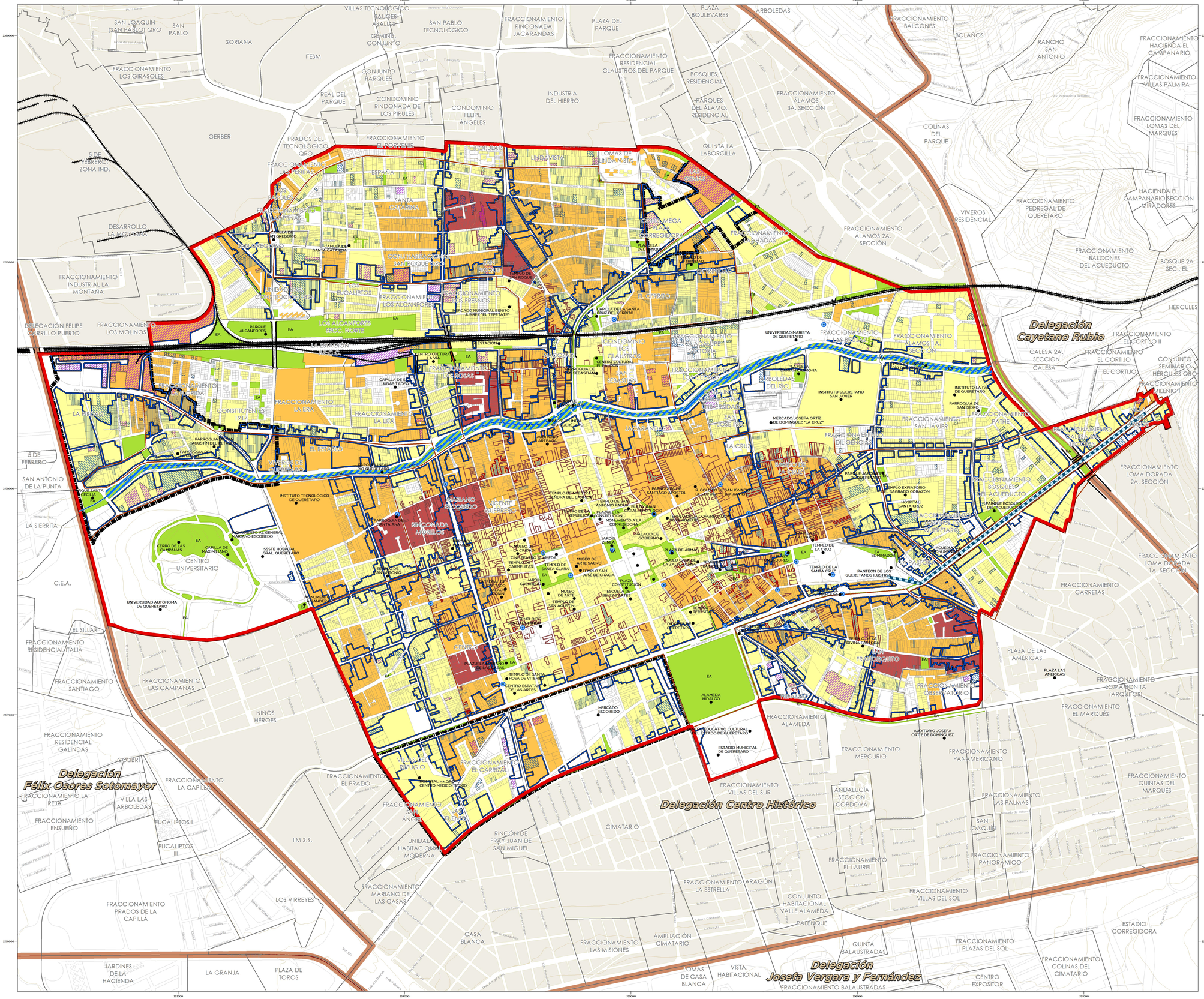



BASE CARTOGRÁFICA: SCINCE INEGI, 2010

PLANO :
**E06**

0 125 250 500 Metros
NORTE
Escala: 1:7,500

# ESTRATEGIA GENERAL
ZONIFICACIÓN SECUNDARIA




# QUERÉTARO
MUNICIPIO

## PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES

MUNICIPIO DE QUERÉTARO
ESTADO DE QUERÉTARO

## SIMBOLOGÍA

### PROGRAMAS DE VIVIENDA

**V1. OCUPACIÓN DE VIVIENDA DESHABITADA POR MANZANA**
- PRIORIDAD BAJA
- PRIORIDAD MEDIA
- PRIORIDAD ALTA

**V2 - V4. VIVIENDA NUEVA**
- V2. VIVIENDA NUEVA EN BALDÍOS URBANOS
- V3. VIVIENDA NUEVA EN ZONAS
- V4. VIVIENDA NUEVA EN ZONAS DE TRANSFORMACIÓN DE ORIGEN INDUSTRIAL
- VIVIENDA NUEVA EN CORREDORES MIXTOS

**V5. RECUPERACIÓN DE VIVIENDA EN MALAS CONDICIONES**
- EN INMUEBLES CATALOGADOS
- EN INMUEBLES NO CATALOGADOS

**V6. APOYO A LA VIVIENDA EN INMUEBLES CATALOGADOS**
- PREDIOS BENEFICIARIOS

## SIMBOLOGÍA COMPLEMENTARIA

- LÍMITE PPDUZMBT
- LÍMITE DELEGACIONAL
- LÍMITE DE ZONA
- LÍMITE DE COLONIA
- CURVAS @ 5 m
- RÍO QUERÉTARO
- CORRIENTES DE AGUA
- ACUEDUCTO
- FUENTE
- VÍAS DE FERROCARRIL
- ESPACIO ABIERTO
- MANZANAS CONTEXTO

### PARÁMETROS GEOGRÁFICOS

SISTEMA DE COORDENADAS: UTM ZONA 14N
PROYECCIÓN: TRANSVERSAL DE MERCATOR
DATUM: WGS 1984
FALSO ESTE: 500,000.0000
FALSO NORTE: 0.0000
MERIDIANO CENTRAL: -99.0000
FACTOR DE ESCALA: 0.9996
LATITUD DE ORIGEN: 0.0000
UNIDADES: METROS

FUENTES DE INFORMACIÓN:
- ELABORACIÓN PROPIA, 2017

### CROQUIS DE UBICACIÓN




BASE CARTOGRÁFICA: SCINCE INEGI, 2010

PLANO :
**E07**

NORTE

0 125 250 500 Metros

Escala: 1:7,500

# ESTRATEGIA GENERAL
VIVIENDA

QUERÉTARO
MUNICIPIO

# PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES

## MUNICIPIO DE QUERÉTARO
## ESTADO DE QUERÉTARO

## SIMBOLOGÍA

**ESTRATEGIA DE EQUIPAMIENTO**

- DESCENTRALIZACIÓN
- MEJORAMIENTO DE MERCADOS PÚBLICOS
- ACTIVACIÓN CULTURAL Y RECREATIVA
- IMPULSO DE ACTIVIDADES CULTURALES, RECREATIVAS
- PROYECTO ESPECÍFICO
- EFICIENCIA VIAL EN ZONAS ESCOLARES

- VIALIDAD CON DESCONGESTIÓN DE TRÁFICO VEHICULAR
- VIALIDAD CON PROPUESTA DE CORREDOR CULTURAL

**ESTRATEGIA DE SERVICIOS URBANOS**

MANTENIMIENTO RED DE AGUA POTABLE
- 1RA ETAPA
- 2DA ETAPA

- EXTENSIÓN DE CABLEADO SUBTERRÁNEO
- CABLEADO SUBTERRÁNEO EN EJECUCIÓN

## SIMBOLOGÍA COMPLEMENTARIA

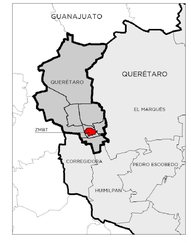
- LÍMITE PPDUZMBT
- LÍMITE DELEGACIONAL
- LÍMITE DE ZONA
- LÍMITE DE COLONIA
- CURVAS @ 5 m
- RÍO QUERÉTARO
- CORRIENTES DE AGUA
- ACUEDUCTO
- FUENTE
- VÍAS DE FERROCARRIL
- ESPACIO ABIERTO
- MANZANAS CONTEXTO

### PARÁMETROS GEOGRÁFICOS

SISTEMA DE COORDENADAS: UTM ZONA 14N
PROYECCIÓN: TRANSVERSAL DE MERCATOR
DATUM: WGS 1984
FALSO ESTE: 500,000.0000
FALSO NORTE: 0.0000
MERIDIANO CENTRAL: -99.0000
FACTOR DE ESCALA: 0.9996
LATITUD DE ORIGEN: 0.0000
UNIDADES: METROS

FUENTES DE INFORMACIÓN:
- CEA (COMISIÓN ESTATAL DE AGUAS DE QUERÉTARO)
- TRABAJO DE CAMPO, 2017
- ELABORACIÓN PROPIA, 2017

### CROQUIS DE UBICACIÓN




BASE CARTOGRÁFICA: SCINCE INEGI, 2010

PLANO :
**E08**

NORTE

0 125 250 500 Metros
Escala: 1:7,500

# ESTRATEGIA GENERAL
## EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS

QUERÉTARO
MUNICIPIO

# PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES

## MUNICIPIO DE QUERÉTARO
## ESTADO DE QUERÉTARO

## SIMBOLOGÍA

### RED DE ESPACIO PÚBLICO

- PU — PARQUE/PLAZA URBANA
- MC — MICROAMBIENTE
- B — PARQUE DE BARRIO
- C — CAMELLÓN
- PP — PLAZA PÚBLICA
- V — JARDÍN VECINAL
- PL — PARQUE LINEAL

### NUEVO ESPACIO PÚBLICO

NP1 MERCADO JOSEFA ORTIZ DE DOMÍNGUEZ
NP2 MERCADO GENERAL MARIANO ESCOBEDO
NP3 PREDIO DE "LA COMER"

### CONJUNTO DE MICROAMBIENTES

R1 CONJUNTO CENTRO
R2 CONJUNTO LA CRUZ-MIRADOR
R3 CONJUNTO EL CERRITO

DISEÑO DE PUENTE PEATONAL

### ESTRUCTURA VIAL VER PLANO E03

- PEATONAL
- COMPARTIDA CON PRIORIDAD PEATONAL
- CALLE 30
- SECUNDARIA
- PRIMARIA
- PUENTES VEHICULARES

## SIMBOLOGÍA COMPLEMENTARIA

- LÍMITE PPDUZMBT
- LÍMITE DELEGACIONAL
- LÍMITE DE ZONA
- LÍMITE DE COLONIA
- CURVAS @ 5 m
- RÍO QUERÉTARO
- CORRIENTES DE AGUA
- ACUEDUCTO
- FUENTE
- VÍAS DE FERROCARRIL
- ESPACIO ABIERTO
- MANZANAS CONTEXTO

### PARÁMETROS GEOGRÁFICOS

SISTEMA DE COORDENADAS: UTM ZONA 14N
PROYECCIÓN: TRANSVERSAL DE MERCATOR
DATUM: WGS 1984
FALSO ESTE: 500,000.0000
FALSO NORTE: 0.0000
MERIDIANO CENTRAL: -99.0000
FACTOR DE ESCALA: 0.9996
LATITUD DE ORIGEN: 0.0000
UNIDADES: METROS

FUENTES DE INFORMACIÓN:
- ELABORACIÓN PROPIA, 2017

### CROQUIS DE UBICACIÓN




BASE CARTOGRÁFICA: SCINCE INEGI, 2010

PLANO :
**E09**

NORTE

0 125 250 500 Metros

Escala: 1:7,500

# ESTRATEGIA GENERAL
## ESPACIO PÚBLICO



# GACETA MUNICIPAL

H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro
2015 - 2018

“Ésta (obra, programa o acción) es de carácter público, no es patrocinado ni promovido por partido político alguno y sus recursos provienen de los ingresos que aportan todos los contribuyentes. Está prohibido el uso de ésta (obra, programa o acción) con fines políticos, electorales, de lucro y otros distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de los recursos de ésta (obra, programa o acción) deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo con la ley aplicable y ante la autoridad competente”.