

GOBIERNO MUNICIPAL

Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Epigmenio González

VERSIÓN ABREVIADA

DICIEMBRE DE 2007

1. 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, el cual se manifiestan en la carencia o insuficiencia de la infraestructura instalada, como lo son las redes de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado público, vialidad, electricidad y alumbrado público; de los servicios urbanos tales como el transporte público y la recolección de basura, los elementos de equipamiento urbano especialmente los relativos a los sistemas de salud, educación, recreación y deporte; el deterioro de la imagen urbana y del medio ambiente, así como el uso inadecuado del suelo tanto por los particulares como por las autoridades encargadas de su administración.

1.2 Fundamentación Jurídica

A fin de satisfacer los objetivos del proyecto global de gobierno, y la visión de revertir el crecimiento horizontal de la ciudad, reorientando sus zonas urbanas y rurales hacia un desarrollo sustentable, estableciendo medidas para optimizar el uso de suelo, definir las estrategias para controlar y evitar su crecimiento desarticulado e irregular, evitando con ello las derramas innecesarias de infraestructura y recursos públicos, y repercusión al medio ambiente; es por ello que se hace necesaria la modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Epigmenio González (PPDUDEG), misma que se realiza a partir de una evaluación exhaustiva, desde el punto de vista de su aplicación, 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.

Así, el PPDUEG en su nueva versión, 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 del que se sustenta para la presente reforma, y que radica en artículos 25, 26, 27 y 115 fracciones I, II, III y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 1º, 3º, 4º, 5º fracción II, 6, 9º, 12, 15, 16, 17, 19, 27, 31, 34, 35 y 40 de la Ley General de Asentamientos Humanos; artículos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 8º, 9º, 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 2º, 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, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11, 13, 28, 29, 30, 31, 32 del Código Urbano para el Estado de Querétaro; artículos 3º, 5º fracciones V y X, 6º fracción II, 7º, 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 Contexto local de la Delegación Epigmenio González

El área de estudio que corresponde a la delegación municipal Epigmenio González abarca una superficie de 6,653.92 que representa el 9.64% del total de la superficie municipal. Esta delegación ocupa parte de la zona oriente del área urbana del Municipio 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 Felix Osos Sotomayor.

Gráfico 1. Localización de la Delegación Epigmenio González



Conforme a lo establecido en el Acuerdo en el que modifica la División Territorial del Municipio de Querétaro, publicado en la Gaceta Municipal N°1 con fecha 15 de Diciembre de 1994, los límites de la Delegación 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.

1.4 Diagnóstico-Pronóstico

1.4.1 Medio Físico Natural

- Aproximadamente el 43% de la superficie de la delegación cuenta con pendientes de T-2 las cuales tienen una alta aptitud para el desarrollo 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 de la misma por lo que deberá tenerse especial atención si se pretende realizar nuevos desarrollos de asentamientos humanos en las áreas de influencia de las mismas.
- En el aspecto edafológico predominan los suelos de tipo vertisol pélico en casi el 63% de la superficie total de la delegación los cuales presentan limitaciones para el uso agrícola y pueden ser utilizados preferentemente en usos urbanos., el resto de 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 craucicable subinermes 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 de la delegación.
- 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 1. Aptitud Territorial para el Desarrollo Urbano

MEDIO FISICO NATURAL	APTITUD TERRITORIAL PARA DESARROLLO URBANO						zona apta
ANALISIS DE PENDIENTES	T-1 media	T-2 alta	T-3 baja	T-4 no apta			T-2
GEOLOGIA	Aluvial baja	Toba alta	Extrusiva basica media	Basalto no apto	Residual media	Falla o fractura no apto	Toba
EDAFOLOGIA	Litosol bajo	vertisol medio	Phaeozem medio	Litosol con vertisol bajo	litosol con Phaeozem bajo		vertisol Phaeozem
HIDROLOGIA	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		tipo VII y VIII

Con base en lo anterior, la Delegación queda zonificada en áreas de aptitud territorial con base en el medio físico que son de Alta, Media, Baja y No Apta, aptitud para el desarrollo urbano.

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 Ignea 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)

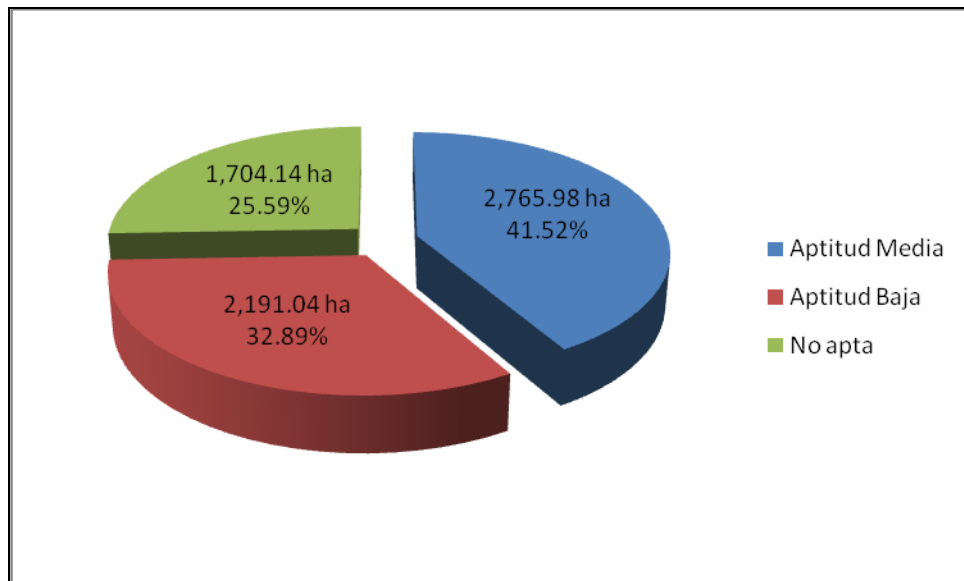
Aptitud Baja

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 2. Aptitud Territorial de la Delegación Epigmenio González



1.4.2 Medio Físico Transformado

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 2. Superficies delegacionales

Delegación	Superficie	
	Ha	%
Centro Histórico	1,964.06	2.85
Josefa Vergara y Hdez.	3,349.58	4.85
Felipe Carrillo Puerto	14,604.81	21.17
Félix Osores Sotomayor	3,933.75	5.70
Epigmenio González	6,653.92	9.64
Villa Cayetano Rubio	1,742.67	2.54
Santa Rosa Jáuregui	36,753.46	53.25
Total	69,002.25	100

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

1.4.3 Aspectos Socioeconómicos

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

1.4.3.1 Demografía

Aunque el ritmo de crecimiento de la ciudad ha disminuido, sigue presentado niveles de crecimiento elevados del orden del 2.73% anual promedio (según datos del INEGI, 2005) y se ha distribuido de manera diferenciada en las delegaciones en función de la vocación y el potencial de atracción que ofrecen a la población y correspondiendo a la delegación 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 3. Tabla de dinámica poblacional por delegación

Delegación	1990			2000				2005			
	Población		Tasa de Crec. (%)	Incremento respecto a 1990	Población		Tasa de Crec. (%)	Incremento respecto a 2000	Población		Tasa de Crec. (%)
	Hab.	%			Hab.	%			Hab.	%	
Epigmenio González	66,631	15	3.45	26,994	93,625	15	4.40	22,539	116,164	16	4.40
Felipe Carrillo Puerto	65,826	14	3.45	26,669	92,495	14	5.14	26,378	118,873	16	5.14
Centro Histórico	93,708	21	3.45	37,965	131,673	21	0.15	1,041	132,714	18	0.15
Félix Osores	76,131	17	3.45	30,843	106,974	17	3.72	21,469	128,443	17	3.72
Josefa Vergara	82,605	18	3.45	33,466	116,071	18	1.14	6,785	122,856	17	1.14
Cayetano Rubio	19,096	4	3.45	7,736	26,832	4	1.36	1,881	28,713	4	1.36
Santa Rosa Jáuregui	52,461	11	3.45	21,255	73,716	11	3.22	12,660	86,376	12	3.22
TOTAL	456,458	100	3.45	184,928	641,386	100	2.73	92,753	734,139	100	2.73

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

1.4.3.2 Estructura de Población

De acuerdo con el censo del 2000 y el Conteo Nacional de Población y Vivienda 2005, así como con el análisis realizado para el plan se estima que la población actual (2007) de la delegación es 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, por su parte, de acuerdo con la pirámide de edades el grueso de la población se ubica entre los 0 y 25 años lo que 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 4. Tabla de distribución de población por delegación (2005)

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

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

1.4.3.3 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 5. Tasa de crecimiento por delegación

Delegación	2005 (hab)	2007 (hab)	Tasa de crecimiento
Centro Histórico	132,714	133,463	0.15
Josefa Vergara y Hdez.	122,856	126,935	1.14
Felipe Carrillo Puerto	118,873	130,870	5.14
Félix Osores Sotomayor	128,443	137,139	3.72
Epigmenio González	116,164	124,801	4.40
Villa Cayetano Rubio	28,713	29,493	1.36
Santa Rosa Jáuregui	86,376	92,026	3.22
TOTAL MUNICIPAL	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 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 algun 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 esta 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 6. 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		Altos costos del suelo que generan ocupación en áreas vulnerables	la ocupación del suelo genera únicamente vialidades terciarias	-
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	Falta de un área de planeación Urbana al interior de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

1. NORMATIVIDAD

2.1 Imagen Objetivo

El escenario deseable para la delegación es contar con una estructura urbana 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.
- Mejorar las condiciones de vida de la población.
- 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 en las colonias del área del plan.
- Promover la construcción de plantas de tratamiento dentro del área del plan.

Mediano Plazo (2010-2013)

- 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 (2013-2025)

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

Actividad Económica

Corto Plazo (2007-2010)

- Construir equipamiento de apoyo a actividades productivas de la delegación.

Mediano Plazo (2010-2013)

- Mejorar las vialidades de la delegación. Cuáles, cuanta superficie de rodamiento?

Largo Plazo (2013-2025)

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

Desarrollo social en el desarrollo urbano

Corto Plazo (2007-2010)

- Construir centros de desarrollo comunitario en la delegación.

2.2.3 Proyección de Población

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, proyectados 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 7. Proyecciones de población:

Delegación	2007			2010			2013			2025		
	Población		Tasa de Crec. (%)	Población		Tasa de Crec. (%)	Población		Tasa de Crec. (%)	Pob. Total (hab)		Tasa de Crec. (%)
	Hab	%		Hab	%		Hab	%		Hab	%	
Epigmenio González	124,801	16	4.19	140,384	17	4	155,646	17	3.5	221,914	19	3
Felipe Carrillo Puerto	130,870	17	4.9	148,916	18	4.4	167,510	19	4	253,119	21	3.5
Centro Histórico	133,463	17	0.15	133,863	16	0.1	134,265	15	0.1	134,669	11	0.1
Félix Osores	137,139	18	3.32	150,949	18	3.25	165,668	18	3.15	236,196	20	3
Josefa Vergara	126,935	16	1.26	132,733	16	1.15	136,958	15	1.05	154,328	13	1
Cayetano Rubio	29,493	4	1.36	30,713	4	1.3	31,926	4	1.3	37,278	3	1.3
Santa Rosa Jáuregui	92,026	12	3.15	100,559	12	3	109,884	12	3	156,668	13	3
TOTAL	774,727	100	2.61	838,117	100	2.45	901,857	100	2.3	1,194,172	100	2.13

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

2. 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 urbanas 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, 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 a preservar, 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 de Sombrerete 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 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 la Nación y la avenida Cerro de Sombrerete, tratando de concentrar en esta zona el equipamiento requerido para tal nivel de servicios.

3.5.1 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 Sombrerete, 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 Sombrerete así como la prolongación de la Avenida Eurípides y Calzada de Belén la 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 del 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 desarrollarán 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 bordearías en las partes altas del territorio. Las Has destinadas para crecimiento en esta etapa son 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.

3. PROGRAMACIÓN Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

Programa Urbano	Nº de Acción	Acción Específica	Unidad de Medida	Cantidad	Plazos			Corresponsabilidad Sectorial					Prioridad
					CP	MP	LP	Federal	Estatal	Municipal	Privado	Social	
Planeación	1	Proyecto ejecutivo para la prolongación de Av. Monte Sacro hasta el anillo vial Junipero 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 Junipero 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 Junipero 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 Junipero 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 Junipero 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

Programa Urbano	Nº de Acción	Acción Específica	Unidad de Medida	Cantidad	Plazos			Corresponsabilidad Sectorial					Prioridad
					CP	MP	LP	Federal	Estatal	Municipal	Privado	Social	
Programa Urbano	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
	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
Equipamiento Urbano Recreación y Deporte	20	Construcción de plaza cívica	Plaza	29	18	2	9			X			B
	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
Equipamiento Urbano Cultura	26	Construcción de auditorio	Auditorio	6	3	1	2		X	X			C
	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
Equipamiento Urbano Salud y Asistencia Social	30	Construcción de clínica Hospital	Clínica	1	1	0	0	X	X				A
	31	Construcción de Centro 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	Estatal	Municipal	Privado	Social	
Programa Urbano	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
	41	Aplicación de programa de Mejoramiento Urbano	Cementerio	3	1	1	1		X	X			B
Imagen Urbana	42	Aplicación de programa para retiro de anuncios	Programa	3	1	1	1		X	X			A
	43	Aplicación de programa de reforestación de vialidades y áreas verdes	Programa	3	1	1	1	X	X	X			A
Medio Ambiente	44	Aplicación de programa de Control de la reserva ecológica Peña Colorada	Programa	3	1	1	1	X	X	X	X	X	A
	45	Aplicación de programa de control de avenidas de aguas pluviales	Programa	3	1	1	1		X	X			A
Prevención y de Atención Emergencias	46	Construcción de estación de Bomberos	Estación	1	1	0	0		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	
	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 Mecanismos de Seguimiento de Acciones

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

5.1.2 Mecanismos de Evaluación y Retroalimentación del Desarrollo Urbano

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

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

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

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN EPIGMENIO GONZÁLEZ. PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DE GOBIERNO DEL ESTADO "LA SOMBRA DE ARTEAGA" DE FECHA 1 DE ABRIL DE 2008 (P. O. NO. 19).

Modificación de la Etapa de Desarrollo de Largo Plazo (años 2013-2025) a Corto Plazo (años 2007-2010) asignada por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, para la Parcela 2 Z-1 P 1/1 del Ejido Menchaca, con el objeto de llevar a cabo el proceso de regularización del asentamiento humano denominado "Rinconada de la Joya", con uso habitacional con densidad de población de 300 hab/ha. Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, de fecha 27 de octubre de 2008. (P. O. No. 56)