

ÍNDICE

1 ANTECEDENTES	2
1.1 Introducción.....	2
1.2 Fundamentación Jurídica.....	2
1.3 Delimitación del Área de Estudio	3
1.4 Diagnóstico-Pronóstico.....	8
1.4.1 Ámbito Urbano.....	8
1.4.2 Medio Físico Natural.....	9
1.4.3 Medio Físico Transformado.....	16
1.4.4 Aspectos Socioeconómicos	29
1.4.5 Administración y Gestión del Desarrollo Urbano	34
1.4.6 Diagnóstico-Pronóstico Integrado	34
2 NORMATIVIDAD	36
2.1 Imagen Objetivo.....	36
2.2 Objetivos y Metas	36
2.2.1 Objetivos Generales y Particulares	36
2.2.2 Metas	37
2.3 Condicionantes de los Niveles Superiores de Planeación	37
2.4 Dosificación del Desarrollo Urbano	41
3 POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS	47
3.1 Políticas de Desarrollo Urbano	47
3.2 Estrategia Urbana.....	47
3.3 Estrategia Urbana en Función del Ordenamiento Ecológico	47
3.4 Estrategia Urbana en Función del Desarrollo Económico.....	48
3.5 Estrategia de Desarrollo Urbano	48
3.5.1 Definición de áreas urbanas, no urbanas y urbanizables	48
3.5.2 Estructura Urbana	48
3.5.3 Estructura vial Propuesta	48
3.5.4 Zonificación secundaria.....	49
3.5.5 Normas Complementarias de Ordenación	52
3.5.6 Estrategia de Desarrollo Urbano de los Diferentes Sectores.....	58
3.5.7 Estrategia administrativa y de desarrollo económico de la delegación	61
3.5.8 Etapas de desarrollo urbano	61
4 PROGRAMACIÓN Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL.....	63
5 INSTRUMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LAS ACCIONES	67
5.1 Mecanismos de Instrumentación.....	67
5.1.1 Estrategia de Participación Ciudadana para la Integración del PPDUD, Seguimiento y Cumplimiento.....	67
5.1.2 Acta de Cabildo	67
5.1.3 Fuentes de Ingresos Tradicionales	67
5.1.4 Fuentes de Financiamiento Alternativas	68
5.1.5 Los demás que sean Necesarios	68
5.1.6 Mecanismos de Seguimiento de Acciones	68
5.1.7 Mecanismos de Evaluación y Retroalimentación del Desarrollo Urbano	69
ANEXOS	70

ANTECEDENTES

1.1 Introducción

La Modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Epigmenio González (PPDUDEG) surge como respuesta a la necesidad de establecer los planteamientos técnicos y jurídicos, para organizar y prever el crecimiento del territorio delegacional integrándose con su entorno, resolviendo y mitigando los efectos negativos del crecimiento urbano desordenado que 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 PPDUDEG 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 Epigmenio González (PPDUDEG), 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 PPDUDEG constituye un instrumento indispensable para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial como expresión de la voluntad de la ciudadanía para la aplicación transparente de los recursos públicos disponibles, en un marco de acción coordinada entre las distintas instancias a quienes corresponde operarlo y todos los agentes interesados en mejorar la capacidad productiva y ambiental de la Delegación Epigmenio González en el contexto urbano del Municipio de Querétaro.

Todo ello respetando el marco jurídico aplicable en la materia 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 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.

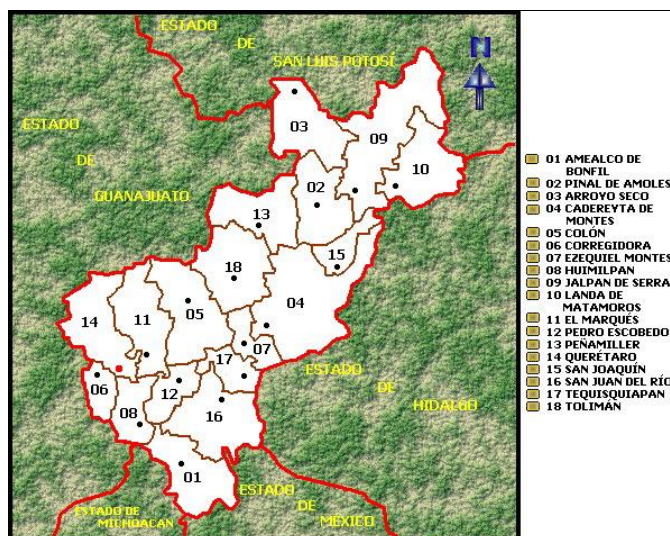
1.3 Delimitación del Área de Estudio

Contexto Estatal

La superficie del Estado es de 11,769 km²., lo que representa 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:

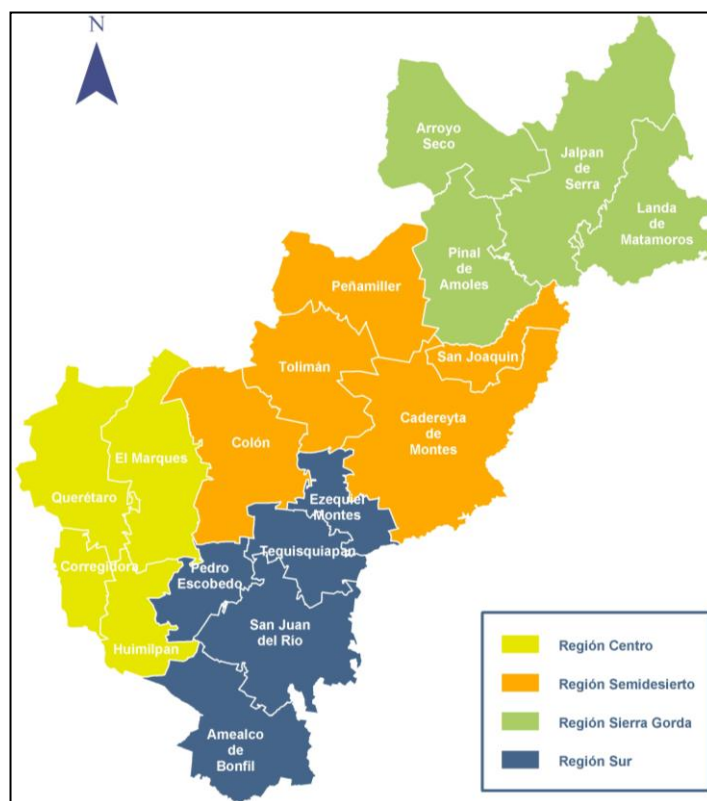
Región Centro (Querétaro, Corregidora, El Marqués, Huimilpan): Presenta actividades industriales, turísticas y comerciales aunque también se distinguen la ganadería y la agricultura.

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, Toluimán, 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 sur-poniente 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' de 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 km². (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 Epigmenio González

El área de estudio que corresponde a la delegación municipal Epigmenio González abarca una superficie de 66.53 km². (6,653.90 has.) que representa el 9.64% % de la superficie total del Municipio, ésta zona ocupa parte de la zona oriente del área urbana y colinda al norte con la delegación Santa Rosa Jáuregui, al sur con las delegaciones Centro Histórico y Cayetano Rubio al oriente con el Municipio de El Marqués y al poniente con la delegación Félix Osores Sotomayor.

Gráfico 4. Localización de la Delegación Epigmenio González



Conforme a lo establecido en el Acuerdo de Cabildo en el que se modifica la División Territorial del Municipio de Querétaro, publicado en la Gaceta Municipal número 1 con fecha 15 de diciembre de 1994, los límites de la Delegación Epigmenio González son: al sur Boulevard Bernardo Quintana, siguiendo con la Carretera Federal 57 a San Luis Potosí hasta el acceso a Juriquilla donde quiebra al oriente hasta encontrarse con los límites municipales, encontrándose hasta la altura del Refugio (Lagunillas) y siguiendo los límites ejidales terminando en la carretera al antiguo aeropuerto,(ver plano A1); comprendiendo las siguientes colonias, fraccionamientos y condominios:

Cuadro 1. Listado de Colonias

DESARROLLO	TIPO		
	Fraccionamiento	Colonia	Condominio
Américas, Las		X	
Arboledas	X		
Arboledas del Parque	X		
Asociación Siglo 2000		X	
Balcones Coloniales	X		
Benito Juárez, Zona Ind.	X		
Colinas de San Pablo	X		
Colinas del Parque	X		
Constituyentes	X		
Cauhtémoc		X	
Desarrollo San Pablo	X		
Desarrollo San Pablo I P. 214	X		

DESARROLLO	TIPO		
	Fraccionamiento	Colonia	Condominio
Desarrollo San Pablo II P. 204	X		
El Refugio	X		
El Vergel	X		
Eurípides	X		
Fuentes, Las			X
Industrial San Pedrito	X		
Jacarandas, Rinconada	X		
Jardines de Santiago	X		
Jardines de Santiago "Vistana"	X		
Jardines de Santiago (Ciruelos)	X		
Jardines de Santiago Fracciones III Y IV	X		
Jurica, Parque Industrial	X		
Libertad		X	
Lomas de San Pedrito	X		
Lomas de San Pedrito (Portales)	X		
Lomas de San Pedrito (Comevi)	X		
Los Cipreses	X		
Los Robles	X		
Menchaca I		X	
Menchaca II		X	
Menchaca III		X	
Ofasa	X		
Palmares	X		
Parque, El	X		
Peñuelas		X	
Plaza Boulevares			X
Querétaro 2000, Parque	X		
Querétaro Sabino	X		
Raquet Club	X		
Sabinos, Los	X		
San Pablo		X	
San Pablo (Comevi)	X		
San Pablo I (Infonavit)	X		
San Pablo I (Fovissste)	X		
San Pablo II (Infonavit)	X		
San Pablo II Fovissste	X		
San Pablo III (Infonavit)	X		
San Pablo IV (Infonavit)	X		
San Pablo Tecnológico	X		
San Pedrito Ecológico	X		
San Pedrito Infonavit	X		
San Pedrito Peñuelas, Zona Industrial	X		
Villas del Parque	X		
Villas Fontana II			X
Villas Santiago de Querétaro	X		
Vista 2000	X		

DESARROLLO	TIPO		
	Fraccionamiento	Colonia	Condominio
Subtotal	46	9	3
TOTAL	58		

Fuente: Censo de colonias, Municipio de Querétaro, 2007.

Cuadro 2. Listado de Localidades

1. San José El Alto
2. El Salitre
3. San Pedrito el Alto
4. Rancho Menchaca

Fuente: INEGI, *Anuario Estadístico*, 2001.

De acuerdo con el II Censo de Población y Vivienda 2005 elaborado por el INEGI, la delegación Epigmenio González cuenta con una población de 132,714 habitantes que representa el 18.07% de la población total del Municipio.

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.- Félix Osoreo Sotomayor
- 5.- Epigmenio González
- 6.- Cayetano Rubio
- 7.- Santa Rosa Jáuregui

Esta delegación ha sido una de las que ha presentado un crecimiento más acelerado, rebasando en algunos aspectos los instrumentos de planeación con la proliferación de asentamientos irregulares que impiden la aplicación adecuada del Plan Parcial de Desarrollo Urbano vigente. La principal problemática es la limitada posibilidad de comunicación oriente-poniente por la falta de continuidad de vialidades, mientras que en el sentido norte sur su estructura vial es aceptable.

Debido a la topografía y a la rapidez del crecimiento irregular de la Delegación, la dotación de agua potable y la introducción de drenaje sanitario pluvial no ha sido debidamente instalada, por lo que hay zonas que aún carecen de dicha infraestructura.

1.4.2 Medio Físico Natural

Clima

En la Delegación Epigmenio González 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: BS₁ hw (h)(e)g, que quiere decir:

(BS₁) 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 de temperaturas medias mensuales extremosas 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 m/seg.
Sureste	1 m/seg.
Suroeste	2 m/seg.
Noreste	1 m/seg.

Fuente: CNA, Comisión Nacional del Agua, 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

En lo que concierne a la conformación topográfica del territorio delegacional y el análisis de pendientes, tenemos zonas que no son aptas para el desarrollo urbano, ya que presentan pendientes por arriba del 15%, estas áreas las encontramos en las zonas de la Cañada, Arroyo Mendoza, que es donde se han desarrollado los asentamientos de Menchaca; en la zona paralela a la carretera 57 y al Norte de la Delegación, en zonas de cañadas por donde corren escurrimientos naturales que conforman áreas de infiltración del acuífero, en los límites con la Delegación Santa Rosa Jáuregui.

En general la delegación presenta una estructura topográfica de lomeríos y de elevaciones por lo que se considera de accidentada.

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% (T-1)	Planicies	0.00%	
2% al 5% (T-2)	Lomeríos	42.72%	Parte oriente y poniente de la delegación
5% al 15% (T-3)	Elevaciones	36.86%	Parte centro, norte y sur de la delegación
Mas del 15% (T-4)	Cerros	20.42%	Cañada Menchaca, Bolaños y Hércules

Fuente: INEGI, *Carta Topográfica f14c65*, 2000.

Geología

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

Basaltos (B), Rocas Ígneas Extrusivas Básicas (Igeb) y por Tobas (T). Este tipo de material se origina a partir de la salida a la superficie terrestre de materiales existentes en el interior de ella, a través de erupciones o derrames volcánicos; en los tres casos que nos ocupan, la composición mineralógica esencial es de basalto, en algunos casos con presencia de ferromagnesianos.

Es importante mencionar la presencia de varias fracturas, que tienen una dirección Oriente-Poniente predominantemente, para lo cual se toman parámetros de restricción de construcción de 10 metros a partir del eje de las fracturas.

De acuerdo a la información de fallas activas se tiene que a pesar de que la Delegación se ubica en una zona sísmica con una vulnerabilidad mínima (sólo en casos de sismos mayores a 7° Richter puede dañar casas y construcciones), se presentan varias fallas activas distribuidas en el territorio, localizándose las más importantes paralelas a la Carretera Federal 57, una a lo largo del dren que corre de norte a sur por la calle Obreros y una falla más debido a la sobreexplotación del acuífero en la parte poniente, cerca de la carretera 57, es importante mencionar que dichas fracturas no son visibles físicamente.

Con las características geológicas de la delegación, es posible identificar aquellas rocas con potencial o limitaciones para su uso dentro de la construcción para cimentaciones, muros, pisos, fachadas, etc. El potencial y limitantes de las diferentes rocas está influenciado por el estado físico que presenten.

Cuadro 5. Composición Geología

Tipo de Suelo	Porcentaje	Localización
Aluvial	8.57%	Parte poniente de la delegación
Toba	23.78%	Al norte y sur y poniente de la delegación
Extrusiva Básica	2.71%	En la colindancia sur de la delegación
Basalto	48.51%	Mayor parte de la delegación
Brecha Volcánica	0.20%	Al oriente de la delegación
Residual	16.23%	Al 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.

Edafología

El territorio delegacional presenta dos tipos de suelo:

Litosol.- Este tipo de suelos se caracteriza por ser predominantemente rocoso y somero, 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.

Este tipo de suelo se encuentra en un 37% del territorio delegacional predominantemente en la zona centro y sur de la delegación.

Vertisol Pélico.- Se caracteriza por ser de textura arcillosa y pesada agrietándose notablemente cuando se seca. Tiene dificultad en su labranza, pero es adecuado para una gran variedad de cultivos, siempre y cuando se controle la cantidad de agua para evitar su inundación o bien su sequía. Aunado a lo anterior, si el agua de riego es de mala calidad, puede provocar la salinización o alcalinización del suelo. Son 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 en el área de estudio es del 63%. Siendo un suelo recomendable para la utilización de pastos y cultivos de temporal.

Hacia la zona oriente de la Delegación, se encuentra la mayor extensión de este tipo de suelos sobre el la zona de san José el Alto por lo que se considera que cuenta con una textura "lítica profunda".

Cuadro 6.- Tipos de Suelo

Tipo	% de ocupación	Localización
Litosol	37%	Zona Sur de la delegación
Vertisol Pélico	63%	La mayor superficie de la delegación, especialmente hacia la zona oriente.

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

Hidrología Superficial

Por su ubicación geográfica, el Estado de Querétaro se encuentra en el parteaguas continental, por lo que 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 km² en Querétaro y su escurrimiento medio anual es de 120 millones de m³ (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 permiten minimizar el problema de las inundaciones que afectan la zona urbana y algunas áreas que de la Delegación Epigmenio González.

En la delegación Epigmenio González se cuenta con los bordos Benito Juárez y El Salitre que se localizan en la zona centro-sur y centro-norte del territorio delegacional. Éstos permiten restar fuerza y contener las corrientes superficiales que bajan de la zonas altas. Aunado a los bordos se localizan cuatro cuerpos menores de agua en San José El Alto, dos en Menchaca y uno al oriente del área de la delegación.

Se cuenta con 2 arroyos importantes que abastecen el bordo Benito Juárez y dos arroyos que abastecen el bordo El Salitre así como varios escurrimientos importantes hacia la zona poniente de la delegación sobre la Carretera Federal 57.

Hidrología Subterránea

En cuanto a las aguas subterráneas, en el Estado existen nueve zonas de explotación que suman una extensión de 3 mil 184 km². La infraestructura para aprovechar el agua subterránea se compone de 389 pozos profundos activos. De acuerdo con la Comisión Nacional de Aguas (CNA), para 1993 el volumen promedio diario de extracción de 110 pozos profundos fue de 227 millones 834 mil m³/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 km² y profundidad media de 300 mts., medidos al nivel estático de los pozos profundos que existen en la zona. Sin embargo, la condición de este acuífero es de sobreexplotación, el cual tiene un déficit de 71 millones de m³, con abatimiento de 3 mts, por año.

Con todo, la principal fuente de abastecimiento de agua para la Delegación Epigmenio González es dicho acuífero, además del aprovechamiento subterráneo 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.

Usos del Suelo

Parte del uso potencial de suelo en la Delegación Epigmenio González es urbano predominando el de vivienda de tipo popular, sin embargo cabe mencionar que la Delegación cuenta todavía con áreas de uso agrícola de temporal anual, áreas de matorral con nopalera y cardonal, y pequeñas áreas de pastizal.

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

Cuadro 7.- Uso de suelo en la Delegación Epigmenio González.

Uso de Suelo	&	Localización
Agrícola	27.68%	Zona oriente y poniente de la delegación
Matorral	70.29%	La mayor superficie de la delegación
Pastizal	1.93%	Zona centro y sur de la delegación
Industrial	0.10%	Zona surponiente de la delegación

Fuente: INEGI, *Carta de Uso de Suelo F14c65*, 1977.

Uso Potencial del Suelo

Este subtema nos permite deducir la “capacidad del suelo” (aptitud territorial) 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 Epigmenio González, se identificaron 5 tipos de potencialidad agrícola:

Capacidad de uso del suelo III.- Agricultura moderada; de carácter estacional (un sólo ciclo agrícola de cultivos anuales) ocupa aproximadamente el 15.78% de la superficie delegacional.

Capacidad de uso del suelo IV.- Agricultura limitada; de carácter manual y sólo posible en terrenos húmedos. Ocupa aproximadamente 17.80% de la superficie delegacional.

Capacidad de uso del suelo VI.- Praticultura moderada sin capacidad agrícola. Ocupa aproximadamente el 26.39% de la superficie delegacional.

Capacidad de uso del suelo VII.- Praticultura limitada: ninguna capacidad agrícola. Ocupa aproximadamente el 24.09% de la superficie delegacional.

Capacidad de uso del suelo VIII.- Sin capacidad agrícola; útil para la vida silvestre. Ocupa aproximadamente el 15.94% de la superficie de la delegación.

Cuadro 8. Tipos de Potencialidad Agrícola

Capacidad de uso del suelo	Porcentajes estimados de suelo ocupado en la Delegación
III	15.78%
IV	17.80%
VI	26.39%
VII	24.09%
VIII	15.94%
Total	100.00%

La aplicación del Uso Potencial del Suelo permite localizar las áreas con aptitud para la recreación (parques, jardines, etc.), la 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 43% de la superficie de la delegación cuenta con pendientes del tipo 2 que le dan posibilidades para uso urbano.
- En el aspecto geológico predominan los basaltos, Toba y residual que ocupan casi el 89% de la superficie de la delegación las cuales presentan algunas dificultades para el manejo de edificación de vivienda por ser suelos duros y se elevan los costos en la introducción de infraestructura. Se presentan fallas geológicas que cruzan la delegación principalmente de norte a sur y fracturas que cruzan que predominan en el sentido oriente poniente, por lo que deberá tenerse especial atención si se pretende realizar nuevos desarrollos de asentamientos humanos en las áreas de influencia.
- En el aspecto edafológico casi en un 63% de la superficie total de la delegación predominan los suelos de tipo vertisol pélico con limitaciones para el uso agrícola, y pueden ser utilizados preferentemente en usos urbanos; el resto de los suelos son de tipo litosol que ocupan la zona sur de la delegación.
- La delegación se localiza dentro de la Región hidrológica N. 12, Lerma Chapala en la subcuenca del río Querétaro, en la cual se ubican el bordo Benito Juárez y el bordo El Salitre que sirven para controlar los escurrimientos de las partes altas.
- Se cuenta con 2 arroyos importantes que abastecen el bordo Benito Juárez y dos arroyos que abastecen el bordo El Salitre así como varios escurrimientos importantes hacia la zona poniente de la delegación sobre la Carretera Federal 57.
- En el uso de suelo actual predomina la vegetación natural con matorrales de tipo cracicaule, subinerme en casi el 71% de la superficie de la delegación, el resto se distribuye en agricultura de temporal y de riego en la zona oriente.
- En uso potencial el análisis indica que el porcentaje de suelos de tipo III (suelos de agricultura moderada) alcanza casi el 16% de la superficie y el 74% restante presenta limitaciones para el uso agrícola al presentar características de matorral en sus diferentes modalidades.

Aptitud Territorial para el Desarrollo Urbano

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

Cuadro 9. Aptitud Territorial para el Desarrollo Urbano

MEDIO FÍSICO NATURAL	APTITUD TERRITORIAL PARA DESARROLLO URBANO						ZONA APTA
ANÁLISIS DE PENDIENTES	T-1 media	T-2 alta	T-3 baja	T-4 no apta			T-2
GEOLOGÍA	Aluvial baja	Toba alta	Extrusiva basica media	Basalto no apto	Residual media	Falla o fractura no apto	Toba
EDAFOLOGÍA	Litosol bajo	Vertisol medio	Phaeozem medio	Litosol con vertisol bajo	Litosol con Phaeozem bajo		Vertisol Phaeozem
HIDROLOGÍA	Zona inundable no apta	Escurrimiento no apto	Embalse no apto	Zona no inundable alta			Zona no inundable
USO DE SUELO	Agrícola riego no apta	Agrícola de temporal baja	Matorral alta	Pastizal media			Matorral
USO POTENCIAL DEL SUELO	Tipo III no apta	Tipo IV baja	Tipo VI media	Tipo VII alta	Tipo VIII alta		Tipos VII y VIII

La tabla muestra que con base en el medio físico de aptitud territorial para el desarrollo urbano, la delegación queda zonificada en áreas Alta, Media, Baja y No Apta.

Aptitud Alta

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

Aptitud Media

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

Aptitud Baja

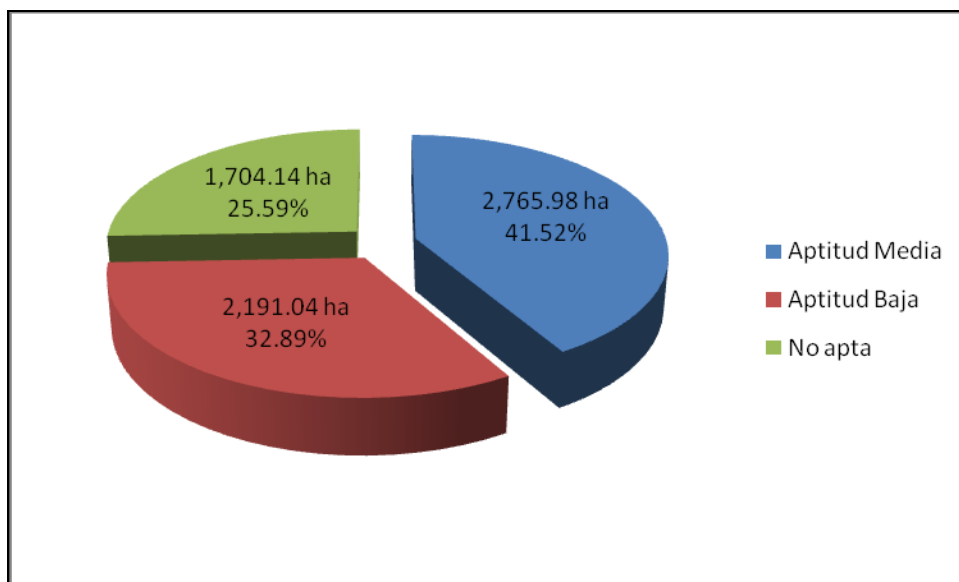
Zonas con una pendiente de T-3, con una Geología tipo Aluvial, con un suelo de tipo Litosol y Litosol con Vertisol, con un uso de suelo Agrícola de Temporal y un Uso Potencial del Suelo tipo IV. Las zonas de aptitud baja se ubican al norte de la delegación desde la zona urbana actual hasta la colindancia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

No Apta

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

delegación en la zona de Menchaca (1,704.14 has. 25.59% de la superficie de la delegación). (Ver plano D1 “Aptitud Territorial”).

Gráfico 5. Aptitud Territorial de la Delegación Epigmenio González



1.4.3 Medio Físico Transformado

Por la ubicación de la delegación dentro del territorio de la ciudad de Querétaro, y por la etapa de desarrollo urbano en la que surgió la delegación Epigmenio González (1980-1990), ésta asumió el papel de área de alojamiento de una parte importante para el crecimiento de la población que se dio durante esos años y los subsecuentes, y para la instalación de industrias ligeras aprovechando las vialidades periféricas (por ejemplo Avenida 5 de Febrero y Boulevard Bernardo Quintana) las cuales funcionaron como libramiento del resto del centro de la ciudad.

Lo anterior provocó que el rápido crecimiento del área urbana de la delegación no tuviera una estructura vial adecuada que respondiera de manera óptima a las necesidades de los habitantes de la misma. Aunado a esto la topografía del área ocupada y de las posibles áreas de crecimiento impiden la continuidad con el resto de las vialidades colindantes.

Las tendencias de crecimiento urbano históricamente observadas corresponde a la ocupación de las áreas inmediatas a las áreas urbanas existentes, principalmente en la zona poniente de la delegación que corresponde a parte del Ejido San Pablo y en la zona inmediata al poblado de El Salitre hasta la Carretera Federal 57.

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

Cuadro 10. Superficies delegacionales

Delegación	Superficie	
	Ha	%
Centro Histórico	1,964.06	2.85
Josefa Vergara y Hernández	3,345.65	4.85
Felipe Carrillo Puerto	14,604.81	21.17
Félix Osores 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
Total	69,000.73	100

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

1.4.3.1 Suelo

El suelo urbano de la delegación se desarrolló a partir del Boulevard Bernardo Quintana hacia el norte teniendo como vialidades de penetración la calle Pie de la Cuesta, la calle Plateros y la carretera a la localidad de San José El Alto, lo que permitió un desarrollo longitudinal sobre éstas vialidades y la zona inmediata al Boulevard Bernardo Quintana. En estas áreas predominan las densidades de 300 y 400 hab./ha., lo que significa que en la delegación se ha privilegiado el uso intensivo del suelo, por lo menos en relación con la parte central de la ciudad.

El uso industrial se circunscribe a dos áreas perfectamente delimitadas que son: el Parque Industrial Peñuelas ubicado al centro sur de la delegación, y el Parque Asemin Jurica localizado en el límite surponiente de la delegación.

A estos usos se han incorporado el de comercio y servicios en algunas áreas inmediatas al Boulevard Bernardo Quintana y sobre la Avenida 5 de Febrero frente al poblado de El Salitre.

El acelerado crecimiento de la delegación incluyó la aparición de asentamientos irregulares en antiguas áreas ejidales de los Ejidos Menchaca y San Pablo, teniéndose registrados hasta el momento 40 asentamientos irregulares:

Cuadro 11. Asentamientos Irregulares en la Delegación Epigmenio González

Nº	Nombre
1	Alta Vista P. 33
2	Balcones de San Pablo P. 203
3	Bosques de Bellavista li P.164
4	Bosques de La Hacienda P.154
5	Buenos Aires(P. 30 Menchaca)
6	Col. Carlos
7	Colinas de Menchaca
8	Condesa (P. 196 San Pablo), La
9	Conquistadores
10	Diana Laura Rojas
11	Ejido Menchaca (Los Pinos)
12	Enrique Burgos(La Rinconada)
13	Epigmenio Gonzalez
14	Felipe Angeles P. 219
15	Independencia(Sn José El Alto)
16	Jardines de San José
17	Ladera (Menchaca III), La

Nº	Nombre
18	Libertadores
19	Lomas de San Pablo
20	Margaritas(San José el Alto), Las
21	Menchaca(Uso Común I), Ejido
22	Menchaca(Uso Comun II), Ejido
23	Nueva Creación (San José El Alto)
24	Nueva Esperanza P.236
25	Nuevo Horizonte (P.230)
26	Nuevo San Pedrito
27	Pacífico, Rinconada Del
28	Reforma Agraria Radical II
29	San Felipe (San José El Alto)
30	San José el Alto(CCII), Ejido
31	San José el Alto, Ejido
32	Sergio Villaseñor
33	Terrazas De San Pablo
34	Tlanese
35	Valle de San Pablo
36	Valle de San Pablo II
37	Vázquez, Alberto
38	Victoria Popular
39	Victoria Popular
40	Villas de San José

Fuente: Censo de asentamientos irregulares, Municipio de Querétaro, 2007.

La tenencia del suelo de la delegación es de propiedad privada en un 49.15% de la superficie, el resto se distribuye en propiedad ejidal en un 50.85%.

El valor promedio del suelo al año 2007 en la delegación oscila entre \$ 500.00 el metro cuadrado para uso habitacional en las áreas periféricas al área urbana actual y \$2,000.00 el metro cuadrado para áreas comerciales en vialidades primarias y corredores urbanos. Para estimar este valor se tomó 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 pozos profundos, con un sistema de almacenamiento en tanques superficiales y elevados distribuidos en varios puntos, principalmente en Lomas de San Pedrito Peñuelas, San Pablo Infonavit y Menchaca. Actualmente la delegación presenta un requerimiento de proyecto de 29,952 m³/día.

La distribución se realiza a través de tuberías subterráneas de diferentes materiales y diámetros, acero, PVC, asbesto cemento, cemento, desde 2.5 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 acuaferico 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 Epigmenio González cuenta con una infraestructura instalada en un 85% de su superficie urbana actual; el resto corresponde a áreas urbanas carentes de red subterránea, principalmente en los asentamientos irregulares.

En la delegación existen puntos de descarga sanitaria localizados en las partes bajas de la delegación con un gasto promedio diario de 23,962 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 hasta 36 pulgadas de diámetro.

Además de la situación que presentan las colonias y asentamientos que no cuentan con red subterránea de drenaje sanitario, 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.

En materia de drenaje pluvial de acuerdo con datos de la Comisión Estatal de Aguas, la delegación carece de un sistema de canalización, sin embargo por su topografía con pendientes entre 2% y 12%, se lleva a cabo un escurrimiento superficial sobre las vialidades, lo que provoca problemas de acumulación de aguas en las zonas bajas y que las avenidas de agua carezcan de control, presentando dificultades principalmente en las colonias Vista 2000, Menchaca y San Pedrito Peñuelas.

Electricidad

Prácticamente toda la delegación cuenta con servicio de energía eléctrica proporcionada por la Subestación Cerro del Tambor. En los asentamientos de urbanización progresiva se presenta la utilización de conexiones informales para acceder al servicio.

Aunado a lo anterior, hay que considerar que a través del territorio delegacional existen varias líneas de alta tensión que, de acuerdo a la legislación vigente en la materia, cuentan con un derecho de vía, por lo que existen limitaciones para el desarrollo urbano y la edificación.

La mayoría de las líneas de alta tensión cruzan el área urbana de la delegación en sentido oriente-poniente sobre las vialidades Paseo de la Constitución, Eurípides y Francisco Villa en el sentido norte-sur. Todas ellas concurriendo a la subestación Cerro del Tambor.

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 96% de la delegación según datos de la Comisión Federal de la Electricidad (CFE), la parte carente de este servicio corresponde a los asentamientos de urbanización progresiva y colonias de la periferia de la delegación.

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

En el territorio que carece de este servicio se incrementan los problemas sociales tales como el vandalismo y la inseguridad pública, reflejado en la pérdida de vidas humanas en las horas en que no existe iluminación natural.

Redes de Gas

Existe sólo un prestador del servicio de gas mediante instalación subterránea el cual ha cubierto la instalación de casi el 82 % del territorio urbano de la delegación. El resto recibe el servicio a través de cilindros metálicos portátiles.

Pavimentos

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

El tipo de pavimento predominante en el área urbana de la delegación es el de asfalto con un 63% del total de las vialidades, sin embargo el estado de las vialidades en general no es muy bueno debido a que el uso de este material implica mantenimientos regulares y sistemáticos después de cada temporada de lluvias.

Es importante mencionar que en la mayoría de las vialidades que se encuentran en terracería, se requiere de la introducción adecuada de redes de infraestructura urbana necesaria, de agua potable y drenaje sanitario antes de su pavimentación, ya que en algunos casos los servicios se proporcionan a través de redes provisionales.

De acuerdo con la información anterior y con los datos disponibles, se presenta el siguiente cuadro en donde se puede apreciar la situación que guardan algunas de las colonias y fraccionamientos de la delegación.

Cuadro 12. Nivel de Infraestructura Instalada por Colonia

Desarrollo	Infraestructura					
	Agua Potable	Drenaje	Energía Eléctrica	Alumbrado Público	Teléfono	Pavimento
Américas, Las	X	X	X	X	X	asfalto
Arboledas	X	X	X	X	X	empedrado
Arboledas del Parque	X	X	X	X	X	asfalto
Asociación Siglo 2000	X	X	X	X	X	asfalto
Balcones Coloniales	X	X	X	X	X	asfalto
Benito Juárez, Zona Ind.	X	X	X	X	X	asfalto
Colinas de San Pablo	X	X	X	X	X	asfalto
Colinas del Parque	X	X	X	X	X	asfalto
Constituyentes	X	X	X	X	X	asfalto
Cuauhtémoc	X	X	X	X	X	empedrado
Desarrollo San Pablo	X	X	X	X	X	asfalto
Desarrollo San Pablo I P. 214	X	X	X	X	X	asfalto
Desarrollo San Pablo II P. 204	X	X	X	X	X	asfalto
El Refugio	X	X	X	X	X	asfalto
El Vergel	X	X	X	X	X	asfalto
Eurípides	X	X	X	X	X	asfalto
Fuentes, Las	X	X	X	X	X	asfalto
Industrial San Pedrito	X	X	X	X	X	asfalto
Jacarandas, Rinconada	X	X	X	X	X	asfalto
Jardines de Santiago	X	X	X	X	X	asfalto
Jardines de Santiago (Vistana)	X	X	X	X	X	asfalto
Jardines de Santiago (Ciruelos)	X	X	X	X	X	asfalto

Desarrollo	Infraestructura					
	Agua Potable	Drenaje	Energía Eléctrica	Alumbrado Público	Teléfono	Pavimento
Jardines de Santiago						
Fracciones III Y IV	x	x	x	x	x	asfalto
Jurica, Parque Industrial	x	x	x	x	x	asfalto
Libertad	x	x	x	x	x	asfalto
Lomas de San Pedrito	x	x	x	x	x	asfalto
Lomas de San Pedrito (Portales)	x	x	x	x	x	asfalto, emp
Lomas de San Pedrito (Comevi)	x	x	x	x	x	asfalto
Los Cipreses	x	x	x	x	x	asfalto
Los Robles	x	x	x	x	x	asfalto
Menchaca I	x	x	x	x	x	empedrado
Menchaca II	x		x	x	x	terracería
Menchaca III	x		x	x	x	terracería
Ofasa	x	x	x	x	x	asfalto
Palmares	x	x	x	x	x	empedrado
Parque, El	x	x	x	x	x	asfalto
Peñuelas	x	x	x	x	x	empedrado
Plaza Boulevares	x	x	x	x	x	asfalto
Querétaro 2000, Parque	x	x	x	x	x	asfalto
Querétaro Sabino	x	x	x	x	x	empedrado
Raquet Club	x	x	x	x	x	asfalto
Sabinos, Los	x	x	x	x	x	asfalto
San Pablo	x	x	x	x	x	empedrado
San Pablo (Comevi)	x	x	x	x	x	asfalto
San Pablo I (Infonavit)	x	x	x	x	x	asfalto
San Pablo I (Fovissste)	x	x	x	x	x	asfalto
San Pablo II (Infonavit)	x	x	x	x	x	asfalto
San Pablo II (Fovissste)	x	x	x	x	x	asfalto
San Pablo III (Infonavit)	x	x	x	x	x	asfalto
San Pablo IV (Infonavit)	x	x	x	x	x	asfalto
San Pablo Tecnológico	x	x	x	x	x	asfalto
San Pedrito Ecológico	x	x	x	x	x	asfalto
San Pedrito (Infonavit)	x	x	x	x	x	asfalto
San Pedrito Peñuelas, Zona Industrial	x	x	x	x	x	asfalto
Villas del Parque	x	x	x	x	x	asfalto
Villas Fontana II	x	x	x	x	x	asfalto
Villas Santiago de Querétaro.	X	x	x	x	x	asfalto
Vista 2000	X	x	x	x	x	asfalto

1.4.3.3 Vivienda

La vocación natural de la delegación ha sido el de vivienda con un porcentaje estimado predominante de interés social de 62%, con algunos desarrollos de nivel medio de 27%. El resto se distribuye en un 5% del nivel de altos ingresos y un 6% de viviendas en condiciones precarias.

La edad promedio de las viviendas es de 10 años, lo que representa una condición favorable en cuanto a condiciones de habitabilidad, contando en su gran mayoría con el 84% con los servicios urbanos indispensables.

No obstante lo anterior, con la existencia de asentamientos de urbanización progresiva que se presentan desde hace varios años en la delegación, por su ubicación en los predios más desfavorables para el desarrollo urbano, propicia que la incorporación de los mismos al resto del área urbana sea lenta y difícil principalmente por las limitaciones físicas para dotarlos adecuadamente de los servicios.

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 1.3 habitantes por cuarto

La tipología de la vivienda se clasifica en rústica, interés social, tradicional y moderna según corresponda a viviendas rurales; de bajos ingresos, ingresos medios e ingresos altos respectivamente.

Cuadro 13. Tipo de Vivienda por Colonia

Desarrollo	Tipo de Vivienda	
	Moderno	Tradicional
Américas, Las		X
Arboledas	X	
Arboledas del Parque	X	
Asociación Siglo 2000		X
Balcones Coloniales	X	
Benito Juárez, Zona Ind.		X
Colinas de San Pablo	X	
Colinas del Parque	X	
Constituyentes		X
Cuauhtémoc		X
Desarrollo San Pablo		X
Desarrollo San Pablo I P. 214		X
Desarrollo Sn Pablo II P. 204		X
El Refugio	X	
El Vergel	X	
Eurípides	X	
Fuentes, Las		X
Industrial San Pedrito		X
Jacarandas, Rinconada		X
Jardines de Santiago		X
Jardines de Santiago (Vistana)		X
Jardines de Santiago (Ciruelos)		X
Jardines de Santiago Fracciones III Y IV		X
Jurica, Parque Industrial		X
Libertad		X
Lomas de San Pedrito		X
Lomas de San Pedrito (Portales)		X
Lomas de San Pedrito (Comevi)		X
Los Cipreses	X	
Los Robles	X	
Menchaca I		X
Menchaca II		X
Menchaca III		X

Desarrollo	Tipo de Vivienda	
	Moderno	Tradicional
Ofasa		X
Palmares		X
Parque, El		X
Peñuelas		X
Plaza Boulevares	X	
Querétaro 2000, Parque		X
Querétaro Sabino		X
Raquet Club		X
Sabinos, Los		X
San Pablo		X
San Pablo (Comevi)		X
San Pablo I (Infonavit)		X
San Pablo I Fovissste		X
San Pablo II (Infonavit)		X
San Pablo II (Fovissste)		X
San Pablo III (Infonavit)		X
San Pablo IV (Infonavit)		X
San Pablo Tecnológico		X
San Pedrito Ecológico		X
San Pedrito (Infonavit)		X
San Pedrito Peñuelas, Zona Industrial		X
Villas del Parque		X
Villas Fontana II		X
Villas Santiago de Querétaro		X
Vista 2000		X

1.4.3.4 Vialidad y transporte

La delegación presenta una estructura limitada, ya que las vialidades principales presentan secciones viales reducidas y por tanto sin la capacidad requerida para el flujo vehicular existente y creciente.

Las vialidades regionales de la delegación son: la Avenida 5 de Febrero (Carretera Federal 57) que limita a la delegación en su colindancia poniente, por la que circula tránsito vehicular de largo itinerario del Distrito Federal con destino al norte del país y viceversa, con un volumen elevado y mezclado con tránsito local de la ciudad; y la carretera a Chichimequillas con una sección reducida y con tránsito mezclado regional y local.

La vialidad primaria más importante que limita a la delegación es el Boulevard Bernardo Quintana que se ubica en la colindancia sur de la delegación y que por sus condiciones de trazo y sección cumple con las funciones de distribuidor del tránsito vehicular de la parte centro norte de la ciudad.

Al interior de la delegación la vialidad primaria más importante en este momento es la Avenida Pie de la Cuesta que corre en el sentido norte-sur por el centro de la delegación. Sin embargo presenta limitaciones en cuanto a su sección, ya que solo considera tres carriles por sentido, con estacionamiento en vía pública y paraderos de transporte urbano sobre la misma, lo que anula totalmente un carril de circulación.

La otra vialidad primaria en el sentido norte-sur es la Avenida Cerro de Sombrero al poniente de la delegación, la cual presenta las mismas características y condiciones que la Avenida Pie de la Cuesta.

En el sentido oriente-poniente las vialidades primarias están aún mas limitadas principalmente por no unir las dos vialidades regionales, lo cual reduce significativamente la movilidad de la población y la eficiencia vial de la delegación. Tal es el caso de la Avenida Paseo de la Constitución, así como de la

Avenida Eurípides, el Boulevard de la Nación y la Calzada de Belén, todas ellas con secciones para tres carriles de circulación con las características similares a la de Avenida Pie de la Cuesta.

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 Paseo de la Constitución con Paseo Corregidora, Avenida Pie de la Cuesta con Paseo de la Constitución, Avenida Pie de la Cuesta con Avenida Eurípides y Avenida Pie de la Cuesta con Calzada de Belén.

En materia de transporte urbano cruzan por la delegación 37 rutas donde su principal origen y destino son las delegaciones Centro Histórico, Félix Osoreo Sotomayor y Josefa Vergara y Hernández. Los horarios de servicio son en promedio de 5:30 am. a 11:00 pm.

Cuadro 14. Rutas de transporte urbano en la Delegación

Origen	Empresa Concesionaria	Destino
El Salitre	CTM (105)	Alameda
Los Padilla	SITSA (86)	Agraria
Cárdenas	SITSA (41)	Lázaro Cárdenas
Desarrollo San Pablo	CTM (15)	Presidentes
	CTM (80)	USEBEQ
	SITSA (62)	Candiles
	SITSA (44)	T.A.Q.
	FTEQ (B-51)	Lázaro Cárdenas
	FTEQ (J-57)	Col. Casablanca
	FTEQ (L-59)	Azteca-Desarrollo
	FTEQ (W-109)	La Cañada
Menchaca	TEESA (D)	Lázaro Cárdenas
	CTM (13)	Reforma Agraria
	CTM (17)	Hércules
	CTM (28)	Colonia Venceremos
San José el Alto	CTM (19)	T.A.Q.
	CTM (95)	San José el Alto
Peñuelas	CTM (27)	Colonia Morelos
San Pedrito Peñuelas	CTM (2)	Lázaro Cárdenas
	CTM (23)	Reforma Agraria
	CTM (106)	Santa María Magdalena
	SITSA (116)	Ejido Modelo
	T. CORR.(65)	Santa Bárbara
	R. MULT(88)	T.A.Q.
Libertad	CTM (6)	Hércules
	SITSA (43)	Reforma Agraria
Villas de Santiago	CTM (7)	Reforma Agraria
El Sabino	FTEQ.(S-92)	Reforma Agraria
UTEQ	A.CORR. (R-76)	Las Flores
	CTM (R-93)	Garambullo
	SITSA(96)	San Pedro Mártir
	FTEQ (U-102)	Carrillo
Ecológica	SITSA (42)	Mercado de Abastos
	SITSA (63)	Pueblito
	SITSA (83)	El Tintero
	CTM (84)	Loma Bonita
Arboledas	SITSA (70)	Lomas del Marqués – Casablanca

Origen	Empresa Concesionaria	Destino
El Penal	SITSA (68)	La Alameda

Fuente: Secretaría de Transporte, Gobierno del Estado.

1.4.3.5 Equipamiento Urbano

Educación

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

Cuadro 15. Equipamiento Educativo

NOMBRE	TURNO	MUNICIPIO	LOCALIDAD	DOMICILIO	ALUMNOS	PERSONAL DOCENTE
MATERNAL:						
CHARLY	4	QRO.	QUERÉTARO	CERRO GORDO N. 8	84	11
MANNONI	4	QRO.	QUERÉTARO	NOGAL No. 213	90	14
JARDIN INFANTIL CREATIVO	1	QRO.	QUERÉTARO	NOGAL No. 800	12	3
AXCI	4	QRO.	QUERÉTARO	LAGO DE PATZCUARO No. 221	43	6
JACARANDAS	1	QRO.	QUERÉTARO	AV. PIÉ DE LA CUESTA Y LAGO DE Z	13	3
INSTITUTO PEÑUELAS	1	QRO.	QUERÉTARO	CALLE PLACER No. 98	100	11
PREESCOLAR:						
CONCEPCIÓN MARTÍN DEL CAMPO	1	QRO.	QUERÉTARO	ELECTRICISTAS No. 101	318	9
JULIÁN CARRILLO	1	QRO.	SALITRE, EL	FRAY JUAN DE ZUMARRAGA ESQ. 5 FEBRERO	165	5
LIC. FERNANDO DÍAZ RAMÍREZ	2	QRO.	QUERÉTARO	RÍO SAN LORENZO RÍO YÁQUI	187	7
SALVADOR DÍAZ MIRÓN	1	QRO.	SAN JOSÉ EL ALTO	CHIAPAS S/N	131	5
FRANCISCO GOITIA	1	QRO.	QUERÉTARO	AV. EURIPIDES S/N	60	2
FRAY PEDRO DE GANTE	1	QRO.	QUERÉTARO	RÍO HONDO No. 204	312	9
MARIO MORENO	1	QRO.	QUERÉTARO	CHIMALPOPOCA S/N	241	7
JARDÍN DE NIÑOS	1	QRO.	QUERÉTARO	RÍO SAN PEDRO	141	4
MARCELINA	1	QRO.	QUERÉTARO	NISPERO No. 101	139	6
MI PEQUEÑO CARRUSEL	1	QRO.	QUERÉTARO	CERRO DEL PENÓN No. 421	30	3
PRIMARIA:						
LÁZARO CÁRDENAS	1	QRO.	QUERÉTARO	RÍO GUAYMAS S/N	353	12
EMILIANO ZAPATA	1	QRO.	QUERÉTARO	RÍO YÁQUI No. 501	691	18
FUNDADORES 20 AGOSTO	2	QRO.	QUERÉTARO	LÁGRIMAS No. 601	437	10
RICARDO FLORES MAGÓN	2	QRO.	QUERÉTARO	ELECTRICISTAS S/N	465	12
LIBERTADORES DE AMÉRICA	2	QRO.	SALITRE, EL	CONOCIDO	250	7
NACIONES UNIDAS	1	QRO.	QUERÉTARO	RÍO HONDO No. 233	291	8
MIGUEL CAVIDES ROBLES	2	QRO.	QUERÉTARO	RÍO GUAYMAS S/N	209	6
PROF. ANDRÉS BALVANERA MARTÍNEZ	1	QRO.	QUERÉTARO	AV. PIÉ DE LA CUESTA No. 501	543	12
EJÉRCITO MEXICANO	2	QRO.	QUERÉTARO	RÍO HONDO No. 233	190	5
NACIONES UNIDAS	1	QRO.	SALITRE, EL	CONOCIDO	295	8
MAESTRO ANDRÉS BALVANERA	1	QRO.	QUERÉTARO	ELECTRICISTAS S/N	536	12

NOMBRE	TURNO	MUNICIPIO	LOCALIDAD	DOMICILIO	ALUMNOS	PERSONAL DOCENTE
AMÉRICAS UNIDAS	1	QRO.	QUERÉTARO	CERRO PEÑÓN S/N	294	8
JOSÉ MORALES LIRA	1	QRO.	QUERÉTARO	RICARDO FLORES M. Y CARLOS A M 60	497	12
ALFREDO V. BONFIL	1	QRO.	QUERÉTARO	DIAMANTE No. 309	502	12
FRANCISCO VILLA	2	QRO.	QUERÉTARO	RÍO YAQUI No. 501	591	18
FRANCISCO I. MADERO	2	QRO.	QUERÉTARO	CERRO PEÑÓN S/N	251	8
PÍPILA	1	QRO.	QUERÉTARO	CARRETERA RANCHO MENCHACA	242	7
JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN	2	QRO.	QUERÉTARO	DIAMANTE No. 309	482	13
JUANA DE ASBAJE	1	QRO.	QUERÉTARO	LÁGRIMAS No. 601	526	13
LUIS MANUEL OREZA VÁZQUEZ	1	QRO.	SAN JOSÉ EL ALTO	CARR. A CHICHIMEQUILLAS KM.8.5	26	6
INSTITUTO MAUD MANNONI	1	QRO.	QUERÉTARO	NOGAL No. 213	35	3
INSTITUTO PENUELAS S C	1	QRO.	QUERÉTARO	CALLE DEL PLACER No. 98	119	5
COLEGIO HYPATIA S C	1	QRO.	QUERÉTARO	PLAYA ROQUETA No. 99	55	6
SECUNDARIA:						
LAS AMÉRICAS	1	QRO.	QUERÉTARO	PLAYA RINCÓN No. 104	796	18
LAS AMÉRICAS	2	QRO.	QUERÉTARO	PLAYA RINCÓN No. 104	537	14
ARQUELES VELA	1	QRO.	QUERÉTARO	CALLE LÁGRIMAS No. 701	161	13
ESCUADRÓN 201	1	QRO.	SAN JOSÉ EL ALTO	CARRETERA A CHICHIMEQUILLAS S/N	195	9
IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1	QRO.	QUERÉTARO	RÍO MAYO S/N ESQ. RÍO GUAYMAS	555	17
CONSTITUYENTES DE QUERÉTARO	1	QRO.	QUERÉTARO	FIDEL VELÁZQUEZ S/N	619	14
CONSTITUYENTES DE QUERÉTARO	2	QRO.	QUERÉTARO	FIDEL VELÁZQUEZ S/N	79	5
BACHILLERATO GENERAL						
COLEGIO DE BACHILLERES PLANTEL 1	1	QRO.	QUERÉTARO	PIÉ DE LA CUESTA S/N	16	531
COLEGIO DE BACHILLERES PLANTEL 17	1	QRO.	QUERÉTARO	CERRO DE SOMBRERETE S/N		
UNIVERSIDAD						
UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE QUERÉTARO (UTEQ)	1	QRO.	QUERÉTARO	PIÉ DE LA CUESTA S/N		

Fuente: Unidad de Servicios para la Educación Básica del Estado de Querétaro (USEBEQ), 2005

Salud

En este subsistema se tiene una unidad médica en la calle Río Lerma número 215 de la colonia Menchaca y otra más localizada en la calle Río Hondo en la colonia Menchaca III, todas ellas dependientes de la SESEQ (Secretaría de Salubridad del Estado de Querétaro).

Adicionalmente se cuenta con una unidad de medicina familiar del IMSS localizada en Playa Condesa número 502 esquina con Avenida Cerro del Sombrero, en Desarrollo San Pablo.

Comercio y Abasto

En este subsistema, se carece de un mercado público formalmente constituido y se tienen solamente locales comerciales ubicados sobre las vialidades primarias principalmente.

Por otro lado se cuentan con tiendas departamentales tales como la Bodega Aurrerá localizada sobre la Avenida Pie de la Cuesta, la Mega Comercial Mexicana localizada en Cerro de Sombrero y Boulevard de la Nación; adicionalmente se cuenta con un área de tianguis semanal en la colonia Las Américas.

Comunicaciones y Transportes

De este subsistema se tienen únicamente paraderos habilitados de transporte urbano y de taxis sobre la Avenida Pie de la Cuesta y Cerro de Sombrero en el sentido norte-sur y sobre Boulevard de la Nación y Boulevard Bernardo Quintana en el sentido oriente-poniente.

Cultura

En este subsistema se cuenta con una Casa de la Cultura y una Biblioteca localizadas en Centéotl número 122, en Desarrollo San Pablo.

Recreación y Deporte

En este subsistema se cuenta con las instalaciones del Parque Querétaro 2000 localizado sobre el Boulevard Bernardo Quintana que es un equipamiento de carácter metropolitano; la Alameda Norte localizada en la Prolongación de la Avenida Eurípides, el Parque New-Holland localizado sobre la Avenida Tláloc, además de pequeñas áreas verdes inmediatas a los desarrollos habitacionales de nueva creación.

Cívico administrativo

En este subsistema se tienen las instalaciones de la delegación ubicadas sobre la Avenida Tláloc número 100 así como las instalaciones de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal localizadas en el número 102 de la misma avenida.

Por otra parte se localizan las oficinas de la Dirección de Tránsito de Gobierno del Estado ubicadas en la calle Río Tuxpan número 107, esquina con Avenida Pie de la Cuesta, en Desarrollo San Pablo.

Asimismo se encuentran las oficinas de la Agencia del Ministerio Público Especializada en Delitos de Narcomenudeo en Avenida Pie de la Cuesta número 1,050 en la colonia Flores Magón. dependientes de la Procuraduría General de Justicia del Estado de Querétaro, y las oficinas del IVEQRO (Instituto de Vivienda del Estado de Querétaro) localizadas en Avenida Pie de la Cuesta número 2121 int. 18, en el fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas.

En general, las deficiencias más importantes de equipamiento se observan en los subsistemas salud, recreación y deporte, y comercio.

1.4.3.6 Industria

Dentro de la delegación se localizan dos zonas industriales, la de Peñuelas que ocupa una superficie de 41.94 has. y la de Asemín Jurica que ocupa una superficie de 100.45 has.; la ubicación de esta última es más favorable por encontrarse localizada a lo largo de la Avenida 5 de Febrero (Carretera Federal 57), por lo que su funcionamiento no interfiere con la vocación habitacional de la delegación. La primera sí presenta algunas interferencias con las áreas habitacionales inmediatas, principalmente por las maniobras que realizan los vehículos de transporte pesado.

La mayoría de las industrias de ambos parques son de tipo ligero y mediano por lo que no presentan conflictos importantes con el entorno.

1.4.3.7 Turismo

De acuerdo con la vocación de la delegación hasta el momento no se han generado sitios de interés turístico. No obstante dada la topología de la misma, existen algunas elevaciones del terreno al nor-oriental de la delegación que presentan algún potencial por las vistas que permiten de la valle de la ciudad de Querétaro.

1.4.3.8 Imagen Urbana

La imagen urbana de la delegación es muy pobre en cuanto a jerarquía y armonía, ya que no se percibe diferencia entre las vialidades que se localizan en la delegación. En primer lugar, al no existir una estructura vial definida para el territorio, no existen jerarquías volumétricas en las edificaciones y éstas no se encuentran alineadas en un paramento continuo, lo que genera también una discontinuidad en la perspectiva vial que se presenta.

Además la apariencia general es de que la expansión urbana se percibe sólo como una ocupación espontánea del suelo sin que exista una intención predeterminada con respecto al entorno urbano.

En lo que respecta al paisaje natural los elementos principales son los accidentes topográficos que forman cañadas y zonas de lomeríos y en los que se ha ido asentado la población en condiciones desfavorables, a lo que se añade la existencia en varias partes de la delegación de zonas de explotación de bancos de materiales que deterioran al ambiente y generan áreas inutilizables desde el punto de vista urbano.

1.4.3.9 Sitios patrimoniales

En esta delegación no existen sitios patrimoniales ni edificios de carácter histórico.

1.4.3.10 Medio Ambiente

En el subcomponente medio ambiente se percibe un deterioro progresivo de los recursos naturales, de la flora y la fauna silvestre nativas en el territorio de la delegación, predominando suelos delgados, carentes de capacidad agrícola reflejada en la ausencia de cultivos establecidos de riego o de temporal.

Respecto al suelo, se presentan dos problemas: la erosión de las unidades de suelo vertisol pélico y phaozem háplico, debido a la ausencia de las actividades agrícolas en las zonas altas de la delegación, que adicionalmente sufren de la erosión en la temporada de lluvias, y la erosión del suelo por el avance del área urbana hacia las zonas con unidades de suelo como las arriba mencionadas.

La expansión del área urbana provoca la extinción de las especies de la flora silvestre local, como lo son las cactáceas suculentas, matorrales y algunas especies arbóreas como el mezquite y el huizache, provocando que se impida la fijación del suelo en las zonas de laderas o de fuerte pendiente.

Debido a la sobreexplotación de los recursos acuíferos del valle para dotar de agua a la aglomeración en su conjunto se deberán tomar provisiones en el modelo de ocupación urbana, y de esta forma propiciar la recarga de los mantos acuíferos y evitar que se recurra a dotaciones externas.

Respecto a las condiciones que guarda el aire en la delegación y en la ciudad en general, se tomaron en cuenta los datos de las seis estaciones de monitoreo de la calidad del aire instaladas por parte de la Secretaría del Medio Ambiente, que miden los principales contaminantes que se encuentran suspendidos en el aire de la ciudad de Querétaro. Están localizadas en: Zona Industrial (CONALEP), Zona Norte (ubicada en el Cerrito), Zona Centro (Bellas Artes y CUDEC), Zona Josefa Ortiz de Domínguez (Auditorio) y Félix Osoreo (Delegación). Asimismo, se proyecta a futuro el uso de una unidad móvil que monitoreará diferentes puntos de la ciudad.

Es importante señalar que en la delegación se tiene definida un área de preservación ecológica localizada al norte denominada Peña Colorada, y se encuentra en proceso de formalización mediante el decreto correspondiente del ejecutivo del Estado.

1.4.3.11 Riesgos y Vulnerabilidad

Zonas inundables

En la delegación se han identificado 5 zonas con riesgos de inundación, la primera localizada sobre la calle Plateros en la colonia San Pedrito Peñuelas, la segunda entre las colonias Menchaca y la Colonia Renacimiento, la tercera en la parte sur-poniente de la colonia Menchaca, la cuarta en el dren que desemboca en el bordo Benito Juárez y la quinta sobre la calle Morera de la colonia Arboledas.

Fallas y Fracturas

La delegación presenta un número importante de fallas geológicas que abarcan principalmente la parte norte poniente centro y suroriente de la delegación, la más importante es la falla que se localiza entre el parque industrial Asemin Jurica y la parte centro de la delegación, ésta falla corre de norte a sur; la otra falla importante es una falla que corre de oriente a poniente y pasa por la parte sur del bordo del Salitre y que cruza parte del área urbana de la delegación en su parte norte por lo que hay que tener cuidado con el uso del suelo en la zona de influencia de la falla.

Se presentan también un grupo de cuatro fallas en la zona de Menchaca y que quedan dentro del área urbana actual por lo que se requiere su identificación inmediata y el señalamiento de la restricción correspondiente.

En lo que respecta a fracturas se localizan cuatro de ellas en el sentido oriente poniente dos en la zona norte de la delegación y dos en la zona centro poniente, éstas dos últimas cruzando áreas urbanas por lo que se requiere su identificación inmediata.

Zonas de deslizamiento

Dentro de la delegación se identifican dos posibles zonas de deslizamiento la primera al sur-poniente de la delegación y la segunda al centro oriente de la misma, la primera corresponde al talud de las elevaciones de la zona de San Pablo y la segunda que corresponde al talud de las elevaciones de la zona de Menchaca.

La delegación no presenta condiciones de sismicidad por lo que el riesgo en este aspecto es reducido.

Riesgos químicos

Los posibles riesgos químicos o de explosión se limitan a las gasolineras que se ubican sobre la Avenida 5 de Febrero, el Boulevard Bernardo Quintana y Avenida Pie de la Cuesta.

Líneas de alta tensión

La delegación es cruzada por 8 líneas de alta tensión, 5 de ellas con trayectoria oriente poniente y 3 de ellas con trayectoria norte sur, la primera inicia en la zona de San José el Alto y termina en la Avenida 5 de Febrero cruzando la zona de El Salitre, la segunda cruza toda la delegación iniciando al norte en la colonia Bolaños y terminando en la Avenida 5 de Febrero junto a Cerro del Tambor, otras tres van casi paralelas de la zona del Fraccionamiento Arboledas hasta la Avenida 5 de Febrero a la altura del Cerro del Tambor, de las líneas con trayectoria norte sur 2 corren paralelas a la Carretera Federal 57 pasando por el Salitre y terminan en la Avenida 5 de Febrero a la altura del Cerro del Tambor, y la última llega del norte a San José El Alto, se desvía hacia el fraccionamiento Villas de Santiago y sigue hacia el sur pasando junto al bordo Benito Juárez.

Accidentes de tráfico

La delegación cuenta con 4 puntos de riesgo de tránsito vial, y se localizan en la intersección de Paseo de la Constitución con Paseo Corregidora, Avenida Pie de la Cuesta con Paseo de la Constitución, Avenida Pie de la Cuesta con Avenida Eurípides y Avenida Pie de la Cuesta con Calzada de Belén. (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 del desarrollo urbano. 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 presentando niveles de crecimiento elevados del orden del 2.73% anual promedio (según datos del INEGI, 2005) y se ha distribuido de manera diferenciada en las delegaciones en función de la vocación y el potencial de atracción que ofrecen a la población y correspondiendo a la delegación Epigmenio González el segundo lugar en tasa de crecimiento 4.4% (según los datos de INEGI, 2005) solamente por debajo de la tasa de la delegación Felipe Carrillo Puerto.

Cuadro 16. Tabla de dinámica poblacional por delegación

Delegación	1990		2000		2005		2007	
	Hab	%	Hab	%	Hab	%	Hab	%
Centro Histórico	93,708	21	131,173	20	132,714	18	133,463	17
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 Osoreos 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
Total	456,580	100	641,386	100	734,139	100	774,727	100

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

1.4.4.2 Estructura de Población

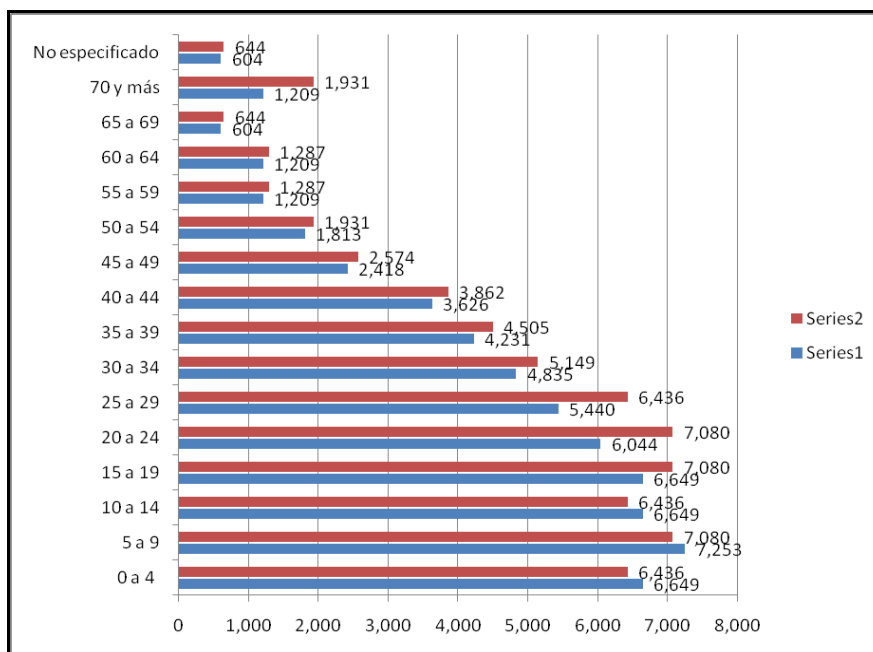
De acuerdo con el conteo 2005, el censo 2000 y el análisis realizado para el plan se estima que la población actual (2007) de la delegación es de 124,801 habitantes que corresponde al 16.10% de la población total del municipio de Querétaro, de los cuales 60,447 son hombres y 64, 354 son mujeres, y que de acuerdo con la pirámide de edades el volumen más importante se ubica de los 25 años hacia abajo lo cual significa que la demanda de equipamiento en materia de educación principalmente se sigue manteniendo alta y que al mediano plazo será población demandante de vivienda, lo que presionará el requerimiento de la apertura de nuevas áreas al desarrollo.

Cuadro 17. Tabla de distribución de población por delegación (2005)

Delegación	Tot. Pob.	Hombres		Mujeres	
		Hab	%	Hab	%
Centro Histórico	132,714	63,703	48	6,011	52
Josefa Vergara y Hernández	122,856	58,971	48	63,885	52
Felipe Carrillo Puerto	118,873	57,059	48	61,814	52
Félix Osoreos Sotomayor	128,443	61,653	48	66,790	52
Epigmenio González	116,664	57,759	48	60,405	52
Villa Cayetano Rubio	28,713	12,059	42	16,654	58
Santa Rosa Jáuregui	86,376	41,432	48	44,884	52
Total	734,639	352,636	48	320,443	52

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

Gráfico 6. Distribución de población por grupos de Edad y Sexo (2005)



Fuente: INEGI: Censo General de Población y Vivienda 2000 y 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 18. Tasa de crecimiento por delegación

Delegación	2005 (hab)	2007 (hab)	Tasa de crecimiento
Centro Histórico	132,714	133,463	0.15
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	116,664	124,801	4.40
Villa Cayetano Rubio	28,713	29,493	1.36
Santa Rosa Jáuregui	86,376	92,026	3.22
Total	734,139	774,727	2.73

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

1.4.4.4 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 19. Tabla de población económicamente activa (PEA) por delegación (2007)

Delegación	12 o mas años	PEA		PEI	N.E.
		Ocupada	Desocupada		
Centro Histórico	96,982	51,685	724	44,189	384
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
TOTAL MUNICIPAL	562,962	300,019	4,204	256,508	2,229

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

1.4.4.5 Indicadores de empleo

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 relacionados 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 citado, 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.

Cuadro 20. Tabla de Grandes indicadores de empleo para la Ciudad de Querétaro

Tasa de Empleo y Desempleo	1998	2000	2001	2002	2003
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
Tasa de Ocupación Parcial Menos de 35 Horas Semanales y Desocupación (TOPD2)	20.30	18.20	18.70	16.00	21.10

Tasa de Empleo y Desempleo	1998	2000	2001	2002	2003
Tasa de Ingresos Inferiores al Mínimo y Desocupación (TIID)	14.80	110	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.

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 Epigmenio González 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 zonas con aptitud alta. Las zonas con aptitud media se localizaron en la parte centro-sur y poniente de la delegación; el resto es de aptitud baja y no apto.
- En materia de estructura urbana, la delegación presenta limitantes viales importantes por secciones viales reducidas y discontinuidad de trazo; infraestructura urbana insuficiente en dotación y redes de agua potable y drenaje sanitario, falta de control de escurrimientos

pluviales; imagen urbana monótona y desordenada; medio ambiente en deterioro por basura y grafitos; riesgo potencial de inundación en algunos puntos de la delegación, con puntos viales conflictivos identificados y fallas geológicas en área urbana con algún riesgo de deslizamiento en dos áreas urbanas importantes.

- En materia de aspectos socioeconómicos se tiene que la mayoría de la población económicamente activa de la delegación está ocupada (98.6%); los sectores económicos más importantes son el terciario y el secundario con (51 y 36.9 %) respectivamente y los rubros de empleo corresponden a obreros, artesanos, comerciantes, dependientes y oficinistas principalmente.
- En materia de administración urbana se tiene que la velocidad de ocupación del suelo en usos urbanos ha rebasado la capacidad de respuesta de la administración municipal, lo que propició la proliferación de asentamientos de urbanización progresiva, lo cual ha empezado a disminuir a partir de la reciente legislación sobre delitos contra el desarrollo urbano.

Cuadro 21. Tabla Diagnóstico–Pronóstico Integrado

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

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

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

La solución de los asentamientos de urbanización progresiva es indispensable para el desarrollo urbano futuro de la delegación.(ver plano D4)

2 NORMATIVIDAD

2.1 Imagen Objetivo

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

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

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

2.2 Objetivos y Metas

2.2.1 Objetivos Generales y Particulares

Objetivos generales

Ordenar la ocupación territorial de la población en la delegación.

Determinar y administrar el uso del suelo en la delegación.

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

Objetivos Particulares

El desarrollo urbano en función del medio ambiente

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

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

Proteger las zonas cerriles con potencial ecológico dentro del área normativa del plan como es el caso del área de Peña Colorada.

El desarrollo urbano en función de la actividad económica

Fortalecer la utilización del suelo de acuerdo a su potencial natural.

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

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

El desarrollo urbano en función del desarrollo social

Favorecer la organización social en las colonias a través de la creación de comités comunitarios para la ejecución de acciones concretas. Esto se llevará a cabo a través de los promotores comunitarios de la delegación y se evaluará anualmente en la revisión del programa operativo anual de la delegación.

Mejorar las condiciones de vida de la población contando con infraestructura y servicios urbanos adecuados y que favorezcan las actividades productivas.

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

2.2.2 Metas

Medio ambiente

Corto Plazo (2007-2010)

Promover ante la autoridad municipal la regulación del funcionamiento de los comercios y usos diferentes al habitacional dentro de las áreas habitacionales y la aplicación de programas de saneamiento.

Promover ante la autoridad municipal la aplicación de un programa de recolección y disposición de desechos sólidos separados de acuerdo a su composición en las colonias del área del plan.

Promover la construcción de plantas de tratamiento 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 de la vía pública (plazas, parques, jardines, camellones, glorietas).

Largo Plazo (2014-2025)

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

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

El desarrollo social en el desarrollo urbano

Corto Plazo

Construir centros de desarrollo comunitario en la delegación.

2.3 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 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 (PNDUOT) 2001-2006 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 hacia la 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 sólo 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.

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.

Este plan señala lineamientos específicos para el control de los usos de suelo en ambas márgenes del río a su paso por la delegación además de las acciones particulares que deberán llevarse a cabo para el mejoramiento de estas zonas

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 Has. mientras que la del Plan de 1992 abarcaba una superficie de 25,294.62 Has.”

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.

Desarrollar sistemas de centros de población complementarios a los ubicados en el área conurbada, confiriéndoles 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 en 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 planteado por la SEDESOL en el año 2000, la delegación Epigmenio González está catalogada dentro de la jerarquía urbana y rango de población como territorio delegacional 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 (Unidad de Servicios Rurales Concentrados): 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 4.19% que se presentó en la delegación Epigmenio González según datos del conteo de población 2005, una proyección al 2007 nos indica que es superior a la de la década anterior que fue de 3.45%, y parecería adecuado asignar la misma tasa para el resto de la década; sin embargo de acuerdo con la tendencia nacional y estatal de reducción paulatina del ritmo de crecimiento de la población, se considera una tasa programática probable del 4 por ciento para el corto plazo, y se asignan como tasas probables las del cuadro siguiente:

Cuadro 23. Proyecciones de población:

Año	Población	Tasa de Crecimiento	Incremento de Población
2000	93,625	-	-
2007	124,801	4.19	31,176
2010	140,384	4.00	15,583
2013	155,646	3.50	15,262
2025	221,914	3.00	66,268

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

Cuadro 24. Superficie requerida según proyección de población

Año	Población	Tasa de Crecimiento	Densidad de población	Área Urbana Total	Sup. Requerida (ha)
2007	124,801	4.19	76 hab./ha.	1,641.97	-----
2010	140,384	4.00	76 hab./ha.	1,847.15	205.18
2013	155,646	3.50	76 hab./ha.	2,047.97	200.82
2025	221,914	3.00	76 hab./ha.	2,919.92	871.955

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

Manteniendo la densidad actual de 76 hab/ha.

Con estos datos se requiere a largo plazo de un total de 1,277.95 hectáreas.

El área urbana al año 2007 cuenta con una superficie de 1,641.97 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 25. 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 el 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 08:00 hrs y 22:00 hrs. o 30 residuos entre 22:00 hrs. y 08:00 hrs.
 - Sacudimientos mayores al 2do. Grado de Richter o efectos de 3er. grado 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:

- 50 a 500 mts. de los ductos o gasoductos y gasolineras.
- 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 Epigmenio González se requiere el siguiente abastecimientos de agua potable actual, al corto, mediano y largo plazo:

Cuadro 25. Requerimiento de agua potable según proyección de población

Año	Población	Requerimiento (Lts/día)
2007	124,801	24,960,200
2010	140,384	28,076,800
2013	155,646	31,129,200
2025	221,914	44,382,800

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

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

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

Los proyectos y memorias correspondientes deben 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 Epigmenio González será la siguiente:

Cuadro 26. Requerimiento de drenaje sanitario según proyección de población

Año	Población	Volumen estimado de aguas servidas (Lts/día)
2007	124,801	19,998,160
2010	140,384	22,461,440
2013	155,646	24,903,360
2025	221,914	35,506,240

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

Las redes de conducción deberán 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 ser aprobadas de manera directa por el organismo operador.

Los proyectos y memorias correspondientes deben 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 27. Requerimiento de drenaje sanitario según proyección de población

Año	Volumen estimado de aguas que requieren tratamiento (lts/seg)
2007	231.46
2010	259.97
2013	288.23
2025	410.95

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

Se recomienda no establecer las zonas habitacionales 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 y considerando un promedio 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 28. Viviendas requeridas según proyección de población

Año	Población	Viviendas Totales	Viviendas Requeridas
2007	124,801	31,200*	-----
2010	140,384	28,077	3,123
2013	155,646	38,912	10,835
2025	221,914	55,479	16,567

Vialidad:

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

Cuadro 29. 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	30.00 Mts	20.00 Mts	2.50 Mts	3.00 Mts	2	Doble

Tipo de Vialidad	Sección Recomendable	Sección mínima	Banqueta Mínima	Camellón mínimo	Nº mínimo de carriles	Sentido
Urbana						
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 30. 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
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
TOTAL	38,674 m²	265,529 m²

3 POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS

3.1 Políticas de Desarrollo Urbano

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

Conservación (Puntual)

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

Conservación (Zonal)

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

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

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

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

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

Mejoramiento

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

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

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

Crecimiento

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

3.2 Estrategia Urbana

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

3.3 Estrategia Urbana en Función del Ordenamiento Ecológico

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

3.4 Estrategia Urbana en Función del Desarrollo Económico

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

3.5 Estrategia de Desarrollo Urbano

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

Crear un subcentro urbano en el área disponible entre el Boulevard de la Nación y la Avenida Cerro del Sombrero, tratando de concentrar en esta zona el equipamiento requerido para tal nivel de servicios.

3.5.1 Definición de áreas urbanas, no urbanas y urbanizables

Las áreas urbanas previstas por el plan son las áreas urbanas existentes, las áreas inmediatas a las áreas urbanas actuales con aptitud media; las áreas no urbanas son las que están catalogadas como no aptas y las que tienen aptitud baja para el desarrollo urbano a las que el plan asigna el destino de preservación ecológica y que por lo tanto no son urbanizables.

Cuadro 31: Resumen de áreas Zonificación Primaria

Zonificación	Superficie	
	Ha	%
Área Urbana	1,641.97	25
Área urbanizable	785.96	12
Área no urbanizable	4,225.97	63
Total	6,653.90	100

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

3.5.2 Estructura Urbana

La estructura urbana propuesta por el plan consiste en una retícula vial en la que la Avenida 5 de Febrero y la carretera a San José el Alto en el sentido norte-sur, y el anillo vial Fray Junípero Serra en el sentido oriente-poniente, tienen la categoría de vialidades regionales; la Avenida Pie de la Cuesta y la Avenida Cerro del Sombrero en el sentido norte-sur y las avenidas de la Nación y Belén en el sentido oriente poniente tienen la categoría de vialidades primarias, no obstante que las secciones viales de Pie de la Cuesta y Belén no son las más adecuadas; las vialidades Paseo de la Constitución y Tláloc en el sentido oriente-poniente y la calle Plateros en el sentido norte-sur se les asigna la categoría de vialidades secundarias y al resto de las vialidades la categoría de vialidades terciarias.

El subcentro urbano se propone en el área libre localizada entre Boulevard de la Nación y Cerro del Sombrero y se proponen centros de barrio al sur de la colonia Buenos Aires, al oriente de la delegación y un centro de barrio al oriente la colonia Ampliación Las Américas para la zona poniente de la delegación.(ver plano E3)

3.5.3 Estructura vial Propuesta¹

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

¹ Ver Plano E2 "Estrategia Vial"

3.5.4 Zonificación secundaria (ver plano E4)

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 45% netamente habitacional y 20% permitiendo la mezcla del uso habitacional con otros usos compatibles y/o existentes en el territorio; específicamente:

Cuadro 32 Zonificación Secundaria

Zonificación	Superficie	
	Has.	%
Habitacional (H.5, H1, H2, H3, H4, H5, H6)	1,136.15	17.07
Habitacional con Servicios (H2S y H4S)	192.18	2.89
Habitacional Rural con Comercio y Servicios (HRSC)	0.00	0.00
Comercio y Servicios (CS)	117.42	1.76
Turístico Hotelero Extensivo (THE)	0.00	0.00
Centro Urbano (CU)	0.00	0.00
Subcentro Urbano (SCU)	33.74	0.51
Corredor Urbano (CoU)	0.00	0.00
Centro de Barrio (CB)	18.70	0.28
Espacios Abiertos (EA)	440.54	6.62
Equipamiento (EI, ER, EE, EIN)	277.66	4.17
Industria (IL, IM, IP)	147.64	2.22
Preservación Ecológica de Preservación Especial	2,188.94	32.90
Preservación Ecológica Agrícola	0.00	0.00
Protección Ecológica de Usos Mixtos	81.79	1.23
Habitacional (corto plazo)	1,306.78	19.64
Habitacional (Mediano plazo)	253.24	3.81
Habitacional (Largo plazo)	221.68	3.33
Vialidades restantes*	237.44	3.57
Total	6,653.90	100.00

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

Cuadro 33: Tabla de Compatibilidades de Usos de Suelo

Zonificación Secundaria		Suelo Urbano																												Suelo No Urbano				
		H.O.S	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H2S	H3S	H4S	HRCS	CS	THE	CU	SU	CUU	CB	EA	EI	ER	EE	EN	IP	IM	IL	PEPE	PEA	PEUM					
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.																																		
<table><tr><td>Uso Permitido</td><td>O</td></tr><tr><td>Uso Prohibido</td><td>X</td></tr></table>		Uso Permitido	O	Uso Prohibido	X																													
Uso Permitido	O																																	
Uso Prohibido	X																																	
VIVIENDA	Habitacional Unifamiliar	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	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	O	O	O	O	O	O	X	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	O	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
	Escuelas primarias, Secundarias Diumas, Técnicas y Telesecundarias	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	O	X	X	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	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	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	X	O	X	O	O	O	O	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
	Jardines Botánicos y Observatorios	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	O	O	O	O	O	X	O	X	X	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	X	O	X	X	O	O	O	X	X	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	X	O	X	X	O	O	O	X	X	O	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X			
	Bibliotecas, Hemerotecas y Ludotecas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	O	O	O	O	O	X	O	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X			
INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos o Lugares para el Culto	X	X	X	X	X	X	O	O	O	O	O	X	O	O	O	O	O	X	X	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	O	X	O	O	O	O	O	X	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	O	O	O	O	O	X	X	O	O	O	O	X	X	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	O	O	O	O	O	X	X	X	O	O	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	X	O	X	X	X	O	X	X	X	O	X	X	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	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
ASISTENCIA SOCIAL	Instalaciones de Asistencia Centros de Integración, Asociaciones de Protección, Orfanatos, Asilos de Ancianos, Casa Cuna	X	X	X	X	X	X	O	O	O	O	O	X	X	X	O	O	O	X	X	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	O	O	O	O	O	X	X	X	X	O	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	X	X	O	X	X	X	O	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, Estanquillos, Artículos para Fiestas, Pan y/o Pastelerías, Camiserías, Pollerías y Pescaderías, Rosticerías y Tamberías, Lecherías, Cremenarias, Embutidos y Salchichoneras, Huevo (menudeo), Paletas, Neveras 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	X	X	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X	X	O	X	X	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	X	O	X	X	X	O	X	X	X	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	O	O	O	O	X	X	X	X	X	O	X	X	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	O	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	O	O	O	X	X	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	O	X	X	X	O	X	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, Tlapalerías 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	X	O	X	X	X	O	X	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	X	O	X	X	X	X	O	X	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 Bicicletas, sin Taller de Reparación para Vehículos	X	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	X	X			
	Venta de Refacciones, Lubricantes, Aditivos y Similares, Llantas, y Accesorios para Vehículos, Motocicletas y Bicicletas, con Taller de Reparación para Vehículos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	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	X	O	X	X	X	X	O	X	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	X	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X	X			
	Renta de Vehículos y Maquinaria	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	O	X	X	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	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	O	O	X	X	X	X			
	Taller de Reparación de Maquinaria y Electrodomésticos (Lavadoras, Refrigeradores y Bicicletas)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	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	O	O	O	O	O	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.		H O 5	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	
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																												
SERVICIOS Y ALIMENTOS PREPARADOS	Limpieza y Estética Personal: Sanitarios Públicos, Sala de Belleza, Peluquerías, Estéticas, Lavanderías, Tintorerías y Planchaderías, Sastrierías, Talleres de Costura Familiar, Estudio y Laboratorio Fotográfico, Tatuajes	X	X	O	O	O	O	O	O	X	O	O	X	X	X	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Limpieza y Estética Personal: Baños públicos, Sauna y Masajes	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	X
	Servicios de Limpieza y Mantenimiento de Edificios	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Servicios de Alquiler de Artículos en General, Mudanzas y Paquetería	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Café Internet, Fuentes de Sodas y Alimentos Preparados	X	X	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Jugos y Licuados, Cocinas Económicas, Tortería y Antojería	X	X	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Lonchería, Fonda, Cafetería, Taquería y Restaurantes sin Venta de Bebidas Alcohólicas	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	X
Lonchería, Fonda, Cafetería, Taquería y Restaurantes con Venta de Bebidas Alcohólicas	X	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	
ALMACENAMIENTO Y ABASTO	Central de Abastos y Bodegas de Productos Perecederos	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	X
	Mercado o Tianguis	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Rastros, Frigoríficos y Obradores	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Silos y Tolvas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X
COMUNICACIONES	Antenas, Mástiles y Torres	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	O
	Agencia de Correos, Telégrafos y Teléfonos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Centrales Telefónicas con Servicio al Público	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	X
	Centrales Telefónicas sin Servicio al Público	X	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
	Estación de Radio o TV sin Auditorio	X	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
	Estación de Radio o TV con Auditorio	X	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
	Centrales de TeleComunicación	X	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
TRANSPORTE	Estudios Cinematográficos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X
	Terminales de Autotransporte Urbano, Cetram's	X	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
	Servicio de Búsqueda	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	X	X	X
	Servicio de Alquiler de Grúas	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	X
	Estaciones de Taxis	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	X
	Estacionamientos Privados o Públicos	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X
	Encierro y Mantenimiento de Vehículos	X	X	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
ENTRETENIMIENTO	Helipuestos	X	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
	Auditorios, Teatros, Cines, Salas de Concierto o Cinetecas	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	X
	Centros de Convenciones y Centros Culturales	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	X
	Teatros al Aire Libre, Ferias o Circos Temporales	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	X	X	X
	Cantinas, Bares, Cervecerías, Pulquerías, Video Bares, Peñas, Discotecas y Table Dance	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Centros Nocturnos y Discotecas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Locales de captación de apuestas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Salones para Fiestas Infantiles	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
RECREACIÓN Y DEPORTES	Clubes Sociales, Salones para Banquetes, de Fiestas y de Baile, Salones de Usos Múltiples	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	X
	Centros Comunitarios	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	X
	Clubes campestres y Clubes de golf	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Campos de tiro, lienzos charros y pistas de equitación	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Instalaciones para Espectáculos Deportivos Estadios, Hipódromos, Autódromos, Galgódromos, Arena Taurina.	X	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
	Canchas Deportivas bajo techo y descubiertas, Albercas, Centros deportivos, Pistas de Patinaje, Práctica de Golf y Squash	X	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
	Salas de Gimnasia, Gimnasio, Adiestramiento Físico, Danza, Boliche, Billar y juegos de mesa.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	X	X	X	X	O	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X
	Juegos Electrónicos, Maquinas de Video juegos y Entretenimiento y juegos electromecánicos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Canales o Lagos para Regatas	X	X	X	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
	Parques para Remolques, Campismo y/o Cabañas	X	X	X	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 de hasta 1.5 mts de ancho o Miradores	X	X	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	O	
ALOJAMIENTO	Plazas y Explanadas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Cuerpos de Agua	X	X	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	O
MORTUORIO	Hotelero intensivo, Albergues, Hostales y Casas de Huéspedes	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Moteles	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Cementerios, Crematorios, Agencias de Inhumación con Crematorio, Mausoleos y Criptas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X
	Velatorios y Agencias Funerarias	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X



Zonificación Secundaria		Suelo Urbano																				Suelo No Urbano							
		H O 5	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H2S	H4S	HROS	CS	THE	CU	SU	COU	CB	EA	EI	ER	EE	EIN	IP	IM	IL	PEPE	PEEA	PEUM	
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.																													
<table><tr><td>Uso Permitido</td><td>O</td></tr><tr><td>Uso Prohibido</td><td>X</td></tr></table>		Uso Permitido	O	Uso Prohibido	X																								
Uso Permitido	O																												
Uso Prohibido	X																												
SEGURIDAD Y DEFENSA	Instalaciones para el Ejército y la Fuerza Aérea	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Garitas y Casetas de Vigilancia	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O
	Centrales, Estaciones de Policía y Encierro de Vehículos Oficiales	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	X	X	X	O	O	X	O	O	O	O	O	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	O	O	X	O	O	O	O	O	X	X	X	X	X
	Tribunales y Juzgados	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	X	O	X	X	O	O	O	O	O	X	X	X	X	X
	Reclusorios Preventivos para Sentenciados o Reformatorios	X	X	X	X	X	X	X	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	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X	
INFRAESTRUCTURA	Incineradores de Basura	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X
	Rellenos 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	O	O	O	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	O	O	X	X	X	X	X	O	O
	Estaciones o Subestaciones Eléctricas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	O	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	O	O	O	X	X	X	X	O	O	O
	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	O	O	X	X	X	X	X	O	O
	Estaciones de Bombeo y Cárcamos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	X	X	X	X	X	X	O	O
	Estaciones de Transferencia de Basura	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	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	O	O	O	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	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	
ADMINISTRACIÓN	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	O	X	X	X	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Oficinas de instituciones de asistencia.	X	X	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	O	O	O	O	O	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	O	O	O	O	X	X	X	O	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Oficinas de gobierno en general, de organismos gremiales y organizaciones civiles, políticas, culturales, deportivas, recreativas y religiosa	X	X	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X	O	O	O	O	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	O	O	O	O	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	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
INDUSTRIA	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	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Edición e impresión de periódicos, revistas, libros, corrección de estilo y composición tipográfica, encuadernación, producción de fotograbados, clichés, placas 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	O	O	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 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	X	X	O	O	O	X	X
	Herrerías, elaboración de piezas de joyería y orfebrería, lámparas y candeleros 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	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	O	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	X	O	O	O	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	X	X	O	O	O	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	X	O	O	O	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	X	X	O	O	O	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	X	X	O	O	O	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	O	O	X	X	X	X	X	O	O	O	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	O	O	X	X	X	X	X	X	O	O	O	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	X	X	O	O	O	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	X	X	O	O	O	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	X	X	O	O	O	X	X
	Producción de artículos de papel, cartón y cartoncillo (cuadernos, sobres, folíderes)	X	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
	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	X	X	O	O	O	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	X	X	O	O	O	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	X	X	O	O	O	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	O	X	X	X	X	X	X	X	O	O	O	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	X	X	O	O	O	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	X	X	O	O	O	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	X	X	O	O	O	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	X	X	O	O	O	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	X	X	O	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	X	X	O	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	X	X	O	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	X	X	O	X	X	X	X	

		Suelo Urbano																										Suelo No Urbano	
Zonificación Secundaria		H.O.S.	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H2S	H4S	HRC	CS	THE	CJ	SU	CU	CCU	CB	EA	EI	ER	EE	EIN	IP	IM	IL	PEPE	PEA	PEUM
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.																													
	Usos Permitido																												O
	Usos Prohibido																												X
EQUIPAMIENTO REGIONAL	Terminales Aéreas		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	O	O	O	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	O	O	O	O	O	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	O	O	O	O	O	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	O	O	O	O	O	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	O	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	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	O	X	X	X	X	X	X	X	O	O	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
	Potreros 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	O	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	O	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	O	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	O	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	O	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	O	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	O	O
			X	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	O

3.5.5 Normas Complementarias de Ordenación

Cuadro 34. 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	
H 0.5	Habitacional hasta 50 hab/ha	50	10	720	20	0.4	1.2	3	10.5	5	3	3	s/r
H 1	Habitacional hasta 100 hab/ha	100	20	360	15	0.5	1.5	3	10.5	5	s/r	3	5
H 2	Habitacional hasta 200 hab/ha	200	40	180	9	0.6	1.8	3	10.5	3	s/r	3	5
H 3	Habitacional hasta 300 hab/ha	300	60	120	6	0.6	2.4	4	14	2	s/r	2	5
H 4	Habitacional hasta 400 hab/ha	400	80	105**	6	0.75	3	4	14	2	s/r	2	5
H 5	Habitacional hasta 500 hab/ha	500	100	135*	9	0.5	3	6	21	2	s/r	2	5
H 6	Habitacional hasta 600 hab/ha	600	120	135*	9	0.4	3.2	8	28	2	s/r	s/r	5
H2S	Habitacional hasta 200 hab/ha/servicios	200	40	135	9	0.6	1.8	3	10.5	5	s/r	s/r	5
H4S	Habitacional 400 hab/ha/servicios	400	60	90	6	0.75	3	4	14	5	s/r	s/r	5
HRCS	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
THE	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
CS	Comercio y Servicios	Hasta 600	120	135*	9	0.6	3.6	6	21	2	s/r	s/r	s/r
SU	Subcentro Urbano	Hasta 400	80	90	6	0.6	3.6	6	21	2	s/r	2	s/r
CoU	Corredor Urbano	De acuerdo a la zona secundaria donde se ubiquen los predios zonificados como CoU											
CB	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 banqueteta. Se calcula con la expresión siguiente:

$$\text{Altura (niveles)} = \text{CUS} / \text{COS}$$

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

En el caso de aquellos proyectos que pretendan una altura mayor a la permitida en la zonificación deberán considerar las siguientes condicionantes:

a). Estar ubicado preferentemente a una altura mayor a cota 1900 msnm.

a) Ningún punto de las edificaciones podrá estar a mayor altura que una vez su distancia mínima a un plano virtual vertical que se localice sobre el alineamiento opuesto de la calle. Para los predios que tengan frente a plazas o jardines, el alineamiento opuesto para los fines de esta norma se localizará a 5.00 m hacia adentro del alineamiento de la acera opuesta.

En el caso de que la altura obtenida del número de niveles permitidos por la zonificación, sea mayor a una vez el ancho de la calle medida entre alineamientos opuestos, la edificación deberá remeterse la distancia necesaria para que la altura cumpla con la siguiente relación:

$$\text{Altura} = 1 \times (\text{separación entre alineamientos opuestos} + \text{remetimiento} + 1.50 \text{ m})$$

b) La altura máxima de entrepiso, para uso habitacional será de 3.50 m de piso terminado a piso terminado y hasta de 4.50 m para otros usos. Para el caso de techos inclinados, la altura de éstos forma parte de la altura total de la edificación.

c) En el caso de que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento medio nivel por abajo del nivel de banqueteta, el número de niveles permitidos se contará a partir del nivel resultante arriba del nivel medio de banqueteta. Este último podrá tener una altura máxima de 1.80 m sobre el nivel medio de banqueteta.

d) Todas las edificaciones de más de 5 niveles, deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura y una separación lateral que no podrá ser menor a 4 mts en el caso de predios menores la separación será la del reglamento, debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Querétaro, con respecto a patios de iluminación y ventilación.

Se exceptúan de lo anterior, las edificaciones que colinden con edificaciones existentes y cuya altura sea similar y hasta dos niveles menos.

e) Alturas cuando los predios tienen más de un frente:

- Con dos frentes a diferentes calles sin ser esquina; Uno de ellos da a una calle de menor sección; la altura resultante deberá mantenerse hasta una distancia de un 1/3 del largo del predio hacia la calle de menor sección o remeterse para lograr la altura.
- Con dos frentes en esquina; La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de las dos calles o remeterse para lograr la altura.
- Con tres frentes; La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de las tres calles o remeterse para lograr la altura.
- Con cuatro frentes; La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de 4 calles o remeterse para lograr la altura.

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 autoportados 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
2. Condicionantes:
 - 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 autoportados de propaganda en predios con uso de suelo Habitacional (H0.5, H1, H2, H3, H4, H5 y H6) y Habitacional con Servicios (H2S y H4S).
 - No se pueden instalar ó colocar en predios con superficie menor a 300.00 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.

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 algunos giros comerciales y de servicios pueden 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

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 agrupados en los siguientes sectores:

Cuadro 36. Proyecciones de población:

Año	Población (hab)	Incremento (hab)
2000	93,625	-
2007	124,801	31,176
2010	140,384	15,583
2013	155,646	15,262
2025	221,914	66,268

Cuadro 37. Requerimientos de Equipamiento Urbano

Educación	Unidades Existentes	Unidades Requeridas	Plazo		
			Corto	Mediano	Largo
Jardín de niños	10	34	6	6	27
Escuela primaria	23	0	5	5	23
Escuela secundaria	7	11	2	2	9
Bachillerato general	1	5	0	1	3
Bachillerato tecnológico	2	0	0	0	2
Universidad	1	0	0	0	0
Normal de maestros	0	0	0	0	0
Recreación y deporte					
Plaza cívica	1	16	2	2	9
Parque urbano	1	1	0	0	1
Gimnasio	1	0	0	0	1
Unidad deportiva	1	0	0	0	1
Alberca deportiva	1	0	0	0	1
Área de ferias y exp.	0	2	0	0	1
Cultura					
Auditorio	1	3	0	1	2
Teatro	0	1	0	0	1
Biblioteca	0	6	0	1	3
Casa de la cultura	1	2	0	0	2
Salud					
Clínica hospital	0	1	0	0	0
Centro de salud	0	5	0	1	2
Unidad médica SESEQ	2	10	1	2	6
Unidad del DIF	0	4	0	1	2
Comercio					

Educación	Unidades Existentes	Unidades Requeridas	Plazo		
			Corto	Mediano	Largo
Mercado	0	1	0	0	0
Tianguis	1	3	0	1	2
Centro comercial	0	1	0	0	0
Cívico Administrativo					
Delegación municipal	1	0	0	0	0
Comandancia de policía	1	0	0	0	0
Oficina de hacienda estatal	0	4	0	1	2
Ministerio público estatal	2	4	0	1	2
Juzgado penal	2	2	0	0	1
Panteón Municipal	0	1	0	0	0

Cuadro 38. Superficie Requeridas para Equipamiento Urbano

Educación	Unidades Existentes	Unidades Requeridas	Plazo		
			Corto	Mediano	Largo
Jardín de niños	M ²	21,590	3,810	3,810	17,145
Escuela primaria	M ²	0	11,700	11,700	53,820
Escuela secundaria	M ²	16,500	3,000	3,000	13,500
Bachillerato general	M ²	13,325	0	2,265	6,795
Bachillerato tecnológico	M ²	0	0	0	5,400
Universidad	M ²	0	0	0	0
Normal de maestros	M ²	0	0	0	0
Recreación y deporte					
Plaza cívica	M ²	22,400	2,800	2,800	12,600
Parque urbano	M ²	100,000	0	0	100,000
Gimnasio	M ²	0	0	0	3,190
Unidad deportiva	M ²	0	0	0	37,500
Alberca deportiva	M ²	0	0	0	3,750
Área de ferias y exp.	M ²	10,000	0	0	10,000
Cultura					
Auditorio	M ²	4,500	0	1,500	3,000
Teatro	M ²	1,700	0	0	1,700
Biblioteca	M ²	3,000	0	500	1,500
Casa de la cultura	M ²	2,000	0	0	2,000
Salud					
Clínica hospital	M ²	2,550	0	0	0
Centro de salud	M ²	3,000	0	600	1,200
Unidad médica SESEQ	M ²	3,000	300	600	3,600
Unidad del DIF	M ²	600	0	150	300
Comercio					
Mercado	M ²	3,000	0	0	0
Tianguis	M ²	1,800	0	600	1,200
Centro comercial	M ²	10,000	0	0	0
Cívico administrativo					

Delegación municipal	M ²	0	0	0	0
Comandancia de policía	M ²	0	0	0	0
Oficina de hacienda estatal	M ²	400	0	100	200
Ministerio público estatal	M ²	400	0	100	200
Juzgado penal	M ²	200	0	0	100
Panteón Municipal	M ²	40,000	0	0	0
Superficie Total Requerida	M²	268,965	21,610	27,725	278,700

De acuerdo con los datos anteriores en este momento se tiene un déficit en áreas de equipamiento urbano de poco más de 26.89 hectáreas, para el corto plazo se requerirán 2.16 hectáreas más, para el mediano plazo 2.77 hectáreas más y para el largo plazo 27.87 hectáreas adicionales, con un requerimiento total acumulado de 59.70 hectáreas aproximadamente para la delegación materia de este plan.

Reservas de Suelo de Crecimiento

Cuadro 39. Proyecciones de población:

Año	Población (hab)	Incremento de Población (hab)*	Sup. Urbana Total (ha)	Sup. Requerida (ha)
2000	93,625	-	-	-
2007	124,801	31,176	1,641.97	-
2010	140,384	15,583	1,847.15	205.18
2013	155,646	15,262	2,047.97	200.82
2025	221,914	66,268	2,919.92	871.95

*Manteniendo la densidad actual de 76 hab./ ha.

De acuerdo con lo anterior, se concluye que de las 1,277.95 hectáreas que se requerirán en el año 2,025 en lo que se refiere a suelo, se necesitarían utilizar 59.70 hectáreas para equipamiento urbano, lo que representa el 4.67 % del total de la superficie requerida.

Cuadro 40. Proyecciones de vivienda Delegación Epigmenio González

Año	Población (hab)	Hab/viv	Viviendas	Viv. Requeridas
2000	93,625	4.0		
2007	124,801	4.0	31,200*	-----
2010	140,384	4.0	28,077	3,123
2013	155,646	4.0	38,912	10,835
2025	221,914	4.0	55,479	16,567

De Preservación Ecológica

Al resto del área de estudio que no está ocupada por usos urbanos, de acuerdo al análisis del medio físico natural, se le asigna el uso de preservación ecológica en función de sus características, asignando la clave de Preservación Ecológica de Protección Especial (PEPE) a las áreas que sin tener un uso agrícola intensivo deben conservarse por ser importantes para el entorno como es el caso de la zona de Peña Colorada al norte de la delegación; la de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) para la zona con agricultura localizada en el entorno del penal de San José el Alto al nororiente de la delegación.

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

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

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

Consolidación de la mancha urbana en la región poniente de la delegación así como en la zona de El Salitre mediante usos habitacionales y equipamientos designados, así como usos mixtos en corredores urbanos propuestos sobre la estructura vial primaria y secundaria.

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

Consolidación en la ocupación de microindustria a un costado del rastro y el penal y saturación del uso predominantemente habitacional que se desarrollará al Norte de la mancha urbana actual.

Podemos mencionar que esta ocupación ha sido parcialmente cubierta originando con ello el surgimiento de nuevos desarrollos de ocupación habitacional. Finalmente la creación de espacios abiertos para fomentar la integración social y la consolidación vial.

Mediano Plazo, del 2011 al Año 2013

Consolidación del anillo 2 en su tramo de avenida 5 de Febrero al límite oriente de la delegación.

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

Largo Plazo, del 2014 al Año 2025

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

4 PROGRAMACIÓN Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

Programa Urbano	N° de Acción	Acción Específica	Unidad de Medida	Cantidad	Plazos			Corresponsabilidad Sectorial					Prioridad
					CP	MP	LP	Federal	Estatat	Municipal	Privado	Social	
Planeación	1	Proyecto ejecutivo para la prolongación de Av. Monte Sacro hasta el anillo vial Junípero Serra	proyecto	1	X				X	X			A
	2	Proyecto ejecutivo para la prolongación de Av. Belén desde la Carretera a Chichimequillas hasta el anillo vial Junípero Serra	proyecto	1	X				X	X			A
	3	Anteproyecto de Subcentro Urbano	Anteproyecto	1	X					X			A
Suelo	4	Adquisición de suelo urbano para equipamiento urbano	Ha	59.70	29.05	2.77	27.87			X	X	X	A
Vivienda	5	Construcción de vivienda	Viv	30,525	3,123	10,835	16,567	X	X	X	X	X	A
Infraestructura	6	Construcción de redes primarias de agua potable	Kms	305							X		A
	7	Construcción de redes primarias de drenaje sanitario	Kms	305							X		A
	8	Construir planta de tratamiento de aguas residuales	Planta	3	1	1	1				X		B
Vialidad	9	Construir la prolongación de Av. Sombrerete- Av. Montesacro hasta el anillo vial Junípero Serra	Kms	0.75	0.75				X	X	X		B
	10	Construcción de la prolongación de Av. Belén desde la carretera a Chichimequillas hasta el anillo vial Junípero Serra	Kms	4.00		1.00	3.00		X	X	X		B
	11	Construcción de la prolongación de Av. De la Nación- Eurípides hasta el anillo vial Junípero Serra	Kms	4.00		1.00	3.00		X	X	X		B
	12	Construcción de las vías primarias faltantes de la delegación	Kms	10.30		4.00	6.30				X		B
	13	Construcción de la Av Belén a Blvd de la	Kms	0.72	0.72				X	X	X		B
Transporte	14	Construcción de paraderos de transporte público	Paradero	300	80	80	140			X	X		C
Equipamiento Urbano Educación	15	Construcción de Jardines de niños	Escuela	73	40	6	27	X	X		X		A
	16	Construcción de Escuelas Primarias	Escuela	33	5	5	23	X	X		X		A
	17	Construcción de Escuelas Secundarias	Escuela	24	13	2	9	X	X		X		B

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

Programa Urbano	Nº de Acción	Acción Específica	Unidad de Medida	Cantidad	Plazos			Corresponsabilidad Sectorial					Prioridad
					CP	MP	LP	Federal	Estatad	Municipal	Privado	Social	
	32	Construcción de Unidad Medica SESEQ	Unidad	19	11	2	6	X	X				A
	33	Construcción de unidad del DIF	Unidad	7	4	1	2		X	X			A
	34	Construcción de mercado	Mercado	1	1	0	0		X	X	X	X	B
Equipamiento Urbano Comercio	35	Construcción de tianguis	Área	6	3	1	2		X	X			C
	36	Construcción de Centro Comercial	Centro Comercial	1	1	0	0				X		C
	37	Construcción de oficina de Hacienda Estatal	Oficina	7	4	1	2		X				C
Equipamiento Cívico Administrativo	38	Construcción de oficina del Ministerio Público Estatal	Oficina	7	4	1	2		X				C
	39	Construcción de juzgado Penal	Oficina	3	2	0	1		X				C
	40	Construcción de Pateón Municipal	Cementerio	1	1	0	0		X	X			B
Imagen Urbana	41	Aplicación de programa de Mejoramiento Urbano	Cementerio	3	1	1	1		X	X			B
	42	Aplicación de programa para retiro de anuncios	Programa	3	1	1	1		X	X			A
Medio Ambiente	43	Aplicación de programa de reforestación de vialidades y áreas verdes	Programa	3	1	1	1	X	X	X			A
	44	Aplicación de programa de Control de la reserva ecológica Peña Colorada	Programa	3	1	1	1	X	X	X	X	X	A
Prevención y Atención de Emergencias	45	Aplicación de programa de control de avenidas de aguas pluviales	Programa	3	1	1	1		X	X			A

Programa Urbano	Nº de Acción	Acción Específica	Unidad de Medida	Cantidad	Plazos			Corresponsabilidad Sectorial					Prioridad
					CP	MP	LP	Federal	Estatal	Municipal	Privado	Social	
	46	Construcción de estación de Bomberos	Estación	1	1	0	0		X	X			B
	47	Aplicación de programa de Verificación del mantenimiento preventivo de las empresas	Estación	1	1	0	0		X	X	X		B

5 INSTRUMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LAS ACCIONES

5.1 Mecanismos de Instrumentación

5.1.1 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 Epigmenio González 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 (Federal y Estatal)

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 esté 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 pueda 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

Créditos

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, sólo 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 apoyar al 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 dé a conocer de manera detallada y precisa el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio González, y la manera en que las actividades del personal deberán estar orientadas a lograr el cumplimiento del mismo, así como el fundamento de los lineamientos y políticas que propone el plan.

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

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

5.1.7 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, pongan 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 ²	250 m ²	2,310 hab.
	Primaria	Básico	Centro vecinal	Aula	50 a 100 alum	2,340 m ²	700 m ²	1,440 hab.
	Secundaria General	Medio	Centro de barrio	Aula	50 a 100 alum	1,500 m ²	375 m ²	3,480 hab.
	Escuela técnica	Intermedio	Subcentro urb.	Aula	30 a 60 alum	1,140 m ²	570 m ²	45,000 hab.
	Bachillerato general	Intermedio	Subcentro urb.	Aula	50 a 100 alum	2,265 m ²	525 m ²	9,900 hab.
	Bachillerato tecnológico	Intermedio	Subcentro urb.	Aula	50 a 100 alum	5,400 m ²	1,200 m ²	27,300 hab.
	Normal de maestros	Estatad	Subcentro urb.	Aula	50 a 100 alum	3,060 m ²	720 m ²	10,000 hab.
Cultura	Auditorio	Intermedio	Subcentro urb.	Butaca	1 espectador	1,500 m ²	425 m ²	30,000 hab.
	Teatro	Estatad	Subcentro urb.	Butaca	1 espectador	1,700 m ²	680 m ²	75,000 hab.
Salud	Clinica hospital	Intermedio	Subcentro urb.	Consultorio	23 cons/dia	760 m ²	300 m ²	21,450 hab.
	Unidad de urgencias	Intermedio	Subcentro urb.	Cama	53 interno/año	2,550 m ²	1,350 m ²	21,450 hab.
		Estatad	Subcentro urb.	cama	22 interno/año	400 m ²	240 m ²	80,000 hab.
Asistencia Pública	Centro de integración juv.	Estatad	Subcentro urb.	m ² construido	0.4 usuarios	750 m ²	250 m ²	50,000 hab.
	Velatorio público	Intermedio	Subcentro urb.	capilla ardiente	variable	810 m ²	230 m ²	100,000 hab.
Comercio	Centro comercial	Estatad	Subcentro urb.	m ² construido	variable	2,500 m ²	1,000 m ²	100,000 hab.
	Tiendas institucionales	Estatad	Subcentro urb.	m ² construido	variable	1,390 m ²	555 m ²	50,000 hab.
Abastos	Central de abastos	Regional	Periférica	m ² de bodega	variable	60,000 m ²	6,000 m ²	200,000 hab.
	Bodega del pequeño com.	Estatad	Subcentro urb.	m ² construido	variable	260 m ²	130 m ²	50,000 hab.
Comunicaciones	Sucursal de Correos	Intermedio	Subcentro urb.	m ² construido	variable	375 m ²	150 m ²	37,500 hab.
	Oficina de telégrafos	Intermedio	Subcentro urb.	m ² construido	variable	375 m ²	150 m ²	37,500 hab.
	Central de teléfonos	Estatad	Subcentro urb.	línea telefónica	variable	3,300 m ²	1,200 m ²	100,000 hab.
Transporte	Terminal de autobuses urb.	Estatad	Subcentro urb.	Andén de abordar	variable	660 m ²	160 m ²	28,000 hab.
	Estación de taxis	Intermedio	Centro de barrio	cajón de abordar	variable	240 m ²	60 m ²	28,000 hab.
Recreación	Plaza cívica	Concen Rural	unidad b. Serv.	m ² de plaza	variable	1,400 m ²	1,120 m ²	7,000 hab.
	Juegos infantiles	Básico	Centro vecinal	m ² de terreno	variable	1,250 m ²	no tiene	2,500 hab.
	Parque urbano	Intermedio	Subcentro urb.	m ² de parque	variable	10,000 m ²	1,500 m ²	50,000 hab.
	Espectáculos deportivos	Intermedio	Subcentro urb.	butaca	variable	13,600 m ²	4,000 m ²	50,000 hab.
	Area de ferias y expos.	Estatad	Periférica	m ² de terreno	variable	5,000 m ²	1,500 m ²	50,000 hab.
Deporte	Unidad deportiva	estatal	subcentro urb.	m ² de cancha	variable	37,500 m ²	1,500 m ²	75,000 hab.
	Gimnasio	estatal	subcentro urb.	m ² construido	variable	3,190 m ²	1,875 m ²	75,000 hab.
	Alberca deportiva	estatal	subcentro urb.	m ² construido	variable	3,750 m ²	1,875 m ²	75,000 hab.
Servicios urbanos	Comandancia de policía	Básico	subcentro urb.	m ² construido	variable	150 m ²	60 m ²	10,000 hab.
Admon. Pública	Delegación Municipal	Conc. Rural	subcentro urb.	m ² construido	variable	100 m ²	50 m ²	2,500 hab.
	Oficina de hacienda estatal	Intermedio	subcentro urb.	m ² construido	variable	100 m ²	50 m ²	10,000 hab.
	Oficina de hacienda federal	medio	subcentro urb.	m ² construido	variable	110 m ²	65 m ²	10,000 hab.
	Ministerio público estatal	medio	subcentro urb.	m ² construido	variable	100 m ²	50 m ²	10,000 hab.
	Ministerio público federal	estatal	subcentro urb.	m ² construido	variable	220 m ²	110 m ²	50,000 hab.
	Juzgado penal	basico	subcentro urb.	m ² construido	variable	70 m ²	35 m ²	5,000 hab.
	Rehabilitación de menores	estatal	subcentro urb.	cama	1 menor	3,000 m ²	1,000 m ²	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
	Normal de maestros	30 Km o 1 hora	1340 metros	Especial	secundaria
Cultura	Auditorio	15 Km o 30 min.	1340 metros	comercial y especial	Secundaria
	Teatro	15 Km o 30 min.	1340 metros	comercial y serv.	Secundaria
Salud	Clinica hospital	30 Km o 1 hora	1340 metros	especial	secundaria
	Unidad de urgencias	30 Km o 1 hora	1340 metros	especial	secundaria
Asistencia Pública	Centro de integración juv.	15 Km o 30 minutos	1340 metros	Habitacional o espe.	Secundaria
	Velatorio público	15 Km o 30 minutos	1340 metros	comercial y serv.	Secundaria
Comercio	Centro comercial	15 Km o 30 min.	1340 metros	comercial y serv.	Secundaria
	Tiendas institucionales	15 Km o 30 min.	1340 metros	comercial y serv.	Secundaria
Abastos	Central de abastos	200 km o 5 horas	centro de población	especial	carretera o principal
	Bodega del pequeño com.	15 km o 30 min.	1340 metros	comercial y de serv.	secundaria
Comunicaciones	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
	Central de teléfonos	80 Km o 1 hora	1340 metros	comercial y de serv.	secundaria
Transporte	Terminal de autobuses urb.	no tiene	1340 metros	comercial y de serv.	secundaria
	Estación de taxis	15 km o 30 min.	centro de población	comercial y de serv.	secundaria
Recreación	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 la Colonia Arboledas

La presente Norma Técnica será aplicable para los predios que se encuentran dentro del límite de la colonia Arboledas la cual se encuentra delimitada de Sur a Norte por el Boulevard Bernardo Quintana, siguiendo al Norte por Prolongación Corregidora Norte, doblando al este en la vialidad Paseo de la Constitución, cerrando el polígono con el Blvd. Bernardo Quintana.

1. Tendrá una vigencia de 6 años, a partir del día siguiente del registro en el Registro Público de la Propiedad y Comercio el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional Epigmenio González. 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), Paleterías, 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. **Comercio y Servicios (CS):** 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), Paleterías, 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 CS.
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. CS (Comercio y Servicios)

- Densidad Habitacional hasta 200 hab/ha
- COS y CUS, de acuerdo con la siguiente tabla:

Cuadro 35. Normatividad los predios zonificados como CoU en la Col. Arbolédas

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