

## ÍNDICE

|                                                                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 ANTECEDENTES.....</b>                                                                                  | <b>2</b>  |
| <b>1.1 Introducción .....</b>                                                                               | <b>2</b>  |
| <b>1.2 Fundamentación Jurídica .....</b>                                                                    | <b>2</b>  |
| <b>1.3 Delimitación del Área de Estudio .....</b>                                                           | <b>3</b>  |
| <b>1.4 Diagnóstico-Pronóstico .....</b>                                                                     | <b>9</b>  |
| 1.4.1 Ámbito Urbano .....                                                                                   | 9         |
| 1.4.2 Medio Físico Natural .....                                                                            | 10        |
| 1.4.3 Medio Físico Transformado .....                                                                       | 17        |
| 1.4.4 Aspectos Socioeconómicos .....                                                                        | 37        |
| 1.4.5 Administración y Gestión del Desarrollo Urbano .....                                                  | 41        |
| 1.4.6 Diagnóstico-Pronóstico Integrado.....                                                                 | 42        |
| <b>2 NORMATIVIDAD .....</b>                                                                                 | <b>44</b> |
| <b>2.1 Imagen Objetivo .....</b>                                                                            | <b>44</b> |
| <b>2.2 Objetivos y Metas .....</b>                                                                          | <b>44</b> |
| 2.2.1 Objetivos Generales y Particulares .....                                                              | 44        |
| 2.2.2 Metas .....                                                                                           | 44        |
| <b>2.3 Condicionantes de los Niveles Superiores de Planeación .....</b>                                     | <b>45</b> |
| <b>2.4 Dosificación del Desarrollo Urbano.....</b>                                                          | <b>49</b> |
| <b>3 POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS.....</b>                                                                       | <b>56</b> |
| <b>3.1 Políticas de Desarrollo Urbano .....</b>                                                             | <b>56</b> |
| <b>3.2 Estrategia Urbana .....</b>                                                                          | <b>56</b> |
| <b>3.3 Estrategia Urbana en Función del Ordenamiento Ecológico.....</b>                                     | <b>56</b> |
| <b>3.4 Estrategia Urbana en Función del Desarrollo Económico .....</b>                                      | <b>56</b> |
| <b>3.5 Estrategia de Desarrollo Urbano .....</b>                                                            | <b>56</b> |
| 3.5.1 Definición de áreas urbanas, no urbanas u urbanizables .....                                          | 57        |
| 3.5.2 Estructura Urbana.....                                                                                | 57        |
| 3.5.3 Estructura vial Propuesta.....                                                                        | 57        |
| 3.5.4 Zonificación secundaria .....                                                                         | 57        |
| 3.5.5 Modalidades de utilización del suelo .....                                                            | 63        |
| 3.5.6 Estrategia de desarrollo urbano de los diferentes sectores .....                                      | 66        |
| 3.5.7 Estrategia administrativa y de desarrollo económico de la delegación .....                            | 69        |
| 3.5.8 Etapas de desarrollo urbano.....                                                                      | 70        |
| <b>4 PROGRAMACIÓN Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL .....</b>                                                  | <b>71</b> |
| <b>5 INSTRUMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LAS ACCIONES.....</b>                                     | <b>72</b> |
| <b>5.1 Mecanismos de Instrumentación .....</b>                                                              | <b>72</b> |
| 5.1.1 Estrategia de Participación Ciudadana para la Integración del PPDUD, Seguimiento y Cumplimiento. .... | 72        |
| 5.1.2 Acta de Cabildo.....                                                                                  | 72        |
| 5.1.3 Fuentes de Ingresos Tradicionales.....                                                                | 72        |
| 5.1.4 Fuentes de Financiamiento Alternativas.....                                                           | 73        |
| 5.1.5 Los demás que sean Necesarios .....                                                                   | 73        |
| 5.1.6 Mecanismos de Seguimiento de Acciones .....                                                           | 73        |
| 5.1.7 Mecanismos de Evaluación y Retroalimentación del Desarrollo Urbano .....                              | 74        |
| <b>ANEXOS.....</b>                                                                                          | <b>75</b> |

## **1 ANTECEDENTES**

### **1.1 Introducción**

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

La atención de esta necesidad está considerada en la legislación federal vigente, señalando de manera específica que el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los municipios, tenderá a mejorar el nivel y la calidad de vida de la población urbana y rural. Asimismo, especifica que la planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los municipios forman parte del Sistema Nacional de Planeación Democrática, como una política que coadyuva al logro de los objetivos de los Planes de Desarrollo Urbano Nacional, Estatal, de Centro de Población y el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada.

En este sentido, la legislación en materia de desarrollo urbano asigna al municipio la atribución de ordenar, controlar, conservar y planear el crecimiento urbano de su territorio previendo la solución de los requerimientos urbanos anteriormente señalados. Asimismo la normatividad estatal en la materia contempla la revisión y actualización periódica de los planes con el fin de evaluar las propuestas y previsiones del mismo, por lo menos cada tres años y de ahí derivar si fuera necesaria la modificación de Planes de Desarrollo Urbano.

De lo anterior la Modificación al PPDUDCH pretende:

- Lograr un instrumento de planeación que contribuya al desarrollo equilibrado y sustentable de la delegación en el contexto del Municipio de Querétaro y de la Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro.
- Regular los usos del suelo, prevenir y corregir los desequilibrios urbanos y situaciones de riesgo para la población, en congruencia con la capacidad de soporte del medio sustentable y de la infraestructura de la zona.
- Proporcionar un instrumento regulador del desarrollo urbano que ofrezca certidumbre a los inversionistas, mantenga las condiciones de mercado y genere empleo.
- Definir proyectos estratégicos que constituyan el nexo entre la planeación urbana y la construcción de la ciudad, contribuyendo a conformar su imagen y simbolizar su dinamismo, tanto a nivel municipal como estatal.
- Generar el marco de institucionalidad que garantice el desarrollo de las estrategias y la concreción de Proyectos Estratégicos para el Desarrollo Urbano, los cuales coadyuvarán a orientar el desarrollo espacial, económico y social de la delegación y la ciudad.

### **1.2 Fundamentación Jurídica**

Con el fin de satisfacer los objetivos del proyecto global de gobierno y revertir el crecimiento horizontal de la ciudad, se considera necesaria la modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Centro Histórico (PPDUDCH), desde el punto de vista de su aplicación, a partir de una evaluación exhaustiva de la recolección e incorporación de la información urbana y social, estableciendo lineamientos necesarios para cumplir y hacer cumplir la visión integral de un adecuado ordenamiento territorial urbano-ambiental. Para ello, se establecen medidas de

optimización de uso del suelo, se reorientan las zonas urbanas y rurales hacia un desarrollo sustentable y se definen las estrategias para controlar y evitar el crecimiento desarticulado e irregular, así como la repercusión negativa al medio ambiente y las derramas innecesarias de infraestructura y recursos públicos.

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

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

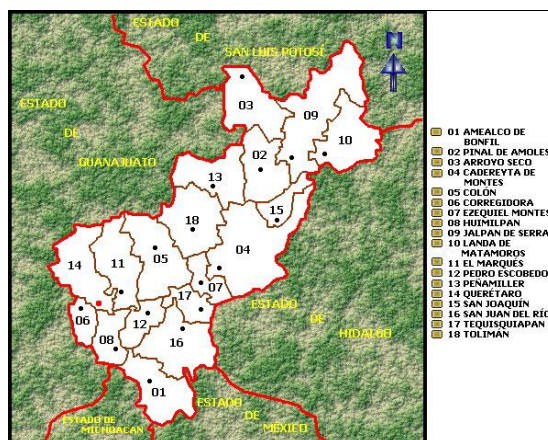
### 1.3 Delimitación del Área de Estudio

#### Contexto Estatal

La superficie del Estado es de 11,769 km<sup>2</sup>. que representan el 0.6% de la superficie Nacional.

En 1940 el Estado se encontraba dividido en 11 municipios y en 1941 se decretó la división de los 6 municipios de mayor extensión. En 1993 se modificaron los límites de los municipios de Querétaro, Corregidora y Huimilpan, integrando así la división política actual en 18 municipios.

**Gráfico 1. División Política del Estado de Querétaro**



Fuente: INEGI, Cartografía del Estado de Querétaro, 2005

De acuerdo con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2006, las características de estos municipios, en función del medio físico, estructura sociodemográfica y economía, se encuentran agrupados en 4 microregiones a saber:

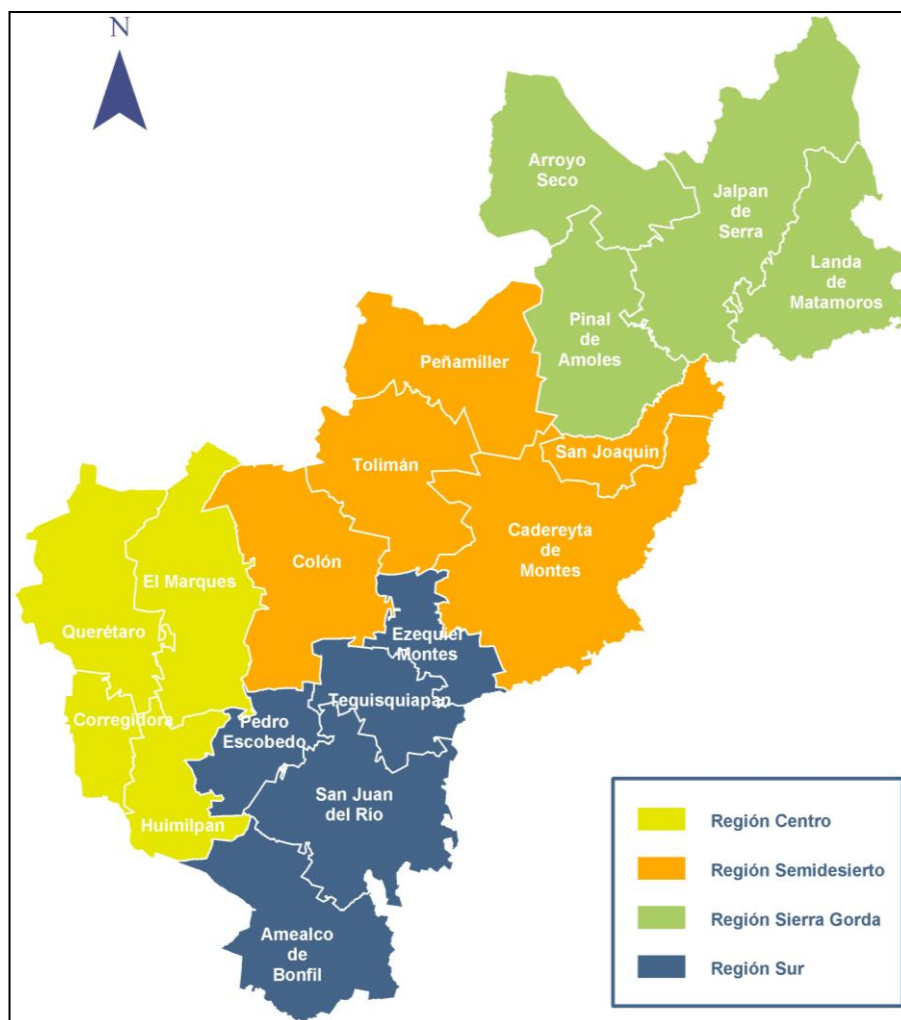
**Región Centr (Querétaro, Corregidora, El Marqués, Huimilpan):** Presenta actividades industriales, turísticas y comerciales aunque también se distinguen: la ganadería y la agricultura.

**Región Sur (Pedro Escobedo, Ezequiel Montes, Tequisquiapan, San Juan del Río, Amealco):** Esta región registra actividades industriales, comerciales, turísticas, ganaderas, frutícolas y agrícolas.

**Región Semidesierto (Colón, Tolimán, Peñamiller, San Joaquín, Cadereyta de Montes):** Es una zona que se caracteriza por la minería en la que también se distinguen las actividades agrícolas, ganaderas, forestales y de industria rural.

**Región Sierra Gorda (Pinal de Amoles, Arroyo Seco, Jalpan de Serra, Landa de Matamoros):** Es una región que cuenta con actividades agrícolas, ganaderas, forestales, mineras, turísticas y agroindustriales.

**Gráfico 2. División Microregional del Estado de Querétaro**



Fuente: Plan Estatal de Desarrollo Urbano, 2006

## Contexto Municipal

El Municipio de Querétaro se localiza al surponiente del Estado de Querétaro entre las coordenadas geográficas extremas, al norte 20° 55' y al sur 20° 30' de latitud norte y en longitud al este 100° 17' y al oeste 100°36' del longitud oeste y varía su altura entre 1820 y 2020 metros sobre el nivel del mar. Se encuentra a 210 km. del Distrito Federal y es la capital del Estado.

Limita al norte y noreste con los Estados de Guanajuato y San Luis Potosí, al sur con los Estados de México, Hidalgo y Michoacán, al este con los Estados de San Luis Potosí e Hidalgo y al oeste con el Estado de Guanajuato.

En su totalidad el Municipio tiene una extensión territorial de 745.33 km<sup>2</sup>. (74,533 has.), equivalentes al 6.2% de la superficie total del Estado.

Las principales localidades, de acuerdo a la aportación de población al Municipio son: la cabecera municipal Santiago de Querétaro, Santa Rosa Jáuregui, Santa María Magdalena, San José El Alto, Tlacote el Bajo, San Pedro Mártir, Buenavista, El Salitre, Montenegro y Pie de Gallo.

### Gráfico 3. Situación Geográfica del Municipio de Querétaro



Fuente: Anuario Económico Municipal, 2005.

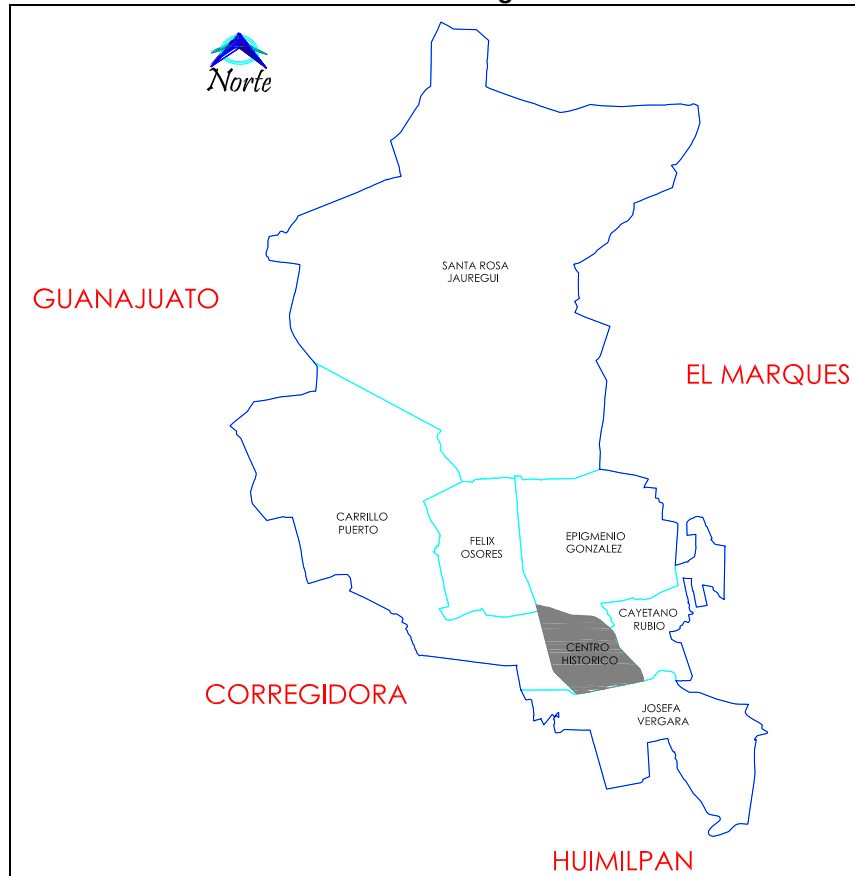
### Contexto Local de la Delegación Centro Histórico

El área de estudio que corresponde a la delegación municipal Centro Histórico abarca una superficie de 19.64 kilómetros cuadrados (1,964.06 has.) que representa el 2.85% de la superficie total del municipio, ésta zona ocupa la zona centro sur del área urbana y colinda al norte con la delegación Epigmenio González, al sur con la delegación Josefa Vergara y Hernández al oriente con la delegación Cayetano Rubio y al poniente con las delegaciones Felix Osoreo Sotomayor y Felipe Carrillo Puerto.

Conforme a lo establecido en el Acuerdo en el que modifica la División Territorial del Municipio de Querétaro, publicado en la Gaceta Municipal N°1 con fecha 15 de Diciembre de 1994, los límites de la delegación Josefa Vergara y Hernández son: Boulevard Bernardo Quintana, Av. 5 de Febrero y la Carretera Federal 57. Comprendiendo 129 colonias. (ver plano A1)

De acuerdo con el II Censo de Población y Vivienda 2005 elaborado por el INEGI, la delegación Centro Histórico aloja una población aproximada de 132,714 habitantes al año 2005 que representa el 18.07% de la población total del Municipio.

**Gráfico 4. Localización de la Delegación Centro Histórico**



**Cuadro 1. Listado de Colonias**

| DESARROLLO                  | TIPO            |         |            |                 |
|-----------------------------|-----------------|---------|------------|-----------------|
|                             | Fraccionamiento | Colonia | Condominio | no especificado |
| 5 DE FEBRERO, ZONA IND.     |                 |         |            | X               |
| ALAMEDA                     |                 | X       |            |                 |
| ALAMOS 1A. SECCION          | X               |         |            |                 |
| ALAMOS 2A. SECCION          | X               |         |            |                 |
| ALAMOS 3A. SECCION          | X               |         |            |                 |
| ALCANFORES SECC. NORTE, LOS | X               |         |            |                 |
| ALCANFORES SECC. SUR, LOS   | X               |         |            |                 |
| AMPL. CIMATARIO             | X               |         |            |                 |
| ANDALUCIA SECC. CORDOVA     |                 | X       |            |                 |
| ARAGON                      |                 | X       |            |                 |
| ARBOLEDAS DEL RIO           |                 | X       |            |                 |
| ARQUITOS                    | X               |         |            |                 |

| DESARROLLO                     | TIPO            |         |            |                 |
|--------------------------------|-----------------|---------|------------|-----------------|
|                                | Fraccionamiento | Colonia | Condominio | no especificado |
| ASALIAS                        | X               |         |            |                 |
| BALCON CAMPESTRE               |                 |         | X          |                 |
| BOSQUES DEL ACUEDUCTO          |                 |         | X          |                 |
| BOSQUES, RESIDENCIAL           |                 |         | X          |                 |
| BRUJAS, LAS                    |                 | X       |            |                 |
| BUGAMBILIAS, RESIDENCIAL       |                 |         | X          |                 |
| CAMPANAS, LAS                  |                 | X       |            |                 |
| CARRETAS                       | X               |         |            |                 |
| CARRIZAL, EL                   | X               |         |            |                 |
| CASA BLANCA                    |                 | X       |            |                 |
| CEDROS, LOS                    | X               |         |            |                 |
| CENTRO                         |                 | X       |            |                 |
| CENTRO UNIVERSITARIO ( U.A.Q.) |                 |         |            | X               |
| CERRITO, EL                    |                 | X       |            |                 |
| CIMA, LA                       |                 | X       |            |                 |
| CIMATARIO                      |                 | X       |            |                 |
| CLAUSTROS DEL PARQUE           |                 |         | X          |                 |
| CLAUSTROS, LOS                 |                 |         | X          |                 |
| CONSTITUYENTES DE 1824         | X               |         |            |                 |
| CONSTITUYENTES FOVISSSTE       | X               |         |            |                 |
| CRUZ LA                        |                 | X       |            |                 |
| DILIGENCIAS                    | X               |         |            |                 |
| ERA, LA                        |                 | X       |            |                 |
| ESPADA                         |                 | X       |            |                 |
| ESTACIÓN F.F.C.C.,LA           |                 |         |            | X               |
| ESTRELLA                       |                 | X       |            |                 |
| EUCALIPTOS, LOS                |                 |         | X          |                 |
| FAROLES, LOS                   |                 |         | X          |                 |
| FELIPE ANGELES, COND.          |                 |         | X          |                 |
| FLORIDA, LA                    |                 | X       |            |                 |
| FRAY JUAN, RINCONADA           |                 |         | X          |                 |
| FRESNOS, LOS                   |                 |         | X          |                 |
| FUENTES, LAS                   |                 |         | X          |                 |
| GEMAS, LAS                     |                 |         | X          |                 |
| GEMINIS, CONJUNTO              |                 |         |            | X               |
| GERBER                         |                 |         | X          |                 |
| GIRASOLES, LOS                 | X               |         |            |                 |
| GUADALUPE VICTORIA (SAHOP)     |                 | X       |            |                 |
| HADAS, LAS                     |                 | X       |            |                 |
| I.M.S.S.                       |                 |         |            | X               |
| INDUSTRIA DEL HIERRO           |                 |         |            | X               |
| ITESM                          |                 |         |            | X               |
| JACARANDAS                     |                 | X       |            |                 |
| JACARANDAS, RINCONADA          |                 | X       |            |                 |
| JARDINES DE QUERETARO          | X               |         |            |                 |
| LAUREL, EL                     | X               |         |            |                 |

| DESARROLLO                        | TIPO            |         |            |                 |
|-----------------------------------|-----------------|---------|------------|-----------------|
|                                   | Fraccionamiento | Colonia | Condominio | no especificado |
| LINDAVISTA                        |                 | X       |            |                 |
| LOMA BONITA (ARQUITOS)            |                 | X       |            |                 |
| LOMAS DE LINDA VISTA              |                 | X       |            |                 |
| MARGARITAS                        |                 | X       |            |                 |
| MARIANO DE LAS CASAS              |                 | X       |            |                 |
| MARIANO ESCOBEDO                  |                 | X       |            |                 |
| MARQUES, EL                       |                 | X       |            |                 |
| MEGA PLAZA                        |                 |         |            | X               |
| MERCURIO                          |                 |         | X          |                 |
| MISIONES, LAS                     | X               |         |            |                 |
| MODERNA, U. HAB.                  |                 |         | X          |                 |
| MOLINOS DE LA ERA                 |                 |         | X          |                 |
| MOLINOS, LOS                      |                 |         | X          |                 |
| MORELOS, RINCONADA                |                 |         | X          |                 |
| NACAZARI                          | X               |         |            |                 |
| NIDOS HEROES                      | X               |         |            |                 |
| OBSERVATORIO                      | X               |         |            |                 |
| PALENQUE                          |                 | X       |            |                 |
| PALMAS, LAS                       |                 | X       |            |                 |
| PANAMERICANO                      |                 | X       |            |                 |
| PANORAMICO                        | X               |         |            |                 |
| PARQUES DEL ALAMO,<br>RESIDENCIAL |                 |         | X          |                 |
| PARQUES, CONJUNTO                 |                 |         | X          |                 |
| PARQUES, DEPARTAMENTAL            |                 |         | X          |                 |
| PASTORA, LA                       |                 |         | X          |                 |
| PATHE                             |                 | X       |            |                 |
| PEÑAS, LAS                        |                 | X       |            |                 |
| PEÑITAS, LAS                      |                 | X       |            |                 |
| PIEDAD, LA                        |                 | X       |            |                 |
| PIRULES, RINCONADA LOS            |                 |         | X          |                 |
| PLAZA BOULEVARES                  |                 |         |            | X               |
| PLAZA DE LAS AMERICAS             |                 |         |            | X               |
| PLAZA DEL PARQUE                  |                 |         |            | X               |
| POPULAR, LA                       |                 | X       |            |                 |
| PORVENIR, EL                      |                 | X       |            |                 |
| PRADO, EL                         | X               |         |            |                 |
| PRADOS DEL TECNOLOGICO            |                 |         | X          |                 |
| QUINTA LA LABORCILLA              |                 |         | X          |                 |
| QUINTAS DEL MARQUES               | X               |         |            |                 |
| REAL DEL PARQUE                   |                 |         | X          |                 |
| REAL JURICA                       |                 |         | X          |                 |
| RETABLO, EL                       |                 | X       |            |                 |
| ROSAS, LAS                        |                 | X       |            |                 |
| SAN ANDRES, RINCON DE             |                 | X       |            |                 |
| SAN ANGEL                         |                 |         | X          |                 |
| SAN FRANCISQUITO                  |                 | X       |            |                 |

| DESARROLLO             | TIPO            |         |            |                 |
|------------------------|-----------------|---------|------------|-----------------|
|                        | Fraccionamiento | Colonia | Condominio | no especificado |
| SAN GREGORIO           |                 | X       |            |                 |
| SAN JAVIER             |                 | X       |            |                 |
| SAN JOAQUIN            |                 | X       |            |                 |
| SAN JOSE DE LA MONTAÑA |                 | X       |            |                 |
| SAN JOSE INN           |                 | X       |            |                 |
| SAN JOSE, RINCONADA    |                 | X       |            |                 |
| SAN PABLO              |                 | X       |            |                 |
| SAN PABLO TECNOLOGICO  |                 | X       |            |                 |
| SAN ROQUE              |                 | X       |            |                 |
| SAN SEBASTIAN          |                 | X       |            |                 |
| SAUCES                 |                 | X       |            |                 |
| SORIANA                |                 |         |            | X               |
| STA. CATARINA          |                 | X       |            |                 |
| TEC 2000               |                 | X       |            |                 |
| TECNOLOGICO            |                 | X       |            |                 |
| TEPETATE, EL           |                 | X       |            |                 |
| TRINIDAD, LA           |                 | X       |            |                 |
| UNIVERSIDAD            |                 | X       |            |                 |
| VALLE ALAMEDA          |                 | X       |            |                 |
| VILLAS DEL REFUGIO     |                 | X       |            |                 |
| VILLAS DEL SOL         |                 | X       |            |                 |
| VILLAS DEL SUR         |                 | X       |            |                 |
| VILLAS TECNOLOGICO     |                 | X       |            |                 |
| VITRALES, LOS          |                 |         | X          |                 |
| VIVEROS DE QUERETARO   |                 |         | X          |                 |
| <b>Total</b>           | 24              | 62      | 31         | 12              |
| <b>TOTAL</b>           | <b>129</b>      |         |            |                 |

#### 1.4 Diagnóstico-Pronóstico

##### 1.4.1 Ámbito Urbano

El municipio de Querétaro está considerado dentro el sistema urbano nacional como parte de la Zona Metropolitana de la Ciudad de Querétaro y debido a su ubicación, se considera dentro de la Zona Conurbada de Querétaro. Los ritmos de crecimiento y expansión urbana detectados han ocasionado problemas no previstos en los instrumentos de planeación vigentes. Su situación geográfica y su carácter industrial, comercial y urbano constituyen un detonador para estos problemas urbanos, que de no tomarse las previsiones necesarias tenderán a agudizarse a través del tiempo.

A partir de esta problemática urbana el municipio decidió dividir su territorio en siete Delegaciones para ser estudiadas de manera independiente pero tomando en cuenta el conjunto.

- 1.- Centro Histórico
- 2.- Josefa Vergara y Hernández
- 3.- Felipe Carrillo Puerto
- 4.- Felix Osoreo Sotomayor
- 5.- Epigmenio González
- 6.- Cayetano Rubio

## 7.- Santa Rosa Jáuregui

La Delegación Centro Histórico presenta una problemática particular por encontrarse en un proceso de cambios de uso de suelo, transformando la vocación habitacional unifamiliar original en usos comerciales y de servicios mezclado con un uso habitacional mas intensivo con la limitación que considera la normatividad de la Declaratoria de Centro Histórico y Patrimonio de la Humanidad por parte de la UNESCO

Esta presión para el cambio de uso ha propiciado la insuficiencia de la infraestructura instalada y la saturación y congestión de las vialidades de esta delegación, poniendo en evidencia el requerimiento urgente de áreas de estacionamiento y la necesidad de un programa de regulación del transporte público que permita reducir los efectos de esta problemática.

### 1.4.2 Medio Físico Natural

#### Clima

En la Delegación Centro Histórico el clima predominante es clasificado como semi-seco cálido, con una temperatura media anual de 18.8 °C y un rango de oscilación de 6.4 °C. La fórmula completa según la clasificación de Köppen es la siguiente: BS<sub>1</sub> hw (h)(e)g, que quiere decir:

**(BS<sub>1</sub>)** clima semiárido; con un cociente de precipitación mayor a 22.9°C;

**(h)** semicálido con un invierno fresco, con temperaturas medias anuales mayores a los 18° C.

**(w)** Con régimen de lluvias en el verano con oscilaciones temperaturas medias mensuales extremas entre 7 y 14° C.

La precipitación promedio anual, registrada a través de la estación meteorológica de Querétaro, es de 545.0 mm y los meses más lluviosos son junio y julio con 107.1 y 125.2 mm respectivamente, siendo el mes de febrero el más seco con una precipitación promedio de 4.2 mm.

Por lo que corresponde a los vientos dominantes, los datos correspondientes al periodo entre 1960 y 1990, en la estación Querétaro, se muestran a continuación:

**Cuadro 3. Dirección e intensidad de los vientos dominantes en la zona**

| Dirección | Intensidad media |
|-----------|------------------|
| Noroeste  | 3 mt./seg.       |
| Sureste   | 1 mt./seg.       |
| Suroeste  | 2 mt./seg.       |
| Noreste   | 1 mt./seg.       |

Fuente: Comisión Nacional del Agua (CNA). 2003.

De acuerdo a esta información se identifica como dirección dominante de los vientos al Noroeste, con una fuerza de 3 m/seg., registrándose el 67 % de calmas.

#### Topografía

La Delegación Centro Histórico, ubicada sobre un valle aluvial, el cual se extiende hacia el poniente presentando una altitud promedio de 1,817 a 1,820 metros sobre el nivel medio del mar (m.s.n.m.) con pendientes mínimas (lomeríos), a excepción de: la Loma del Barrio de La Cruz (Cerro de San Gremal en la zona oriente) y San Francisquito; el Cerro de las Campanas al poniente de la Delegación, el Barrio de San Pablo al norponiente, el Barrio de Santa Catarina, colonia Las Peñas, colonia Las Peñitas, cuyas pendientes son mayores del 12%.

En función del rango de pendientes que se presenta en el área de estudio se cuenta con la siguiente configuración topográfica:

**Cuadro 4. Análisis de Pendientes**

| Pendientes de terreno | Topoforma   | % del territorio delegacional | Ubicación                                            |
|-----------------------|-------------|-------------------------------|------------------------------------------------------|
| 0% al 2%<br>(T-1)     | Planicies   | 38.93%                        | Parte central, norte, sur y poniente                 |
| 2% al 5%<br>(T-2)     | Lomeríos    | 45.76%                        | Parte poniente de la delegación                      |
| 5% al 15%<br>(T-3)    | Elevaciones | 15.31%                        | EL Cerrito, Cerro de las Campanas, Barrio de la Cruz |
| Mas del 15%<br>(T-4)  | Cerros      | 0.00%                         |                                                      |

Fuente: INEGI, Carta Topográfica f14c65, 2000.

### Geología

La Delegación Centro Histórico se asienta sobre diferentes tipos de rocas, dentro de las cuales se identifican las siguientes:

*Rocas ígneas extrusivas básicas y basalto*, clasificadas como blandas. En la zona de estudio se encuentra principalmente al norte de la Delegación, en la zona delimitada por los barrios del Tepetate, El Cerrito, barrio de San Gregorio, barrio de San Roque, La Trinidad, colonias Prados del Tecnológico, Las Peñas, Las Peñitas y sus zonas inmediatas de influencia. Asimismo, este tipo de suelo es el que conforma el Cerro de las Campanas, el Parque recreativo municipal “Cerro de las Campanas” y La Universidad Autónoma de Querétaro; así también, en el límite noroeste de la Delegación, al norte del barrio de San Pablo y por último, la zona determinada por el barrio de La Cruz, el barrio de San Francisquito y sus zonas inmediatas.

Otro tipo de rocas son las *Tobas*, las cuales son rocas de origen ígneo y que se localizan en dos pequeñas áreas de la Delegación ubicadas en la parte nor-poniente a la altura del barrio de San Pablo y en los terrenos de la empresa Clemente Jacques, así como en la porción sur que abarca los asentamientos de El Marqués y Quintas del Marqués.

*Suelo aluvial*; que es el suelo geológico que se presenta en las zonas planas y semiplanas del área de estudio. Representa el mayor porcentaje de la superficie delegacional, aproximadamente las dos terceras partes del territorio.

Las características geológicas de la delegación, nos permite identificar aquellas rocas con potencial o limitaciones para su uso dentro de la construcción: cimentaciones, muros, pisos, fachadas, etc, sobre todo en la Delegación Centro Histórico que es totalmente urbana. El potencial y limitantes de las diferentes rocas está influenciado por el estado físico que presenten.

**Cuadro 5. Composición Geología**

| Tipo de Suelos   | %      | Localización                               |
|------------------|--------|--------------------------------------------|
| Aluvial          | 79.03% | Mayor parte de la delegación               |
| Toba             | 4.09%  | Al norponiente y suroriente                |
| Extrusiva Básica | 2.00%  | Al norponiente de la delegación            |
| Basalto          | 14.88% | Zonas al centro y oriente de la delegación |

Fuente: INEGI, Carta Geológica F14c65, 2001.

Las estructuras geológicas y tipos de roca del área de estudio permiten ubicar zonas con posibilidades para la extracción de aguas subterráneas, localización de material para ser utilizado en la construcción, como el caso del basalto que se utiliza como piedra brasa en la cimentación y como grava en las vías de ferrocarril, también permite definir zonas de riesgo por deslizamiento de laderas y fuentes de abastecimiento del material para la construcción de obras civiles.

Cabe hacer mención que el caso de la Delegación Centro Histórico, la información geológica permite definir áreas de riesgo por deslizamiento de bloques, como son los casos de las fallas geológicas que permanecen activas dentro de las áreas residenciales.

Por tal motivo se menciona que en la delegación Centro histórico se encuentran localizadas 7 fallas geológicas:

- 1.- Que pasa de norte a sur en la colindancia poniente de la delegación paralela a la Av. 5 de febrero.
- 2.- Que se localiza en la parte norponiente de la delegación y su desarrollo es de oriente a poniente en la colonia zona de San Pablo paralela a la calle La Raya.
- 3.- Que se localiza en la parte surponiente de la delegación en el sentido nororiente - surponiente casi paralela a la Av. Constituyentes afectando la colindancia de la colonia Casa Blanca y Mariano de las Casas.
- 4.- Que se localiza al surponiente de la delegación con un desarrollo en el sentido oriente – poniente que atraviesa la colonia Fray Juan de San Miguel y el panteón Municipal.
- 5.- Que se localiza al sur de la delegación y presenta un desarrollo de norte a sur que atraviesa la colonia Estrella.
- 6.- Que se localiza en la parte sur de la delegación y presenta un desarrollo norte – sur sobre la av. Luis Pasteur.
- 7.- Que se localiza al sur de la delegación y presenta un desarrollo en el sentido oriente poniente paralela a la calle Sierra de Adjuntas en la colonia Villas del Sol.

### **Edafología**

En el área de estudio presenta tres tipos de suelo:

**Litosol.**- Este tipo de suelos se caracteriza por ser predominantemente rocosos y someros, con una profundidad que hasta los 10 cm y con una capa superior de color grisáceo, pobre en materia orgánica y escasos nutrientes. Son suelos delgados sobre roca o tepetate y se caracterizan por su baja productividad.

De acuerdo con la identificación realizada por el INEGI, en su carta edafológica escala 1:50,000 se identifica este tipo de suelo, de clase textural media y de clase topográfica en ligeramente ondulados con pendientes entre el 5% al 15%.

Este tipo de suelo se localiza en los barrios del Tepetate, El Cerrito, barrio de San Roque, La Trinidad, Las Peñas, Las Peñitas y sus zonas inmediatas de influencia. Asimismo, este tipo de suelo es el que conforma el Cerro de las Campanas, el Parque recreativo municipal “Cerro de las Campanas” y el Campus de la Universidad Autónoma de Querétaro.

**Vertisol Pélico.**- Se caracteriza por ser de textura arcillosa y pesada que se agrietan notablemente cuando se secan. Tienen dificultades en su labranza, pero son adecuados para una gran variedad de cultivos, siempre y cuando se controle la cantidad de agua para que no se inunden o se sequen. Si el agua de riego es de mala calidad, pueden salinizarse o alcalinizarse. Son muy buenos para pastos y para cultivos de temporal.

Su textura es lítica profunda, roca entre 50 y 100 centímetros de espesor de textura fina y clase topográfica de terrenos planos a ligeramente ondulados. El porcentaje que ocupa este suelo es del 85% aproximadamente.

En el límite sur de la Delegación con la autopista México - Querétaro, los suelos *Vertisol pélico presenta características pedregosas*, con granulometría mayor de 7.5 cm. en la superficie o cerca de ella, que impiden el uso de la maquinaria agrícola.

Hacia la zona noroeste de la Delegación, sobre el barrio de San Pablo y los terrenos propiedad de la empresa Clemente Jacques, el suelo *vertisol pélico* con un lecho rocoso superficial con 50 y 100 cm. de profundidad, por lo que se considera que cuenta con una textura "lítica profunda".

**Cuadro 6.- Tipos de Suelo**

| Tipo de Suelos               | %      | Localización                         |
|------------------------------|--------|--------------------------------------|
| Litosol                      | 6.37%  | EL Cerrito, Cerro de las Campanas    |
| Vertisol<br>Pélico           | 84.52% | La mayor superficie de la delegación |
| Vertisol<br>Pélico pedregoso | 9.11%  | En la parte sur de la delegación     |

Fuente: INEGI, *Carta Edafológica F14c65*, 1982.

### Hidrología Superficial

El Estado de Querétaro se encuentra situado en el parteaguas continental y su territorio se distribuye en dos grandes cuencas hidrológicas; (RH12) Río Lerma - Chapala y (RH26) Pánuco. La Laja (de la vertiente del Pacífico, donde los climas secos y semisecos determinan la presencia de corrientes poco caudalosas, como el río Querétaro).

La cuenca del Río Lerma recibe aportaciones de las aguas superficiales de la zona del Zamorano, localizado en el Municipio de Colón y vierten sus aguas al río Querétaro que es un cuerpo aportador del Río Laja que a su vez es un afluente del Río Lerma. Esta Cuenca cubre 2,800 km<sup>2</sup> en Querétaro y su escurrimiento medio anual es de 120 millones de m<sup>3</sup> (Comisión Nacional del Agua).

Es necesario aclarar que la capacidad instalada de la infraestructura hidráulica es a nivel municipal sin embargo existen bordos construidos en las zonas periféricas para control de avenidas, que permita minimizar el problema de las inundaciones que afectan la zona urbana y algunas áreas que de la Delegación Centro Histórico.

Casos como los bordos Tanganos I, II y III que se localizan en la zona sur de la ciudad, que permite restar fuerza y contener las corrientes superficiales que bajan de la zona alta del Cimatario.

### Hidrología Subterránea

En cuanto a las aguas subterráneas, existen nueve zonas de explotación (en el estado) que suman una extensión de 3 mil 184 km<sup>2</sup>. La infraestructura para aprovechar el agua subterránea se compone de 389 pozos profundos activos. En el Municipio (CNA 1993) el volumen promedio diario de extracción de 110 pozos profundos fue de 227 millones 834 mil metros cúbicos por día.

En la zona donde se localiza la ciudad de Querétaro, se localiza el acuífero del valle de Querétaro, el cual cuenta con una superficie de 370 Km<sup>2</sup>.

En la Delegación Centro Histórico la fuente de abastecimiento de agua se realiza mediante aprovechamientos subterráneos debido a que hasta la fecha no han sido aprovechados los escurrimientos superficiales generados en la cuenca del río Querétaro, derivado de la restricción que impone el acuerdo de distribución firmado por el Gobierno del Estado dentro del Consejo de Cuenca Lerma Chapala integrado por los estados que se localizan en dicha cuenca y que son Estado de México, Guanajuato, Querétaro, Michoacán y Jalisco.

La composición geológica determina el comportamiento de las aguas subterráneas, formando acuíferos de tipo freático. La Delegación Centro Histórico se abastece de agua del acuífero denominado Valle de Querétaro.

Como se mencionó anteriormente la Delegación Centro Histórico se localiza sobre el acuífero conocido como *Valle de Querétaro* el cual tiene una superficie aproximada de 370 km<sup>2</sup> y profundidad media de 300 mts, medidos al nivel estático de los pozos profundos que existen en la zona.

De acuerdo con la Comisión Nacional del Agua, la condición de este acuífero es de sobreexplotación, el cual tiene un déficit de 71 millones de m<sup>3</sup>, con abatimiento de 3 mts, por año.

Para el abastecimiento de agua en la Delegación Centro Histórico, la Comisión Estatal de Agua opera un total de 30 pozos profundos, de ellos se contabiliza un total de 37.3 Millones metros cúbicos anuales.

Los 30 aprovechamientos de agua subterránea utilizados para el abastecimiento de agua cuentan con los siguientes gastos de operación.

**Cuadro 7. Fuentes de Abastecimiento de Agua Potable**

| Nº de pozos | Gasto de aforo (lps) | Gasto producido (lps) | Gasto medio requerido (lps) | Gasto máximo (lps) |
|-------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------|
| 30          | 1,193.1              | 1,182.91              | 702.41                      | 702.41             |

Fuente: CNA, Gerencia de Operación, 2000

### Usos de Suelo

El uso de suelo en la Delegación Centro Histórico es urbano, sin embargo, cabe mencionar que la Delegación cuenta con áreas de flora inducida (Alameda Central, Parques recreativos Los Alcanfores, Cerro de las Campanas, áreas verdes lineales en las riberas del Río Querétaro en sus 4.5 km. a su paso por la Delegación, áreas jardinadas como el Zenea, Santa Clara, Guerrero, Plaza de Armas, Carretas, Niños Héroes, etc).

Por último mencionar que el auge industrial, los niveles de crecimiento demográfico y poblacional, las redes carreteras, entre otras obras de ingeniería civil, han propiciado la desaparición de la flora y fauna que antes eran comunes en el territorio.

### Uso Potencial del Suelo

Este subtema nos permite deducir la “capacidad del suelo” (aptitud de la tierra) a partir del análisis de las condiciones topográficas, edafológicas, geológicas y de uso del suelo.

Aptitud de la tierra es “**el grado de eficiencia**” con que pueden ser efectuados cada uno de los tipos de utilización de la tierra que comprende la capacidad de uso.

“La tierra no tiene por sí misma un valor absoluto, un valor que sea de aplicación general para todo propósito de utilización”, por lo que su análisis deberá orientarse a la determinación de aptitudes con relación a intenciones específicas de uso.

En la superficie que ocupa la Delegación Centro Histórico, se identificaron 6 tipos de potencialidad agrológica:

**Capacidad de uso del suelo I.-** Agricultura muy intensa, mecanizada y en forma continua. Ocupó aproximadamente un 31% de la Delegación.

**Capacidad de uso del suelo III.-** Agricultura moderada; de carácter estacional (un sólo ciclo agrícola de cultivos anuales). Ocupó aproximadamente el 58.52% de la superficie delegacional).

**Capacidad de uso del suelo IV.-** Agricultura limitada; de carácter manual y sólo posible en terrenos húmedos. Ocupó aproximadamente 4.53% de la superficie de la Delegación municipal.

**Capacidad de uso del suelo VI.-** Praticultura moderada; sin capacidad agrícola. Ocupó aproximadamente el 3.88% de la superficie de la Delegación municipal.

**Capacidad de uso del suelo VII.-** Praticultura limitada; ninguna capacidad agrícola. Ocupó aproximadamente el 1.10% de la superficie de la delegación municipal.

**Capacidad de uso del suelo VIII.-** Sin capacidad prático; útil para la vida silvestre. Ocupó aproximadamente el 0.65% de la superficie de la Delegación municipal.

**Cuadro 8. Tipos de Potencialidad Agrícola**

| Tipo de potencialidad agrológica | % de suelo ocupado en la Delegación |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Capacidad de uso del suelo I     | 31.01%                              |
| Capacidad de uso de suelo III    | 58.82%                              |
| Capacidad de uso de suelo IV     | 4.53%                               |
| Capacidad de uso de suelo VI     | 3.88%                               |
| Capacidad de uso de suelo VII    | 1.10%                               |
| Capacidad de uso de suelo VIII   | 0.65%                               |
|                                  | <b>Total 100.00%</b>                |

La aplicación del uso potencial del suelo nos permitirá localizar las áreas con aptitud para la recreación (parques, jardines, etc.); ubicación adecuada de centros de barrio, saturación de polos industriales (mini y pequeña industria); pulmones verdes para la mancha urbana, zonas para la recarga del acuífero y prioridades en cuanto a la ocupación de baldíos (política de consolidación urbana) y sus coeficientes de intensidad de uso del suelo (COS y CUS).

### Síntesis del Medio Físico Natural

Como conclusión del análisis del medio físico natural se puede mencionar lo siguiente:

- Aproximadamente el 85% de la superficie de la delegación cuenta con pendientes del tipo 1 y 2 que le dan posibilidades para uso urbano.
- En el aspecto geológico predomina el terreno aluvial en casi el 80% de la superficie de la delegación, el resto corresponde a rocas volcánicas del tipo Basalto, Toba y Extrusiva Básica que ocupan el 20% de la superficie restante de la delegación, éstas últimas presentan algunas dificultades para el manejo de edificación de vivienda por ser suelos duros y se elevan los costos en la introducción de infraestructura. Se presentan fallas geológicas en la zona sur de la delegación en el límite con la delegación Josefa Vergara y en la zona poniente a lo largo del límite con la delegación Félix Osoreo y Carrillo Puerto paralela a la Av. 5 de Febrero por lo que deberá tenerse especial atención si se pretende realizar nuevos desarrollos de asentamientos humanos en las áreas de influencia de las mismas.
- En el aspecto edafológico predominan los suelos de tipo vertisol pélico en casi el 95% de la superficie total de la delegación los cuales presentan limitaciones para el uso agrícola y pueden ser utilizados preferentemente en usos urbanos, el resto de la superficie corresponde a suelo de Litosol en la zona del cerrito y el Cerro de las Campanas.
- La delegación se localiza dentro de la Región hidrológica N. 12, Lerma Chapala en la subcuenca del río Querétaro, el cual atraviesa la parte norte de la delegación de oriente a poniente.
- En el uso de suelo actual dentro de la delegación es urbano en un 100% conservando algunas zonas de áreas verdes como la Alameda, el Cerro de las Campanas y el Parque de los Alcanfores.
- En uso potencial actual de la zona es totalmente urbana.

## Aptitud Territorial

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

**Cuadro 11. Aptitud Territorial para el Desarrollo Urbano**

| " DELEGACION CENTRO HISTORICO " |                                            |                          |                              |                    |                                |                   |                      |
|---------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------|--------------------------------|-------------------|----------------------|
| MEDIO FISICO NATURAL            | APTITUD TERRITORIAL PARA DESARROLLO URBANO |                          |                              |                    |                                |                   | zona apta            |
| ANALISIS DE PENDIENTES          | T-1<br>media                               | T-2<br>alta              | T-3<br>baja                  |                    |                                |                   | T-2                  |
| GEOLOGIA                        | Aluvial<br>baja                            | Toba<br>alta             | Extrusiva<br>basica<br>media | Basalto<br>no apto | Falla o<br>fractura<br>no apto |                   | Toba                 |
| EDAFOLOGIA                      | Litosol<br>bajo                            | vertisol<br>medio        |                              |                    |                                |                   | vertisol             |
| HIDROLOGIA                      | zona<br>inundable<br>no apta               | escurrimiento<br>no apto | zona no<br>inundable<br>alta |                    |                                |                   | zona no<br>inundable |
| USO DE SUELO                    | urbano<br>alta                             |                          |                              |                    |                                |                   | matorral             |
| USO POTENCIAL DEL SUELO         | tipo I<br>no apta                          | tipo III<br>no apta      | tipo IV<br>baja              | tipo VI<br>media   | tipo VII<br>alta               | tipo VIII<br>alta | tipo VII y VIII      |

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

### Aptitud Alta

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

### Aptitud Media

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

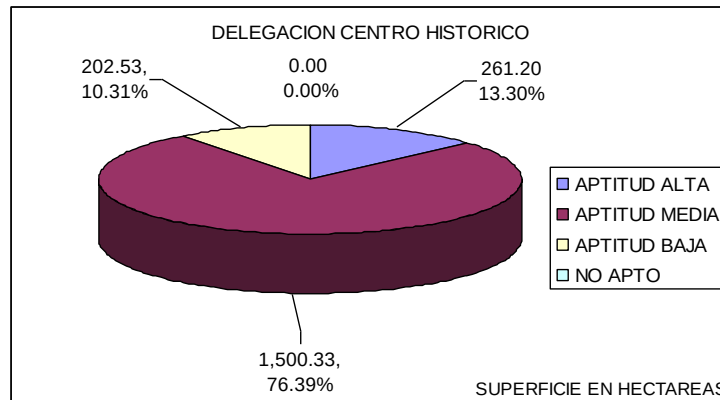
### Aptitud Baja

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

### No Aptas

En esta delegación no existen zonas no aptas para desarrollo urbano. (ver plano D1)

**Gráfico 5. Aptitud Territorial de la Delegación Centro Histórico**



#### 1.4.3 Medio Físico Transformado

Por la ubicación de la Delegación dentro del territorio de la ciudad de Querétaro, y por corresponder al asentamiento original que sirvió de base a esta ciudad, la delegación Centro Histórico asume el papel de espacio cultural, económico. Administrativo y recreativo para toda la ciudad y aloja a una cantidad de población de la misma con expectativas bajas de crecimiento por estar ocupada casi el total del área urbana disponible de esta delegación.

En este espacio territorial se ubican un porcentaje considerable de la infraestructura y el equipamiento cultural de mayor nivel de la ciudad alcanzando en algunos casos nivel de cobertura regional y estatal.

La delegación queda limitada por el circuito vial mas importante de la ciudad que involucra a la Carretera Federal 57 en el sur, Blvd. Bernardo Quintana al oriente y norte y Av. 5 de Febrero al poniente.

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

Los usos de suelo predominantes son habitacional, comercio y servicios, equipamiento urbano e industrial.

**Cuadro 12. Superficies delegacionales**

| Delegación                 | Superficie       |             |
|----------------------------|------------------|-------------|
|                            | Ha               | %           |
| <b>Centro Histórico</b>    | <b>1,964.06</b>  | <b>2.85</b> |
| Josefa Vergara y Hernández | 3,345.65         | 4.85        |
| Felipe Carrillo Puerto     | 14,604.81        | 21.17       |
| Félix Osoreo Sotomayor     | 3,933.75         | 5.70        |
| Epigmenio González         | 6,653.90         | 9.64        |
| Villa Cayetano Rubio       | 1,753.51         | 2.54        |
| Santa Rosa Jáuregui        | 36,745.05        | 53.25       |
| <b>Total</b>               | <b>69,000.73</b> | <b>100</b>  |

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

#### 1.4.3.1 Suelo

El suelo urbano de la delegación se desarrolló a partir de los asentamientos originales, por un lado del barrio de la cruz (asentamiento indígena) y por otro lado en parte de lo que corresponde al centro histórico (asentamiento español). Estos asentamientos se fueron desarrollando a lo largo de la carretera federal que ha comunicado a la ciudad de México con el norte del país con etapas de crecimiento y estancamiento que corresponden a los periodos históricos de la nación y que en los últimos treinta años ha tenido un desarrollo muy acelerado.

La zona industrial Benito Juárez que en su momento ocupó una posición estratégica a lo largo de la carretera, con el tiempo se ha convertido en una limitante para la integración total de la ciudad al haber sido rebasada ampliamente por el crecimiento habitacional que se ha presentado.

Esta zona ha presentado recientemente tendencias de cambios de uso de suelo de industrial a comercio y servicios y habitacional. Esta tendencia se considera adecuada para la ciudad.

El régimen de tenencia del suelo de la delegación es de propiedad privada en un 92% de la superficie de la delegación, el resto se distribuye en propiedad ejidal en una pequeña superficie en el ejido el retablo en la colonia La Piedad y una parte de superficie federal que corresponde a derechos de ductos y poliductos de PEMEX, el cauce del río Querétaro, derechos de vía de la vía del ferrocarril de las vialidades primarias regionales y algunos predios federales entre otros.

El valor promedio del suelo al año 2007 en la delegación oscila entre \$ 700.00 el metro cuadrado para uso habitacional en las áreas periféricas al área urbana actual y \$3,000.00 el metro cuadrado para la zona del primer cuadro de la delegación, las áreas comerciales en vialidades primarias y corredores urbanos. Para estimar este valor se tomo como base el valor catastral correspondiente a ese año.

#### 1.4.3.2 Infraestructura

##### Agua potable

La delegación cuenta con infraestructura instalada para la captación, almacenamiento y distribución del agua potable mediante 30 pozos profundos que generan una dotación de 1,182 lts/seg. Los cuales son almacenados en 7 tanques superficiales y elevados distribuidos en varios puntos de la delegación. Actualmente la delegación presenta un requerimiento de proyecto de 32,031 m3/día.

La distribución se realiza a través de tuberías subterráneas de diferentes materiales y diámetros, acero, PVC, Asbesto cemento, cemento; desde 2.5 pulgadas de diámetro hasta 30 pulgadas de diámetro.

Independientemente de la presencia de colonias y asentamientos que no cuentan con red subterránea o hidrantes, la problemática principal que se presenta es la carencia de una dotación suficiente de agua para atender la población residente. Lo anterior ha provocado la necesidad de aplicar un procedimiento de dotación discontinua (tandeo) que permite por determinadas horas y en determinados días que las diferentes colonias de la delegación que cuentan con red subterránea puedan contar con agua potable.

Esta situación ha obligado a la Comisión Estatal de Aguas (CEA) ha implementar un programa de distribución celular que se encuentra actualmente en proceso y a la construcción de un acuaférico a fin de distribuir el suministro disponible de agua potable de manera mas eficiente en toda la población.

##### Drenaje Sanitario

De acuerdo con datos de la Comisión Estatal de Aguas para este año, la delegación Centro Histórico cuenta con una infraestructura instalada en un 98.5% de su superficie urbana actual; el resto corresponde a viviendas en las partes altas de San Pablo.

En la delegación existen puntos de descarga sanitaria localizados en las zonas bajas de la delegación con un gasto promedio diario de 25,624 m3/día de aguas negras. La recolección de las aguas servidas se realiza mediante tuberías subterráneas de diferentes diámetros y materiales,

concreto, polipropileno, PVC, y acero; desde 4 pulgadas de diámetro hasta 36 pulgadas de diámetro.

El problema fundamental de la delegación es la carencia de plantas de tratamiento de aguas residuales lo que provoca que su descarga se realice sin tratamiento previo.

El alcantarillado pluvial lo conforma una serie de colectores y subcolectores en las vialidades Zaragoza y Constituyentes así como varios drenes localizados en la zona sur de la delegación, aunque aún persisten problemas de inundaciones en las zonas mas bajas en la parte centro norte de la delegación.

#### Electricidad

Prácticamente toda la delegación cuenta con servicio de energía eléctrica la cual es proporcionada por la Subestación Cerro del Tambor.

Actualmente no se presentan líneas de alta tensión que crucen por la delegación centro histórico.

En conclusión, la dotación del servicio de energía eléctrica no presenta problema alguno en las colonias, fraccionamientos, condominios y demás asentamientos que se encuentran debidamente autorizados.

#### Alumbrado Público

El servicio de alumbrado público se tiene en un 100% de la delegación según datos de la Comisión Federal de la Electricidad (CFE).

Los tipos de luminaria que más se presentan en la delegación son, incandescente, vapor de sodio y flourecente sobre postería de concreto o acero colocado sobre vía pública.

#### Redes de Gas

Existe solo un prestador del servicio de gas mediante instalación subterránea el cual ha cubierto la instalación de casi el 95 % del territorio urbano de la Delegación. El resto recibe el servicio a traves de cilindros metálicos portátiles.

#### Pavimentos

Los pavimentos existentes en la delegación son variados: cantera, asfalto, concreto, adocreto y empedrado.

El tipo de pavimento predominante en el área urbana de la delegación es el de asfalto con un 83% del total de las vialidades, y el estado de las vialidades en general es bueno sin embargo al tener como pavimento predominante el asfalto implica mantenimientos regulares y sistemáticos después de cada temporada de lluvias.

De acuerdo con la información anterior, los datos disponibles se presentan en el cuadro siguiente donde se puede apreciar la situación que guarda cada una de las colonias y fraccionamientos de la delegación.

**Cuadro 13. Nivel de Infraestructura Instalada por Colonia**

| Desarrollo                  | INFRAESTRUCTURA |         |              |           |          |           |
|-----------------------------|-----------------|---------|--------------|-----------|----------|-----------|
|                             | Agua Potable    | Drenaje | Electricidad | Alumbrado | Teléfono | Pavimento |
| 5 DE FEBRERO, ZONA IND.     | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto   |
| ALAMEDA                     | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto   |
| ALAMOS 1A. SECCION          | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto   |
| ALAMOS 2A. SECCION          | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto   |
| ALAMOS 3A. SECCION          | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto   |
| ALCANFORES SECC. NORTE, LOS | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto   |
| ALCANFORES SECC. SUR, LOS   | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto   |
| AMPL. CIMATARIO             | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto   |
| ANDALUCIA SECC. CORDOVA     | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto   |

| Desarrollo                     | INFRAESTRUCTURA |         |              |           |          |            |
|--------------------------------|-----------------|---------|--------------|-----------|----------|------------|
|                                | Agua Potable    | Drenaje | Electricidad | Alumbrado | Teléfono | Pavimento  |
| ARAGON                         | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto    |
| ARBOLEDAS DEL RIO              | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto    |
| ARQUITOS                       | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto    |
| ASALIAS                        | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto    |
| BALCON CAMPESTRE               | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto    |
| BOSQUES DEL ACUEDUCTO          | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto    |
| BOSQUES, RESIDENCIAL           | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto    |
| BRUJAS, LAS                    | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto    |
| BUGAMBILIAS, RESIDENCIAL       | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto    |
| CAMPANAS, LAS                  | X               | X       | X            | X         | X        | empedrado  |
| CARRETAS                       | X               | X       | X            | X         | X        | empedrado  |
| CARRIZAL, EL                   | X               | X       | X            | X         | X        | adocreto   |
| CASA BLANCA                    | X               | X       | X            | X         | X        | empedrado  |
| CEDROS, LOS                    | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto    |
| CENTRO                         | X               | X       | X            | X         | X        | cantera    |
| CENTRO UNIVERSITARIO ( U.A.Q.) | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto    |
| CERRITO, EL                    | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto    |
| CIMA, LA                       | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto    |
| CIMATARIO                      | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto    |
| CLAUSTROS DEL PARQUE           | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto    |
| CLAUSTROS, LOS                 | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto    |
| CONSTITUYENTES DE 1824         | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto    |
| CONSTITUYENTES FOVISSSTE       | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto    |
| CRUZ LA                        | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto    |
| DILIGENCIAS                    | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto    |
| ERA, LA                        | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto    |
| ESPADA                         | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto    |
| ESTACIÓN F.F.C.C.,LA           | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto    |
| ESTRELLA                       | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto    |
| EUCALIPTOS, LOS                | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto    |
| FAROLES, LOS                   | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto    |
| FELIPE ANGELES, COND.          | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto    |
| FLORIDA, LA                    | X               | X       | X            | X         | X        | concreto   |
| FRAY JUAN, RINCONADA           | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto    |
| FRESNOS, LOS                   | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto    |
| FUENTES, LAS                   | X               | X       | X            | X         | X        | terracería |
| GEMAS, LAS                     | X               | X       | X            | X         | X        | empedrado  |
| GEMINIS, CONJUNTO              | X               | X       | X            | X         | X        | terracería |
| GERBER                         | X               | X       | X            | X         | X        | terracería |
| GIRASOLES, LOS                 | X               | X       | X            | X         | X        | terracería |
| GUADALUPE VICTORIA (SAHOP)     | X               | X       | X            | X         | X        | empedrado  |
| HADAS, LAS                     | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto    |
| I.M.S.S.                       | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto    |
| INDUSTRIA DEL HIERRO           | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto    |
| ITESM                          | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto    |
| JACARANDAS                     | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto    |

| Desarrollo                     | INFRAESTRUCTURA |         |              |           |          |              |
|--------------------------------|-----------------|---------|--------------|-----------|----------|--------------|
|                                | Agua Potable    | Drenaje | Electricidad | Alumbrado | Teléfono | Pavimento    |
| JACARANDAS, RINCONADA          | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto      |
| JARDINES DE QUERETARO          | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto      |
| LAUREL, EL                     | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto      |
| LINDAVISTA                     | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto      |
| LOMA BONITA (ARQUITOS)         | X               | X       | X            | X         | X        | empedrado    |
| LOMAS DE LINDA VISTA           | X               | X       | X            | X         | X        | terracería   |
| MARGARITAS                     | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto      |
| MARIANO DE LAS CASAS           | X               | X       | X            | X         | X        | terracería   |
| MARIANO ESCOBEDO               | X               | X       | X            | X         | X        | terracería   |
| MARQUES, EL                    | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto, emp |
| MEGA PLAZA                     | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto      |
| MERCURIO                       | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto      |
| MISIONES, LAS                  | X               | X       | X            | X         | X        | empedrado    |
| MODERNA, U. HAB.               | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto      |
| MOLINOS DE LA ERA              | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto      |
| MOLINOS, LOS                   | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto      |
| MORELOS, RINCONADA             | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto      |
| NACUZARI                       | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto      |
| NIDOS HEROES                   | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto      |
| OBSERVATORIO                   | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto      |
| PALENQUE                       | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto      |
| PALMAS, LAS                    | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto      |
| PANAMERICANO                   | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto      |
| PANORAMICO                     | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto      |
| PARQUES DEL ALAMO, RESIDENCIAL | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto      |
| PARQUES, CONJUNTO              | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto      |
| PARQUES, DEPARTAMENTAL         | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto      |
| PASTORA, LA                    | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto      |
| PATHE                          | X               | X       | X            | X         | X        | empedrado    |
| PEDAS, LAS                     | X               | X       | X            | X         | X        | empedrado    |
| PEDITAS, LAS                   | X               | X       | X            | X         | X        | empedrado    |
| PIEDAD, LA                     | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto      |
| PIRULES, RINCONADA LOS         | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto      |
| PLAZA BOULEVARES               | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto      |
| PLAZA DE LAS AMERICAS          | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto      |
| PLAZA DEL PARQUE               | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto      |
| POPULAR, LA                    | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto      |
| PORVENIR, EL                   | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto      |
| PRADO, EL                      | X               | X       | X            | X         | X        | adocreto     |
| PRADOS DEL TECNOLOGICO         | X               | X       | X            | X         | X        | adocreto     |
| QUINTA LA LABORCILLA           | X               | X       | X            | X         | X        | adocreto     |
| QUINTAS DEL MARQUES            | X               | X       | X            | X         | X        | adocreto     |
| REAL DEL PARQUE                | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto      |
| REAL JURICA                    | X               | X       | X            | X         | X        | empedrado    |
| RETABLO, EL                    | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto      |
| ROSAS, LAS                     | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto      |

| Desarrollo             | INFRAESTRUCTURA |         |              |           |          |           |
|------------------------|-----------------|---------|--------------|-----------|----------|-----------|
|                        | Agua Potable    | Drenaje | Electricidad | Alumbrado | Teléfono | Pavimento |
| SAN ANDRES, RINCON DE  | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto   |
| SAN ANGEL              | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto   |
| SAN FRANCISQUITO       | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto   |
| SAN GREGORIO           | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto   |
| SAN JAVIER             | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto   |
| SAN JOAQUIN            | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto   |
| SAN JOSE DE LA MONTAÑA | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto   |
| SAN JOSE INN           | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto   |
| SAN JOSE, RINCONADA    | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto   |
| SAN PABLO              | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto   |
| SAN PABLO TECNOLOGICO  | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto   |
| SAN ROQUE              | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto   |
| SAN SEBASTIAN          | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto   |
| SAUCES                 | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto   |
| SORIANA                | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto   |
| STA. CATARINA          | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto   |
| TEC 2000               | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto   |
| TECNOLOGICO            | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto   |
| TEPETATE, EL           | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto   |
| TRINIDAD, LA           | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto   |
| UNIVERSIDAD            | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto   |
| VALLE ALAMEDA          | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto   |
| VILLAS DEL REFUGIO     | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto   |
| VILLAS DEL SOL         | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto   |
| VILLAS DEL SUR         | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto   |
| VILLAS TECNOLOGICO     | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto   |
| VITRALES, LOS          | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto   |
| VIVEROS DE QUERETARO   | X               | X       | X            | X         | X        | asfalto   |

#### 1.4.3.3 Vivienda

Dado que la vocación natural de la delegación ha sido el de vivienda, y en concreto de manera predominante del nivel de interés social, con un porcentaje estimado de 77% de las viviendas de la delegación; con algunos desarrollos de nivel medio alcanzando un porcentaje estimado de 21% del total. El resto se distribuye en un 2% del nivel de altos ingresos.

La edad promedio de las viviendas es de 50 años, lo que representa una condición desfavorable en cuanto a condiciones de habitabilidad, contando en su gran mayoría con los servicios urbanos indispensables.

En cuanto al grado de hacinamiento estimado para la delegación se considera que el promedio de habitantes por vivienda es de 4 por lo que el grado de hacinamiento sería de 1.2 habitantes por cuarto por lo que se estiman 33,365 viviendas actualmente en la delegación.

Casi el 88% de las viviendas de la delegación son viviendas construidas con materiales perdurables (muros de tabique y losas de concreto), aproximadamente el 7% de las viviendas de la delegación son viviendas que corresponden a las grandes casonas y que se han conservado en su mayoría en condiciones aceptables de habitabilidad y que en su conjunto presentan una baja densidad de ocupación poblacional, su conservación obedece principalmente a la declaratoria que le otorga al INHA atribuciones para evitar su modificación o destrucción.

**Cuadro 14. Tipología vivienda por Colonia**

| Desarrollo                     | Tipo de Vivienda |             |         |          |
|--------------------------------|------------------|-------------|---------|----------|
|                                | Moderno          | Tradicional | Rústico | Precario |
| 5 DE FEBRERO, ZONA IND.        | X                | X           |         |          |
| ALAMEDA                        |                  | X           |         |          |
| ALAMOS 1A. SECCION             | X                |             |         |          |
| ALAMOS 2A. SECCION             | X                |             |         |          |
| ALAMOS 3A. SECCION             | X                |             |         |          |
| ALCANFORES SECC. NORTE, LOS    |                  | X           |         |          |
| ALCANFORES SECC. SUR, LOS      |                  | X           |         |          |
| AMPL. CIMATARIO                | X                |             |         |          |
| ANDALUCIA SECC. CORDOVA        |                  | X           |         |          |
| ARAGON                         |                  | X           |         |          |
| ARBOLEDAS DEL RIO              |                  | X           |         |          |
| ARQUITOS                       |                  | X           |         |          |
| ASALIAS                        |                  | X           |         |          |
| BALCON CAMPESTRE               | X                |             |         |          |
| BOSQUES DEL ACUEDUCTO          | X                |             |         |          |
| BOSQUES, RESIDENCIAL           | X                |             |         |          |
| BRUJAS, LAS                    |                  | X           |         |          |
| BUGAMBILIAS, RESIDENCIAL       | X                |             |         |          |
| CAMPANAS, LAS                  |                  | X           |         |          |
| CARRETAS                       | X                | X           |         |          |
| CARRIZAL, EL                   |                  | X           |         |          |
| CASA BLANCA                    |                  | X           |         |          |
| CEDROS, LOS                    |                  | X           |         |          |
| CENTRO                         |                  | X           |         |          |
| CENTRO UNIVERSITARIO ( U.A.Q.) |                  | X           |         |          |
| CERRITO, EL                    |                  | X           |         |          |
| CIMA, LA                       | X                |             |         |          |
| CIMATARIO                      | X                |             |         |          |
| CLAUSTROS DEL PARQUE           | X                |             |         |          |
| CLAUSTROS, LOS                 | X                |             |         |          |
| CONSTITUYENTES DE 1824         |                  | X           |         |          |
| CONSTITUYENTES FOVISSSTE       |                  | X           |         |          |
| CRUZ LA                        |                  | X           |         |          |
| DILIGENCIAS                    |                  | X           |         |          |
| ERA, LA                        |                  | X           |         |          |
| ESPAÑA                         |                  | X           |         |          |
| ESTACIÓN F.F.C.C.,LA           |                  | X           |         |          |
| ESTRELLA                       |                  | X           |         |          |
| EUCALIPTOS, LOS                |                  | X           |         |          |
| FAROLAS, LOS                   |                  | X           |         |          |
| FELIPE ANGELES, COND.          |                  | X           |         |          |
| FLORIDA, LA                    |                  | X           |         |          |
| FRAY JUAN, RINCONADA           |                  | X           |         |          |
| FRESNOS, LOS                   |                  | X           |         |          |
| FUENTES, LAS                   |                  | X           |         |          |
| GEMAS, LAS                     |                  | X           |         |          |

| Desarrollo                     | Tipo de Vivienda |             |         |          |
|--------------------------------|------------------|-------------|---------|----------|
|                                | Moderno          | Tradicional | Rústico | Precario |
| GEMINIS, CONJUNTO              |                  | X           |         |          |
| GERBER                         |                  | X           |         |          |
| GIRASOLES, LOS                 |                  | X           |         |          |
| GUADALUPE VICTORIA (SAHOP)     |                  | X           |         |          |
| HADAS, LAS                     |                  | X           |         |          |
| I.M.S.S.                       |                  | X           |         |          |
| INDUSTRIA DEL HIERRO           |                  | X           |         |          |
| ITESM                          | X                |             |         |          |
| JACARANDAS                     |                  | X           |         |          |
| JACARANDAS, RINCONADA          |                  | X           |         |          |
| JARDINES DE QUERETARO          | X                |             |         |          |
| LAUREL, EL                     |                  | X           |         |          |
| LINDAVISTA                     |                  | X           |         |          |
| LOMA BONITA (ARQUITOS)         |                  | X           |         |          |
| LOMAS DE LINDA VISTA           |                  | X           |         |          |
| MARGARITAS                     |                  | X           |         |          |
| MARIANO DE LAS CASAS           |                  | X           |         |          |
| MARIANO ESCOBEDO               |                  | X           |         |          |
| MARQUES, EL                    |                  | X           |         |          |
| MEGA PLAZA                     | X                |             |         |          |
| MERCURIO                       |                  | X           |         |          |
| MISIONES, LAS                  |                  | X           |         |          |
| MODERNA, U. HAB.               |                  | X           |         |          |
| MOLINOS DE LA ERA              |                  | X           |         |          |
| MOLINOS, LOS                   |                  | X           |         |          |
| MORELOS, RINCONADA             |                  | X           |         |          |
| NACUZARI                       |                  | X           |         |          |
| NIDOS HEROES                   |                  | X           |         |          |
| OBSERVATORIO                   |                  | X           |         |          |
| PALENQUE                       |                  | X           |         |          |
| PALMAS, LAS                    |                  | X           |         |          |
| PANAMERICANO                   |                  | X           |         |          |
| PANORAMICO                     |                  | X           |         |          |
| PARQUES DEL ALAMO, RESIDENCIAL | X                |             |         |          |
| PARQUES, CONJUNTO              |                  | X           |         |          |
| PARQUES, DEPARTAMENTAL         |                  | X           |         |          |
| PASTORA, LA                    |                  | X           |         |          |
| PATHE                          |                  | X           |         |          |
| PEÑAS, LAS                     |                  | X           |         |          |
| PEÑITAS, LAS                   |                  | X           |         |          |
| PIEDAD, LA                     |                  | X           |         |          |
| PIRULES, RINCONADA LOS         |                  | X           |         |          |
| PLAZA BOULEVARES               | X                |             |         |          |
| PLAZA DE LAS AMERICAS          |                  | X           |         |          |
| PLAZA DEL PARQUE               |                  | X           |         |          |
| POPULAR, LA                    |                  | X           |         |          |

| Desarrollo             | Tipo de Vivienda |             |         |          |
|------------------------|------------------|-------------|---------|----------|
|                        | Moderno          | Tradicional | Rústico | Precario |
| PORVENIR, EL           |                  | X           |         |          |
| PRADO, EL              |                  | X           |         |          |
| PRADOS DEL TECNOLÓGICO |                  | X           |         |          |
| QUINTA LA LABORCILLA   | X                |             |         |          |
| QUINTAS DEL MARQUES    | X                |             |         |          |
| REAL DEL PARQUE        | X                |             |         |          |
| REAL JURICA            | X                |             |         |          |
| RETABLO, EL            |                  | X           |         |          |
| ROSAS, LAS             |                  | X           |         |          |
| SAN ANDRES, RINCON DE  |                  | X           |         |          |
| SAN ANGEL              | X                |             |         |          |
| SAN FRANCISQUITO       |                  | X           |         |          |
| SAN GREGORIO           |                  | X           |         |          |
| SAN JAVIER             |                  | X           |         |          |
| SAN JOAQUIN            |                  | X           |         |          |
| SAN JOSE DE LA MONTAÑA |                  | X           |         |          |
| SAN JOSE INN           |                  | X           |         |          |
| SAN JOSE, RINCONADA    |                  | X           |         |          |
| SAN PABLO              |                  | X           |         |          |
| SAN PABLO TECNOLÓGICO  |                  | X           |         |          |
| SAN ROQUE              |                  | X           |         |          |
| SAN SEBASTIAN          |                  | X           |         |          |
| SAUCES                 |                  | X           |         |          |
| SORIANA                |                  | X           |         |          |
| STA. CATARINA          |                  | X           |         |          |
| TEC 2000               |                  | X           |         |          |
| TECNOLÓGICO            |                  | X           |         |          |
| TEPETATE, EL           |                  | X           |         |          |
| TRINIDAD, LA           |                  | X           |         |          |
| UNIVERSIDAD            |                  | X           |         |          |
| VALLE ALAMEDA          |                  | X           |         |          |
| VILLAS DEL REFUGIO     |                  | X           |         |          |
| VILLAS DEL SOL         |                  | X           |         |          |
| VILLAS DEL SUR         |                  | X           |         |          |
| VILLAS TECNOLÓGICO     |                  | X           |         |          |
| VITRALES, LOS          |                  | X           |         |          |
| VIVEROS DE QUERÉTARO   |                  | X           |         |          |

#### 1.4.3.4 Vialidad y Ttransporte

La delegación queda limitada en su colindancia oriente y sur por vialidades regionales como son la carretera federal 45 y la carretera federal 57 y en su colindancia norte y oriente por la vialidad primaria urbana denominada Blvd. Bernardo Quintana con la característica que ésta última es una vialidad de acceso controlado y de flujo continuo sin semáforos.

En materia de vialidad, la delegación presenta una estructura vial de tipo reticular donde sus vialidades primarias están conformadas en el sentido oriente poniente por las Av. Universidad, Zaragoza y Constituyentes; en el sentido norte sur la Av. Corregidora, Luis Pasteur y Av. Tecnológico, estas vialidades en su origen presentaban secciones viales adecuadas, sin embargo

actualmente el volumen vehicular en las horas de máxima demanda rebasan su capacidad, situación agravada por la falta de control del transporte público urbano, el estacionamiento en la vía pública y la limitada sincronización de semáforos.

Estas vialidades primarias presentan en algunos casos continuidad con las delegaciones colindantes como es el caso de la Av. Constituyentes y Zaragoza en el sentido oriente poniente y Corregidora y Tecnológico en el sentido norte sur.

El resto de las vialidades tienen carácter secundario y tienen como función unir las diferentes colonias distribuidas al interior de la delegación.

Los puntos de conflicto vial más importantes se localizan en la intersección de Bernardo Quintana y Av. Corregidora, Bernardo Quintana y Av. de los Arcos, Av. Corregidora y Av. Universidad, Av. Zaragoza y Av. 5 de Febrero, Tecnológico y Constituyentes y Epigmenio González con Av. 5 de Febrero.

En materia de transporte urbano cruzan por la delegación 109 rutas (según la Dirección de tránsito del Estado) donde sus principales origen y destino son las delegaciones Carrillo Puerto, Felix Osores Sotomayor y Josefa Vergara y Hernández. Los horarios de servicio son en promedio de 5:30 am. a 11:00 pm. Es importante señalar que las rutas de transporte urbano transitan por fuera del primer cuadro de la ciudad lo que ha permitido desahogar el tráfico y evitar el deterioro inmediato de la superficie de rodamiento en esta zona. (Ver plano D2)

#### 1.4.3.5 Equipamiento Urbano

##### Educación

En este apartado la delegación cuenta con instalaciones para atender los niveles, jardín de niños, primaria, secundaria, bachillerato general, bachillerato técnico y educación superior.

**Cuadro 15. Equipamiento educativo de la delegación**

| Tipo de Escuela              | Nº de Escuelas                                      | Nº de Aulas  |              |
|------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                              |                                                     | Existentes   | En Uso       |
| Preescolar                   | 69                                                  | 346          | 255          |
| Primaria                     | 68                                                  | 881          | 749          |
| Capacitación para el trabajo | 11                                                  | 71           | 63           |
| Secundaria                   | 28                                                  | 262          | 246          |
| Bachillerato                 | 17                                                  | 154          | 131          |
| Normal                       | 2                                                   | 28           | 28           |
| Profesional medio            | 20                                                  | 174          | 167          |
| Nivel Superior               | 5 : (UAQ, ITQ, CUDEC, ITESM., Normal Sup. del Edo.) | N.D.         | N.D.         |
| Posgrado                     | 3                                                   | N.D.         | N.D.         |
| <b>TOTALES</b>               | <b>223</b>                                          | <b>1,916</b> | <b>1,639</b> |

Fuente: USEBEQ, Dirección de educación Gob, del Estado.2005

Según información de la USEBEQ, la incidencia de estudiantes que utilizan estos servicios educativos son principalmente de las delegaciones que envuelven al centro histórico.

##### Salud

**Cuadro 16. Equipamiento de salud de la delegación**

| CENTROS DE SALUD EN LA DELEGACIÓN CENTRO HISTÓRICO |                                | Nº DE CAMAS |
|----------------------------------------------------|--------------------------------|-------------|
| Institucionales                                    | Hospital General Regional IMSS | 259         |
|                                                    | Hospital ISSSTE                | 67          |
| Público                                            | Centro Médico Nuñez Lara       | 25          |
|                                                    | Sanatorio San José             | 23          |

|  |                            |            |
|--|----------------------------|------------|
|  | Sanatorio Margarita        | 25         |
|  | Sanatorio Alcocer Pozo     | 33         |
|  | Sanatorio Sagrado Corazón  | 28         |
|  | Sanatorio Mariano          | 25         |
|  | Sanatorio Guadalupe        | 11         |
|  | Sanatorio Queretano        | 8          |
|  | Sanatorio de la Santa Cruz | 25         |
|  | <b>TOTAL</b>               | <b>529</b> |

Cabe hacer mención que los servicios médicos y hospitalarios instalados en la Delegación Centro Histórico no son exclusivos para el uso de los habitantes del Centro Histórico, se cuenta con información de que los servicios médicos son demandados por pobladores de las delegaciones que componen el Municipio de Querétaro. Los casos específicos son los hospitales del ISSSTE e IMSS, ya que son hospitales regionales que atienden a la población derechohabiente de los diferentes Delegaciones y Municipios del Estado de Querétaro.

En el mismo sentido existen hospitales fuera de la Delegación que son requeridos por los pobladores de la Delegación Centro Histórico. Hospitales como Los Ángeles de Querétaro, El Hospital San José, principalmente son demandados por la población que habita la Delegación Centro Histórico.

Por lo que se refiere a la infraestructura para la asistencia pública, en la Delegación Centro Histórico se identifican elementos como los que a continuación se enumeran.

**Cuadro 17. Equipoamiento especial**

|                     |                               |
|---------------------|-------------------------------|
| Hogar de ancianos   | 3                             |
| Casa cuna           | 1                             |
| Orfanatorio         | 1 (calle Guerrero)            |
| Hogar de indigentes | 2 (Av. Univ. y calle Jiménez) |
| Velatorio Público   | 5                             |
| Guardería infantil  | 7 públicas y 3 privadas       |

## Comercio y Abasto

Los principales establecimientos comerciales en la Delegación Centro Histórico se cuenta con mercados populares que expenden mercancías variadas, que van desde artesanías hasta productos comestibles de comercio en pequeño. En la siguiente relación se presenta un listado de establecimientos comerciales populares que operan en la Delegación.

**Cuadro 18. Equipamiento de comercio y abastos de la delegación**

| Tipo de establecimiento                     | Número de locales |
|---------------------------------------------|-------------------|
| Mercado de Artesanías                       | 80                |
| Mercado Hidalgo                             | 100               |
| Mercado de San Pablo                        | 128               |
| Mercado Benito Juárez "El Tepetate"         | 275*              |
| Mercado Escobedo                            | 839               |
| Mercado de la Megaplaza                     | 125               |
| Mercado Casa Blanca                         | 46                |
| Mercado Josefa Ortiz de Domínguez (La Cruz) | 568**             |
| Total                                       | 1010              |

\*Los jueves y los domingos, la cancha deportiva anexa al mercado funciona como tianguis.

\*\*Los días de tianguis, el número de tianguistas asciende a 440.

| Centros comerciales      | Número de locales |
|--------------------------|-------------------|
| Álamos                   | 29                |
| Los Ángeles              | 44                |
| Mega plaza               | 54                |
| Centro Comercial del Río | 80                |
| Total                    | 207               |

| Plaza comercial    | Número de locales |
|--------------------|-------------------|
| De las Américas    | 330               |
| Comercial Mexicana | 69                |
| Del Parque         | 99                |
| Cóndor             | 36                |
| Niza               | 26                |
| Galerías           | 79                |
| Tec                | 16                |
| Boulevares         | 65                |
| Soriana            | 50                |
| Total              | 770               |

En la Delegación Centro Histórico se cuenta con 4 pasajes comerciales:

| Nombre del Pasaje             | Número de Locales |
|-------------------------------|-------------------|
| Comercial Martín del campo    | 22                |
| Comercial galerías Gran Hotel | 76                |
| Comercial de la Llata         | 32                |
| Comercial san Francisco       | 65                |
| Total                         | 195               |

#### Comunicaciones y Transportes

De este subsistema se tienen únicamente paraderos habilitados de transporte urbano y de taxis sobre la Av. Zaragoza y Constituyentes en el sentido norte oriente poniente y sobre la Av. corregidora en el sentido norte sur.

#### Cultura

**Cuadro 19. Equipamiento cultural de la delegación**

| Biblioteca                    | Centro cultural                | Educación Artística                     | Galerías                   | Museos                      | Teatros                                | Auditorios                          |
|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|
| Biblioteca Central del Estado | Casa del Faldón                | Escuela de Bellas Artes                 | Galería de Arte "Libertad" | Museo de Arte de Querétaro  | Teatro de la República                 | Auditorio Esperanza Cabrera         |
|                               | del Seguro Social              | Escuela de laudaría                     | Galería de Arte Atelier    | Museo Regional de Querétaro | Teatro del IMSS                        | Auditorio General Arteaga           |
|                               | Unidad cultural del Centro     | Conservatorio                           | Galería Estrella           | Museo del Sitio             | Cómicos de la Legua                    | Auditorio Josefa Ortiz de Domínguez |
|                               | "Dr. Ignacio Mena R."          | Colegio Nacional de danza contemporánea | Galería León Felipe        |                             | Corral de Comedias                     | Auditorio del Museo Regional        |
|                               | Centro Queretano de escritores |                                         | Galería SOMAAP             |                             | Compañías de teatro sin plantel propio |                                     |
|                               |                                |                                         |                            |                             | C. Unida de teatro Arlequín            |                                     |
|                               |                                |                                         |                            |                             | Compañía universitaria de repertorio   |                                     |
|                               |                                |                                         |                            |                             | Banqueta (teatro)                      |                                     |

De esta infraestructura cultural se utiliza el 100% de las instalaciones con obras y exposiciones permanentes. Por lo que respecta al Auditorio Josefa Ortiz de Domínguez se utiliza tanto para representaciones teatrales, conciertos tanto de música popular como de música culta, así como exposiciones, muestras y eventos de tipo comercial.

Recreación y deporte

Se tienen los siguientes elementos de equipamiento deportivo:

**Cuadro 20. Equipamiento deportivo de la delegación**

| Cantidad | Tipo de infraestructura deportiva                                                                                                             |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3        | Unidades deportivas; General Arteaga, Josefa Ortiz de Domínguez y El INDEREQ)                                                                 |
| 1        | Pista de patinaje de concreto (Alamos)                                                                                                        |
| 6        | Canchas de uruguayito - baloncesto (concreto) ubicadas en barrio de La Trinidad, Cerrito (2 unidades), San Pablo, Los Molinos, Col. Las Peñas |
| 1        | Cancha de fútbol - beisbol de tierra San Pablo.                                                                                               |
| 2        | Cancha de fútbol rápido una en San Sebastián y otra en la calle de Ocampo ambas son de pasto sintético.                                       |
| 1        | Minicancha de baloncesto en la colonia Las Rosas de concreto                                                                                  |
| 2        | Canchas de baloncesto - uruguayito volibol en la colonia Constituyentes, de concreto                                                          |
| 1        | Santa Rosa (barrio) una cancha de baloncesto - volibol, de concreto                                                                           |
| 1        | Cancha de tierra para fútbol en La Piedad                                                                                                     |
| 1        | Cancha de concreto para baloncesto - volibol en La Piedad                                                                                     |
| 1        | Cancha de concreto en El Tepetate para baloncesto - fútbol - volibol                                                                          |

| Cantidad | Tipo de infraestructura deportiva                                                                                                       |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3        | Canchas de concreto en el Marqués para baloncesto y uruguayito                                                                          |
| 3        | Canchas de concreto en Las Palmas para baloncesto y uruguayito                                                                          |
| 1        | Cancha de tierra para fútbol en Las Misiones                                                                                            |
| 3        | Canchas de concreto en la colonia Casa Blanca , baloncesto (1), volibol (2)                                                             |
|          | IMSS: dos canchas de baloncesto, dos de volibol, una alberca semiolímpica, una cancha de fútbol (pasto)                                 |
|          | Estadio municipal, una cancha de pasto para fútbol soccer y fútbol americano                                                            |
|          | Tecnológico de Monterrey campus Querétaro, cancha de fútbol, 3 canchas de tenis, alberca, gimnasio, 2 canchas de básquetbol y voleibol. |
|          | Unidad deportiva J.O. Domínguez 2 canchas de baloncesto 2 canchas de volibol, 2 frontones, una cancha de béisbol, 2 canchas de tenis    |
|          | Instituto Queretano; 4 canchas de Fútbol.                                                                                               |
|          | El Molino; 2 Canchas de futbol.                                                                                                         |

| Parque                                   | Superficie (has) | Usos                                   |
|------------------------------------------|------------------|----------------------------------------|
| Alameda Hidalgo                          | 75               | Recreación y esparcimiento             |
| Parque recreativo Los Alcanfores (Norte) | 110              | Recreación y esparcimiento             |
| Parque recreativo Los Alcanfores (Sur)   | 100              | Recreación y esparcimiento y Deportivo |
| Parque Cerro de Las Campanas             | 38               | Esparcimiento, recreativo y cultural   |

Cívico administrativo

En servicios urbanos se tienen los siguientes elementos:

#### H. Cuerpo de Bomberos

Dentro de la Delegación se cuenta con una Central de Bomberos, el servicio tiene los tres turnos, el primer y segundo turno lo cubren bomberos profesionales; el tercer grupo son bomberos profesionales voluntarios. El número de profesionales es de 30 y los voluntarios son 85. Se tienen 5 pipas, un carro escala - diesel, con escalera de 27 mts, una ambulancia, una camioneta de rescate, una camioneta de traslado para 15 bomberos, un jet (que es el carro insignia).- En la Delegación Centro Histórico se encuentran 61 hidrantes con un diámetro 1½", con dos salidas cada uno. Cabe mencionar que esta infraestructura hidráulica para este fin se encuentra en malas condiciones.

Cementerio de "Los Queretanos Ilustres", (mausoleo) y el panteón municipal ubicado en la colonia Cimatario (saturado)

En el área de la administración pública, en los tres niveles de gobierno (federal, estatal y municipal) son de mencionarse los siguientes:

#### Federales

Delegación Estatal: de SECOFI, PROFECO, Comisión Federal de Electricidad, así como las representaciones del CONACYT, del INFONAVIT, del ISSSTE, la Secretaría del medio ambiente, recursos naturales y Pesca, Comisión Nacional del Agua, PEMEX, SHCP, etc.

#### Administración estatal

En la delegación Centro Histórico se encuentra la sede del gobierno del Estado, así como las instalaciones de la SDUOP, que es la institución encargada de la Obra Pública y Desarrollo Urbano de la entidad. Asimismo se cuenta con las instalaciones del Catastro, del Registro Público de la propiedad y del comercio, la Secretaría de educación del estado, de Salud, La Secretaría de

Desarrollo Sustentable, así como organismos descentralizados, la COMEVI, el Consejo Estatal para la Cultura y Artes, etc.

#### Administración municipal

En la jurisdicción de la Delegación Centro Histórico se encuentra el edificio donde opera la Delegación Centro Histórico (antigua presidencia municipal)

#### 1.4.3.6 Industria

En la Delegación Centro Histórico, la presencia de la actividad industrial se caracteriza por ser de industria ligera, bodegas y algunas industrias consideradas medianas. En la tabla que se presenta a continuación se cuantifica el número de empresas que se identifican en la zona de acuerdo con el censo industrial del estado de Querétaro, elaborado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, en 1999.

**Cuadro 21. Tipo y número de empresas instaladas y operando en la Delegación Centro Histórico**

| Tipo de industria | No. De establecimientos |
|-------------------|-------------------------|
| Bodegas           | 3                       |
| Pequeñas          | 30                      |
| Micro             | 381                     |
| Mediana           | 6                       |
| Grande            | 3                       |
| Total             | 423                     |

Fuente: SEDESU, 1999

**Cuadro 22. Relación de giros industriales predominantes en la Delegación Centro Histórico.**

| Giro Industrial                                                                       | Número de empresas |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Panificadoras                                                                         | 39                 |
| Fabricación de alambre                                                                | 1                  |
| Fabricación de plástico                                                               | 3                  |
| Fabricación artículos del hogar                                                       | 1                  |
| Envases de cartón                                                                     | 4                  |
| Fabricación de hielo                                                                  | 3                  |
| Fabricación tabiques                                                                  | 3                  |
| Material eléctrico                                                                    | 3                  |
| Fabricación de motores y partes automotrices                                          | 2                  |
| Fabricación de productos de madera no muebles                                         | 3                  |
| Fabricación Otros productos de plástico                                               | 5                  |
| Fabricación de partes y piezas metálicas sueltas para maquinaria y equipo en general. | 52                 |
| Fabricación de puertas metálicas, cortinas y otros trabajos de herrería.              | 36                 |
| Fabricación y reparación de muebles principalmente de madera.                         | 33                 |
| Impresión y encuadernación.                                                           | 79                 |
| Industrias auxiliares y conexas con la edición e impresión.                           | 18                 |
| Molienda de nixtamal.                                                                 | 3                  |
| Tortillerías.                                                                         | 33                 |

Fuente: SEDESU, 1999

#### 1.4.3.7 Turismo

Por lo que respecta a los servicios turísticos que la Delegación presta se pueden enumerar la siguiente infraestructura hotelera.

Establecimientos de hospedaje 50 Unidades; habitaciones disponibles 2,828.

El Centro Histórico Monumental ocupa un lugar destacado como atractivo turístico a nivel nacional e internacional debido al estado de conservación que en conjunto ha mantenido y que le permitieron ser incorporada al Patrimonio de la humanidad. En el se ubican viviendas construidas en la época virreinal, que va desde edificios palaciegos, vivienda de nivel medio y bajo, así como también vivienda plurifamiliar en edificios de unidades habitacionales (Vicente Guerrero y Mariano de Las Casas, etc.)

#### 1.4.3.8 Imagen Urbana

Consideramos que la Imagen Urbana esta constituida por los elementos inertes y por las actividades y personas que los habitan, que con sus costumbres, evolución histórica, cultura y capacidad económica dan un carácter inconfundible a cada parte de la ciudad.

Por tanto en este punto describimos los elementos construidos que son visibles desde muchos lugares y que tienen fuerte carácter significativo, por lo que constituyen referencias en la lectura de la ciudad, o sea, hitos, y las perspectivas o conjuntos visuales, característicos por los elementos construidos o resaltados por la topografía del terreno. Pero también se debe tener en cuenta los lugares de actividad urbana y las barreras a la misma

En la Delegación Centro Histórico, para el análisis de la imagen urbana, se pueden establecer tres zonas tipologicas, tanto desde el punto cultural como espacial de su traza:.

##### Casco Histórico

Su origen se remonta al siglo XVI y es la zona de mayor significación e identidad cultural para la ciudad y el Estado de Querétaro. La razón de ser de la Delegación se debe a la evolución de esta ciudad desde el pueblo de indios del siglo XVI, posteriormente elevada al rango de Villa en el Siglo XVII y posteriormente la categoría de ciudad y ahora Centro Urbano de una Zona Metropolitana significativa.

##### Zona de Transición

Es una zona que rodea al Casco Histórico, muy ligada a la evolución de la ciudad con el asentamiento de varios Barrios de origen indígena, predominantemente otomi, que en si mismos conforman zonas culturalmente homogéneas diferenciadas con sus propios hitos a partir de inmuebles religiosos y nodos de concentración de actividades comerciales.

Hasta donde se sabe, se originaron al momento en que un grupo de familias de indios otomies encabezados por un cacique se asentó en el lugar, tal vez relacionado con la producción agrícola, dotando a cada familia de una extensión o superficie de tierra suficiente para su descendencia. Cabe señalar que posiblemente desde aquí se haya tenido contemplado el control poblacional hacia tiempo futuro, considerando los procesos generacionales y los ciclos de vida y de muerte, así como los de migración de algunos miembros del linaje .

##### Zona de Crecimiento

Es la zona que conforma todo el perímetro externo de la Delegación, colinda con la vialidades regionales que han condicionado sus características de desarrollo hacia los usos habitacionales y de servicios en la parte oriente y sur, e industria y comercio de gran escala en su parte norte y poniente.

Son zonas que se desarrollaron en los últimos cincuenta años a partir de la ocupación de terrenos originalmente de uso agrícola por parte de las haciendas menores que existían en esta zona, tal es el caso de La Hacienda de Carretas, Hda. De Callejas, Hda Casa Blanca, Hda. La Laborcilla, Hda. La Era y la Hda. La Noria. A partir de esta modificación se reconvierte el concepto del entorno y se modifica la percepción de los hitos coloniales del Casco Histórico así como la interrelacion funcional con la Zona de Transición; se crean nuevos nodos de actividad socio – cultural con el establecimiento de grandes centros comerciales como Plaza Las Américas y Plaza del Parque y equipamiento de tipo regional como el Hospital del Seguro Social, el complejo educativo de la Universidad Autónoma de Querétaro y el Instituto Tecnológico de Querétaro así como el Instituto

Tecnológico de Monterrey estableciendo un nuevo esquema de canales y enlaces delimitados por los bordes claros de las autopistas regionales que confinaban a esta Delegación.

La imagen de esta zona, en general es adecuada pues articula adecuadamente sus características modernas que le dan homogeneidad entre sus nodos, canales y bordes siendo el único elementos contrastante varios terrenos industriales y de almacenamiento que se encuentran subutilizados o abandonados y sin mantenimiento especialmente en la zona próxima a Alamos segunda sección y parte del Retablo y el Fénix, lo que genera una mala imagen muy desarticulada de las zonas habitacionales y de equipamiento próximas.

#### 1.4.3.9 Sitios Patrimoniales

En el caso del Casco Histórico los hitos fundamentales datan del siglo XVII y XVIII, tal es el caso del Cerro de las Campanas y el Acueducto y los inmuebles religiosos de amplia magnitud y inmuebles de administración pública significativos que determinan los Nodos funcionales más significativos de la ciudad, tal es el caso de la Plaza de los Fundadores, la Plaza de Armas , El Jardín Zenea y el Jardín Guerrero, entre los que se generan los Canales de interconexión. Los inmuebles religiosos mas significativos para la evolución e identidad cultural de esta zona son:.

Cerro de las Campanas

Convento y Templo de la Cruz

Casa de la Corregidora

Casa de Ecala y Portal de Dolores

Templo de San Francisco

Templo de Santa Clara

Templo de Santa Rosa de Viterbo

Convento y Templo de Carmen

Real convento de San Francisco Javier. (Santiago)

Templo de la congregación

Templo de San José de Gracia de las pobres Capuchinas

Convento y Templo de San Agustín

Templo de San Felipe Neri. (catedral)

Templo de Santa Teresa de Jesús

Alameda Hidalgo

Casa de la Marquesa

#### 1.4.3.10 Medio Ambiente

La Delegación Centro Histórico es un área eminentemente urbana, las condiciones ambientales están influidas por la concentración de población, actividades públicas; oficinas de gobierno, así como la actividad comercial que se manifiesta en el corazón de la ciudad de Querétaro.

Los principales elementos ambientales donde se expresa esta situación se refieren al Aire, Suelo, Agua y saneamiento, fundamentalmente, como a continuación se describe.

##### **Aire**

La ciudad de Querétaro, por su crecimiento urbano e industrial maneja mayores índices de contaminantes emitidos a la atmósfera, sin llegar por ello a ser un factor de riesgo para la población.

Las principales causas de contaminación del aire son: el parque vehicular, dentro del cual se considera al transporte público como uno de los principales elementos causantes de este tipo de problema y el desarrollo urbano industrial.

### **Residuos sólidos**

La Delegación Centro Histórico cuenta con una producción estimada de 0.7 kg por habitante al día, sin embargo dentro de la zona urbana de esta delegación se expresan actividades comerciales, industriales y de servicio.

Se menciona a su vez que el servicio de limpia del Municipio recoge un total de 141.6 Toneladas al día de residuos sólidos, en la Delegación, esta producción representa solo el 10% de la producción total del Municipio de Querétaro.

### **Aguas residuales**

La generación de aguas residuales y la escasa infraestructura para su tratamiento se ha convertido, no solo para la Delegación Centro Histórico, sino para toda la ciudad como uno de los problemas mas preocupantes, esto derivado de la escasez del recurso que se manifiesta en la disponibilidad superficial del agua así como en las condiciones de abatimiento que experimenta el acuífero del Valle de Querétaro.

Hasta el momento la operación de la planta de tratamiento Centro cuya capacidad es de 80 lps, es insuficiente para el tratamiento de las aguas residuales de la Delegación. La entrada en operación de la planta sur promoverá el tratamiento de cerca del 50% de las aguas residuales que se producen en la Delegación, lo que traerá un beneficio para los agricultores así como el saneamiento de la cuenca del río Lerma, en su afluente Río Laja.

### **Agua potable**

Deficiencias en el servicio en zonas identificadas dentro de la Delegación, derivado del tandeo provocado por la escasez de agua ha provocado que en la ciudad de Querétaro existan zonas con servicio menor a 24 horas, sobre todo las zonas Noroeste y sureste de la Delegación en colonias populares como Palmas entre otras, sin embargo, según el Plan Hidráulico del Estado de Querétaro, menciona que la mayor parte de las colonias que integran la Delegación Centro Histórico cuentan con servicio las 24 horas del día. Para aquellas zonas deficitarias se prevé que con la introducción de nuevas fuentes de abastecimiento nivel de servicios se incrementará y junto con la aplicación de las obras para la implementación del Sistema Celular se tendrá una recuperación de caudales de 30%, lo cual beneficiará a las colonias con déficit.

#### **1.4.3.11 Riesgos y Vulnerabilidad**

### **Geológicos**

Existe una falla geológica que no tiene su principal punto de manifestación dentro de la Delegación, sin embargo tiene influencia dentro de los límites norponiente de la Delegación, hacia la Av. 5 de febrero.

El tipo de fallas geológicas que se han manifestado son de tipo normal, es decir, hay una ruptura en la corteza terrestre seguida de un hundimiento. La citada falla es de manifestación reciente que data del año 1985 y aunque la zona de influencia dentro de la Delegación es de menor magnitud, su incidencia es mayor en la zona norponiente de la Delegación, ya que atraviesa áreas con uso de suelo industrial y de servicios. El punto más antiguo del origen de la falla se ubica en la parte norte del valle, a la altura del Km. 4+ 000 de la Av. 5 de Febrero. En esta zona afecta los terrenos donde se ubicaba la empresa Singer Mexicana y donde se ubica la empresa Carnation, lo que eran las instalaciones de Barcel, pasa por la empresa Pilgrim's Pride, Cementos Tolteca y Acumuladores Mexicanos y en la estación de servicio "Querétaro"; cruza la carretera y se manifiesta en Industrias Astral en el km. 5+000 de la misma avenida.

De norte a sur se manifiesta cerca de la intersección del cauce del río con 5 de Febrero, siguiendo su curso cerca del carril derecho de la misma, atravesando el Fraccionamiento Santiago, la carretera que va a Tlacote, el Fraccionamiento Ensueño, perdiéndose por terrenos baldíos hasta

manifestarse en el cruce con la autopista a Celaya, se interna en el Fraccionamiento Jardines de la Hacienda en aproximadamente 3 manzanas, donde finalmente se pierde; siendo su longitud total de aproximadamente 4.5 kilómetros.

### Zonas inundables.

Mantener desazolvado los drenes y canales que tiene la delegación para evitar posibles inundaciones y continuar con los programas de construcción de colectores y subcolectores de las zonas que tradicionalmente son susceptibles de inundación (Av. Constituyentes, Av. Zaragoza, Av. Epigmenio Glez., Fraccionamiento Carretas al norte, fraccionamiento Cimatarío al norte y al poniente, zona industrial, entre Pilgrim's Pride y Cemento Tolteca, etc.).

A continuación se presentan las diferentes áreas que experimentan el problema de inundación, dentro de la Delegación Centro Histórico.

**Cuadro 23. Zonas de riesgo por inundación y encharcamientos mayores en la Delegación Centro Histórico y áreas de influencia**

| Nombre                   | Ubicación                                                                                | Acciones a realizar                                                                                          |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dren Zona Industrial     | Poniente de la ciudad, tramo acceso III con intersección acceso Unirroyal y col.Obrera.  | Analizar descargas del Dren Industrial al Dren Las Américas                                                  |
| Zona Industrial          | Norte, costado Singer, Calle Epigmenio Gonzales, Col. Los Molinos.                       | Desviar escurrimientos y descargar al Dren Norte                                                             |
| Dren El Arenal           | Poniente da la Ciudad, comprende Prol. Blvd. Bernardo Quintana, costado de Planta pemex. | Habitar dren, ademar y limpiar. Rectificar niveles del dren para rasante                                     |
| Av. 5 de Febrero         | Av. 5 de febrero y San Diego intersección con la Carretera 5 de febrero                  | Adecuación del drenaje pluvial con mayor capacidad                                                           |
| Rio Querétaro            | Centro de la Ciudad, de Oriente a Poniente.                                              | Limpieza y desazolve                                                                                         |
| Col. Quintas del Marques | Quintas del Marques y Fray Servando Teresa de Mier.                                      | Limpieza y desazolve del dren Cimatarío II.                                                                  |
| Col. Quintas del Marques | Fray Servando Teresa de Mier y Fernando A. De Montesinos                                 | Limpieza y desazolve del dren Cimatarío II.                                                                  |
| Col. Palmas              | Profesores y Chimborazo                                                                  | Adecuar drenaje pluvial para el desalojo de aguas pluviales y conducción al Dren Cimatarío II                |
| Fracc. El Marques        | Dren Cimatarío- Arquitectos                                                              | Adecuar drenaje pluvial para el desalojo de aguas pluviales y conducción al Dren Cimatarío II                |
| Col. Mercurio            | Andalucia Privada Pasteur                                                                | Adecuar drenaje pluvial para el desalojo de aguas pluviales y conducción al cárcamo Alameda para su desalojo |
| Col. Carretas            | Los Arcos - Capuchinas                                                                   | Captar el agua que escurre de las partes altas y canalizarlas hacia el río Querétaro.                        |

**Cuadro 24. Zonas de riesgo por inundación y encharcamientos mayores en la Delegación Centro Histórico y áreas de influencia**

| Nombre      | Ubicación              | Acciones a realizar                                                                                                 |
|-------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Col. Centro | Zaragoza – Corregidora | Es necesario considerar la construcción del Colector Nicolás Campa-Tecnológico, a fin de desalojar las aguas que se |
| Col. Centro | Zaragoza – Juárez      |                                                                                                                     |
| Col. Centro | Zaragoza - Allende     |                                                                                                                     |
| Col. Centro | Zaragoza - Guerrero    |                                                                                                                     |

|                                |                                     |                                                                                                                            |
|--------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Col. Centro                    | Zaragoza - Ocampo                   | acumulan en Pino Suárez y                                                                                                  |
| Col. Centro                    | Zaragoza - Tecnológico              | Nicolás Campa                                                                                                              |
| Plaza del Parque               | Corregidora Norte Plaza del Parque  | Adecuar drenaje pluvial para el desalojo de aguas pluviales hacia el dren pluvial hacia el Dren Pluvial Epigmenio González |
| Plaza del Parque               | Plaza del Parque Manofactura        |                                                                                                                            |
| Fracc. Residencial tecnológico | Felipe Angeles - Epigmenio González |                                                                                                                            |
| Fracc. Residencial tecnológico | Psicometría - Trigonometría         | Adecuar drenaje pluvial para el desalojo de aguas pluviales                                                                |
| Col. Los Alcanfores            | Ramiro de Maestu-Esmeralda          |                                                                                                                            |

**Cuadro 25. Zonas de riesgo por inundación y encharcamientos mayores en la Delegación Centro Histórico y áreas de influencia**

| Nombre                         | Ubicación                                                                               |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Av. 5 de Febrero               | Av. 5 de febrero y San Diego intersección con la Carretera 5 de febrero                 |
| Col. Carretas                  | Los Arcos - Capuchinas                                                                  |
| Col. Centro                    | Zaragoza - Juárez                                                                       |
| Col. Centro                    | Zaragoza - Allende                                                                      |
| Col. Centro                    | Zaragoza - Guerrero                                                                     |
| Col. Centro                    | Zaragoza - Ocampo                                                                       |
| Col. Centro                    | Zaragoza - Tecnológico                                                                  |
| Col. Centro                    | Zaragoza - Corregidora                                                                  |
| Col. Los Alcanfores            | Ramiro de Maestu-Esmeralda                                                              |
| Col. Mercurio                  | Andalucía Privada Pasteur                                                               |
| Col. Palmas                    | Profesores y Chimborazo                                                                 |
| Col. Quintas del Marques       | Quintas del Marques y Fray Servando Teresa de Mier.                                     |
| Col. Quintas del Marques       | Fray Servando Teresa de Mier y Fernando A. De Montesinos                                |
| Dren El Arenal                 | Poniente da la Ciudad,comprende Prol.Blvd.Bernardo Quintana,costado de Planta pemex.    |
| Dren Zona Industrial           | Poniente de la ciudad, tramo acceso III con interseccion acceso Unirroyal y col.Obrera. |
| Fracc. El Marques              | Dren Cimatarío- Arquitectos                                                             |
| Fracc. Residencial tecnológico | Felipe Angeles - Epigmenio González                                                     |
| Fracc. Residencial tecnológico | Psicometría - Trigonometría                                                             |
| Plaza del Parque               | Corregidora Norte Plaza del Parque                                                      |
| Plaza del Parque               | Plaza del Parque Manofactura                                                            |
| Rio Querétaro                  | Centro de la Ciudad,de Oriente a Poniente.                                              |
| Zona Industrial                | Norte, costado Singer,Calle Epigmenio Gonzales,Col.Los Molinos.                         |

## Ruido

El área de la Delegación Centro Histórico derivado de los flujos vehiculares existentes por vialidades urbanas locales, contaminan por ruido las zonas de vivienda, sobre todo en la porción oriente, sur y norponiente.

## Estaciones de Servicio

La proliferación de estaciones de servicio en la Delegación Centro Histórico a partir de la década de los 90's, se hizo latente, la cual significo la construcción de 10 nuevas estaciones, distribuidas a lo largo y ancho de la Delegación que se sumaron a las ya existentes y que fueron remodelas.

| Estación de Servicio                  | Ubicación                               | Productos principales     |       |   |
|---------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|-------|---|
| Universidad S.A de C.V.               | 5 de febrero #12 Centro                 | Gasolina Premium          | Magna | y |
| La Colonia                            | Madero 218                              | Gasolina Premium          | Magna | y |
| Servicio Auditorio                    | Constituyentes Oriente #71.             | Gasolina Premium          | Magna | y |
| Servicio Constituyentes, S.A. de C.V. | Av. Constituyentes #77 Pte.             | Gasolina Premium          | Magna | y |
| Servicio la Alameda S.A de C.V.       | Corregidora Sur #194                    | Gasolina Premium          | Magna | y |
| Superservicio Universidad S.A.        | Av. Universidad y Gutiérrez Najera      | Gasolina Premium          | Magna | y |
| Autis, S.A de C.V.                    | Epigmenio Gonzáles #401                 | Gasolina Premium          | Magna | y |
| Servicio Panorama, S.A de C.V.        | Autopista México Querétaro Km 208 + 430 | Gasolina Premium y Diesel | Magna | y |

El riesgo previsto por la operación de las estaciones de servicio en la Delegación Centro Histórico se debe a dos factores; aquel considerado por los materiales considerados de alto riesgo que maneja y a su ubicación en zonas habitacionales y/o industriales. (ver plano D3)

#### 1.4.4 Aspectos Socioeconómicos

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

##### 1.4.4.1 Demografía

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

**Cuadro 26. Tabla de dinámica poblacional por delegación**

| Delegación                 | 1990           |            | 2000           |            | 2005           |            | 2007           |            |
|----------------------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|------------|
|                            | Hab            | %          | Hab            | %          | Hab            | %          | Hab            | %          |
| <b>Centro Histórico</b>    | <b>93,708</b>  | <b>21</b>  | <b>131,173</b> | <b>20</b>  | <b>132,714</b> | <b>18</b>  | <b>133,463</b> | <b>17</b>  |
| Josefa Vergara y Hernández | 82,605         | 18         | 116,071        | 18         | 122,856        | 17         | 126,935        | 16         |
| Felipe Carrillo Puerto     | 65,826         | 14         | 92,495         | 14         | 118,873        | 16         | 130,870        | 17         |
| Félix Osoreo Sotomayor     | 76,131         | 17         | 106,974        | 17         | 128,443        | 17         | 137,139        | 18         |
| Epigmenio González         | 666,631        | 15         | 93,625         | 15         | 116,164        | 16         | 124,801        | 16         |
| Villa Cayetano Rubio       | 19,096         | 4          | 26,832         | 4          | 28,713         | 4          | 29,493         | 4          |
| Santa Rosa Jáuregui        | 52,461         | 11         | 73,716         | 11         | 86,376         | 12         | 92,026         | 12         |
| <b>Total</b>               | <b>456,580</b> | <b>100</b> | <b>641,386</b> | <b>100</b> | <b>734,139</b> | <b>100</b> | <b>774,727</b> | <b>100</b> |

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

#### 1.4.4.2 Estructura de Población

De acuerdo con el conteo 2005, el censo 2000 y el análisis realizado para el plan se estima que la población actual (2007) de la delegación es 133,463 habitantes que corresponde al 17.23% de la población total del municipio de Querétaro, de los cuales 64,636 son hombres y 68,827 son mujeres.

**Cuadro 27. Tabla de distribución de población por delegación (2007)**

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

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

#### 1.4.4.3 Dinámica de crecimiento

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

**Cuadro 28. Tasa de crecimiento por delegación**

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

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

#### 1.4.4.4 Población económicamente activa

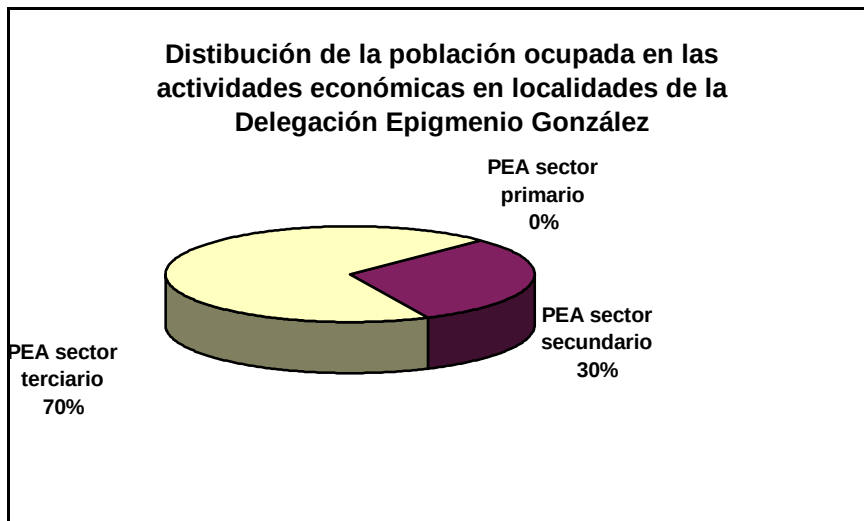
La población económicamente activa del municipio se distribuyó en función de la población total de cada una de las delegaciones y la estimación se realizó tomando como base la población 2007.

**Cuadro 29. Tabla de población económicamente activa (PEA) por delegación (2007)**

**Población de 12 o más años**

| Delegación                 | 12 o mas años  | PEA            |              | PEI            | N.E.         |
|----------------------------|----------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|                            |                | Ocupada        | Desocupada   |                |              |
| <b>Centro Histórico</b>    | <b>96,982</b>  | <b>51,685</b>  | <b>724</b>   | <b>44,189</b>  | <b>384</b>   |
| Josefa Vergara y Hernández | 92,238         | 49,156         | 689          | 42,027         | 365          |
| Felipe Carrillo Puerto     | 95,098         | 50,680         | 710          | 43,330         | 377          |
| Félix Osores Sotomayor     | 99,653         | 53,108         | 744          | 45,406         | 395          |
| Epigmenio González         | 90,688         | 48,330         | 678          | 41,321         | 359          |
| Villa Cayetano Rubio       | 21,431         | 11,421         | 160          | 9,765          | 85           |
| Santa Rosa Jáuregui        | 66,872         | 35,639         | 499          | 30,470         | 264          |
| <b>TOTAL MUNICIPAL</b>     | <b>562,962</b> | <b>300,019</b> | <b>4,204</b> | <b>256,508</b> | <b>2,229</b> |

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



Fuente: XI Censo Nacional de Población y Vivienda, INEGI, 2000

1.4.4.5 Indicadores de empleo

**Cuadro 30. Tabla de grandes indicadores de empleo para la ciudad de Querétaro**

| Indicador                                                                  | 1998 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
|----------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|
| <b>Tasa de Empleo y Desempleo</b>                                          |      |      |      |      |      |
| • Tasa de Desempleo Abierto Alternativa (TDAA)                             | 3.70 | 2.40 | 2.20 | 2.40 | 3.80 |
| • Tasa de Presión Efectiva Económica (TPEE)                                | 2.80 | 2.30 | 2.10 | 2.50 | 3.20 |
| • Tasa de Presión Efectiva Preferencial (TPEP)                             | 3.50 | 2.30 | 2.40 | 2.70 | 3.60 |
| • Tasa de Presión General (TPRG)                                           | 4.00 | 2.90 | 2.70 | 3.00 | 4.30 |
| • Tasa de Ocupación Parcial y Desocupación (TOPD1)                         | 6.20 | 5.20 | 5.60 | 4.70 | 6.80 |
| • Tasa de Ocupación Parcial por Razones de Mercado y Desocupación (TOPRMD) | 4.00 | 2.40 | 2.30 | 3.20 | 3.50 |

| Indicador                                                                      | 1998  | 2000  | 2001  | 2002  | 2003  |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Tasa de Empleo y Desempleo</b>                                              |       |       |       |       |       |
| • Tasa de Ocupación Parcial Menos de 35 Horas Semanales y Desocupación (TOPD2) | 20.30 | 18.20 | 18.70 | 16.00 | 21.10 |
| • Tasa de Ingresos Inferiores al Mínimo y Desocupación (TIID)                  | 14.80 | 11.0  | 14.10 | 11.10 | 11.40 |
| • Tasa de Condiciones Críticas de Ocupación (TCCO)                             | 17.90 | 11.50 | 11.90 | 10.20 | 9.40  |
| • Tasa de ocupaciones ambulantes (TOA)                                         | 1.50  | 1.10  | 1.10  | 1.10  | 2.20  |
| • Tasa de Ocupación en el Sector No Estructurado (TOSNE)                       | 23.60 | 22.90 | 24.60 | 25.50 | 27.10 |

Fuente: INEGI, Nota informativa sobre la cobertura de la Encuesta Nacional de Empleo Urbano, 14 de agosto de 2003.

**Tasa de Desempleo Abierto Alternativa (TDAA):** El concepto de población desocupada utilizado en esta definición no sólo considera a los desocupados abiertos, sino también a la parte de la población económicamente inactiva que suspendió la búsqueda de empleo para refugiarse en actividades del hogar o estudio, pero que se encuentran disponibles para aceptar un puesto de trabajo, a este grupo se le conoce también como desocupados encubiertos. Se incluye, asimismo, a las personas que comenzarán a trabajar en las cuatro semanas posteriores a la semana de referencia. En la tabla se aprecia que esta tasa alcanzó su nivel más bajo en el año 2001, para incrementarse y rebasar el dato de 1998, en el año 2003, con 3.80 puntos.

**Tasa de Presión Efectiva Económica (TPEE):** Mide la proporción de la población económicamente activa que se encuentra desocupada o que está ocupada, pero busca un empleo adicional. Los valores de esta tasa están relacionadas directamente con el deterioro del valor adquisitivo del dinero y con la inflación; en la tabla muestra valores que disminuyeron para 2001, pero que han aumentado hasta rebasar en nivel del cual se partió, comenzando en 1998 en 2.80 y registrando 3.20 en el año 2003.

**Tasa de Presión Efectiva Preferencial (TPEP):** Se refiere a la proporción de la población económicamente activa que se encuentra desempleada o que estando ocupada busca trabajo con objeto de cambiarse voluntariamente de empleo. Esta tasa registró su nivel más bajo en el año 2000 y del mismo modo que las anteriores, se incrementó hasta alcanzar un valor superior que el inicial, con 3.60 puntos en 2003.

**Tasa de Presión General (TPRG):** Registra el porcentaje que representa la población desocupada y los ocupados que buscan trabajo con el propósito de cambiarse o tener un empleo adicional, respecto a la población económicamente activa. Esta tasa presenta variaciones importantes, siendo su punto más bajo en 2001 con 2.70 puntos y rebasando los 4 puntos presentados en 1998, para llegar en 2003 a 4.30 puntos.

**Tasa de Ocupación Parcial y Desocupación (TOPD1):** Es la proporción de la población económicamente activa que se encuentra desocupada o que está ocupada, pero trabajó menos de 15 horas en la semana de referencia. El punto más bajo de esta tasa se presentó en el año 2002, con 4.70 y los más elevados en 1998 y 2003, con 6.20 y 6.80 puntos respectivamente.

**Tasa de Ocupación Parcial por Razones de Mercado y Desocupación (TOPRMD):** Es el porcentaje que representa la población desocupada y la ocupada que labora menos de 35 horas a la semana por razones de mercado, respecto a la población económicamente activa. A diferencia de las anteriores, la TOPRMD, si bien se incrementó de 2000 a 2003, cuando alcanzó 3.50 puntos, no rebasó el valor alcanzado en 1998, que fue de 4 puntos.

**Tasa de Ocupación Parcial menos de 35 horas semanales y Desocupación (TOPD2):** Muestra la proporción de personas desocupadas y de ocupados que laboran menos de 35 horas a la semana, con respecto a la población económicamente activa. Iniciando con 20.3 puntos, esta tasa descendió su valor, hasta volver a incrementarse en el año 2003, con 21.10 puntos.

Tasa de Ingresos Inferiores al Mínimo y Desocupación (TIID): Mide el porcentaje que representa la población desocupada y la ocupada que tiene ingresos inferiores al salario mínimo, respecto a la población económicamente activa. De 1998 al 2001, esta tasa no presenta una tendencia definida.

Tasa de Condiciones Críticas de Ocupación (TCCO) : Se refiere a la proporción de la población ocupada que se encuentra trabajando menos de 35 horas a la semana por razones de mercado, que trabajan más de 35 horas semanales con ingresos mensuales inferiores al salario mínimo o que laboran más de 48 horas semanales ganando menos de dos salarios mínimos. Esta tasa mantiene una estrecha relación con el comportamiento del mercado laboral, y tampoco muestra un comportamiento tendencial que va disminuyendo poco a poco, presentando en 1998 17.90 puntos y en 2003, 9.40 puntos.

Tasa de ocupaciones ambulantes (TOA): Representa la proporción de la población ocupada, que realiza actividades marginales en la venta de mercancías diversas, periódicos, billetes de lotería, chicles, preparación y venta de alimentos en la vía pública, limpiando calzado, lavadores y cuidadores de autos, sin establecimiento; payasos, malabaristas y similares que se presentan en la vía pública. La economía informal, la falta de oferta de empleo y otras condiciones tienen que ver con el incremento de la TOA, que descendió con respecto a 1998, y se mantuvo uniforme con 1.10 puntos en el periodo de los años 2000-2003, para incrementarse de manera notable en 2003 con 2.20 puntos.

Tasa de Ocupación en el Sector No Estructurado (TOSNE): Se define como el porcentaje de la población ocupada que labora en micronegocios no agropecuarios, sin nombre o registro, más los ocupados que aunque laboran en micronegocios registrados, carecen de contrato de trabajo y de cobertura respecto a la seguridad social. Descendiendo en el año 2000, con respecto a 1998, esta tasa se incremento de forma importante en el año 2003, pasando de 23.60 puntos en el primer año citad, a 27.10 puntos en el año 2003.

Los datos integrados en este mismo trabajo acerca de crecimiento poblacional, muestran que la demanda de fuentes de trabajo se incrementará año con año, dadas las características en edad de los habitantes de la ciudad de Querétaro; sin embargo, según las cifras de los párrafos anteriores no representan un panorama alentador a este respecto. Es urgente plantear nuevas alternativas de desarrollo económico, basadas en la diversificación de las actividades, buscando los mecanismos adecuados para reactivar el sector secundario y terciario, último dado que las condiciones geográficas, la tendencia dominante, la infraestructura y el equipamiento existentes, son aptos para hacer de la ciudad un centro de negocios, y de servicios.

#### 1.4.4.6 Producto Interno Bruto

De acuerdo con los datos del Instituto Nacional de Geografía e Informática para 1998 el producto interno bruto del municipio para ese año fue del orden de 31, 724 millones de pesos siendo los rubros más importantes el de productos metálicos con 13, 581 millones de pesos, productos alimenticios, bebidas y tabaco con 9,258 millones de pesos, sustancias químicas, productos derivados del petróleo y del carbón, de hule y de plástico con 5,973 millones de pesos y productos minerales no metálicos con 1,717 millones de pesos. Con estos datos se percibe que el sector secundario es fundamental en la economía de la población de Querétaro y que probablemente continuará siéndolo durante el horizonte de planeación analizado.

#### 1.4.5 Administración y Gestión del Desarrollo Urbano

La aprobación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Centro histórico es una atribución del H. Ayuntamiento de Querétaro así como la vigilancia de su aplicación.

De acuerdo con lo establecido en la H. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en el Código Urbano para el Estado de Querétaro, la operación de los Planes de Desarrollo Urbano corresponde a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, la cual a través de los Dictámenes de Uso de Suelo y Factibilidades de Giro deben ordenar en concordancia con los Planes Parciales de Desarrollo Urbano vigentes la ocupación del Territorio.

Asimismo, corresponde a la misma Dirección de Desarrollo Urbano, en conjunto con la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Estado, proponer, elaborar y revisar los Planes Municipales de Desarrollo Urbano, sin embargo no cuenta con el área de Planeación Urbana que se dedique a dar seguimiento a los instrumentos de planeación existentes de acuerdo con el crecimiento dinámico de la ciudad.

En otro orden de ideas, debido a los constantes cambios de uso de suelo que hasta la fecha se han otorgado tanto para incorporar superficie al suelo urbano como para cambiar densidad o uso en el territorio urbano consolidado, han provocado que sea necesario considerar la creación de un organismo de orden público y ciudadano que vigile la correcta aplicación de los instrumentos de planeación urbana, evitando los cambios que perjudiquen la calidad de vida de los habitantes del municipio.

Actualmente la administración municipal carece de una estructura completa en materia de administración del desarrollo urbano, ya que no se cuenta con un área formal de planeación urbana que lleve a cabo el control operativo de la administración del suelo del territorio municipal.

#### 1.4.6 Diagnóstico-Pronóstico Integrado

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

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

**Cuadro 31. Tabla Diagnóstico-Pronóstico Integrado**

|                            | <b>Aptitud Territorial</b>                   | <b>Estructura Urbana</b>                   | <b>Socioeconómico</b>                       | <b>Administración Urbana</b>                                           |
|----------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>Aptitud Territorial</b> |                                              | Ocupación de áreas con uso industrial      | Migración de población a otras delegaciones | Carencia de áreas de estacionamientos vehiculares                      |
| <b>Estructura Urbana</b>   | Áreas sin drenajes natural adecuado          |                                            | Movilidad limitada en el Sentido norte sur  | Aplicación limitada de la normatividad en materia de desarrollo urbano |
| <b>Socioeconómico</b>      | Altos costos de las edificaciones limitan su | Creación vialidades de secciones reducidas |                                             | Subutilización de las edificaciones por baja                           |

|                                  | <b>Aptitud<br/>Territorial</b>                                                                             | <b>Estructura<br/>Urbana</b>                                     | <b>Socioeconómico</b>                                                                     | <b>Administración<br/>Urbana</b> |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Administración<br/>Urbana</b> | uso<br>habitacional<br>Reducido<br>control del<br>uso<br>de suelo,<br>normatividad<br>urbana<br>deficiente | Deficiencia en la<br>estructuración<br><br>vial de la delegación | Carencia de mecanismos<br>que<br>faciliten el cambio de uso<br>de<br><br>suelo industrial | rentabilidad                     |

Como resultado de lo anterior se tiene que el problema fundamental a resolver en la delegación Centro Histórico es la rentabilidad de los edificios del casco histórico así como las limitaciones de la estructura vial primaria para facilitar su integración al resto de las delegaciones

Asimismo es indispensable la reestructuración vial de la delegación. (ver plano D4)

## 2 NORMATIVIDAD

### 2.1 Imagen Objetivo

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

### 2.2 Objetivos y Metas

#### 2.2.1 Objetivos Generales y Particulares

##### Objetivos generales

Facilitar el uso intensivo de los inmuebles del casco histórico.

Mantener el equipamiento regional y metropolitano en buenas condiciones

Determinar y administrar el uso del suelo en la delegación.

Disponer de un programa de acciones que permitan la ocupación adecuada del territorio.

##### Objetivos Particulares

##### El desarrollo urbano en función del medio ambiente

Arborizar las áreas libres públicas de la delegación.

Eliminar las fuentes de contaminación directa hacia los escurrimientos, arroyos y drenes en el área normativa del plan.

Mantener y conservar las áreas verdes dentro del área normativa del plan.

##### El desarrollo urbano en función de la actividad económica

Fortalecer la utilización del suelo en usos rentables

Dotar a la delegación del equipamiento necesario para el desarrollo de las actividades económicas.

Construir la infraestructura necesaria para el desarrollo adecuado de la delegación.

##### El desarrollo urbano en función del desarrollo social

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

Mejorar las condiciones de vida de la población a través de programas para mejorar la infraestructura y los servicios urbanos.

Propiciar la participación de la población en las obras y acciones que llevan a cabo las dependencias oficiales.

#### 2.2.2 Metas

##### Medio ambiente

##### Corto Plazo (2007-2010)

Promover ante la autoridad municipal el impulso a los comercios, servicios y usos diferentes al habitacional dentro del casco histórico.

Mejorar la aplicación del programa de recolección y disposición de desechos sólidos en toda el área del plan.

Promover la construcción de 3 plantas de tratamiento de 100 lys/seg cada una dentro del área del plan.

**Mediano Plazo (2011-2013)**

Promover ante la autoridad municipal la elaboración de los instrumentos jurídicos necesarios para prohibir y castigar la violación a las disposiciones normativas del Plan.

Promover ante la autoridad municipal la aplicación de un programa de reforestación para las colonias.

**Largo Plazo (2014-2025)**

Aplicar un programa para el saneamiento de aguas residuales del área del plan. (ver plano E1)

**La actividad económica****Corto Plazo**

Construir equipamiento de apoyo a actividades productivas de la delegación.

**Mediano Plazo**

Mejorar las vialidades de la delegación.

**Largo Plazo**

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

**El desarrollo social en el desarrollo urbano****Corto Plazo**

Construir centros de desarrollo comunitario en la delegación.

**2.3 Condicionantes de los Niveles Superiores de Planeación**

La formulación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación requiere de las consideraciones establecidas por los diferentes niveles de planeación con el fin de ser congruente en cuanto a las consideraciones, políticas y acciones.

**Plan Nacional de Desarrollo Urbano 2001-2006.**

Define proveer a la población de empleo y de mínimos de bienestar atendiendo con prioridad a las necesidades de alimentación, educación, salud y vivienda.

Para lograr este objetivo, el Plan señala siete políticas dentro de las cuales, una regula directamente el desarrollo urbano de la localidad; cuyos objetivos son:

Promover el crecimiento regional equilibrado a través de la desconcentración de actividades y recursos de las zonas densamente pobladas.

Promover el desarrollo urbano integral y equilibrado de los centros de población, con atención al objetivo de mínimos de bienestar para todos los mexicanos.

Propiciar condiciones favorables para que la población pueda resolver las necesidades de suelo urbano, vivienda, servicios públicos, infraestructura, vialidad y equipamiento urbano.

Encauzar dentro del marco de respeto irrestricto de la libertad, a la gran población rural dispersa mediante el fortalecimiento de las ciudades medias, que además de facilitar la eficiente distribución regional de los servicios, atrayendo los flujos migratorios que de otra forma se orientarán a las grandes áreas metropolitanas.

**Plan Estatal de Desarrollo 2000-2006.**

El Plan Estatal de Desarrollo vigente, congruente con el Plan Nacional de Desarrollo, considera estrategias encaminadas al desarrollo integral sustentable de sus poblaciones, entre las cuales se encuentran:

Impulsar los apoyos hacia el desarrollo integral sustentable del Estado en todas sus regiones, con una adecuada planeación urbana, teniendo como base instrumentos jurídicos y normativos que se hagan valer mediante acciones intensivas de vigilancia territorial.

Impulsar la desconcentración de la vida urbana del área metropolitana, a través del fomento de polos de desarrollo.

Elaborar los planes y programas en materia de desarrollo urbano, vialidad y transporte, vivienda, riesgos, vulnerabilidad y vigilancia urbana.

Fomentar la participación social en la planeación del desarrollo mediante propuestas de la ciudadanía, especialistas, servidores públicos y población en general, que incidan directamente en el desarrollo urbano, difundiendo y aplicando las premisas del desarrollo urbano económico regional y sustentable.

Mejorar e implementar políticas de vivienda, dirigidas a la creación de la normatividad que regule la participación de los organismos involucrados.

Fomentar programas de construcción de vivienda de tipo popular y media, mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva y autoconstrucción.

### **Programa Hábitat**

El Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001-2006 (PNDUOT) estableció que dos terceras partes de la población del país residen actualmente en las ciudades y zonas metropolitanas que integran el Sistema Urbano Nacional (SUN). La población asentada en el SUN creció en el quinquenio 1995-2000 a razón de 1.9 por ciento anual, tasa que es casi el doble de la registrada por la población rural de México.

En algunas ciudades y zonas metropolitanas del país (notablemente las localizadas en la franja fronteriza norte, los polos de playa y los centros urbanos con marcada especialización hacia el mercado externo, incluidas algunas ciudades petroleras), el crecimiento demográfico ha sido incluso más intenso generando fuertes presiones sobre el aparato productivo, el mercado laboral, la infraestructura básica, la provisión de servicios sociales y el medio ambiente.

El acelerado proceso de urbanización ha sido impulsado en gran medida por la intensa movilidad territorial de la población, en particular la migración hacia algunos de los grandes núcleos urbanos y de tamaño intermedio. No debe sorprender, en consecuencia, que el rápido crecimiento de las ciudades y las zonas metropolitanas a menudo sobrepase la capacidad de los gobiernos locales para ampliar y fortalecer la oferta de infraestructura, equipamiento y servicios al ritmo que demanda una población cada vez más numerosa. Esta situación hace imperativo fortalecer tanto la hacienda de los gobiernos estatales y municipales, como su papel promotor y facilitador en el desarrollo local.

A medida que avanza el ciclo de maduración de las ciudades y zonas metropolitanas, la movilidad de carácter intraurbano se intensifica, afectando negativamente los contornos centrales. El traslado de los habitantes hacia la periferia de las ciudades y zonas metropolitanas no sólo propicia la existencia de espacios desocupados, subutilizados e improductivos en sus contornos centrales, sino que con frecuencia es parte de la cadena causal que conduce tanto al deterioro económico, social y ambiental, como a la mutilación o pérdida del patrimonio cultural de esas zonas.

El Programa Hábitat es un instrumento para contribuir a "hacer ciudad"; construir espacios con identidad y valor social; ordenar el desarrollo urbano; articular los barrios marginados y los asentamientos precarios al desarrollo de la ciudad; contribuir a favorecer el ejercicio de los derechos de ciudadanía de la población asentada en esos ámbitos territoriales; y elevar la calidad de vida de los moradores de las ciudades y zonas metropolitanas del país.

Los esfuerzos del Programa Hábitat están dirigidos a las ciudades y zonas metropolitanas cuyo tamaño ubicación y significación económica y social, las convierten en puntos estratégicos tanto para impulsar el desarrollo nacional y regional, como para apoyar las tareas de ordenamiento territorial.

Hábitat es un esfuerzo basado en los principios que animan al Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006 equidad, transparencia, corresponsabilidad, sustentabilidad y subsidiariedad.

Asimismo, el Programa Hábitat integra los criterios e incorpora las prioridades tanto del Programa Nacional de Desarrollo Social, como de Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio de la presente administración federal.

La multiplicación y expansión de las metrópolis dan lugar a complejos e inéditos desafíos de tipo funcional, económico y político que solo pueden ser enfrentados con una eficiente coordinación intergubernamental y una adecuada administración y gestión de los territorios metropolitanos.

El proceso de urbanización seguramente seguirá su curso en el país en los próximos años, alimentado por el crecimiento natural de la población y los flujos migratorios. Las ciudades y zonas metropolitanas concentrarán a tres de cada cuatro mexicanos y albergarán a casi todo el crecimiento poblacional de las próximas tres décadas.

La dinámica prevista plantea complejos desafíos que demandan la puesta en marcha de estrategias y programas integrales y de largo plazo para conducir el desarrollo urbano de manera más eficiente y evitar la expansión desordenada, desarticulada y segregada de las ciudades.

El Programa Hábitat trabaja en seis vertientes con el propósito de enfrentar los desafíos del desarrollo urbano y la pobreza en las ciudades:

- Impulso de proyectos urbanos estratégicos con la participación de los tres órdenes de gobierno y los sectores privado y social.
- Mejoramiento de las condiciones de vida de los mexicanos que se concentran en los barrios pobres, en los asentamientos irregulares y en las ciudades perdidas.
- Apoyo a la gestión estatal y municipal en materia de desarrollo urbano.
- Ordenación territorial, para revertir las tendencias indeseables de la ocupación, aprovechamiento y uso del suelo.
- Constitución de reservas territoriales requeridas para garantizar el crecimiento ordenado de las ciudades, así como regularización y titulación de la propiedad de la tierra en los asentamientos irregulares ya consolidados para dar certidumbre jurídica a sus poseedores.
- Atención a las familias asentadas en zonas de riesgo de las ciudades .

Fuente: Sedesol.gob.mx

### **Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Río Querétaro.**

En este documento se señala que para la implementación del Plan Parcial se requiere una política de “impulso decidido a su zona de influencia”, ya que implica la concentración de acciones e inversiones de procedencia federal, estatal, municipal y de los particulares. Los objetivos y acciones específicas de diseño urbano fueron:

Mejorar la imagen urbana de las zonas aledañas al Río.

Reforzar la personalidad del río como atractivo turístico, comercial y de esparcimiento.

Estas acciones son congruentes con las políticas de “redensificar la ciudad y optimizar el aprovechamiento de la infraestructura y equipamiento existentes”, al sugerir “la utilización de lotes baldíos”, algunos de ellos centros de manzana, para desarrollos comerciales, culturales, de esparcimiento o de servicios gubernamentales.

Al proponer el mejoramiento y la conservación de las zonas verdes de las márgenes del río Querétaro y la creación de otras nuevas, el Plan Parcial se muestra acorde con los elementos estructurales del desarrollo urbano de Querétaro.

### **Programa Sectorial de Vialidad y Transporte de Querétaro.**

Los planteamientos para atender las necesidades detectadas en el diagnóstico para la vialidad y el transporte en la zona conurbada de Querétaro, sirvieron como base para la definición de las políticas a seguir, que comprenden aspectos legales, de organización, coordinación y eficiencia de los organismos involucrados.

De acuerdo a este diagnóstico, se tomaron como políticas principales las siguientes:

“Planificación de la red vial de la ciudad para el largo plazo”.

“Mejoramiento de los corredores viales”.

“Mejora del nivel de servicio en las intersecciones marcadas como conflictivas”.

“Mejora de la circulación en la zona centro de la ciudad de Santiago de Querétaro”.

Seguridad vial en la zona conurbada.

El primer cuadro de la ciudad presenta la mayor concentración de conflictos viales (tránsito y transporte). Por lo anterior se hace hincapié en el aspecto de “mejoramiento de la circulación en la zona centro de la ciudad” Las acciones propuestas fueron las siguientes:

Facilitar y regular la permanencia de los vehículos en la zona.

“Asignar el adecuado espacio urbano al peatón” facilitando su circulación e incrementando la garantía sobre su integridad física.

Auspiciar el rescate urbano de la zona patrimonial, dado su valor histórico y cultural.

Mejorar las especificaciones viales en la zona.

### **Planes de Desarrollo Urbano Existentes que Inciden en el Proceso de Actualización.**

Dada la importancia de la región centro del Estado de Querétaro, existe en proceso el Plan de ordenamiento de la zona conurbada a cargo del gobierno del Estado, en cuyo avance establece que “El área de estudio comprende en su totalidad el municipio de Querétaro y parte de los municipios de Corregidora, El Marqués y Huimilpan. El área de estudio del plan antes mencionado abarca una superficie de 130,659.44 Ha mientras que la del Plan de 1992 abarcaba una superficie de 25,294.62 Ha.”

Este plan de la zona conurbada será tomado en cuenta y alimentado por los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacional del municipio de Querétaro.

### **Programa de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro.**

Este programa se elaboró con el objetivo de coordinar acciones en el ámbito federal, estatal y municipal dentro del territorio conurbado de la ciudad de Santiago de Querétaro, el cual abarca una parte de los territorios de los municipios de Corregidora, El Marqués, Huimilpan y la totalidad del de Querétaro.

Como parte de los objetivos generales planteados en este instrumento se encuentran los siguientes:

Resolver los problemas de ocupación de las áreas agrícolas de alta productividad por los usos urbanos del crecimiento de carácter extensivo y desarticulado de las áreas urbanas consolidadas, de desequilibrio en la dotación de equipamiento y servicios urbanos y de ocupación de áreas de valor ambiental.

Contar con un instrumento legal y administrativo para normar los procesos de ocupación y utilización del suelo urbano, el urbanizable y de valor ambiental y para ejercer, con estricto apego a la Ley y a las prioridades de la población, los recursos de cada uno de los municipios disponibles para el desarrollo de sus respectivos ámbitos urbanos.

Desarrollo de sistemas de centros de población complementarios a los ubicados en el área conurbada, dando a ellos el carácter de centros de servicios estatales.

La definición de la zona de estudio se realizó tomando en cuenta límites estatales, municipales y de propiedad. La construcción exacta del polígono que conforma el área de estudio y área normativa del presente instrumento, se realiza en el anexo documental, en donde se encuentra el cuadro de construcción del mismo en coordenadas UTM.

“Política de restauración y mejoramiento”, considerada como prioritaria por el estado físico y social en que se encuentra la vivienda existente; se aplicará además en las áreas donde hay deficiencias

en la oportuna prestación de los servicios urbanos, equipamiento e infraestructura; se buscará mejorar el medio ambiente y la vivienda precaria evitando el hacinamiento y el riesgo en los elementos constructivos.

“Política de conservación”, teniendo el propósito de preservar el buen estado físico de los edificios, monumentos históricos, fuentes y todo aquello del mobiliario urbano que contribuya al acervo cultural e histórico del barrio.

“Políticas de regeneración y reposición”, aplicadas en las viviendas unifamiliares y plurifamiliares (vecindades) en mal estado, buscando elevar el nivel de vida de sus habitantes.

“Política de consolidación” en los diversos usos del suelo caracterizados por sus actividades particulares, por medio de zonificación preferencial permitida, condicionada y no permitida, respetando algunos de los usos mezclados que aparecen en la mayor parte del barrio.

## 2.4 Dosificación del Desarrollo Urbano

Según el sistema de ciudades, la delegación Centro Histórico esta catalogada dentro de la jerarquía urbana y rango de población como ciudad de NIVEL INTERMEDIO que tiene un nivel de servicio de 100,000 habitantes aproximadamente. Con estos datos se puede determinar que estructura urbana podrá conformar la delegación a largo plazo, tomando en cuenta su dinámica y la función que desempeña con respecto al resto de la ciudad.

Para la estructura de cada una de las colonias y la delegación se requerirán de los siguientes elementos según sea el caso:

SERUC: De 500 a 2000 habitantes.

CENTRO VECINAL : De 2,500 a 7,500 habitantes.

CENTRO DE BARRIO : De 20,000 a 30,000 habitantes.

SUBCENTRO URBANO. Hasta 100,000 habitantes.

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

**Cuadro 32. Proyecciones de población:**

| Año  | Población | Tasa de Crecimiento | Incremento de Población |
|------|-----------|---------------------|-------------------------|
| 2000 | 131,673   | 0.15                | -----                   |
| 2007 | 133,463   | 0.15                | 1,790                   |
| 2010 | 133,863   | 0.10                | 400                     |
| 2013 | 134,265   | 0.10                | 372                     |
| 2025 | 134,669   | 0.05                | 404                     |

Fuente: Plan parcial de Desarrollo Urbano para la delegación Centro Histórico., 2007

**Cuadro 33. Suelo requerido según proyección de población**

| Año  | Población | Tasa de Crecimiento | Densidad de Población | Área Urbana total | Hectáreas Requeridas |
|------|-----------|---------------------|-----------------------|-------------------|----------------------|
| 2007 | 133,463   | 0.15                | 68 hab./ha.           | 1,964.06          | -----                |
| 2010 | 133,863   | 0.10                | 68 hab./ha.           | 1,968.57          | 4.51                 |
| 2013 | 134,265   | 0.10                | 68 hab./ha.           | 1,974.48          | 5.91                 |
| 2025 | 134,669   | 0.05                | 68 hab./ha.           | 1,980.42          | 5.94                 |

Fuente: Plan parcial de Desarrollo Urbano para la delegación Centro Histórico., 2007

Manteniendo la densidad actual de 68 hab./ ha.

Con estos datos se requiere a largo plazo de un total de 16.36 hectáreas.

El área urbana al año 2007 cuenta con una superficie de 1,964.06 hectáreas tomando en cuenta todos los usos urbanos que se presentan dentro de la delegación.

Para el uso habitacional se consideran las siguientes densidades:

**Cuadro 34. Densidades habitacionales**

| Densidad |                   |
|----------|-------------------|
| Muy Baja | Hasta 100 hab/ha. |
| Baja     | Hasta 200 hab/ha  |
| Media    | Hasta 300 hab/ha  |
| Alta     | Hasta 400 hab/ha  |
| Muy Alta | Hasta 600 hab/ha  |

Los criterios de dosificación de los diferentes componentes del desarrollo urbano se establecen de acuerdo con las siguientes premisas:

**Suelo:**

A) Asignar los usos de acuerdo con la vocación del suelo y las actividades registradas.

B) NO permitir el desarrollo urbano de:

- Zona de relieves accidentados con pendientes mayores del 25%.
- Interior y orillas de ríos, lechos de lagos, lagunas, canales sensibles a resonancia o terrenos sobrehidratados que al abatir su nivel freático, pierden su capacidad de carga o tierras inestables con serios agrietamientos y sensibles asentamientos diferenciados con una distancia mínima de 15 mts. de su orilla y 20 mts. en cuerpos hidráulicos.
- No se debe permitir al desarrollo urbano en ningún tipo de preservación ecológica o agrícola de primer y segundo orden de productividad, bancos de materiales o zonas de recargas acuíferas.
- Áreas susceptibles de derrumbes o deslizamientos.

C) Se deberán aislar a una distancia de 10 mts. o reubicar aquellos usos urbanos que produzcan las siguientes afectaciones molestas a construcciones o habitantes de las áreas circunvecinas.

- Más de 65 residuos entre las 8:00 hrs y 22:00 hrs. o 30 residuos entre 22: hrs. y 8:00 hrs.
- Sacudimientos mayores al 2do. Grado de richter o efectos de 3er. En la escala de mercalli
- Radiaciones externas de mas de 30 o.
- Mas de 500 lúmenes con luz continua o 200 lúmenes de luz intermitente.

Cualquier desarrollo habitacional deberá estar alejado como mínimo de:

- De 50 a 500 mts. de los ductos o gasoductos.
- 30 mts. de la vía férrea.
- 10 mts. de las vialidades primarias de acceso controlado.
- 100 mts. de canales de desagüe a cielo abierto.
- 25 mts. de las zonas industriales medianas y/o ligeras.
- 10 mts. de complejos patrimoniales históricos no integrados al desarrollo urbano.
- 20 mts. de zonas de preservación agrícola o ecológicas.
- 1,700 mts. de plantas de explosivos o productos extremadamente letales.
- 1,000 mts. de una vía de ferrocarril de paso
- 500 mts, de una carretera de tráfico continuo de paso. (Autopistas).
- No se permite ningún uso urbano en un radio mínimo de 15 mts, desde el eje de cada bomba de expendios de gasolina o depósitos subterráneos de combustible.
- Para libramientos carreteros cuando la población excede de 50,000 hab. Estas deberán localizarse a 5 km. de los límites del área urbana.

#### Infraestructura:

##### Agua Potable

La dotación de proyecto determinada por el organismo operador (CEA) es de 200 litros por habitante por día.

Para el caso de la delegación Centro Histórico se requiere el siguiente abastecimientos de agua potable actual, al corto, mediano y largo plazo:

**Cuadro 35. Requerimiento de agua potable según proyección de población**

| Año  | Población | Suministro<br>Requerido (Lts/día) |
|------|-----------|-----------------------------------|
| 2007 | 133,463   | 32,031,000                        |
| 2010 | 133,863   | 32,127,150                        |
| 2013 | 134,265   | 32,223,600                        |
| 2025 | 134,669   | 32,320,560                        |

Fuente: CEA: Comisión Estatal de Aguas, Manual para la elaboración de proyectos de agua potable y drenaje sanitario, 2007

Las redes de distribución deberán de ser subterráneas con materiales y especificaciones autorizadas por el organismo operador y en cualquier caso con juntas herméticas.

Todas las piezas especiales deben de ser aprobadas de manera directa por el organismo operador

Los proyectos y memorias correspondientes deben de ser aprobados directamente por el organismo operador.

La supervisión y aceptación de las obras es una atribución directa del organismo operador.

##### Drenaje Sanitario

El organismo operador determina que el gasto del proyecto en drenaje sanitario corresponde al 80% del suministro del agua potable, por lo tanto el volumen de aguas servidas habitacionales de la delegación Centro Histórico será la siguiente

**Cuadro 36. Requerimiento de drenaje sanitario según proyección de población**

| <b>Año</b> | <b>Población</b> | <b>Volumen estimado de Aguas Servidas (Lts/día)</b> |
|------------|------------------|-----------------------------------------------------|
| 2007       | 133,463          | 25,624,000                                          |
| 2010       | 133,863          | 25,701,720                                          |
| 2013       | 134,265          | 25,778,880                                          |
| 2025       | 134,669          | 25,856,448                                          |

Fuente: CEA: Comisión Estatal de Aguas, Manual para la elaboración de proyectos de agua potable y drenaje sanitario, 2007

Las redes de conducción deberán de ser subterráneas con materiales y especificaciones autorizadas por el organismo operador y en cualquier caso con juntas herméticas.

El diseño de los pozos de visita y las piezas especiales deben de ser aprobadas de manera directa por el organismo operador

Los proyectos y memorias correspondientes deben de ser aprobados directamente por el organismo operador.

La supervisión y aceptación de las obras es una atribución directa del organismo operador.

En cuanto al tratamiento de las aguas servidas se requiere construir plantas de tratamiento que atiendan los siguientes volúmenes:

**Cuadro 37. Requerimiento de drenaje sanitario según proyección de población**

| Año  | Volumen estimado de aguas que requieren tratamiento (Lts/seg) |
|------|---------------------------------------------------------------|
| 2007 | 296.57                                                        |
| 2010 | 297.47                                                        |
| 2013 | 298.36                                                        |
| 2025 | 299.26                                                        |

Fuente: CEA: Comisión Estatal de Aguas, Manual para la elaboración de proyectos de agua potable y drenaje sanitario, 2007

Para plantas de tratamiento residuales, deben estar cercadas en todo su perímetro y a una distancia mínima de 500 mts. de cualquier cuerpo hidráulico para evitar su contaminación de preferencia en las partes, más bajas y con un mínimo de 100 mts. de tiraderos de desechos sólidos.

#### Energía Eléctrica

Las zonas habitacionales se recomienda no establecerlas a menos de 70 mts. de líneas de alta tensión de energía eléctrica.

Se deberá respetar una restricción de 15 metros de no construcción a cada lado del eje de cualquier línea de alta tensión.

De acuerdo con la normatividad de la CFE (Comisión Federal de Electricidad) la carga de proyecto requerida por vivienda es de 1 KVA por vivienda de interés social, 1.5 KVA por vivienda de interés medio y 3 KVA por vivienda residencial. Por lo tanto si se considera un 80% de la vivienda de la delegación de interés social y el 20% de interés medio se tiene que la carga requerida diaria estimada para la delegación es de 34,980 KVA.

#### Vivienda:

Tomando como base una población estimada en promedio por vivienda en la delegación de 4 habitantes por vivienda se tiene que las viviendas requeridas para el corto, mediano y largo plazo serán como lo señala el siguiente cuadro:

**Cuadro 38. Viviendas requeridas según proyección de población**

| AÑO  | POBLACIÓN DELEGACION | VIVIENDAS TOTALES | VIVIENDAS REQUERIDAS |
|------|----------------------|-------------------|----------------------|
| 2007 | 133,463              | 33,365*           | -----                |
| 2010 | 133,863              | 33,465            | 100                  |
| 2013 | 134,265              | 33,566            | 101                  |
| 2025 | 134,669              | 33,667            | 101                  |

Nota\*: estimado actual

Fuente: Plan Parcial de la delegación Epigmenio González 2008

#### Vialidad:

En materia de vialidad se proponen los siguientes parámetros para las vialidades a construir en la delegación:

**Cuadro 39. Normatividad para Vialidades**

| Tipo de Vialidad  | Sección Recomendable | Sección mínima | Banqueta Mínima | Camellón mínimo | Nº mínimo de carriles | Sentido |
|-------------------|----------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|---------|
| Primaria Regional | 60.00 Mts            | 40.00 Mts      | 3.50 Mts        | 5.00 Mts        | 4                     | Doble   |
| Primaria Urbana   | 40.00 Mts            | 30.00 Mts      | 3.00 Mts        | 4.00 Mts        | 3                     | Doble   |
| Secundaria Urbana | 30.00 Mts            | 20.00 Mts      | 2.50 Mts        | 3.00 Mts        | 2                     | Doble   |
| Terciaria Urbana  | 12.00 Mts            | 12.00 MTS      | 2.00 MTS        | s/r             | 2                     | Doble   |
| Peatonal          | s/r                  | 6.00 MTS       | s/r             | s/r             | s/r                   | s/r     |

**Equipamiento:**

En lo que se refiere a la dosificación del Equipamiento este dependerá de la cantidad de población que exista en cada Delegación Municipal y se expresa de la siguiente manera:

**Cuadro 40. Equipamiento requerido para la Delegación Epigmenio González**

Subcentro Urbano (Capacidad para 100,000 hab.)

| Elementos Mínimos             | Sup. Construida (m²) | Sup. de Terreno (m²) |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| Jardín de Niños               | 498                  | 1,272                |
| Primaria                      | 878                  | 5,850                |
| Secundaria general            | 950                  | 6,000                |
| Escuela técnica               | 900                  | 7,200                |
| Bachillerato general          | 1,313                | 11,325               |
| Bachillerato tecnológico      | 1,200                | 10,800               |
| Normal de maestros            | 720                  | 6,120                |
| Auditorio                     | 1,360                | 4,800                |
| Teatro                        | 1,000                | 2,500                |
| Clínica hospital              | 4,200                | 17,220               |
| Unidad de urgencias           | 360                  | 600                  |
| Centro de integración juvenil | 500                  | 1,500                |
| Velatorio Público             | 460                  | 1,620                |
| Centro comercial              | 2,500                | 6,250                |
| Tiendas industriales          | 1,100                | 2,750                |
| Productos básicos             | 1,000                | 3,500                |
| Bodega del pequeño comercio   | 225                  | 510                  |
| Sucursal de correos           | 220                  | 550                  |
| Oficina de telégrafos         | 150                  | 375                  |
| Central de teléfonos          | 600                  | 5,300                |
| Terminal de autobuses urbanos | 480                  | 1,980                |
| Estación de taxis             | 100                  | 400                  |
| Plaza cívica                  |                      | 5,600                |
| Juegos infantiles             |                      | 3,500                |
| Parque urbano                 | 1,500                | 100,000              |
| Espectáculos deportivos       |                      |                      |
| Área de ferias y exposiciones | 3,000                | 10,000               |
| Unidad deportiva              | 8,000                | 27,200               |
| Gimnasio                      | 2,500                | 4,250                |
| Alberca deportiva             | 115                  | 5,000                |
| Comandancia de policía        | 600                  | 1,500                |

| Elementos Mínimos           | Sup. Construida (m <sup>2</sup> ) | Sup. de Terreno (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Delegación municipal        | 300                               | 600                               |
| Oficina de hacienda estatal | 125                               | 500                               |
| Oficina de hacienda federal |                                   |                                   |
| Ministerio público estatal  | 750                               | 915                               |
| Ministerio público federal  | 100                               | 400                               |
| Juzgado penal               | 70                                | 140                               |
| Rehabilitación de menores   | 1,250                             | 7,500                             |
| <b>TOTAL</b>                | <b>38,674 m<sup>2</sup></b>       | <b>265,529 m<sup>2</sup></b>      |

#### Imagen Urbana:

Se deberá llevar a cabo un programa para la aplicación de los reglamentos de construcción y anuncios dentro del territorio de la delegación.

Se deberá aplicar un programa de limpieza de bardas y control de grafitos en el territorio de la delegación.

### **3 POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS**

#### **3.1 Políticas de Desarrollo Urbano**

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

##### **Conservación (Puntual)**

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

##### **Conservación (Zonal)**

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

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

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

##### **Mejoramiento**

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

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

##### **Crecimiento**

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

#### **3.2 Estrategia Urbana**

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

#### **3.3 Estrategia Urbana en Función del Ordenamiento Ecológico**

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

#### **3.4 Estrategia Urbana en Función del Desarrollo Económico**

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

#### **3.5 Estrategia de Desarrollo Urbano**

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

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

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

### 3.5.1 Definición de áreas urbanas, no urbanas u urbanizables

Las áreas urbanas previstas por el plan son las áreas urbanas existentes y los vacíos urbanos que se consideran como áreas urbanizables.

**Cuadro 41: Resumen de áreas Zonificación Primaria**

| Zonificación        | Superficie      |            |
|---------------------|-----------------|------------|
|                     | Ha              | %          |
| Área Urbana         | 1,934.16        | 98         |
| Área urbanizable    | 29.90           | 2          |
| Área no urbanizable | 0.00            | 0          |
| <b>Total</b>        | <b>1,964.06</b> | <b>100</b> |

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

### 3.5.2 Estructura Urbana

La estructura urbana propuesta por el plan consiste en una retícula vial en la que las avenidas Constituyentes, Zaragoza y Universidad serían los ejes oriente - poniente y las vialidades Corregidora – Juárez y Tecnológico – Epigmenio González y Ezequiel Montes – Felipe Ángeles serían los Ejes Norte – Sur. A estas vialidades primarias se le asigna también la función de corredores urbanos para favorecer el aprovechamiento intensivo del suelo.

El centro urbano corresponde a la zona decretada entre circunvalación al oriente y tecnológico al poniente y Zaragoza al sur y Universidad al Norte. No se consideran centros de barrio debido al proceso de cambio de uso de suelo que se está dando en la delegación en el que áreas habitacionales han completas han cambiado su uso a comercio y servicios. (ver plano E3)

### 3.5.3 Estructura vial Propuesta<sup>1</sup>

La estructura vial de la delegación estará conformada por vialidades regionales y primarias tal como se ha descrito en la estructura urbana propuesta con las características geométricas establecidas en el cuadro correspondiente del nivel normativo las demás vialidades se considerarán del carácter secundario y terciario.

### 3.5.4 Zonificación secundaria

Conforme a la clasificación de la zonificación secundaria establecida en la Tabla de Compatibilidad de usos en el presente Plan, la distribución de usos del suelo prevé mantener la vocación habitacional en aproximadamente el 18% netamente habitacional y 82% permitiendo la mezcla del uso habitacional con otros usos compatibles y/o existentes en el territorio; específicamente: (ver plano E4).

<sup>1</sup> Ver Plano E2 "Estrategia Vial"

**Cuadro 42 Zonificación Secundaria**

| Zonificación                                       | Superficie      |               |
|----------------------------------------------------|-----------------|---------------|
|                                                    | Has.            | %             |
| Habitacional (H.5, H1, H2, H3, H4, H5, H6)         | 345.73          | 17.60         |
| Habitacional con Servicios (H2S y H4S)             | 54.83           | 2.79          |
| Habitacional Rural con Comercio y Servicios (HRSC) | 0.00            | 0.00          |
| Comercio y Servicios (CS)                          | 213.34          | 10.86         |
| Turístico Hotelero Extensivo (THE)                 | 0.00            | 0.00          |
| Polígono de zona de monumentos                     | 922.95          | 46.99         |
| Subcentro Urbano (SCU)                             | 0.00            | 0.00          |
| Corredor Urbano (CoU)                              | 0.00            | 0.00          |
| Centro de Barrio (CB)                              | 0.00            | 0.00          |
| Espacios Abiertos (EA)                             | 41.94           | 2.14          |
| Equipamiento (EI, ER, EE, EIN)                     | 46.01           | 2.34          |
| Industria (IL, IM, IP)                             | 117.56          | 5.99          |
| Preservación Ecológica de Preservación Especial    | 0.00            | 0.00          |
| Preservación Ecológica Agrícola                    | 0.00            | 0.00          |
| Protección Ecológica de Usos Mixtos                | 0.00            | 0.00          |
| Habitacional (corto plazo)                         | 1.80            | 0.09          |
| Habitacional (Mediano plazo)                       | 0.00            | 0.00          |
| Habitacional (Largo plazo)                         | 0.00            | 0.00          |
| Vialidades restantes*                              | 219.90          | 11.20         |
| <b>Total</b>                                       | <b>1,964.06</b> | <b>100.00</b> |

\* Las vialidades restantes son aquellas que no se encuentran dentro de los polígonos con usos de suelo.



**Cuadro 43: Tabla de Compatibilidades de Usos de Suelo**

| Zonificación Secundaria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Suelo Urbano                 |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                                |                                             |                          |                              |               |                  |                  |                  |                                                  |                            |                       |                       |                                   |                  |                   |                  |                                          |                               | Suelo No Urbano                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|------------------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|--------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| 1.- Con fundamento en el Art. 45 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro (vigente), Los usos que no estén contemplados en la presente tabla de compatibilidad de usos, será definido por el H. Ayuntamiento a través de la Dirección de Desarrollo Urbano previo dictamen técnico.                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                              |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                                |                                             |                          |                              |               |                  |                  |                  |                                                  |                            |                       |                       |                                   |                  |                   |                  |                                          |                               |                                     |
| 2. En el caso de los giros de Comercio y/o Servicio de primer contacto permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5 y H6 sólo será autorizado un solo local por predio de hasta 40 m2 de la construcción en Planta Baja y este acompañado de vivienda, siempre y cuando se localicen en colonias y/o barrios que no hayan cumplido con los procedimientos administrativos para su creación. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                              |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                                |                                             |                          |                              |               |                  |                  |                  |                                                  |                            |                       |                       |                                   |                  |                   |                  |                                          |                               |                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Uso Permitido                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | O                            |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                                |                                             |                          |                              |               |                  |                  |                  |                                                  |                            |                       |                       |                                   |                  |                   |                  |                                          |                               |                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Uso Prohibido                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | X                            |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                                |                                             |                          |                              |               |                  |                  |                  |                                                  |                            |                       |                       |                                   |                  |                   |                  |                                          |                               |                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | HABITACIONAL, HASTA 50 m2/m2 | HABITACIONAL, HASTA 100 m2/m2 | HABITACIONAL, HASTA 200 m2/m2 | HABITACIONAL, HASTA 300 m2/m2 | HABITACIONAL, HASTA 400 m2/m2 | HABITACIONAL, HASTA 500 m2/m2 | HABITACIONAL, HASTA 600 m2/m2 | HABITACIONAL, HASTA 800 m2/m2 | HABITACIONAL, HASTA 1000 m2/m2 | HABITACIONAL RURAL CON COMERCIO Y SERVICIOS | COMERCIAL Y DE SERVICIOS | TURISTICO HOTELERO EXTENSIVO | CENTRO URBANO | SUBCENTRO URBANO | CORRECTOR URBANO | CENTRO DE BARRIO | ESPACIOS ABIERTOS (parques, jardines, canchales) | EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL | EQUIPAMIENTO REGIONAL | EQUIPAMIENTO ESPECIAL | EQUIPAMIENTO PARA INFRAESTRUCTURA | INDUSTRIA PESADA | INDUSTRIA MEDIANA | INDUSTRIA LIGERA | PROTECCIÓN ECOLÓGICA PROTECCIÓN ESPECIAL | PROTECCIÓN ECOLÓGICA AGRICOLA | PROTECCIÓN ECOLÓGICA USOS MÚLTIPLES |
| VIVIENDA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Habitacional Unifamiliar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | O                            | O                             | O                             | O                             | O                             | O                             | O                             | O                             | O                              | O                                           | O                        | O                            | X             | O                | O                | O                | X                                                | X                          | X                     | X                     | X                                 | X                | X                 | X                | X                                        | X                             | X                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Habitacional Plurifamiliar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | O                            | O                             | O                             | O                             | O                             | O                             | O                             | O                             | O                              | O                                           | O                        | O                            | X             | O                | O                | O                | X                                                | X                          | X                     | X                     | X                                 | X                | X                 | X                | X                                        | X                             | X                                   |
| EDUCACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | X                            | X                             | O                             | O                             | O                             | O                             | O                             | O                             | O                              | O                                           | X                        | X                            | X             | X                | X                | O                | X                                                | O                          | X                     | X                     | X                                 | X                | X                 | X                | X                                        | X                             | X                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Escuelas primarias, Secundarias Diurnas, Técnicas y Telesecundarias                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | X                            | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                              | X                                           | X                        | X                            | X             | X                | X                | O                | X                                                | O                          | X                     | X                     | X                                 | X                | X                 | X                | X                                        | X                             | X                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Preparatorias, Vocacionales, Bachilleratos Técnicos y Escuelas de Capacitación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | X                            | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                              | X                                           | X                        | X                            | X             | X                | X                | O                | X                                                | O                          | X                     | X                     | X                                 | X                | X                 | X                | X                                        | X                             | X                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Politécnicos, Tecnológicos, Universidades, Escuelas Normales, Centros de Estudios de Posgrado, Centros y Laboratorios de Investigación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | X                            | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                              | X                                           | O                        | O                            | O             | O                | O                | X                | O                                                | O                          | X                     | X                     | X                                 | X                | X                 | X                | X                                        | X                             | X                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Jardines Botánicos y Observatorios                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | X                            | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                              | X                                           | O                        | X                            | X             | X                | O                | O                | O                                                | O                          | X                     | O                     | X                                 | X                | X                 | X                | X                                        | X                             | O                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Galerías de Arte, Centros de Exposiciones Temporales, Museos y Planetarios                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | X                            | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                              | X                                           | O                        | X                            | X             | O                | O                | O                | X                                                | X                          | X                     | X                     | X                                 | X                | X                 | X                | X                                        | X                             | X                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Archivos, Centros Procesadores de Información y Centros de Información                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | X                            | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                              | X                                           | O                        | X                            | X             | O                | O                | O                | X                                                | O                          | O                     | X                     | X                                 | X                | X                 | X                | X                                        | X                             | X                                   |
| INSTALACIONES RELIGIOSAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Templos o Lugares para el Culto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | X                            | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | O                             | O                              | O                                           | O                        | X                            | O             | O                | O                | O                | X                                                | X                          | X                     | X                     | X                                 | X                | X                 | X                | X                                        | X                             | X                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Instalaciones Religiosas, Seminarios o Conventos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | O                            | O                             | O                             | O                             | O                             | O                             | O                             | O                             | O                              | O                                           | O                        | X                            | O             | O                | O                | O                | X                                                | X                          | X                     | X                     | X                                 | X                | X                 | X                | X                                        | X                             | X                                   |
| SALUD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Consultorios y Laboratorios de análisis clínicos, para odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos; atención de adicciones, planificación familiar, terapia ocupacional y del habla; alcohólicos anónimos y neuróticos anónimos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | X                            | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | O                             | O                              | O                                           | O                        | X                            | X             | O                | O                | O                | X                                                | X                          | X                     | X                     | X                                 | X                | X                 | X                | X                                        | X                             | X                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Centros de Salud, Clínicas de Emergencia y Clínica Dental                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | X                            | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                              | O                                           | O                        | X                            | X             | O                | X                | X                | X                                                | X                          | X                     | X                     | X                                 | X                | X                 | X                | X                                        | X                             | X                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Hospital de Urgencias, de Especialidades, General y Centro Médico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | X                            | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                              | X                                           | O                        | X                            | X             | X                | O                | X                | X                                                | X                          | O                     | X                     | X                                 | X                | X                 | X                | X                                        | X                             | X                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Centro de Tratamiento de Enfermedades Crónicas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | X                            | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                              | X                                           | X                        | X                            | X             | X                | O                | X                | X                                                | X                          | O                     | X                     | X                                 | X                | X                 | X                | X                                        | X                             | X                                   |
| ASISTENCIA SOCIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Instalaciones de Asistencia Centros de Integración, Asociaciones de Protección, Orfanatos, Asilos de Ancianos, Casa Cuna                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | X                            | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | O                             | O                              | O                                           | X                        | X                            | X             | O                | X                | O                | X                                                | X                          | X                     | X                     | X                                 | X                | X                 | X                | X                                        | X                             | X                                   |
| ASISTENCIA ANIMAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Clínicas y Estéticas Caninas (Salones de Corte, Clínicas o Dispensarios Veterinarios, Farmacias Veterinarias, Tiendas de Animales y Accesorios)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | X                            | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | O                             | O                              | O                                           | O                        | X                            | X             | X                | O                | X                | X                                                | X                          | X                     | X                     | X                                 | X                | X                 | X                | X                                        | X                             | X                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Centros Antirrábicos de Cuarentena y Hospitales Veterinarios                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | X                            | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                              | X                                           | X                        | X                            | X             | X                | O                | X                | X                                                | X                          | X                     | X                     | X                                 | X                | X                 | X                | X                                        | X                             | X                                   |
| COMERCIO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Comercio de Primer Contacto: Expendio y/o Tienda de Ropa, Calzado, Mercaderías y Boneterías, Artículos Domésticos y de Limpieza, Libros o Revistas, Artículos Fotográficos y de Copiado, Plantas de Ornato, Artesanías, Cuadros y Marcos, Abarrotes, Frutas y Legumbres, Misceláneas, Recauderías, Tiendas Naturistas, Estantillos, Artículos para Fiestas, Pan y/o Pasteles, Carnicerías, Pollerías y Pescaderías, Rosticerías y Tamberías, Lecherías, Cremerías, Embutidos y Salchichoneras, Huevo (menudeo), Paletelerías, Neverías y Dulcerías, Papelerías y Fotocopias, Útiles Escolares, de Oficina y de Dibujo, Lotería y Pronósticos Deportivos, Deportes, Equipos para Excursionismo, Joyerías y Relojerías, Farmacias, Boticas, Perfumerías y Cosméticos, Regalos, Tiapalerías, Florerías y Tiendas de Conveniencia | X                            | X                             | O                             | O                             | O                             | O                             | O                             | O                             | O                              | O                                           | X                        | X                            | X             | O                | O                | X                | X                                                | X                          | X                     | X                     | X                                 | X                | X                 | X                | X                                        | X                             | X                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Vinaterías y Tiendas de Artículos para Adultos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | X                            | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                              | X                                           | O                        | X                            | X             | X                | X                | O                | X                                                | X                          | X                     | X                     | X                                 | X                | X                 | X                | X                                        | X                             | X                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Venta de Granos, Semillas, Forrajes, Chiles y Molinos de Nixtamal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | X                            | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | O                              | O                                           | O                        | X                            | X             | X                | X                | O                | X                                                | X                          | X                     | X                     | X                                 | X                | X                 | X                | X                                        | X                             | X                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Compraventa de Material para Reciclar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | X                            | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                              | X                                           | X                        | X                            | X             | X                | X                | X                | X                                                | X                          | X                     | X                     | X                                 | X                | O                 | O                | O                                        | X                             | X                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Tiendas de autoservicio y supermercados, plazas comerciales, centros comerciales y tiendas departamentales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | X                            | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                              | X                                           | X                        | X                            | X             | X                | O                | X                | X                                                | X                          | X                     | X                     | X                                 | X                | X                 | X                | X                                        | X                             | X                                   |
| MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y VEHICULOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Venta de Materiales para la Construcción, Electricidad y Sanitarios, Ferreterías, Madererías, Herrerías, Vidrierías, Cancelerías, Metales o Pinturas, Tiapalerías y Alquiler de Cimbra, maquinaria y equipo pesado; grúas, trascabos, plantas de soldar, plantas de luz, bombas industriales y motobombas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | X                            | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                              | X                                           | O                        | X                            | X             | O                | O                | X                | X                                                | X                          | X                     | X                     | X                                 | O                | O                 | X                | X                                        | X                             | X                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Venta y Renta de vehículos, Distribuidoras, Renta, Venta de Vehículos y Motocicletas o Maquinaria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | X                            | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                              | X                                           | O                        | X                            | X             | X                | O                | X                | X                                                | X                          | X                     | X                     | X                                 | X                | X                 | X                | X                                        | X                             | X                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Venta de Refacciones, Lubricantes, Aditivos y Similares, Llantas, y Accesorios para Vehículos, Motocicletas y Bicycles, sin Taller de Reparación para Vehículos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | X                            | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                              | X                                           | O                        | X                            | X             | X                | O                | O                | X                                                | X                          | X                     | X                     | X                                 | X                | X                 | X                | X                                        | X                             | X                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Venta de Refacciones, Lubricantes, Aditivos y Similares, Llantas, y Accesorios para Vehículos, Motocicletas y Bicycles, con Taller de Reparación para Vehículos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | X                            | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                              | X                                           | O                        | X                            | X             | X                | O                | O                | X                                                | X                          | X                     | X                     | X                                 | X                | X                 | X                | X                                        | X                             | X                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Refacciones y Accesorios para la Industria y el Comercio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | X                            | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                              | X                                           | O                        | X                            | X             | X                | O                | X                | X                                                | X                          | X                     | X                     | X                                 | O                | O                 | X                | X                                        | X                             | X                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Deshuesadero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | X                            | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                              | X                                           | X                        | X                            | X             | X                | X                | X                | X                                                | X                          | O                     | X                     | X                                 | X                | X                 | X                | X                                        | X                             | X                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Renta de Vehículos y Maquinaria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | X                            | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                              | X                                           | O                        | X                            | X             | X                | X                | O                | X                                                | X                          | X                     | X                     | X                                 | O                | O                 | X                | X                                        | X                             | X                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Taller Automotriz, de Reparación, Lavado y Lubricado, Alineación y Balanceo de Vehículos y Vulcanizadoras                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | X                            | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                              | X                                           | O                        | X                            | X             | X                | X                | O                | X                                                | X                          | X                     | X                     | X                                 | O                | O                 | X                | X                                        | X                             | X                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Taller de Reparación de Maquinaria y Electrodomésticos (Lavadoras, Refrigeradores y Bicycles)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | X                            | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                              | X                                           | O                        | X                            | X             | X                | X                | O                | X                                                | X                          | X                     | X                     | X                                 | X                | X                 | X                | X                                        | X                             | X                                   |
| Talleres Menores de Herrería, Carpintería, Ebanistería, Talabartería, Calzado y Productos Artesanales                                                                                                                                                                                                                                                                                          | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | X                            | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                             | X                              | O                                           | X                        | X                            | X             | X                | O                | X                | X                                                | X                          | X                     | X                     | X                                 | X                | X                 | X                | X                                        | X                             |                                     |

| Zonificación Secundaria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  | Suelo Urbano                  |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               | Suelo No Urbano               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 1.- Con fundamento en el Art. 45 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro (vigente), Los usos que no estén contemplados en la presente tabla de compatibilidad de usos, será definido por el H. Ayuntamiento a través de la Dirección de Desarrollo Urbano previo dictamen técnico.                                                                                       |  |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |
| 2. En el caso de los giros de Comercio y/o Servicio de primer contacto permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5 y H6 sólo será autorizado un solo local por predio de hasta 40 m2 de la construcción en Planta Baja y este acompañado de vivienda, siempre y cuando se localicen en colonias y/o barrios que no hayan cumplido con los procedimientos administrativos para su creación. |  |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |
| Uso Permitido                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |
| Uso Prohibido                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | H05                           | H1                            | H2                            | H3                            | H4                            | H5                            | H6                            | H2S                           | H4S                           | H4CS                          | CS                            | THE                           | CU                            | SU                            | CUU                           | CB                            | EA                            | EI                            | ER                            | EE                            | EN                            | IP                            | IM                            | IL                            | PEPE                          | PEA                           | PEUM                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | HABITACIONAL, HASTA 100 m2/m2 | HABITACIONAL, HASTA 100 m2/m2 | HABITACIONAL, HASTA 200 m2/m2 | HABITACIONAL, HASTA 200 m2/m2 | HABITACIONAL, HASTA 200 m2/m2 | HABITACIONAL, HASTA 200 m2/m2 | HABITACIONAL, HASTA 200 m2/m2 | HABITACIONAL, HASTA 200 m2/m2 | HABITACIONAL, HASTA 200 m2/m2 | HABITACIONAL, HASTA 200 m2/m2 | HABITACIONAL, HASTA 200 m2/m2 | HABITACIONAL, HASTA 200 m2/m2 | HABITACIONAL, HASTA 200 m2/m2 | HABITACIONAL, HASTA 200 m2/m2 | HABITACIONAL, HASTA 200 m2/m2 | HABITACIONAL, HASTA 200 m2/m2 | HABITACIONAL, HASTA 200 m2/m2 | HABITACIONAL, HASTA 200 m2/m2 | HABITACIONAL, HASTA 200 m2/m2 | HABITACIONAL, HASTA 200 m2/m2 | HABITACIONAL, HASTA 200 m2/m2 | HABITACIONAL, HASTA 200 m2/m2 | HABITACIONAL, HASTA 200 m2/m2 | HABITACIONAL, HASTA 200 m2/m2 | HABITACIONAL, HASTA 200 m2/m2 | HABITACIONAL, HASTA 200 m2/m2 | HABITACIONAL, HASTA 200 m2/m2 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | 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                             | 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                             | 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                             | 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                             | 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                             | 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                             | 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                             | 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                             | 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                             | 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                             | 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                             | 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                             |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |                               |



| Zonificación Secundaria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Suelo Urbano |    |    |    |    |    |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | Suelo No Urbano |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------------|
| 1.- Con fundamento en el Art. 45 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro (vigente). Los usos que no estén contemplados en la presente tabla de compatibilidad de usos, será definido por el H. Ayuntamiento a través de la Dirección de Desarrollo Urbano previo dictamen técnico.                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              |    |    |    |    |    |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                 |
| 2. En el caso de los giros de Comercio y/o Servicio de primer contacto permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5 y H6 solo será autorizado un solo local por predio de hasta 40 m2 de la construcción en Planta Baja y este acompañado de vivienda, siempre y cuando se localicen en colonias y/o barrios que no hayan cumplido con los procedimientos administrativos para su creación. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              |    |    |    |    |    |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Uso Permitido                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |    |    |    |    |    |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | O               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Uso Prohibido                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |    |    |    |    |    |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | X               |
| SEGURIDAD Y DEFENSA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Instalaciones para el Ejército y la Fuerza Aérea                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | H0.5         | H1 | H2 | H3 | H4 | H5 | H6 | H6S | H6S | H6S | H6S | H6S | H6S | H6S | H6S | H6S | H6S | H6S | H6S | H6S | X               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Gantries y Casetas de Vigilancia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | X            | X  | X  | X  | X  | X  | X  | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Centrales, Estaciones de Policía y Encierro de Vehículos Oficiales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | X            | X  | X  | X  | X  | X  | X  | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Estaciones y Central de Bomberos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | X            | X  | X  | X  | X  | X  | X  | X   | X   | 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   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Reclusorios Preventivos para Sentenciados o Reformativos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | X            | X  | X  | X  | X  | 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   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Incineradores de Basura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | X            | X  | X  | X  | X  | X  | X  | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Refrigerios Sanitarios, Plantas de Tratamiento de Basura, Fertilizantes Orgánicos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | X            | X  | X  | X  | X  | 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   | X   | X   | X   | X   | X   | X               |
| INFRAESTRUCTURA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Estaciones o Subestaciones Eléctricas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | X            | X  | X  | X  | X  | X  | X  | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Plantas de Tratamiento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | X            | X  | X  | X  | X  | X  | X  | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Pozos Diques, represas, Canales de Riego o Presas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | X            | X  | X  | X  | X  | X  | X  | 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   | 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   | X   | X   | X   | X   | X               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Plantas de Tratamiento para Basura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | X            | X  | X  | X  | X  | X  | X  | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Plantas Potabilizadoras                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | X            | X  | X  | X  | X  | X  | X  | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Oficinas para alquiler y venta de bienes raíces, sitios para filmación, espectáculos y deportes; alquiler de equipos, mobiliario y bienes muebles; renta de vehículos y agencia automotriz                                                                                                                                                                                                                                                                  | X            | X  | X  | X  | X  | X  | X  | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Oficinas de instituciones de asistencia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | X            | X  | X  | X  | X  | X  | X  | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Oficinas y despachos; servicios profesionales y de consultoría, notariales, jurídicos, aduanales, financieros, de contabilidad y auditoría, agencias matrimoniales, de viajes, noticias, publicidad, relaciones públicas, cobranzas, colocación y administración de personal                                                                                                                                                                                | X            | X  | X  | X  | X  | X  | X  | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X               |
| ADMINISTRACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 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   | X   | X   | X   | X   | X   | 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   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Sucursales Bancarias, Cajeros Automáticos, Casa de Cambio y Casas de Bolsa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | X            | X  | X  | X  | X  | X  | X  | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Producción artesanal y microindustrial de alimentos (tortillerías, panaderías); confección de prendas de vestir; confección de otros artículos textiles a partir de telas, cuero y piel; producción de artículos de madera; carpintería y ebanistería; producción de artículos de papel, cartón o cartoncillo; producción de artículos de vidrio y cerámicos no estructurales; envasado de aguas purificadas o de manantial, producción de velas y jabones. | X            | X  | X  | X  | X  | X  | X  | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X               |
| INDUSTRIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Edición e impresión de periódicos, revistas, libros, corrección de estilo y composición tipográfica, encuadernación, producción de fotograbados, clichés, placas topográficas, placas de offset y litografía, sellos metálicos y goma, materiales para fotocomposición a nivel microindustrial o artesanal, fotolito.                                                                                                                                       | X            | X  | X  | X  | X  | X  | X  | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Producción de artículos de hule o plástico por extrusión e inyección (moldeo y soplado)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | X            | X  | X  | X  | X  | X  | X  | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Herrerías, elaboración de piezas de joyería y orfebrería, lámparas y candelas de uso doméstico y ornamental; juguetes de diversos tipos; instrumentos musicales; artículos y aparatos deportivos y otras manufacturas metálicas, cancelarias, torno y suajados                                                                                                                                                                                              | X            | X  | X  | X  | X  | X  | X  | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Ensamble de equipos, aparatos, accesorios y componentes de informática a nivel microindustrial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | X            | X  | X  | X  | X  | X  | X  | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Producción de artículos de higiene, para el cuidado personal y del hogar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | X            | X  | X  | X  | X  | X  | X  | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Producción reproducción y distribución de bienes audiovisuales.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | X            | X  | X  | X  | X  | 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   | X   | X   | X   | X   | X               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Producción industrial de bebidas y tabacos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | X            | X  | X  | X  | X  | X  | X  | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Confección de prendas de vestir (calzado, bolsas)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | X            | X  | X  | X  | X  | X  | X  | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Confección de otros artículos textiles a partir de telas, cuero y piel, (bolsas, costales)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | X            | X  | X  | X  | X  | X  | X  | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Hilado y tejido de fibras naturales duras y blandas (alfombras, sombreros)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | X            | X  | X  | X  | X  | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | X            | X  | X  | X  | X  | X  | X  | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Producción industrial de muebles y otros artículos de madera (juguetes)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | X            | X  | X  | X  | X  | X  | X  | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Producción de artículos de papel, cartón y cartoncillo (cuadernos, sobres, folios)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | X            | X  | X  | X  | X  | 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   | X   | X   | X   | X   | X               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Producción industrial de artículos de higiene y de cuidado personal y para el hogar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | X            | X  | X  | X  | X  | X  | X  | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Producción de artículos de hule y plástico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | X            | X  | X  | X  | X  | X  | X  | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Producción de artículos cerámicos no estructurales (artículos domésticos y ornamentales de barro, loza y porcelana)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | X            | X  | X  | X  | X  | 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   | 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   | 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   | 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   | X   | X   | X   | X   | X               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Ensamble de equipos, aparatos, accesorios y componentes eléctricos, electrónicos, de informática y oficina                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | X            | X  | X  | X  | X  | 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   | X   | X   | X   | X   | X               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Cementerías y tabiqueras                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | X            | X  | X  | X  | X  | X  | X  | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Bodegas de Acopio y Transferencia de Productos no Perecederos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | X            | X  | X  | X  | X  | X  | X  | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X               |



| Zonificación Secundaria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                   | Suelo Urbano                |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                                        |                                        |                                             |                          |                              |               |                  |                 |                  |                                                            |                            |                       |                       |                                   |                  |                   |                  |     |      | Suelo No Urbano |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|------------------------------|---------------|------------------|-----------------|------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------|------------------|-------------------|------------------|-----|------|-----------------|
| 1.- Con fundamento en el Art. 45 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro (vigente). Los usos que no estén contemplados en la presente tabla de compatibilidad de usos, será definido por el H. Ayuntamiento a través de la Dirección de Desarrollo Urbano previo dictamen técnico.                                                                                       |                                                                                                                                                                                                   |                             |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                                        |                                        |                                             |                          |                              |               |                  |                 |                  |                                                            |                            |                       |                       |                                   |                  |                   |                  |     |      |                 |
| 2. En el caso de los giros de Comercio y/o Servicio de primer contacto permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5 y H6 sólo será autorizado un solo local por predio de hasta 40 m2 de la construcción en Planta Baja y este acompañado de vivienda, siempre y cuando se localicen en colonias y/o barrios que no hayan cumplido con los procedimientos administrativos para su creación. |                                                                                                                                                                                                   |                             |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                                        |                                        |                                             |                          |                              |               |                  |                 |                  |                                                            |                            |                       |                       |                                   |                  |                   |                  |     |      |                 |
| Uso Permitido                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                   | O                           |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                                        |                                        |                                             |                          |                              |               |                  |                 |                  |                                                            |                            |                       |                       |                                   |                  |                   |                  |     |      |                 |
| Uso Prohibido                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                   | X                           |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                                        |                                        |                                             |                          |                              |               |                  |                 |                  |                                                            |                            |                       |                       |                                   |                  |                   |                  |     |      |                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                   | H.0.5                       | H1                           | H2                           | H3                           | H4                           | H5                           | H6                           | H6S                                    | H6CS                                   | CS                                          | THE                      | CU                           | SU            | CUU              | CUU             | CUU              | CUU                                                        | CUU                        | CUU                   | CUU                   | CUU                               | CUU              | CUU               | CUU              | CUU | CUU  |                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                   | HABITACIONAL HASTA 50 m2/m2 | HABITACIONAL HASTA 100 m2/m2 | HABITACIONAL HASTA 200 m2/m2 | HABITACIONAL HASTA 300 m2/m2 | HABITACIONAL HASTA 400 m2/m2 | HABITACIONAL HASTA 500 m2/m2 | HABITACIONAL HASTA 600 m2/m2 | HABITACIONAL HASTA 200 m2/m2-SERVICIOS | HABITACIONAL HASTA 400 m2/m2-SERVICIOS | HABITACIONAL RURAL CON COMERCIO Y SERVICIOS | COMERCIAL Y DE SERVICIOS | TURISTICO HOTELERO EXTENSIVO | CENTRO URBANO | SUBCENTRO URBANO | COMERCIO URBANO | CENTRO DE BARRIO | ESPACIOS ABIERTOS (jardines, parques, jardines, canchales) | EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL | EQUIPAMIENTO REGIONAL | EQUIPAMIENTO ESPECIAL | EQUIPAMIENTO PARA INFRAESTRUCTURA | INDUSTRIA PESADA | INDUSTRIA MEDIANA | INDUSTRIA LIGERA | IL  | PEPE | PEA             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                   |                             |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                                        |                                        |                                             |                          |                              |               |                  |                 |                  |                                                            |                            |                       |                       |                                   |                  |                   |                  |     |      |                 |
| EQUIPAMIENTO REGIONAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Terminales Aéreas                                                                                                                                                                                 | 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               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Terminal de Carga                                                                                                                                                                                 | 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               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Terminales de Autobuses Foráneos                                                                                                                                                                  | 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               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Estación de Ferrocarril                                                                                                                                                                           | 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               |
| EQUIPAMIENTO ESPECIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Depósitos de Gas u otro tipo de Combustible                                                                                                                                                       | 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               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Venta de gasolina, diesel o gas L.P. gasolineras y estaciones de gas carburante con o sin tiendas de conveniencia, con o sin servicio de lavado y engrasado de vehículos, encerado y lubricación. | 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               |
| 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                | X                                                          | X                          | X                     | X                     | X                                 | X                | X                 | X                | X   | X    | O               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Huertos, Arboles Frutales y Viñedos                                                                                                                                                               | 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    | O               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Potrerros y Pastos                                                                                                                                                                                | 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    | O               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Actividades Extractivas                                                                                                                                                                           | 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    | O               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Estanques, Canales, Diques, Represas o Presas                                                                                                                                                     | 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    | O               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Instalaciones para el Cultivo Piscícola                                                                                                                                                           | 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    | O               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Criaderos y granjas                                                                                                                                                                               | 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    | O               |
| AMBIENTAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Unidades de Manejo de Vida Silvestre                                                                                                                                                              | 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    | O               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Bosques, selvas y matorrales                                                                                                                                                                      | 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    | O               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Senderos                                                                                                                                                                                          | 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    | O               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Obras de conservación de suelo                                                                                                                                                                    | 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    | O               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Reforestaciones                                                                                                                                                                                   | 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    | O               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Vivienda rústica (1 viv por cada 10,000 m2)                                                                                                                                                       | 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    | O               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Cabaña forestal (1 cabaña por cada 50,000 m2)                                                                                                                                                     | 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    | O               |

### 3.5.5 Modalidades de utilización del suelo

**Cuadro 44. Normatividad por zonificación**

| Zonificación Secundaria |                                             | Densidad (hab/ha)                                                                 | Viv/Ha | Lote min (m2) | Frente min (mts) | COS  | US  | Altura Máxima permitida |      | Restricciones (mts) |     |     | Restricción para construcción frente a Vialidad Regional (mts) |
|-------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|------------------|------|-----|-------------------------|------|---------------------|-----|-----|----------------------------------------------------------------|
|                         |                                             |                                                                                   |        |               |                  |      |     | Niv                     | Mts  | *F                  | *L  | *P  |                                                                |
| <b>H 0.5</b>            | Habitacional hasta 50 hab/ha                | 50                                                                                | 10     | 720           | 20               | 0.4  | 1.2 | 3                       | 10.5 | 5                   | 3   | 3   | s/r                                                            |
| <b>H 1</b>              | Habitacional hasta 100 hab/ha               | 100                                                                               | 20     | 360           | 15               | 0.5  | 1.5 | 3                       | 10.5 | 5                   | s/r | 3   | 5                                                              |
| <b>H 2</b>              | Habitacional hasta 200 hab/ha               | 200                                                                               | 40     | 180           | 9                | 0.6  | 1.8 | 3                       | 10.5 | 3                   | s/r | 3   | 5                                                              |
| <b>H 3</b>              | Habitacional hasta 300 hab/ha               | 300                                                                               | 60     | 120           | 6                | 0.6  | 2.4 | 4                       | 14   | 2                   | s/r | 2   | 5                                                              |
| <b>H 4</b>              | Habitacional hasta 400 hab/ha               | 400                                                                               | 80     | 105**         | 6                | 0.75 | 3   | 4                       | 14   | 2                   | s/r | 2   | 5                                                              |
| <b>H 5</b>              | Habitacional hasta 500 hab/ha               | 500                                                                               | 100    | 135*          | 9                | 0.5  | 3   | 6                       | 21   | 2                   | s/r | 2   | 5                                                              |
| <b>H 6</b>              | Habitacional hasta 600 hab/ha               | 600                                                                               | 120    | 135*          | 9                | 0.4  | 3.2 | 8                       | 28   | 2                   | s/r | s/r | 5                                                              |
| <b>H2S</b>              | Habitacional hasta 200 hab/ha/servicios     | 200                                                                               | 40     | 135           | 9                | 0.6  | 1.8 | 3                       | 10.5 | 5                   | s/r | s/r | 5                                                              |
| <b>H4S</b>              | Habitacional 400 hab/ha/servicios           | 400                                                                               | 60     | 90            | 6                | 0.75 | 3   | 4                       | 14   | 5                   | s/r | s/r | 5                                                              |
| <b>HRCS</b>             | Habitacional Rural con comercio y servicios | 100                                                                               | n/a    | n/a           | n/a              | n/a  | n/a | n/a                     | n/a  | s/r                 | s/r | s/r | 5                                                              |
| <b>THE</b>              | Turístico Hotelero Extensivo                | n/a                                                                               | n/a    | n/a           | n/a              | 0.4  | 5   | 12.5                    | 43.8 | s/r                 | s/r | s/r | s/r                                                            |
| <b>CS</b>               | Comercio y Servicios                        | Hasta 600                                                                         | 120    | 135*          | 9                | 0.6  | 3.6 | 6                       | 21   | 2                   | s/r | s/r | s/r                                                            |
| <b>SU</b>               | Subcentro Urbano                            | Hasta 400                                                                         | 80     | 90            | 6                | 0.6  | 3.6 | 6                       | 21   | 2                   | s/r | 2   | s/r                                                            |
| <b>CoU</b>              | Corredor Urbano                             | De acuerdo a la zona secundaria donde se ubiquen los predios zonificados como CoU |        |               |                  |      |     |                         |      |                     |     |     |                                                                |
| <b>CB</b>               | Centro de Barrio                            | Hasta 200                                                                         | 40     | 135           | 9                | 0.6  | 1.8 | 3                       | 10.5 | 3                   | s/r | 3   | s/r                                                            |

\* Lote Duplex

\*\* Para vivienda de interés social 90mts

#### Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H)

Cuando dos o mas predios se fusionen podrá optarse por la zonificación que mejor se adapte a las necesidades del proyecto, siempre y cuando dicha fusión incluya un uso habitacional y que su acceso y salida no sea por dicha zona, debiendo ser exclusivamente por frente del uso no habitacional.

En lo que respecta a la altura y área libre, prevalecerá la zonificación elegida y deberá adaptarse al entorno de la zona.

En caso de existir derechos adquiridos para alguno de los predios, estos se perderán o el particular deberá decidir entre la fusión de los predios o los derechos adquiridos.

### **Coefficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS)**

En la zonificación se determinan:

1. El coeficiente de ocupación del suelo (COS), el cual se establece para obtener la superficie de desplante en planta baja. Dicha superficie es el resultado de multiplicar la superficie total del Predio por el COS (expresado en decimales)
2. El coeficiente de utilización del suelo (CUS), se establece para determinar la superficie total de construcción la cual es el resultado de multiplicar la superficie total del Predio por el CUS.
3. En el caso de que el proyecto arquitectónico proponga la utilización del COS por debajo del porcentaje establecido, el CUS se deberá reducir en la misma proporción.

### **Altura Máxima Construida**

La altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación debiéndose considerar a partir del nivel medio de banquetta. Se calcula con la expresión siguiente:

Altura (niveles)= CUS/COS

Para determinar la altura total en metros, se deberá considerar 3.5 mts como altura máxima de entpiso.

En el caso de aquellos proyectos que pretendan una altura mayor a la permitida en la zonificación: de acuerdo con el Art. 45 del Reglamento de Construcciones para el Municipio de Querétaro, deberán presentarse ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal la cual determinará la autorización respecto a la altura previo dictamen técnico, atendiendo al perfil del terreno natural, las condiciones topográficas y visuales de la zona.

### **Norma Técnica Complementaria por Colonia**

Con el fin de conservar y mejorar la calidad de vida de los residentes de las colonias y/o fraccionamientos habitacionales, evitando la instalación de usos de suelo no compatibles con la vivienda, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal podrá elaborar una Norma Técnica Complementaria para la colonia o fraccionamiento, la cual será parte integrante de los anexos técnicos del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano y deberá contar con las siguientes condicionantes:

- La Asociación de Colonos deberá elaborar por escrito la solicitud para realizar la Norma Técnica Complementaria, la cual será acompañada por el Acta Constitutiva Asociación de Colonos respectiva, debiéndose dirigir a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.
- La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, elaborará un dictamen técnico que determinará la factibilidad o no de realizar la norma técnica solicitada.
- En el caso de resultar factible, la Asociación de Vecinos se comprometerá a elaborar en conjunto con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal los trabajos referentes al Diagnóstico y Estrategia de Desarrollo Urbano que la colonia o fraccionamiento en cuestión seguirá.
- Una vez concluidos los trabajos de elaboración de la Norma Técnica Complementaria, ésta se presentará ante El Cabildo Municipal quien emitirá su aprobación o no de dicha norma, la cual, una vez aprobada se publicará en la Gaceta Municipal, en el Periódico "La Sombra de Arteaga", cumpliendo plena vigencia al día posterior a la Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Comercio.

## Imagen Urbana:

Con el fin de controlar y mejorar la calidad de la imagen urbana de la delegación, los anuncios autosoportados de propaganda, se podrán colocar de acuerdo a la siguiente normatividad:

1. Separación de los anuncios según el tipo de vialidad:
  - Vialidad Primaria Regional: 500.00 metros
  - Vialidad Primaria Urbana: 300.00 metros.
2. Condicionantes:
  - No se pueden instalar ó colocar en predios con superficie menor a 150.00 m2.
  - No se pueden instalar ó colocar a menos de 100.00 m.l. de un MUPI o Parabus.
  - No se pueden instalar ó colocar a menos de 150.00 m.l. de radio de un paso superior o inferior vehicular.
  - No se pueden instalar ó colocar a menos de 90.00 m.l. de radio de un puente peatonal.
  - Sólo se pueden colocar en predios con uso de suelo comercial y de servicios (CS) y Corredores Urbanos (CoU), quedando prohibido la instalación de Anuncios autosoportados de propaganda en predios con uso de suelo Habitacional (H) en cualquiera de sus variantes por densidad y Habitacional con Servicios (HS) en cualquiera de sus variantes por densidad.
  - Queda Prohibido la instalación de Aununcios autosoportados de propaganda en los siguientes tramos de vialidades.

| Delegación (es) | Vialidad                            | Tramo                           |                                |
|-----------------|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
|                 |                                     | Desde                           | Hasta                          |
| CH              | Av. Cimatario                       | La Av. Constituyentes           | Autopista México - Querétaro   |
| CH              | Av. Ezequiel Montes                 | La Av. Ignacio Zaragoza         | La Av. Constituyentes          |
| CH              | Av. Tecnológico                     | La Av. Universidad              | La Av. Constituyentes          |
| CH              | Av. Universidad lado norte          | Av. 5 de Febrero                | Bld. Bernardo Quintana Arriola |
| CH              | Av. Universidad lado su             | Av. 5 de Febrero                | Bld. Bernardo Quintana Arriola |
| CH              | Av. Ejercito Republicano            | Calzada Los Arcos               | Av. Constituyentes             |
| CH              | Av. Corregidora                     | La autopista México – Querétaro | La calle Ignacio López Rayón   |
| CH              | Francisco I. Madero                 | La calle Nicolás Campa          | Av. 5 de Febrero               |
| CH              | Calle Ignacio Pérez                 | Av. Ignacio Zaragoza            | Av. Constituyentes             |
| CH              | Av. Ignacio Zaragoza                | La calle 20 de Noviembre        | La Av. Tecnológico             |
| CH/CR           | Juan Caballero y Osio               | Circunvalación (M. Arista)      | Av. Hércules                   |
| CH/CR           | Boulevard Bernardo Quintana Arriola | La autopista México – Querétaro | Las vías del ferrocarril       |
| CH/CR           | Calzada los Arcos                   | La calle 20 de Noviembre        | La carretera a Tequisquiapan   |

## Nuevos Fraccionamientos

Con el fin de controlar y eficientar la utilización del suelo, así como elevar el nivel de vida de los nuevos residentes, para el caso de nuevos fraccionamientos habitacionales se deberá atender a lo establecido en el Título III del Código Urbano para el Estado de Querétaro considerando además:

- El lote mínimo de acuerdo a la zonificación establecida en el presente Plan de Desarrollo Urbano.
- Un máximo de hasta el 8% de la superficie total vendible del terreno podrá ser utilizada para la instalación de zonas CS (Comercio y Servicios), las cuales se deberán ubicar en lotes con frente a Equipamientos y sobre vialidades primarias.
- La lotificación resultante deberá respetar los coeficientes de ocupación y de utilización (COS y CUS) así como la altura máxima construida.
- Para la emisión del Dictamen de uso de suelo, el Desarrollador o representante legal deberá declarar ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal el tipo de fraccionamiento a desarrollar acorde con el Artículo 100 del Código Urbano del Estado de Querétaro, considerando que la Densidad establecida en el presente Plan de Desarrollo Urbano no establece nivel ni tipo ni calidad de vivienda.

### **Impacto Social**

Con el fin de prever el impacto social negativo que ciertos giros comerciales pudieran ocasionar en su entorno y con ello determinar el Dictamen de Uso de Suelo correspondiente, los giros que a continuación se señalan deberán contar con el Visto Bueno por parte de la Autoridad Delegacional.

#### **Educación:**

Guarderías, Jardines de Niños, Escuelas para Niños Atípicos, Centros de Desarrollo Infantil, Escuelas Primarias, Secundarias Diurnas, Secundarias Técnicas, Telesecundarias, Preparatorias, Vocacionales, Bachilleratos Técnicos, Escuelas de Capacitación, Politécnicos, Tecnológicos, Universidades, Escuelas Normales, Centros de Estudios de Posgrado, Centros y Laboratorios de Investigación.

#### **Comercio**

Vinaterías, Compraventa de Material para Reciclar, Tiendas de Autoservicio y Supermercados, Plazas Comerciales, Centros Comerciales y Tiendas Departamentales.

#### **Materiales de Construcción y Vehículos**

Venta de Refacciones, Lubricantes, Aditivos y Similares, Llantas y Accesorios para Vehículos, Motocicletas y Bicicletas, sin taller de reparación para Vehículos; Venta de Refacciones, Lubricantes, Aditivos y Similares, Llantas y Accesorios para Vehículos, Motocicletas y Bicicletas, con taller de reparación para Vehículos; Deshuesadero, Taller Automotriz, de reparación. Lavado y Lubricado, Alineación y Balanceo de Vehículos y Vulcanizadoras.

#### **Servicios y Alimentos Preparados**

Sanitarios Públicos, Baños Públicos, Sauna, Masajes, Cafeterías, Restaurantes sin Venta de Bebidas Alcohólicas, Restaurantes con Venta de Bebidas Alcohólicas.

#### **Almacenamiento y Abasto**

Rastros, Frigoríficos y Obradores.

#### **Comunicaciones**

Antenas, Mástiles y Torres

#### **Entretenimiento**

Cantinas, Bares, Cervecerías, Pulquerías, vido Bares, Peñas, Discotecas y Table Dance, Centros Nocturnos, Discotecas, Salones para Fiestas Infantiles, Clubes Sociales y Salones para Banquetes de Fiestas y de Baile.

### **3.5.6 Estrategia de desarrollo urbano de los diferentes sectores**

#### **Destinos del suelo**

Los destinos son los fines públicos a los que puede dedicarse un área o predio y corresponden a los elementos de equipamiento e infraestructura requeridos para el funcionamiento adecuado de la Delegación agrupado en los siguientes sectores:

**Cuadro 45. Proyecciones de población:**

| Año  | Población de la delegación | Incremento de población |
|------|----------------------------|-------------------------|
| 2000 | 131,673                    | -                       |
| 2007 | 133,463                    | 1,790                   |
| 2010 | 133,863                    | 400                     |
| 2013 | 133,265                    | 372                     |
| 2025 | 134,669                    | 404                     |

Fuente: Trabajo de gabinete del plan parcial de desarrollo urbano de la delegación Centro Histórico., 2007

**Cuadro 46. Requerimientos de Equipamiento Urbano**

| Educación                   | Unidades Existentes | Unidades Requeridas | Plazo |         |       |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|-------|---------|-------|
|                             |                     |                     | Corto | Mediano | Largo |
| Jardín de niños             | 69                  | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Escuela primaria            | 68                  | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Escuela secundaria          | 28                  | 10                  | 0     | 0       | 0     |
| Bachillerato general        | 17                  | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Bachillerato tecnológico    | 20                  | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Universidad                 | 5                   | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Normal de maestros          | 2                   | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| <b>Recreación y deporte</b> |                     |                     |       |         |       |
| Plaza cívica                | 2                   | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Parque urbano               | 3                   | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Gimnasio                    | 2                   | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Unidad deportiva            | 1                   | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Alberca deportiva           | 1                   | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Área de ferias y exp.       | 3                   | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| <b>Cultura</b>              |                     |                     |       |         |       |
| Auditorio                   | 4                   | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Teatro                      | 2                   | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Biblioteca                  | 1                   | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Casa de la cultura          | 5                   | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| <b>Salud</b>                |                     |                     |       |         |       |
| Clínica hospital            | 2                   | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Centro de salud             | 1                   | 4                   | 0     | 0       | 0     |
| Unidad médica SESEQ         | 1                   | 3                   | 0     | 0       | 0     |
| Unidad del DIF              | 1                   | 3                   | 0     | 0       | 0     |
| <b>Comercio</b>             |                     |                     |       |         |       |
| Mercado                     | 8                   | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Tianguis                    | 2                   | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Centro comercial            | 4                   | 0                   | 0     | 0       | 0     |

| Educación                   | Unidades Existentes | Unidades Requeridas | Plazo |         |       |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|-------|---------|-------|
|                             |                     |                     | Corto | Mediano | Largo |
| Cívico Administrativo       |                     |                     |       |         |       |
| Delegación municipal        | 1                   | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Comandancia de policía      | 1                   | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Oficina de hacienda estatal | 1                   | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Ministerio público estatal  | 1                   | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Juzgado penal               | 1                   | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Panteón Municipal           | 2                   | 0                   | 0     | 0       | 0     |

**Cuadro 47. Superficie Requeridas para Equipamiento Urbano**

| Educación                    | Unidades Existentes | Unidades Requeridas | Plazo |         |       |
|------------------------------|---------------------|---------------------|-------|---------|-------|
|                              |                     |                     | Corto | Mediano | Largo |
| Jardín de niños              | M <sup>2</sup>      | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Escuela primaria             | M <sup>2</sup>      | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Escuela secundaria           | M <sup>2</sup>      | 15,000              | 0     | 0       | 0     |
| Bachillerato general         | M <sup>2</sup>      | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Bachillerato tecnológico     | M <sup>2</sup>      | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Universidad                  | M <sup>2</sup>      | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Normal de maestros           | M <sup>2</sup>      | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| <b>Recreación y deporte</b>  |                     |                     |       |         |       |
| Plaza cívica                 | M <sup>2</sup>      | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Parque urbano                | M <sup>2</sup>      | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Gimnasio                     | M <sup>2</sup>      | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Unidad deportiva             | M <sup>2</sup>      | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Alberca deportiva            | M <sup>2</sup>      | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Área de ferias y exp.        | M <sup>2</sup>      | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| <b>Cultura</b>               |                     |                     |       |         |       |
| Auditorio                    | M <sup>2</sup>      | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Teatro                       | M <sup>2</sup>      | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Biblioteca                   | M <sup>2</sup>      | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Casa de la cultura           | M <sup>2</sup>      | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| <b>Salud</b>                 |                     |                     |       |         |       |
| Clínica hospital             | M <sup>2</sup>      | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Centro de salud              | M <sup>2</sup>      | 2,400               | 0     | 0       | 0     |
| Unidad médica SESEQ          | M <sup>2</sup>      | 900                 | 0     | 0       | 0     |
| Unidad del DIF               | M <sup>2</sup>      | 600                 | 0     | 0       | 0     |
| <b>Comercio</b>              |                     |                     |       |         |       |
| Mercado                      | M <sup>2</sup>      | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Tianguis                     | M <sup>2</sup>      | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Centro comercial             | M <sup>2</sup>      | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| <b>Cívico administrativo</b> |                     |                     |       |         |       |
| Delegación municipal         | M <sup>2</sup>      | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Comandancia de policía       | M <sup>2</sup>      | 0                   | 0     | 0       | 0     |
| Oficina de hacienda estatal  | M <sup>2</sup>      | 0                   | 0     | 0       | 0     |

|                                   |                      |               |          |          |          |
|-----------------------------------|----------------------|---------------|----------|----------|----------|
| Ministerio público estatal        | M <sup>2</sup>       | 0             | 0        | 0        | 0        |
| Juzgado penal                     | M <sup>2</sup>       | 0             | 0        | 0        | 0        |
| Panteón Municipal                 | M <sup>2</sup>       | 0             | 0        | 0        | 0        |
| <b>Superficie Total Requerida</b> | <b>M<sup>2</sup></b> | <b>18,900</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

De acuerdo con los datos anteriores en este momento se tiene un déficit en áreas de equipamiento Urbano de poco mas de 1.89 hectáreas, para el corto plazo se requerirán 0.00 hectáreas mas, para el mediano plazo 0.00 hectáreas mas y para el largo plazo 0.00 hectáreas adicionales, con un requerimiento total acumulado de 1.89 hectáreas aproximadamente para la delegación materia de este plan.

Reservas de suelo

**Cuadro 48. Proyecciones de población**

| <b>Año</b> | <b>Población (hab.)</b> | <b>Incremento de población (hab.)</b> | <b>Área Urbana Total (has)</b> | <b>Superficie requerida (has)</b> |
|------------|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| 2000       | 131,673                 | -                                     | -                              | -                                 |
| 2007       | 133,463                 | 1,790                                 | 1,964.06                       | -                                 |
| 2010       | 133,863                 | 400                                   | 1,968.57                       | 4.51                              |
| 2013       | 133,265                 | 372                                   | 1,974.48                       | 5.91                              |
| 2025       | 134,669                 | 404                                   | 1,980.42                       | 5.94                              |

Manteniendo la densidad actual de 68 hab./ ha.

Con estos datos se requiere a largo plazo de 16.36 hectáreas.

Se concluye que de las 16.36 hectáreas que se requerirán en el año 2025 en lo que se refiere a suelo, 1.89 hectáreas se necesitarían utilizar para equipamiento urbano lo que representa el 11.55 % del total de la superficie requerida.

**Cuadro 49. Proyecciones de vivienda Delegación Centro Histórico**

| <b>Año</b> | <b>Población (hab)</b> | <b>Ocupantes por vivienda</b> | <b>Viviendas</b> | <b>Viviendas requeridas</b> |
|------------|------------------------|-------------------------------|------------------|-----------------------------|
| 2000       | 131,673                | 4.0                           |                  |                             |
| 2007       | 133,463                | 4.0                           | 33,365*          | -----                       |
| 2010       | 133,863                | 4.0                           | 33,465           | 100                         |
| 2013       | 133,265                | 4.0                           | 33,566           | 101                         |
| 2025       | 134,669                | 4.0                           | 33,667           | 101                         |

De Preservación Ecológica

Para el caso de esta delegación no se contempla la asignación de áreas de preservación ecológica.

### 3.5.7 Estrategia administrativa y de desarrollo económico de la delegación

Dentro de esta delegación se determina que su potencial está referido a la función habitacional y agrícola que ha asumido; por lo tanto la estrategia administrativa para esta delegación consiste por un lado en apoyar la utilización del suelo para habitación y dotarla de los servicios administrativos necesarios para su adecuada operación y por el otro evitar la ocupación de las áreas agrícolas de la delegación localizadas al norte y poniente de la misma.

La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal requiere contar en su estructura por lo menos con las siguientes Áreas:

- Área de Planeación Urbana que se encargue de la administración del desarrollo urbano con la preparación de los Dictámenes de Uso de Suelo y Factibilidades de Giro.
- Área de Proyectos Urbanos que se encargue de elaborar los estudios y proyectos para las Obras Públicas que requiera el Municipio.
- Área de Licencias de Construcción que vigile y revise los proyectos que pretendan realizar los particulares y las dependencias oficiales en el centro de población así como la determinación de los alineamientos de lotes y predios respecto de las vías públicas.
- Área de Revisión de Fraccionamientos a través de la cual se orienten las trazas urbanas de los diferentes fraccionamientos respetando las disposiciones del plan.

Para el control del Plan Parcial de Desarrollo Urbano se propone que la Dirección de Desarrollo Urbano reporte mensualmente los Dictámenes de Uso de Suelo, las Factibilidades de Giro y las revisiones de nuevos desarrollos al Regidor Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano.

Para la evaluación del Plan se propone que anualmente el Cabildo realice el avance real alcanzado en materia de Desarrollo Urbano comparando el avance con la propuesta del plan, a fin de que si se requiere alguna modificación, ésta se detecte oportunamente.

La experiencia señala que es conveniente realizar la actualización del plan en función de las desviaciones que anualmente se detecten de tal manera que cuando la desviación acumulada alcance el 40% es recomendable la actualización del mismo.

La modificación del plan compete al H. Ayuntamiento y es recomendable que salvo causas de beneficio social, no se autoricen modificaciones de cambios de uso de suelo y en los casos de cambio de densidad ésta solo pueda ser aprobada cuando exista la posibilidad de compensar el aumento con las áreas restantes de la delegación.

#### 3.5.8 Etapas de desarrollo urbano

##### **Corto Plazo, del 2007 al Año 2010**

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

##### **Mediano Plazo, del 2010 al Año 2013**

Mejoramiento de la red vial primaria de la delegación.

##### **Largo Plazo, del 2013 al Año 2025**

Mejoramiento de la red vial secundaria y terciaria de la delegación

#### 4 PROGRAMACIÓN Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

| Programa Urbano                      | N° de Acción | Acción Específica                                                                             | Unidad de Medida | Cantidad | Plazos |     |     | Corresponsabilidad Sectorial |         |           |         |        | Prioridad |
|--------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------|--------|-----|-----|------------------------------|---------|-----------|---------|--------|-----------|
|                                      |              |                                                                                               |                  |          | CP     | MP  | LP  | Federal                      | Estatal | Municipal | Privado | Social |           |
| Planeación                           | 1            | Elaboración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la zona de sitios y barrios históricos | plan             | 1        | 1      |     |     |                              | X       |           |         |        | A         |
|                                      | 2            | Elaborar proyecto de imagen urbana del centro histórico                                       | proyecto         | 1        | 1      |     |     |                              | X       |           |         |        | A         |
|                                      | 3            | Elaborar proyecto de cableado subterráneo del centro histórico (2da. Etapa)                   | proyecto         | 1        | 1      |     |     |                              | X       |           |         |        | A         |
| Suelo                                | 4            | Adquisición de suelo para equipamiento urbano                                                 | hectárea         | 1.89     | 1.89   | 0   | 0   |                              |         | X         | X       | X      | A         |
| Vivienda                             | 5            | Construcción de vivienda                                                                      | vivienda         | 302      | 100    | 101 | 101 | X                            | X       | X         | X       | X      | A         |
| Infraestructura                      | 6            | Construcción de redes de agua potable                                                         | kms.             | 1.2      | 1.2    |     |     |                              |         |           | X       |        | A         |
|                                      | 7            | Construcción de redes de alcantarillado                                                       | Kms              | 1.2      | 1.2    |     |     |                              |         |           | X       |        | A         |
|                                      | 8            | Construcción de Plantas de tratamiento                                                        | planta           | 3        | 1      | 1   | 1   | X                            | X       | X         |         |        | B         |
| Vialidad                             | 9            | Ampliación de la Avenida Epigmenio González                                                   | Kms.             | 1.15     |        |     |     |                              | X       | X         | X       |        | A         |
|                                      | 10           | Construcción de vialidad secundaria (canal roncopollo)                                        | kms.             | 0.95     |        |     |     |                              | X       | X         | X       |        | B         |
|                                      | 11           | Construcción de la Av. Real                                                                   | Kms.             | 1.90     |        |     |     |                              | X       | X         | X       |        | B         |
| Transporte                           | 12           | Construcción de paraderos de transporte público                                               | paradero         | 200      | 100    | 50  | 50  |                              |         | X         | X       |        | B         |
| Equipamiento Urbano Educación        | 13           | Construcción de escuelas secundarias                                                          | escuela          | 10       | 10     | 0   | 0   | X                            | X       |           | X       |        | A         |
| Equipamiento Urbano Salud            | 14           | Construcción de centro de salud                                                               | centro           | 4        | 4      | 0   | 0   | X                            | X       |           |         |        | A         |
|                                      | 15           | Construcción de Unidad Médica SESEQ                                                           | Unidad           | 3        | 3      | 0   | 0   | X                            | X       |           |         |        | A         |
|                                      | 16           | Construcción de unidad del DIF                                                                | Unidad           | 3        | 3      | 0   | 0   |                              | X       | X         |         |        | A         |
| Imagen Urbana                        | 17           | Aplicación de un programa de mejoramiento urbano                                              | programa         | 3        | 1      | 1   | 1   |                              | X       | X         |         |        | B         |
|                                      | 18           | Aplicación de un programa para el retiro de anuncios                                          | programa         | 3        | 1      | 1   | 1   |                              | X       | X         |         |        | C         |
| Medio Ambiente                       | 19           | Aplicación de un programa de reforestación de vialidades y áreas verdes                       | programa         | 3        | 1      | 1   | 1   | X                            | X       | X         |         |        | A         |
| Prevención y Atención de Emergencias | 20           | Aplicación de un programa de control de avenidas pluviales                                    | programa         | 3        | 1      | 1   | 1   |                              | X       | X         |         |        | A         |
|                                      | 21           | Aplicación de un programa de mantenimiento preventivo de las Empresas                         | programa         | 3        | 1      | 1   | 1   |                              | X       | X         |         |        | A         |

## **5 INSTRUMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LAS ACCIONES**

### **5.1 Mecanismos de Instrumentación**

#### **5.1.1 Estrategia de Participación Ciudadana para la Integración del PPDUD, Seguimiento y Cumplimiento.**

Se propone como el instrumento más adecuado el Consejo de Planeación del Desarrollo Municipal, de manera que sea la instancia social que de seguimiento al plan, y que vigile por parte de la ciudadanía su observancia, generando una bitácora de los casos en que las propuestas del plan no puedan ser cumplidas, consignando las causas que imposibilitan su cumplimiento.

La operación regular y sistemática de este organismo, permitirá una evaluación permanente sobre la aplicación y procedencia del plan y determinará paulatinamente si el plan es adecuado a las circunstancias reales que genere la dinámica urbana de las localidades que se encuentran contempladas dentro del mismo, de tal manera que el Consejo de Planeación del Desarrollo Municipal tendrá facultades de asesoría y participación en la actualización y revisión del plan y en la elaboración de otros planes y programas de desarrollo urbano dentro del área territorial de ésta delegación .

#### **5.1.2 Acta de Cabildo**

El Acta de Cabildo es el documento jurídico que elabora el Municipio mediante Sesión de Cabildo a través de su H. Ayuntamiento, para autorizar formalmente cualquier plan parcial de desarrollo urbano, y es el documento que se envía al Registro Público de la Propiedad para convertirse en norma o ley. El H. Ayuntamiento a través de sus regidores son los únicos facultados para poder llevar a cabo la elaboración de este documento.

#### **5.1.3 Fuentes de Ingresos Tradicionales**

La aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Centro Histórico requiere llevar a cabo las acciones y obras específicas que se determinaron en el nivel programático del mismo y se necesitan recursos económicos para su ejecución.

Los recursos para las obras pueden ser propios, de aportación estatal o federal, de particulares y de crédito.

#### **RECURSOS PROPIOS**

Las fuentes de recursos propios municipales son los impuestos, derechos, productos, aprovechamientos y participaciones.

En su mayoría estos recursos se aplican para cubrir el gasto corriente de la administración municipal y el mantenimiento de la infraestructura existente, quedando una parte para la ejecución de obras de infraestructura.

Otro de los programas de apoyo federal es el programa Habitat que permite la atención de colonias populares dentro de los polígonos aceptados por la SEDESOL.

Para mejorar la captación de estos recursos es necesario que el municipio vigile de manera más estrecha la congruencia de la aplicación del impuesto predial en función de los valores del suelo; por otra parte, la aplicación de derechos sobre las obras de mejoramiento y conservación de la vía pública, recolección de basura, alumbrado, seguridad pública, arreglo de parques, jardines y predios baldíos.

#### **Aportaciones Estatal y Federal**

Estas aportaciones se realizan de manera institucional a través de los Convenios Únicos de Desarrollo, Ramo XXXIII, el cual mediante la aplicación de una fórmula matemática que trata de tomar en consideración el grado de marginalidad de la población y el tamaño de la misma, asigna los recursos a los estados y municipios.

Los fondos de recursos constituidos por este ramo para los municipios han estado normados de tal manera que les determina condiciones y procedimientos de operación a fin de asegurar que su utilización sea congruente con las condiciones con las que son otorgados.

Para este caso se recomienda que el área de planeación y programación del municipio este conformada por personal capacitado en la aplicación de estos recursos y en la programación y ejecución de obras públicas.

#### 5.1.4 Fuentes de Financiamiento Alternativas

##### Aportaciones Particulares

Con base en lo dispuesto en el artículo 112 del Código Urbano para el estado de Querétaro, los promotores particulares al ejecutar sus desarrollos fuera del área urbana actual, deben realizar las obras de infraestructura necesarias para la adecuada operación de su desarrollo; lo cual permite que mediante negociaciones adecuadas la administración municipal puede concertar con varios de los promotores la ejecución de obras de cabeza necesarias para el desarrollo y que han sido identificadas por el plan.

Así mismo en las obras de mejoramiento y conservación que realice el municipio se puede gestionar la colaboración de los particulares de las colonias beneficiadas a través de convenios de acción concertada.

#### 5.1.5 Los demás que sean Necesarios

##### Creditos

En algunos casos, la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento requieren por su magnitud la gestión de recursos de crédito que en todo caso requiere del aval de la H. Legislatura del Estado.

Para la infraestructura y el equipamiento, la principal fuente de financiamiento institucional es el Banobras, a través de los diferentes programas de crédito, que por la responsabilidad financiera que genera el endeudamiento, solo será recomendable acudir a este mecanismo en casos excepcionales.

El Fondo Nacional para el Fomento al Turismo tiene algunos programas de apoyo financiero que se recomienda analizar a detalle.

Para la vivienda se cuenta con algunos organismos especializados en el otorgamiento de recursos de crédito como el Fondo Nacional de las Habitaciones Populares (FONHAPO), el Fondo de Operación y Descuento Bancario (FOVI), el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), y el Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), los cuales operan con reglas definidas que generalmente quedan fuera de la intervención municipal y que utilizan principalmente los promotores particulares; sin embargo, en algunos casos pueden ser una alternativa a algunos de los proyectos institucionales de vivienda que desarrolle el municipio.

Así mismo, la Comisión Nacional para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), esta aplicando programas en apoyo de los municipios en la regularización de asentamientos irregulares o de urbanización progresiva, y en la constitución de reservas territoriales para los municipios aportando recursos económicos para el pago a los propietarios de la tierra, y que el municipio puede pagar hasta la comercialización de los predios.

#### 5.1.6 Mecanismos de Seguimiento de Acciones

El H. Ayuntamiento de Querétaro deberá de apoyar el programa de capacitación para el personal del municipio involucrado en el desarrollo urbano, que para el efecto elabore la Dirección de Desarrollo Urbano municipal, en el cual se de a conocer de manera detallada y precisa el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Centro Histórico, y la manera en que las actividades

del personal deberán estar orientadas a lograr el cumplimiento del mismo, así como el fundamento de los lineamientos y políticas que propone el plan.

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

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

#### 5.1.7 Mecanismos de Evaluación y Retroalimentación del Desarrollo Urbano

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

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

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

## ANEXOS

### ANEXO 1. Normas Básicas para Equipamiento Urbano

| SUBSISTEMA         | ELEMENTO                    | NIVEL DE SERVICIOS | LOC. ESTRUCT. URBANA | UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO | USUARIOS P/ U.B.S. | SUPERFICIE TERRENO    | SUPERFICIE CONSTR.   | POBLACION MÍNIMA |
|--------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------|---------------------------|--------------------|-----------------------|----------------------|------------------|
| Educación          | Jardín de niños             | Básico             | Centro vecinal       | Aula                      | 35 a 70 alum       | 635 m <sup>2</sup>    | 250 m <sup>2</sup>   | 2,310 hab.       |
|                    | Primaria                    | Básico             | Centro vecinal       | Aula                      | 50 a 100 alum      | 2,340 m <sup>2</sup>  | 700 m <sup>2</sup>   | 1,440 hab.       |
|                    | Secundaria General          | Medio              | Centro de barrio     | Aula                      | 50 a 100 alum      | 1,500 m <sup>2</sup>  | 375 m <sup>2</sup>   | 3,480 hab.       |
|                    | Escuela técnica             | Intermedio         | Subcentro urb.       | Aula                      | 30 a 60 alum       | 1,140 m <sup>2</sup>  | 570 m <sup>2</sup>   | 45,000 hab.      |
|                    | Bachillerato general        | Intermedio         | Subcentro urb.       | Aula                      | 50 a 100 alum      | 2,265 m <sup>2</sup>  | 525 m <sup>2</sup>   | 9,900 hab.       |
|                    | Bachillerato tecnológico    | Intermedio         | Subcentro urb.       | Aula                      | 50 a 100 alum      | 5,400 m <sup>2</sup>  | 1,200 m <sup>2</sup> | 27,300 hab.      |
|                    | Normal de maestros          | Estatad            | Subcentro urb.       | Aula                      | 50 a 100 alum      | 3,060 m <sup>2</sup>  | 720 m <sup>2</sup>   | 10,000 hab.      |
| Cultura            | Auditorio                   | Intermedio         | Subcentro urb.       | Butaca                    | 1 espectador       | 1,500 m <sup>2</sup>  | 425 m <sup>2</sup>   | 30,000 hab.      |
|                    | Teatro                      | Estatad            | Subcentro urb.       | Butaca                    | 1 espectador       | 1,700 m <sup>2</sup>  | 680 m <sup>2</sup>   | 75,000 hab.      |
| Salud              | Clinica hospital            | Intermedio         | Subcentro urb.       | Consultorio               | 23 cons/dia        | 760 m <sup>2</sup>    | 300 m <sup>2</sup>   | 21,450 hab.      |
|                    | Unidad de urgencias         | Intermedio         | Subcentro urb.       | Cama                      | 53 interno/año     | 2,550 m <sup>2</sup>  | 1,350 m <sup>2</sup> | 21,450 hab.      |
|                    |                             | Estatad            | Subcentro urb.       | cama                      | 22 interno/año     | 400 m <sup>2</sup>    | 240 m <sup>2</sup>   | 80,000 hab.      |
| Asistencia Pública | Centro de integración juv.  | Estatad            | Subcentro urb.       | m <sup>2</sup> construido | 0.4 usuarios       | 750 m <sup>2</sup>    | 250 m <sup>2</sup>   | 50,000 hab.      |
|                    | Velatorio público           | Intermedio         | Subcentro urb.       | capilla ardiente          | variable           | 810 m <sup>2</sup>    | 230 m <sup>2</sup>   | 100,000 hab.     |
| Comercio           | Centro comercial            | Estatad            | Subcentro urb.       | m <sup>2</sup> construido | variable           | 2,500 m <sup>2</sup>  | 1,000 m <sup>2</sup> | 100,000 hab.     |
|                    | Tiendas institucionales     | Estatad            | Subcentro urb.       | m <sup>2</sup> construido | variable           | 1,390 m <sup>2</sup>  | 555 m <sup>2</sup>   | 50,000 hab.      |
| Abastos            | Central de abastos          | Regional           | Periférica           | m <sup>2</sup> de bodega  | variable           | 60,000 m <sup>2</sup> | 6,000 m <sup>2</sup> | 200,000 hab.     |
|                    | Bodega del pequeño com.     | Estatad            | Subcentro urb.       | m <sup>2</sup> construido | variable           | 260 m <sup>2</sup>    | 130 m <sup>2</sup>   | 50,000 hab.      |
| Comunicaciones     | Sucursal de Correos         | Intermedio         | Subcentro urb.       | m <sup>2</sup> construido | variable           | 375 m <sup>2</sup>    | 150 m <sup>2</sup>   | 37,500 hab.      |
|                    | Oficina de telégrafos       | Intermedio         | Subcentro urb.       | m <sup>2</sup> construido | variable           | 375 m <sup>2</sup>    | 150 m <sup>2</sup>   | 37,500 hab.      |
|                    | Central de teléfonos        | Estatad            | Subcentro urb.       | línea telefónica          | variable           | 3,300 m <sup>2</sup>  | 1,200 m <sup>2</sup> | 100,000 hab.     |
| Transporte         | Terminal de autobuses urb.  | Estatad            | Subcentro urb.       | Anden de abordar          | variable           | 660 m <sup>2</sup>    | 160 m <sup>2</sup>   | 28,000 hab.      |
|                    | Estación de taxis           | Intermedio         | Centro de barrio     | cajón de abordar          | variable           | 240 m <sup>2</sup>    | 60 m <sup>2</sup>    | 28,000 hab.      |
| Recreación         | Plaza cívica                | Concen Rural       | unidad b. Serv.      | m <sup>2</sup> de plaza   | variable           | 1,400 m <sup>2</sup>  | 1,120 m <sup>2</sup> | 7,000 hab.       |
|                    | Juegos infantiles           | Básico             | Centro vecinal       | m <sup>2</sup> de terreno | variable           | 1,250 m <sup>2</sup>  | no tiene             | 2,500 hab.       |
|                    | Parque urbano               | Intermedio         | Subcentro urb.       | m <sup>2</sup> de parque  | variable           | 10,000 m <sup>2</sup> | 1,500 m <sup>2</sup> | 50,000 hab.      |
|                    | Espectáculos deportivos     | Intermedio         | Subcentro urb.       | butaca                    | variable           | 13,600 m <sup>2</sup> | 4,000 m <sup>2</sup> | 50,000 hab.      |
|                    | Area de ferias y expos.     | Estatad            | Periférica           | m <sup>2</sup> de terreno | variable           | 5,000 m <sup>2</sup>  | 1,500 m <sup>2</sup> | 50,000 hab.      |
| Deporte            | Unidad deportiva            | estatal            | subcentro urb.       | m <sup>2</sup> de cancha  | variable           | 37,500 m <sup>2</sup> | 1,500 m <sup>2</sup> | 75,000 hab.      |
|                    | Gimnasio                    | estatal            | subcentro urb.       | m <sup>2</sup> construido | variable           | 3,190 m <sup>2</sup>  | 1,875 m <sup>2</sup> | 75,000 hab.      |
|                    | Alberca deportiva           | estatal            | subcentro urb.       | m <sup>2</sup> construido | variable           | 3,750 m <sup>2</sup>  | 1,875 m <sup>2</sup> | 75,000 hab.      |
| Servicios urbanos  | Comandancia de policia      | Básico             | subcentro urb.       | m <sup>2</sup> construido | variable           | 150 m <sup>2</sup>    | 60 m <sup>2</sup>    | 10,000 hab.      |
| Admon. Pública     | Delegación Municipal        | Conc. Rural        | subcentro urb.       | m <sup>2</sup> construido | variable           | 100 m <sup>2</sup>    | 50 m <sup>2</sup>    | 2,500 hab.       |
|                    | Oficina de hacienda estatal | Intermedio         | subcentro urb.       | m <sup>2</sup> construido | variable           | 100 m <sup>2</sup>    | 50 m <sup>2</sup>    | 10,000 hab.      |
|                    | Oficina de hacienda federal | medio              | subcentro urb.       | m <sup>2</sup> construido | variable           | 110 m <sup>2</sup>    | 65 m <sup>2</sup>    | 10,000 hab.      |
|                    | Ministerio público estatal  | medio              | subcentro urb.       | m <sup>2</sup> construido | variable           | 100 m <sup>2</sup>    | 50 m <sup>2</sup>    | 10,000 hab.      |
|                    | Ministerio público federal  | estatal            | subcentro urb.       | m <sup>2</sup> construido | variable           | 220 m <sup>2</sup>    | 110 m <sup>2</sup>   | 50,000 hab.      |
|                    | Juzgado penal               | basico             | subcentro urb.       | m <sup>2</sup> construido | variable           | 70 m <sup>2</sup>     | 35 m <sup>2</sup>    | 5,000 hab.       |
|                    | Rehabilitación de menores   | estatal            | subcentro urb.       | cama                      | 1 menor            | 3,000 m <sup>2</sup>  | 1,000 m <sup>2</sup> | 100,000 hab.     |

Fuente: SEDESOL: Secretaría de Desarrollo Social. 2005

| SUBSISTEMA         | ELEMENTO                    | RADIO DE INFLUENCIA REGIONAL | RADIO DE INFLUENCIA INTRAURBANO | USO DE SUELO           | VIALIDAD DE ACCESO     |
|--------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| Educación          | Jardín de niños             | no tiene                     | 350 metros                      | habitacional           | local y peatonal       |
|                    | Primaria                    | 5 km. o 30 min.              | 350 metros                      | habitacional           | local y peatonal       |
|                    | Secundaria General          | 15 km o 30 min.              | 670 metros                      | habitacional           | secundaria             |
|                    | Escuela técnica             | 30 Km o 1 hora               | 1340 metros                     | Comercial y de serv.   | secundaria o colectora |
|                    | Bachillerato general        | 30 Km o 1 hora               | 1340 metros                     | Especial               | Secundaria             |
|                    | Bachillerato tecnológico    | 30 Km o 1 hora               | 1340 metros                     | Especial               | Secundaria             |
| Cultura            | Normal de maestros          | 30 Km o 1 hora               | 1340 metros                     | Especial               | secundaria             |
|                    | Auditorio                   | 15 Km o 30 min.              | 1340 metros                     | comercial y especial   | Secundaria             |
| Salud              | Teatro                      | 15 Km o 30 min.              | 1340 metros                     | comercial y serv.      | Secundaria             |
|                    | Clinica hospital            | 30 Km o 1 hora               | 1340 metros                     | especial               | secundaria             |
| Asistencia Pública | Unidad de urgencias         | 30 Km o 1 hora               | 1340 metros                     | especial               | secundaria             |
|                    | Centro de integración juv.  | 15 Km o 30 minutos           | 1340 metros                     | Habitacional o espe.   | Secundaria             |
| Comercio           | Velatorio público           | 15 Km o 30 minutos           | 1340 metros                     | comercial y serv.      | Secundaria             |
|                    | Centro comercial            | 15 Km o 30 min.              | 1340 metros                     | comercial y serv.      | Secundaria             |
| Abastos            | Tiendas institucionales     | 15 Km o 30 min.              | 1340 metros                     | comercial y serv.      | Secundaria             |
|                    | Central de abastos          | 200 km o 5 horas             | centro de población             | especial               | carretera o principal  |
| Comunicaciones     | Bodega del pequeño com.     | 15 km o 30 min.              | 1340 metros                     | comercial y de serv.   | secundaria             |
|                    | Sucursal de Correos         | 15 km o 30 min.              | 1340 metros                     | comercial y de serv.   | secundaria             |
|                    | Oficina de telégrafos       | 15 km o 30 min.              | 750 metros                      | comercial y de serv.   | secundaria             |
| Transporte         | Central de teléfonos        | 80 Km o 1 hora               | 1340 metros                     | comercial y de serv.   | secundaria             |
|                    | Terminal de autobuses urb.  | no tiene                     | 1340 metros                     | comercial y de serv.   | secundaria             |
| Recreación         | Estación de taxis           | 15 km o 30 min.              | centro de población             | comercial y de serv.   | secundaria             |
|                    | Plaza cívica                | 15 km o 30 min.              | 1340 metros                     | comercial y de serv.   | peatonal y local       |
|                    | Juegos infantiles           | 5 km o 15 minutos            | 335 metros                      | habitacional y recrea. | peatonal               |
|                    | Parque urbano               | 30 Km o 1 hora               | 1340 metros                     | recreativo             | secundaria             |
|                    | Espectáculos deportivos     | 30 Km o 1 hora               | 1340 metros                     | especial               | secundaria             |
|                    | Area de ferias y expos.     | 30 Km o 1 hora               | centro de población             | especial               | secundaria             |
| Deporte            | Unidad deportiva            | 30 Km o 1 hora               | 1340 metros                     | recreativo             | secundaria             |
|                    | Gimnasio                    | 15 Km o 30 min.              | 1340 metros                     | recr, comercial, serv. | secundaria             |
|                    | Alberca deportiva           | 15 Km o 30 min.              | 1340 metros                     | recr, comercial, serv. | secundaria             |
| Servicios urbanos  | Comandancia de policía      | 15 Km o 30 min.              | 1340 metros                     | servicios              | secundaria             |
| Admon. Pública     | Delegación Municipal        | 15 Km o 30 min.              | 1340 metros                     | servicios              | secundaria             |
|                    | Oficina de hacienda estatal | 30 Km o 1 hora               | centro de población             | comercial y serv.      | secundaria             |
|                    | Oficina de hacienda federal | 30 Km o 1 hora               | 1340 metros                     | servicios              | secundaria             |
|                    | Ministerio público estatal  | 15 Km o 30 min.              | centro de población             | comercial y serv.      | secundaria             |
|                    | Ministerio público federal  | 30 Km o 1 hora               | centro de población             | servicios              | secundaria             |
|                    | Juzgado penal               | 15 Km o 30 min.              | 1340 metros                     | servicios              | secundaria             |
|                    | Rehabilitación de menores   | 30 Km o 1 hora               | centro de población             | especial               | secundaria             |

Fuente: SEDESOL: Secretaría de Desarrollo Social. 2005

**ANEXO 2. Norma Técnica Complementaria para las colonias Álamos 2 secc. y Álamos 3 secc.**

La presente Norma Técnica será aplicable para los predios que se encuentran dentro del límite de las colonias Álamos 2ª Sección y 3ª Sección la cuales se encuentran delimitadas de la siguiente forma:

- **Álamos 3ª:** De Este a Oeste, el Sur del fraccionamiento por el Circuito Jardín Sur, de Sur a Norte por Prolongación Corregidora Norte, siguiendo por el Circuito Jardín Norte, hasta el Blvd. Bernardo Quintana, siguiendo al Sur por esta vía, cerrando el polígono hasta encontrar el Circuito Jardín Sur.
  - **Álamos 2ª:** De Sur a Noroeste por la Vía del Ferrocarril, hasta llegar a Prolongación Corregidora Norte, hasta encontrar Circuito Jardín Sur, continuando por el Circuito Álamos al Noreste hasta llegar al Blvd. Bernardo Quintana, siguiendo por éste al Sur y cerrando el polígono hasta encontrar la Vía del Ferrocarril.
1. Tendrá una vigencia de 6 años, a partir del día siguiente de su publicación en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional (Epigmenio González ó Centro Histórico) en la Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga". Al término de dicho periodo la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, analizará y en su caso propondrá la Modificación y/o Actualización, o la Cancelación de la Norma Técnica, la cual deberá considerar la opinión de la Asociación de Colonos.
  2. Si durante el periodo de vigencia de la presente norma, hubiese alguna Modificación y/o Actualización de los Planes Parciales de las Delegaciones en donde se ubican dichas colonias, éstos deberán incluir en su normatividad la presente norma sin alteración alguna.
  3. La Zonificación Secundaria será la establecida en el plano anexo a la presente Norma.
  4. Los usos y destinos de suelo permitidos serán exclusivamente los especificados a continuación:
    - a. **Habitacional hasta 200 hab/ha (H2):** Los usos permitidos además de la vivienda unifamiliar son: Instalaciones religiosas (Seminarios y Conventos), Garitas y Casetas de Vigilancia Públicas y Estacionamientos públicos y/o privados
    - b. **Habitacional y Servicios hasta 200 Hab/ha (H2S):** Los usos permitidos son: Vivienda unifamiliar y plurifamiliar; Guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil; Templos o Lugares para el Culto; Instalaciones Religiosas, Seminarios o Conventos; Consultorios y Laboratorios de análisis clínicos, para odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos; atención de adicciones, planificación familiar, terapia ocupacional y del habla; alcohólicos anónimos y neuróticos anónimos; Clínicas y Estéticas Caninas (Salones de Corte, Clínicas o Dispensarios Veterinarios, Farmacias Veterinarias, Tiendas de Animales y Accesorios); Comercio de Primer Contacto: Tienda Expendio y/o Tienda de Ropa, Calzado, Mercerías y Boneterías, Artículos Domésticos y de Limpieza, Libros o Revistas, Artículos Fotográficos y de Copiado, Plantas de Ornato, Artesanías, Cuadros y Marcos, Abarrotes, Frutas y Legumbres, Misceláneas, Recauderías, Tiendas Naturistas, Estanquillos, Artículos para Fiestas, Pan y/o Pasteles, Tortillerías, Carnicerías, Pollerías y Pescaderías, Rosticerías y Tamalerías, Lecherías, Cremerías, Embutidos y Salchichonerías, Huevo (menudeo), Paletterías, Neverías y Dulcerías, Papelerías y Fotocopias, Útiles Escolares, de Oficina y de Dibujo, Lotería y Pronósticos Deportivos, Deportes, Equipos para Excursionismo, Joyerías y Relojerías, Farmacias, Boticas, Perfumerías y Cosméticos, Regalos, Tlapalerías, Florerías y Tiendas de conveniencia; Venta de Refacciones, Lubricantes, Aditivos y Similares, Llantas, y Accesorios para Vehículos, Motocicletas y Bicicletas, sin Taller de Reparación para Vehículos; Talleres Menores de Herrería, Carpintería, Ebanistería, Talabartería, Calzado y Productos Artesanales; Café Internet, Fuentes de Sodas y Alimentos

Preparados, Fondas y Loncherías sin venta de Bebidas Alcohólicas, Jugos y Licuados, Taquerías, Estanquillos, Cocinas Económicas, Tortería y Antojería; Agencia de Correos, Telégrafos y Teléfonos; Salones para Fiestas Infantiles; Garitas y Casetas de Vigilancia; Oficinas de instituciones de asistencia.; Oficinas y despachos; servicios profesionales y de consultoría, notariales, jurídicos, aduanales, financieros, de contabilidad y auditoría, agencias matrimoniales, de viajes, noticias, publicidad, relaciones públicas, cobranzas, colocación y administración de personal; Sucursales Bancarias, Cajeros Automáticos, Casa de Cambio y Casas de Bolsa.

- c. **Corredor Urbano (CoU):** Los usos permitidos son: Vivienda unifamiliar y plurifamiliar; Preparatorias, Vocacionales, Bachilleratos Técnicos y Escuelas de Capacitación; Jardines Botánicos y Observatorios; Galerías de Arte, Centros de Exposiciones Temporales, Museos y Planetarios; Archivos, Centros Procesadores de Información y Centros de Información; Bibliotecas, Hemerotecas y Ludotecas; Templos o Lugares para el Culto; Instalaciones Religiosas, Seminarios o Conventos; Consultorios y Laboratorios de análisis clínicos, para odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos; atención de adicciones, planificación familiar, terapia ocupacional y del habla; alcohólicos anónimos y neuróticos anónimos; Centros de Salud, Clínicas de Emergencia y Clínica Dental; Clínicas y Estéticas Caninas (Salones de Corte, Clínicas o Dispensarios Veterinarios, Farmacias Veterinarias, Tiendas de Animales y Accesorios); Comercio de Primer Contacto: Tienda Expendio y/o Tienda de Ropa, Calzado, Mercerías y Boneterías, Artículos Domésticos y de Limpieza, Libros o Revistas, Artículos Fotográficos y de Copiado, Plantas de Ornato, Artesanías, Cuadros y Marcos, Abarrotes, Frutas y Legumbres, Misceláneas, Recauderías, Tiendas Naturistas, Estanquillos, Artículos para Fiestas, Pan y/o Pasteles, Tortillerías, Carnicerías, Pollerías y Pescaderías, Rosticerías y Tamalerías, Lecherías, Cremerías, Embutidos y Salchichonerías, Huevo (menudeo), Paletterías, Neverías y Dulcerías, Papelerías y Fotocopias, Útiles Escolares, de Oficina y de Dibujo, Lotería y Pronósticos Deportivos, Deportes, Equipos para Excursionismo, Joyerías y Relojerías, Farmacias, Boticas, Perfumerías y Cosméticos, Regalos, Tlapalerías, Florerías y Tiendas de conveniencia; Vinaterías; Tiendas de autoservicio y supermercados, plazas comerciales, centros comerciales y tiendas departamentales; Venta de Materiales para la Construcción, Electricidad y Sanitarios, Ferreterías, Madererías, Herrerías, Vidrierías, Cancelerías, Metales o Pinturas, Tlapalerías y Alquiler de Cimbra, maquinaria y equipo pesado; grúas, trascabos, plantas de soldar, plantas de luz, bombas industriales y motobombas; Venta de Refacciones, Lubricantes, Aditivos y Similares, Llantas, y Accesorios para Vehículos, Motocicletas y Bicicletas, sin Taller de Reparación para Vehículos; Refacciones y Accesorios para la Industria y el Comercio; Renta de Vehículos y Maquinaria; Lonchería, Fonda, Cafetería, Taquería y Restaurante sin venta de Bebidas Alcohólicas; Agencia de Correos, Telégrafos y Teléfonos; Estacionamientos Privados o Públicos; Encierro y Mantenimiento de Vehículos; Clubes Sociales, Salones para Banquetes, de Fiestas y de Baile y Salones de Usos Múltiples; Canchas Deportivas bajo techo y descubiertas, Albercas, Centros deportivos, Pistas de Patinaje, Práctica de Golf y Squash; Oficinas para alquiler y venta de: bienes raíces, sitios para filmación, espectáculos y deportes; alquiler de equipos, mobiliario y bienes muebles; renta de vehículo y agencia automotriz; Oficinas de instituciones de asistencia.; Oficinas y despachos; servicios profesionales y de consultoría, notariales, jurídicos, aduanales, financieros, de contabilidad y auditoría, agencias matrimoniales, de viajes, noticias, publicidad, relaciones públicas, cobranzas, colocación y administración de personal; Representaciones oficiales, diplomáticas y consulares, estatales o gubernamentales; Sucursales Bancarias, Cajeros Automáticos, Casa de Cambio y Casas de Bolsa; Producción reproducción y distribución de bienes audiovisuales; Confección de prendas de vestir (calzado, bolsas).

5. Los predios al interior de la Colonia clasificados con la zonificación H2S (Habitacional con Servicios 200 hab/ha) y que a la fecha de entrar en vigor la presente Norma Técnica acrediten el uso de suelo y la factibilidad de giro diferente al habitacional conservaran el uso y/o giro acreditado. Cuando dichos predios cambien de propietario, continuarán con el uso o giro, por un periodo máximo de 2 años, al término de dicho periodo, los predios en cuestión restablecerán el uso de suelo H2 (Habitacional 200 hab/ha) y los giros permitidos serán exclusivamente los permitidos para H2 en la presente Norma Técnica.
6. Los predios al interior de la Colonia clasificados con la zonificación H2 (Habitacional 200 hab/ha) y que acrediten el funcionamiento de uso de suelo diferente al de la vivienda por medio de licencias de funcionamiento, conservarán por un año su licencia, al término del mismo restableceran el uso de suelo H2 (habitacional 200 hab/ha) y los giros permitidos serán exclusivamente los permitidos para H2 en la presente Norma Técnica.
7. Para la fusión o la subdivisión de predios, en cualquier caso los predios fusionados o subdivididos conservaran el uso de establecido en la presente norma debiendo respetar las características de ocupación y utilización establecidas; de igual forma, en el caso de la subdivisión los predios resultantes no podrán tener una superficie menor de 350 m2 en aquellos zonificados como H2 y H2S y de 500m2 para aquellos que se encuentren en CoU.
8. Para los predios clasificados con las zonificaciones H2S (Habitacional 200 hab/ha, CoU (Corredor Urbano) y E (Equipamiento) tendrán un incremento del 20% en la demanda reglamentaria de cajones de estacionamientos para visitantes.
9. Con el fin de conserva y consolidar una imagen urbana de acuerdo con la zona, así como aprovechar de manera eficiente el territorio, se establecen los Coeficientes de Ocupación del Suelo (COS, así como Coeficientes de Utilización del Suelo (CUS) y las alturas máximas permitidas de acuerdo a la zonificación correspondiente:

**a. H2 (Habitacional hasta 200 hab/ha)**

- COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo): .50 (Superficie mínima de Desplante)
- CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo): 1.5 (veces el área del terreno = superficie máxima construida)
- Altura: 3 niveles (PB y 2 niveles) o 10.5 mts

**b. H2S (Habitacional y Servicios hasta 200 hab/ha)**

- COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo): .50 (Superficie mínima de Desplante)
- CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo): 1.5(veces el área del terreno = superficie máxima construida)
- Altura: 3 niveles (PB y 2 niveles) o 10.5 mts

**c. CoU (Corredor Urbano)**

- De acuerdo con la siguiente tabla:

| Superficie del Predio (m2) | COS | CUS | Altura máxima permitida |      | Restricción mínima frontal (mts) | Restricción mínima lateral (mts) | Restricción mínima posterior (mts) |
|----------------------------|-----|-----|-------------------------|------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
|                            |     |     | Niveles                 | Mts  |                                  |                                  |                                    |
| 350 - 500                  | .40 | 1.2 | 3                       | 10.5 | 5                                | 4                                | 3 mts                              |
| 501- 1000                  | .40 | 1.6 | 4                       | 14.0 | 8                                | 4                                | 4 mts                              |
| 1,001 en adelante          | .40 | 2.0 | 5                       | 17.5 | 8                                | 4                                | 5 mts                              |



### ANEXO 3. Información Cartográfica