

# DINÁMICA DEL TERRITORIO EN QUERÉTARO



I M P L A N  
Q U E R É T A R O



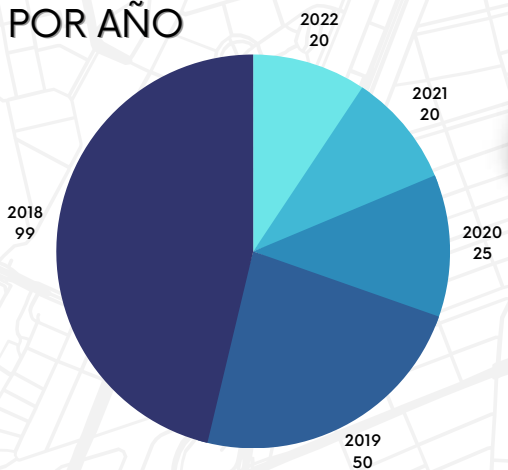




I M P L A N  
Q U E R É T A R O

# CAMBIOS DE USO DE SUELO POR DELEGACIÓN

## CAMBIOS DE USO DE SUELO POR AÑO



- 2022
- 2021
- 2020
- 2019
- 2018

FCP  
22

FOS  
24

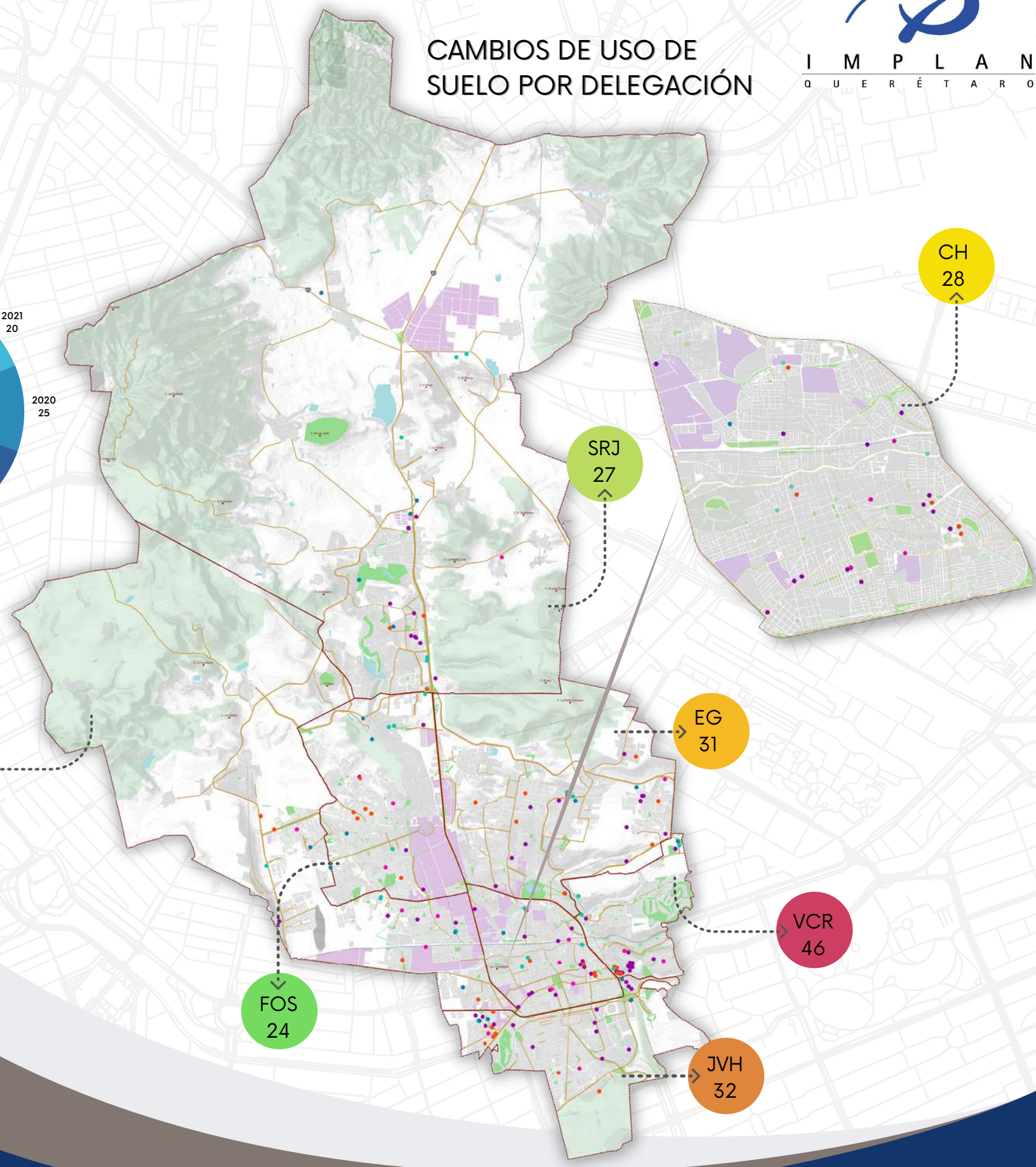
SRJ  
27

EG  
31

VCR  
46

JVH  
32

CH  
28



# AUMENTO DE DENSIDAD

La densidad poblacional describe el número de personas en un área determinada y por lo general se expresa como el número de personas por hectárea (p/ha) o unidades de vivienda por hectárea.

Del 2018 al 2022 en el municipio de Querétaro, se registraron un aproximado de **80** registros de aumento de densidad en el territorio urbano.

En el municipio de Querétaro el documento que regula los usos de suelo, densidades y alturas son los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, publicados en el año 2008.



La densidad **más baja** registrada es de 50 (H 0.5) habitantes por hectárea (hab/ha). El cambio mínimo solicitado es de 200 (H2) hab/ha.



La densidad **media solicitada** y el promedio es de 600 (H6) hab/ha.



La densidad **más alta** solicitada es de 2,300 hab/ha.

**2018 fue el año con mayor registros, contabilizando un total de 50 cambios de uso de suelo en modalidad de aumento de densidad**



# USO DE SUELO A COMERCIO

El Uso de suelo comercial y de servicios asigna a los predios la capacidad (más no el permiso) de tener actividades de intercambios comerciales u ofrecer algún servicio.

En el periodo de estudio, el municipio de Querétaro otorgó 60 cambios a uso final de comercio y servicios, con sus respectivas alturas y densidades, dependiendo de la zona en la que se encuentran.

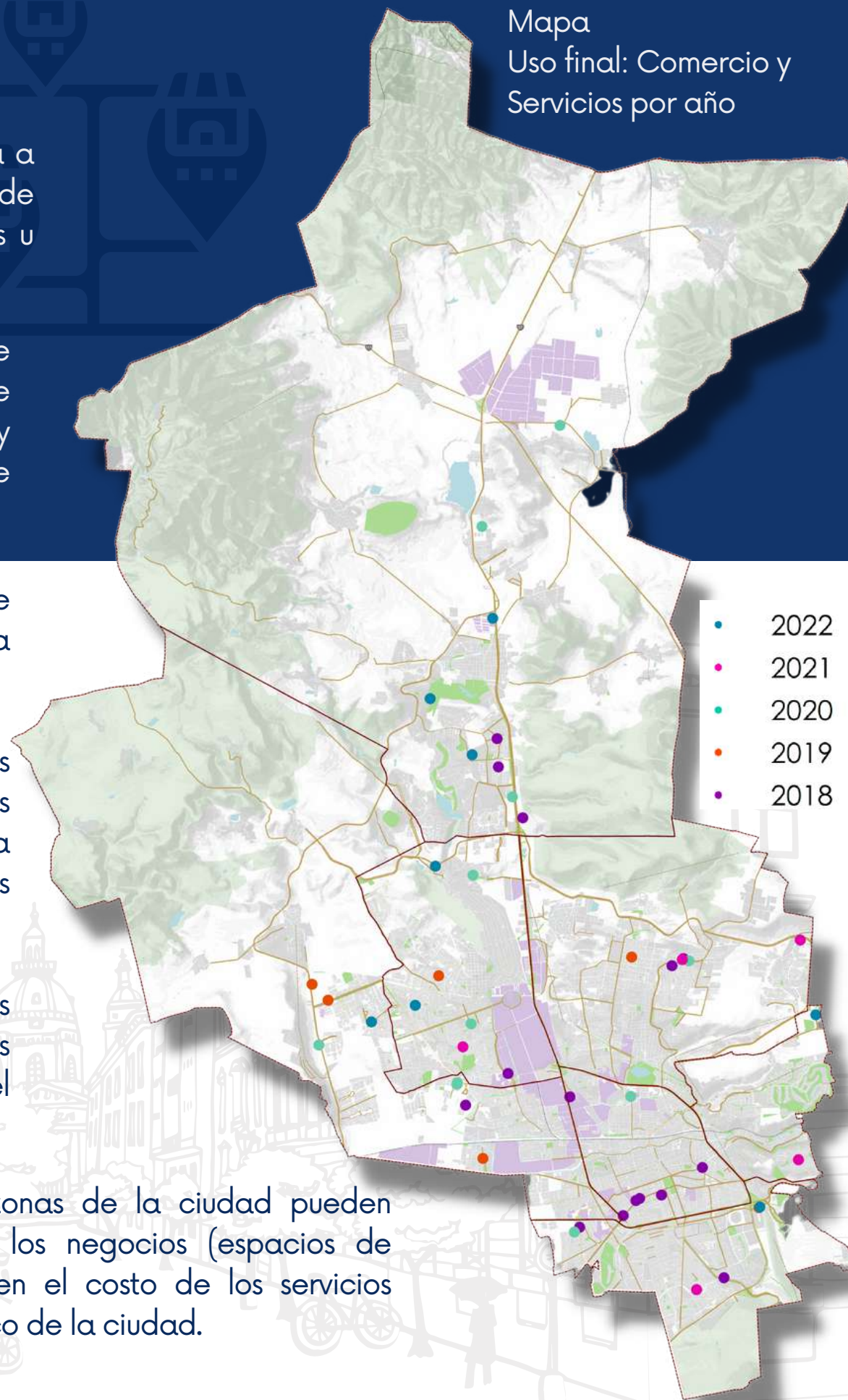
La dinámica comercial en el Municipio de Querétaro lleva décadas encabezando la principal actividad económica del Estado.

Como se muestra en el mapa, los cambios a usos comerciales se priorizan en las avenidas principales y en las zonas periféricas donde la población se consolida principalmente en zonas donde predomina el uso de suelo habitacional.

La diversificación de Usos de Suelo en estas zonas permite abastecer y satisfacer las necesidades de la población, evitando el traslado hasta el centro de la ciudad.

Sin embargo, la comercialización de otras zonas de la ciudad pueden resultar conflictivas por las necesidades de los negocios (espacios de estacionamiento, polución auditiva, aumento en el costo de los servicios básicos, etc.) como sucede en en Centro Histórico de la ciudad.

Mapa  
Uso final: Comercio y  
Servicios por año





Se han otorgado 15 cambios a usos industriales, en sus tres diferentes modalidades:

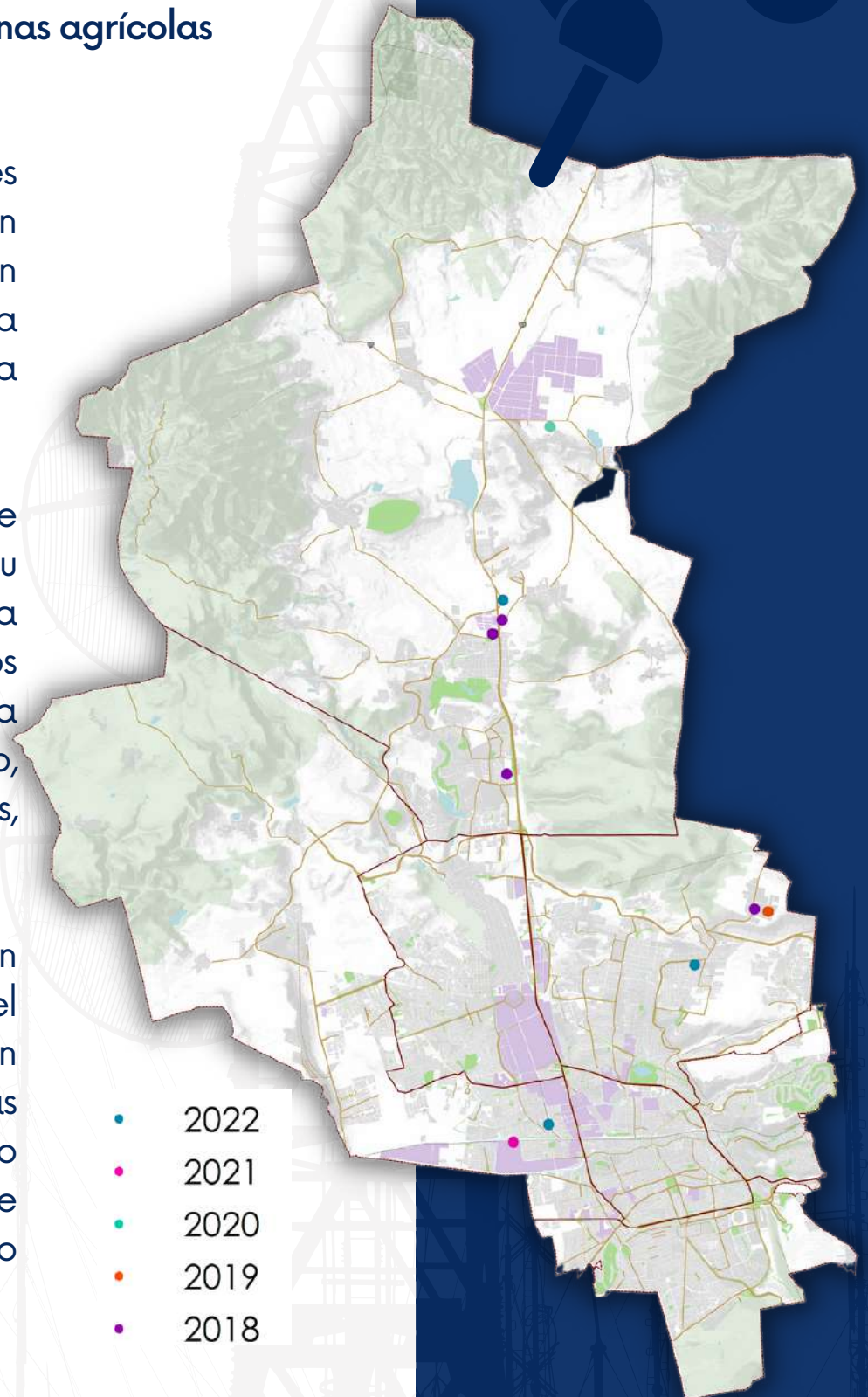
- 11 Ligera
- 1 Media
- 3 Pesada

6 de los anteriores se otorgaron en **parcelas de las zonas agrícolas** circundantes de la zona urbana.

Los usos de suelo industriales son potencializadores económicos para los municipios, representan importantes fuentes de empleo e inversión. Sin embargo, su ubicación debe estar pensada estratégicamente, pues suele ser un catalizador para el desarrollo urbano y el poblamiento del territorio.

Es importante considerar el abastecimiento de recursos hídricos, el manejo de aguas residuales y su reincorporación al los cauces superficiales. La disponibilidad de electricidad, gas, manejo de residuos sólidos urbanos y especiales, entre otras. Así como la infraestructura necesaria para el transporte pesado, vibraciones telúricas, emisiones contaminantes, polución auditiva, etc.

Ahora, como se mencionaba en párrafos anteriores, en la ciudad de Querétaro, en el periodo de estudio, el 40% (6 CUS) destinados a la industria, se otorgaron en zonas agrícolas. Esta dinámica reduce las zonas destinadas a la producción de alimentos, por lo tanto abona a la reducción de la soberanía alimentaria de la ciudad; reducen las zonas con vegetación y con ello las zonas posibles a recarga de los mantos acuíferos.



I  
N  
D  
U  
S  
T  
R  
I  
A

# USOS HABITACIONALES

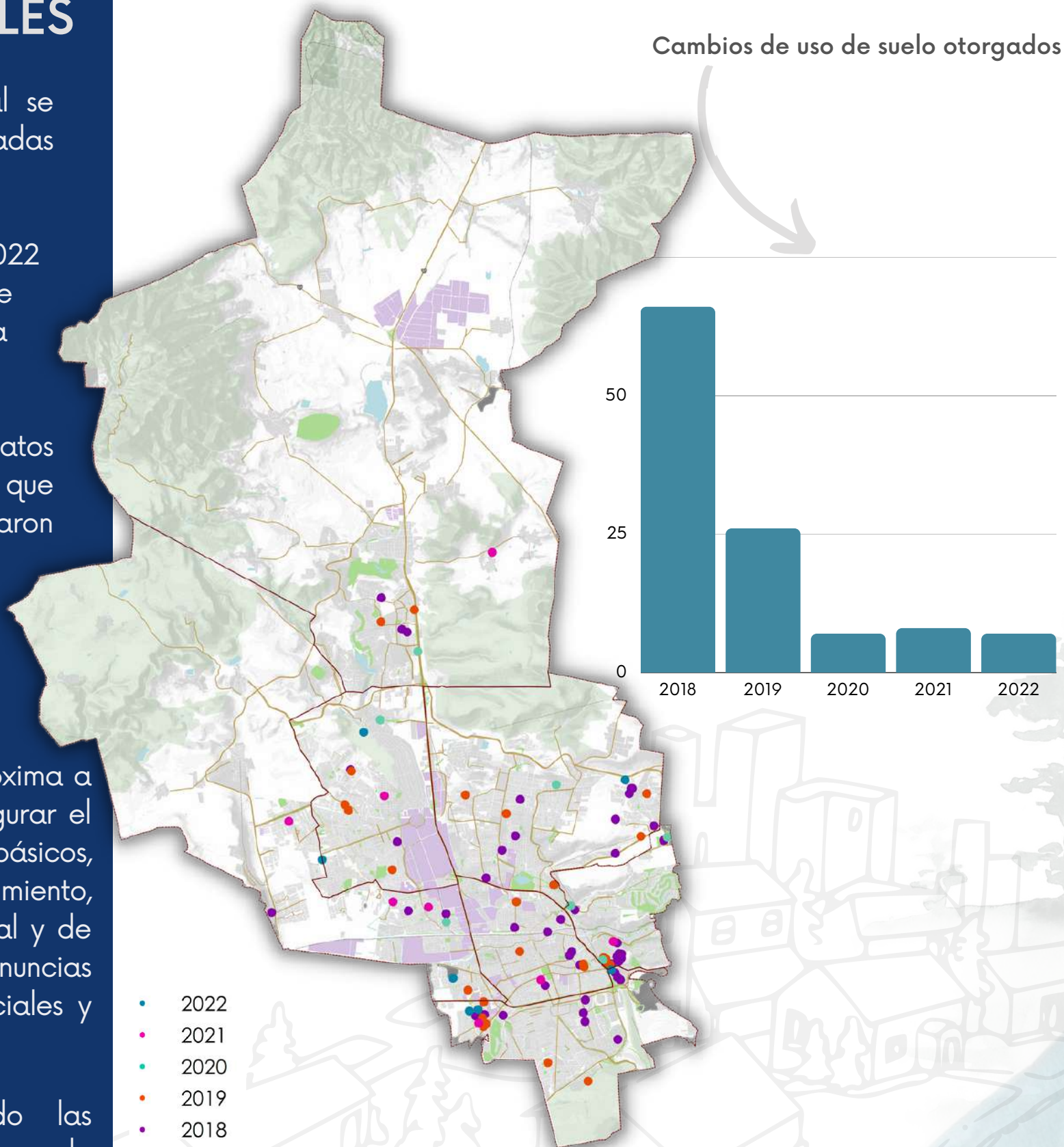
El uso de suelo habitacional se otorga para zonas destinadas a la vivienda.

En el periodo del 2018 al 2022 se otorgaron 66 cambios de uso de suelo (CUS) finales a zonas habitacionales.

De acuerdo con los datos recopilados, se identifica que estos CUS se otorgaron principalmente en los vacíos urbanos de la ciudad

Estos CUS deben seguir priorizándose dentro o próxima a la zona urbana para asegurar el acceso a servicios básicos, equipamientos de abastecimiento, educación, seguridad social y de atención de denuncias ciudadanas, zonas comerciales y de recreación entre otras.

Lo anterior considerando las respectivas distancias a zonas de riesgos naturales y/o antropogénicos.





Otros cambios de usos suelo importantes de analizar son los usos de Preservación Ecológica de Protección Especial (PEPE) y Protección Ecológica Agrícola (PEA) a usos urbanos.

En el periodo de estudio se otorgaron 14 CUS de zonas de protección a zonas urbanas, principalmente industria, comercio y servicios. En la memoria técnica de los Planes Parciales de Desarrollo Urbanos (PPDU) del Municipio de Querétaro de 2008 mencionan:

La falta de argumentación "técnica" para poder negar una solicitud de cambio de uso del suelo cuando se demuestra que la aptitud y el potencial del mismo NO corresponden con la clasificación de uso del suelo que se le dio es el principal factor que incide en los constantes cambios de uso de suelo. De tal manera una gran cantidad de suelo urbano clasificado como Protección Ecológica Protección Especial (PEPE), Protección Ecológica Agrícola de Conservación (PEAC), Protección Ecológica Usos Múltiples (PEUM), Protección Ecológica Agrícola Moderada (PEAM) y Protección Ecológica Agrícola Intensiva (PEAI) en los planes parciales de desarrollo urbano delegacional razón por la cual esta actualización propone su modificación.

Tomando en cuenta esta incuestionable realidad, se ha considerado pertinente eliminar estas clasificaciones de usos del suelo "ficticias", identificando, desde el punto de vista técnico, los suelos que sí tienen un verdadero potencial ambiental, agropecuario o forestal, para clasificarlos como tales, dejando el resto del suelo como área urbanizable a corto, mediano o largo plazo y como ya quedó establecido, se denominarán Áreas de Conservación Ambiental. El primer impacto positivo de esta estrategia es el minimizar la especulación de la tierra al conocerse desde siempre la vocación final de cada sector del territorio. Dicho en otras palabras, habrá menos fluctuación del valor del suelo al desaparecer la posibilidad de obtener cambios de uso del suelo.

Uno de los impactos positivos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional será propiciar que el crecimiento de la ciudad este controlado por la oferta y la demanda de suelo urbanizable, así como por la aplicación del concepto de transferencia de plusvalías, el cual permitirá transferir el costo de la construcción de la infraestructura vial y de servicios a los promotores que quieran desarrollar zonas de la ciudad que se encuentren más allá de los límites de crecimiento que rijan en ese momento.

Por lo que en los PPDU del 2008 se afina la delimitación de las zonas de importancia ecológica, agrícola y de recarga hídrica, sin embargo se siguieron otorgando estas modificaciones al territorio, priorizando la dinámica económica (cambios finales a industria, comercio y servicio) generando mayor especulación del suelo vulnerando las zonas circundantes que permanecen con usos de protección.

El cuidado de las zonas de importancia ecológica garantiza la calidad de vida de los habitantes de las ciudad y de la flora y fauna que habita en el territorio Queretano. El cumplimiento de la normativa de ordenamiento territorial favorecerá el crecimiento de la ciudad en todas las áreas, económicas, demográficas y de calidad ambiental.



# BIBLIOGRAFÍA

Consulta de los cambios de usos de suelo

- La sombra de Arteaga 2018-2019
- Gaceta municipal, Municipio de Querétaro 2020, 2021 y 2022

Municipio de Querétaro, 2008. Planes Parciales de Desarrollo Urbano (Delegaciones: SRJ, FCP, FOS, EG, CH, VCR, JMH).

ONU- Habitat, 2017. Hacer de la densidad una variable fundamental.

<https://onuhabitat.org.mx/index.php/hacer-de-la-densidad-una-variable-fundamental>

ONU-Habitat, 2018. Q500 Estrategia de Territorialización del Índice de Prosperidad

<http://implanqueretaro.gob.mx/v2/ot/q500>

# CARTOGRAFÍA

Consulta de los cambios de usos de suelo

- La sombra de Arteaga 2018-2019
- Gaceta Municipal, Municipio de Querétaro 2020, 2021 y 2022

INEGI

- Cartografía básica georreferenciada