

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
PARA LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES  
DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO**

**VERSIÓN ABREVIADA  
DICIEMBRE DE 2007**

## **I. NIVEL ANTECEDENTES**

### **I.1. ANTECEDENTES**

El Plan Parcial de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro está referido al núcleo formativo de la misma, siendo la sección más característica de la ciudad, tanto por el valioso patrimonio cultural, arquitectónico y urbanístico que conserva, como por las actividades de carácter comunitario que aquí se llevan a cabo desde su origen: en este territorio se asientan las sedes del gobierno y de las actividades cívicas, socioculturales y económicas del núcleo urbano y del Estado de Querétaro, cumpliendo el papel social de ser testimonio material de la memoria histórica colectiva y de la identidad local y regional.

### **I.2. DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO**

El área de actuación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la ciudad de Santiago de Querétaro (PPDUZMBQ) es un espacio urbano plenamente consolidado y cuenta con una superficie de 932.81 ha; incorpora en su núcleo el área decretada como Zona de Monumentos Históricos de la ciudad de Querétaro (ZMHQ) que abarca una superficie de 394.19 ha, incluyendo el perímetro de máxima protección de monumentos históricos, denominado Perímetro "A", con una superficie de 260.76 Ha., el resto de su superficie lo conforman áreas de amortiguamiento conformadas por los Perímetros "B", con una superficie de 133.43 Ha. En el Plan Parcial, se determinan dos zonas adicionales: la Zona de Barrios Tradicionales con una superficie de 184.03 Ha. y las Zonas d Transición, con una superficie de 352.86 ha.

Después de un notable crecimiento en los siglos XVII y XVIII, la ciudad de Santiago de Querétaro se mantuvo dentro de los límites del Centro Histórico hasta mediados del siglo XX, cuando, a partir de los años setenta, se establecen políticas de fomento y desarrollo industrial lo que además se incrementó por una fuerte oleada de inmigración proveniente de los estados vecinos y del Distrito Federal, a tal punto que la población pasa de cincuenta mil habitantes en 1970 a más de medio millón en el año 2000. Esto establece una presión muy fuerte hacia la Zona de Monumentos Históricos, en cuyas inmediaciones se concentra el equipamiento regional de la ciudad, generando un proceso de terciarización en el perímetro "A" que implica adaptaciones de los inmuebles históricos a usos no siempre adecuados a su propia morfología y partido arquitectónico original.

Los principales puntos de marginalidad dentro del Área de Actuación del Plan Parcial se ubican dentro de la Zona de Barrios Tradicionales, principalmente en San Roque, Santa Ana además del Barrio de San Gregorio observándose que se encuentran en con condiciones similares en materia de empleo e ingresos.

Dentro del Área de Actuación del Plan Parcial, particularmente dentro del Perímetro "A" se ubica la principal manifestación de delincuencia, la cual se refiere al robo de autos. En esta zona se reportaron incrementos en el robo de vehículos durante 2006. Por lo que se refiere a la delincuencia organizada en 2006 se detecto la operación de bandas dedicadas al robo de casa habitación. En cuanto a robo en comercios establecidos el índice disminuyó en el año de 2006, sin embargo este tipo de ilícitos prevalecieron dentro del Perímetro "A". El alcoholismo y la drogadicción se presentan principalmente en los barrios de San Roque, San Gregorio y Santa Ana, de acuerdo con la manifestación de los propios pobladores de esta zona, mientras que el

narcomenudeo, es un problema que se ha incrementado en el Área de Actuación del Plan Parcial que a pesar de no manifestarse abiertamente dentro de esta área, si tiene influencia dentro de ella.

## **USO DE SUELO**

Al poniente de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales y concretamente en el Barrio de La Piedad, existen 56.27 hectáreas de suelo que perteneció al ejido El Retablo, cuestión que provoca la existencia de grandes vacíos urbanos sin la adecuada infraestructura y una gran desarticulación de su contexto urbano.

En el área de actuación del Plan, un 99.01% es de propiedad privada, predominando el uso habitacional y habitacional mixto al corresponder al 40.56% del total de los usos del área de actuación del PPDUZMBQ, mientras que los usos de comercio y servicios implican un 17.14% sin embargo, en el perímetro "A" de la ZMHQ existe un ligero incremento en los usos terciarios, de comercios y servicios que en esta Zona implican un 19.70% del total de los usos de esta Zona. En la superficie de predios urbanos del área de actuación del Plan se observa la existencia de un 2.58 % de baldíos y vacíos urbanos.

## **ESTRUCTURA URBANA**

Considerando que el área de actuación del Plan es una superficie consolidada con una dinámica poblacional estable y sin posibilidad de áreas de crecimiento considerables, la estructura urbana está compuesta por un centro urbano, cuatro centros de distrito y seis centros vecinales, articulados por medio de tres tipos de corredores: corredores urbanos a partir de las vialidades primarias metropolitanas y la Avenida Constituyentes, tres Corredores Urbanos Monumentales generados por las Avenidas Universidad, Corregidora Norte y Zaragoza y un corredor de protección en Avenida Zaragoza y Calzada de los Arcos a partir de la Avenida Corregidora hasta el límite del área de actuación del Plan.

Esta estructura de centros, centros de barrio y vecinales deberá estar articulada por vialidades primarias en el caso de los Centros de Barrio, y los Centros Vecinales por vialidades primarias y secundarias.

## **INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS**

**Infraestructura urbana regional.** La proximidad geográfica del estado de Querétaro con la capital del país ha convertido a la entidad en una de las depositarias dentro del marco de desconcentración económica y político - administrativa del Gobierno Federal.

**Agua Potable.** La red de agua potable cubre prácticamente la superficie total del área de actuación del PPDUZMBQ, con 20,109 tomas. Sin embargo el nivel de eficiencia no es el deseable, ya que existe una distribución deficiente derivado de cambios de diámetro; de áreas de presión poco definidas, del gasto producido y de horarios de servicio establecido tandeo, bombeo insuficiente y tapones de aire. El principal problema que se identifica es la antigüedad de la infraestructura de distribución, ya que en el caso de la tubería sobrepasa la vida útil de los materiales, con una edad promedio de 50 años, por lo tanto se tiene un índice de fugas no visibles que se manifiestan en la humedad de los muros de los monumentos históricos del centro de la ciudad como se observa en el anexo fotográfico.

**Drenaje y alcantarillado.** Este tiene una cobertura del 98.00% de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales y presenta situaciones como: diferentes diámetros de las tuberías, falta de válvulas especiales que vendrían a mejorar el servicio. Es necesaria la rehabilitación de la red, obsoleta en el Centro Histórico e insuficiente en las zonas donde es mixta (sanitario y pluvial). Los colectores y subcolectores (Zaragoza y Constituyentes) aunado al cárcamo Alameda, alivian parcialmente el problema de inundaciones en el Centro Histórico. Las aguas negras se envían a la planta de tratamiento ubicada al poniente del área de actuación del PPDUZMBQ, misma que es

insuficiente para el gasto producido. Es importante que se establezca un Plan Sectorial para el Manejo de Aguas en la ciudad de Santiago de Querétaro.

**Energía eléctrica.** Por último la cobertura de energía eléctrica arrojó una cobertura del 98.70% de la zona de estudio. Cabe destacar que el área de actuación del PDUZMBQ contaba con una cobertura estimada del 100.00%.

### **Equipamiento Urbano**

El área de actuación del PDUZMBQ presenta superávit en todos los subsistemas de equipamiento, sobre todo en el aspecto de equipamiento urbano regional; en cuanto al equipamiento urbano básico, existen situaciones deficitarias sobre todo en algunos rubros como el equipamiento recreativo, deportivo y de abasto, fundamentalmente en la Zona de Barrios Tradicionales, la parte más comprometida con este déficit es la que corresponde a los barrios de la Piedad y San Agustín de El Retablo.

### **Vialidad y transporte**

La estructura vial primaria que rodea el área de actuación del Plan sirve de articulación de ésta área con el resto de la zona urbana, sin embargo estas vialidades presentan altos grados de saturación pues, se utilizan estas vialidades para articular diferentes sectores urbanos, dada la carencia de vialidades adecuadas en el resto de la estructura urbana. Hacia el interior del área de estudio del PDUZMBQ, específicamente el perímetro "A" de la ZMHQ, la problemática de flujo está vinculada a una inadecuada semaforización de algunos nodos, que provocan congestión en ciertos tramos de Pino Suárez, Hidalgo, Guerrero y 16 de Septiembre.

De las 109 rutas de transporte urbano existentes, 105 llegan o pasan por la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales, esto junto al incremento del flujo del parque vehicular, provocan efectos negativos como la contaminación por ruido y gases, y la emigración de los habitantes del Centro Histórico hacia la periferia de la Ciudad.

### **Contaminación**

**Contaminación por ruido.** Si consideramos los puntos de medición como fuentes fijas de ruido y comparamos los niveles obtenidos con los niveles máximos permisibles se observa que los valores obtenidos se encuentran por encima de los límites máximos permisibles en varios puntos del Centro Histórico de la Ciudad de Querétaro.

### **Riesgo**

**Accidentes geológicos.** Existe una falla geológica que tiene influencia dentro de los límites norponiente de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales, hacia la Av. 5 de Febrero, siendo su longitud total de aproximadamente 4.5 kilómetros.

### **Riesgo por inundación.**

En la el área de actuación del Plan se conocen 12 sitios donde la acumulación y desalojo de agua pluvial se convierten en problemas que modifican la cotidianeidad de la ciudad de Querétaro, destacándose los ubicados en la Avenida Zaragoza y en las cercanías del río Querétaro; todas tienen un alto impacto socioeconómico, lo cual se ha repetido cada temporada de lluvias.

**Estaciones de Servicio.** En el área de actuación del Plan, existen 11 estaciones de servicio (gasolineras), de las cuales una es de nivel de riesgo muy alto, cuatro son de riesgo alto, cinco de nivel de riesgo medio y una de riesgo bajo.

### **FISIONOMIA URBANA**

En el área de actuación, para el análisis de la imagen urbana, se establecen cuatro zonas de análisis: Perímetro A, Perímetro B, Zona de Barrios Tradicionales, Zona de Transición.

Los hitos naturales son el Cerro de las Campanas y el Cerro de La Cruz, este último vinculado al asentamiento original de la ciudad.

Los hitos urbanos principales son: Convento y Templo de la Cruz, Convento y Templo de San Francisco, Convento y Templo de Santa Clara, Convento y Templo de Santa Rosa de Viterbo, Convento y Templo de El Carmen, Real convento de San Francisco Javier (Santiago), Templo de La Congregación y otros. En el caso de la Zona de Barrios Tradicionales, los hitos corresponden a los inmuebles religiosos vinculados al origen de cada uno de los barrios tradicionales.

Algunos de los nodos urbanos generados por los elementos del espacio urbano que permiten la congregación de personas para desarrollar actividades tanto de tipo social como cívico, son los siguientes: Nodo La Cruz, nodo Plaza de Armas, nodo Jardín Guerrero, nodo Santa Rosa, y nodo La Alameda.

## **II. NIVEL NORMATIVO**

### **II.1. IMAGEN OBJETIVO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO**

#### **La Visión del Centro Histórico al 2025**

Conviene resaltar que la visión del futuro del Centro Histórico no es un simple enunciado propuesto por los técnicos y los administradores del desarrollo. Es el resultado del trabajo colectivo de los queretanos, proviene de la participación ciudadana, de las personas, instituciones, agrupaciones y organizaciones con influencia en el territorio, y que fueron convocadas oportunamente a ese efecto en los “Talleres de Planificación Estratégica para la Gestión del Centro Histórico”. Al final de los trabajos de consulta y participación quedó establecida la versión preliminar de la Visión Compartida del Centro Histórico al 2025:

**“EL CENTRO HISTÓRICO ES EN EL 2025, UN LUGAR INTENSAMENTE VIVO, PLURAL, HABITADO, IMAGINATIVO, QUE ATIENDE AL ORDEN, QUE SIRVE DE LUGAR DE DISFRUTE Y GENERA IDENTIDAD A LOS HABITANTES DE QUERÉTARO, QUE CONSERVA SU PATRIMONIO HISTÓRICO, SUS VALORES Y SU SINGULARIDAD COMO CENTRO DE LA HISTORIA Y LA CULTURA DE LA CIUDAD, ADEMÁS DE SER RENTABLE.”**

#### **II.2.1. OBJETIVO GENERAL**

Aceptando que existe un consenso ampliamente difundido de la Imagen Objetivo para el Centro Histórico de Querétaro, considerando y entendiendo como tal la Zona de Monumentos y los Barrios Tradicionales, se considera como objetivo general:

**Definir los usos de suelo, las políticas y estrategias para garantizar la conservación de la estructura urbana que sustenta el patrimonio cultural y edificado, para la conservación del Perímetro “A” de la Zona de Monumentos Históricos de la Ciudad de Querétaro y las Zonas de los Barrios Tradicionales inmersos dentro de la zona de actuación de este Plan, como ente vivo y habitado, inscrito en la historia, manteniendo su identidad y tradición cultural y atendiendo a sus funciones de centro activo de la Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro.**

#### **II.1.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS**

Los Objetivos Estratégicos adoptados son los siguientes.

##### **1.- Centralidad representativa fortalecida y mejoramiento urbano.**

- Reforzar su función política, cívica, cultural, simbólica y patrimonial.
- Consolidar la diversidad de usos y la heterogeneidad de su población, residente y/o visitante.

- Revitalizar el Centro Histórico en términos económicos y sociales (Integración al ámbito metropolitano y reordenamiento vial).

## **2.- Protección y conservación de la Zona de Monumentos Históricos y puesta en valor de los Barrios Tradicionales no incorporados en dicha Zona.**

- Rescate de monumentos y conjuntos patrimoniales, rehabilitación de la imagen urbana y fortalecimiento de la oferta de servicios turísticos.
- Rescate del uso habitacional en edificios patrimoniales.
- Aprovechamiento del patrimonio histórico para el desarrollo de actividades económicas compatibles con sus características edificatorias.
- Las condiciones de habitabilidad deberán ser mejoradas para mantener una Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales viva y asegurar la diversidad socioeconómica de sus habitantes (Fomento a la mezcla de usos de habitación con actividades económicas compatibles. Iniciativa para la elaboración de un programa de vivienda para el Perímetro "A" de la ZMHQ y las Zonas de Barrios Tradicionales).

## **3.- Desarrollo social y económico equilibrado y sostenible.**

El objetivo del desarrollo social del área de actuación del PDUZMBTCSQ es también de:

- Regenerar el tejido social y comunitario.
- Disfrutar del espacio público por su reapropiación colectiva (recuperación de las plazas y espacios públicos para el uso colectivo, fomento de espacios de participación ciudadana).
- El desarrollo económico es un objetivo importante del proceso de consolidación de la Zona de actuación del Plan, en cuanto a la generación de empleos para la población residente (Definición específica de los usos del suelo, Iniciativa para elaboración de un programa de reordenamiento del comercio en vía pública, Recuperación y aprovechamiento de espacios comerciales subutilizados, Aplicación del reglamento de horarios de carga y descarga, fomento de micro y pequeñas empresas compatibles con el entorno urbano y de nuevas actividades económicas vinculadas al turismo).
- Mejorar las condiciones del equipamiento social y de servicios existentes (Consolidación del equipamiento barrial, Rehabilitación del equipamiento educativo, de salud, abasto, social y cultural, adecuado a las nuevas necesidades de la población residente, Coordinación institucional para la elaboración de programas de atención a grupos vulnerables).

## **4.- Mejoramiento de la Calidad Ambiental.**

Este objetivo estratégico busca la obtención de una alta calidad ambiental y de vida, mediante la rehabilitación de la imagen urbana, el control de la contaminación y el aseo urbano, involucrando a la población residente y usuarios en las tareas necesarias.

## **5.- Mejoramiento de la Gestión Urbana de la Zona.**

Este objetivo busca la incorporación de la comunidad y sus instituciones en la solución de sus propios problemas. La planificación participativa y la concertación aparecen como mejor respuesta para generar un espacio democrático a nivel local.

Asimismo, la información es fundamental para la toma de decisiones con el menor riesgo y la mayor efectividad. Es también importante una normatividad clara, definida y respetada, que otorgue transparencia y credibilidad en el proceso y una permanente difusión que facilite la comunicación.

### **II.1.3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Ordenar el uso del suelo y definir los instrumentos para asegurar su aplicación, a fin de permitir la revitalización estructural y económica de los edificios históricos y de la estructura urbana en su conjunto.
- Definir las políticas y estrategias para conservar la vivienda y fomentar el uso habitacional en el Perímetro "A" de la ZMHQ, aumentando la habitabilidad y los beneficios de vivir en la zona.
- Identificar las estrategias para promover acciones de conservación y rescate del Patrimonio Cultural Edificado, promoviendo la recuperación del uso original de los inmuebles cuya ubicación y condiciones lo permitan, y asignar usos y destinos a los edificios con valor histórico, que posibiliten su puesta en valor.
- Definir los criterios para la conservación y rescate de imagen urbana tradicional y diseñar los instrumentos que apoyen el logro de este objetivo.
- Establecer un nuevo modelo de movilidad, modificando a mediano plazo las cuotas de reparto de los distintos modos de transporte que se dan cita en la zona de actuación del Plan. Incrementar los viajes a pie, a la vez que se aumenta el uso del transporte público y el de la bicicleta en detrimento del vehículo privado de paso, sin olvidar las necesidades de circulación y estancia de los residentes.
- Modernización e incremento de la capacidad de los estacionamientos públicos.
- Identificar las acciones de mejoramiento, consolidación y reubicación de la infraestructura y el equipamiento para elevar la competitividad del Centro Histórico y mejorar las condiciones del espacio público.
- La revitalización económica, promoviendo la reactivación de las actividades económicas, dignificando la zona mediante la expulsión de actividades no deseadas y conformando un entorno atractivo para la localización de nuevas actividades. Implantación y fortalecimiento de actividades culturales que doten de centralidad a la Zona de Monumentos Históricos. Promocionar los valores visitables de lo que constituye el Centro Histórico de Santiago de Querétaro.
- Fomento y regulación de las actividades nocturnas de cultura y esparcimiento.
- Potenciar la vocación turística del área central histórica mediante la recuperación del espacio público, el mejoramiento de la imagen urbana, la calidad ambiental y consolidación de los servicios.
- Diseñar los mecanismos para la participación de la comunidad en el rescate, conservación, apreciación y promoción de los valores de la cultura local, expresada en la arquitectura, las costumbres, las tradiciones y el paisaje natural y edificado que conforman la imagen de la ciudad.
- Recuperación colectiva del espacio público y la arborización adecuada de calles y plazas.
- Proponer e identificar las acciones para consolidar la estructura orgánica, para una administración y gestión urbana profesional y participativa de la Zona de Monumentos Históricos y los Barrios Tradicionales de Santiago de Querétaro.
- Promoción de programas de conversión, nacionales e internacionales, para el desarrollo social. Consolidación de proyectos promovidos por organismos civiles y de asistencia privada. Programas integrales que vinculen proyectos de desarrollo económico y social, capacitación y empleo.
- Generar directrices que guíen el diseño de normas e instrumentos administrativos para la gestión del desarrollo urbano en el Centro Histórico.

- Determinar las acciones a emprender en el corto y mediano plazos para reducir y mitigar los riesgos de tipo natural y eliminar los de origen antropogénico para lograr un territorio seguro.

## II.2.-HORIZONTES DE PLANEACIÓN

Los horizontes de planeación que se establecen para este PDUZMBTCSQ están basados en los periodos de gestión administrativa tanto del Municipio de Querétaro como del Gobierno del Estado de Querétaro para efecto de que exista continuidad y concordancia de temporalidad en la ejecución de los programas establecidos por este instrumento.

**Tabla II.1 Horizontes de planeación.**

Plazo	Periodo
Corto	2006 – 2009
Mediano	2010 – 2015
Largo	2016 – 2025

Fuente: Construcciones JAVE, S.A de C.V. 2006

### II.2.1. POBLACIÓN

Para la proyección de la población se tomó como base el crecimiento en los periodos intercensales del periodo 1990 al año 2006.

**Tabla II.2 Proyección del crecimiento de la población en la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro al 2025.**

Año	Zona de Monumentos Perímetro "B"	Zona de Monumentos Perímetro "A"	Zona de Transición	Zona de Barrios Tradicionales	Población Total
1990	15,678	18,345	16,194	31,567	81,784
1995	14,356	17,890	16,789	29,345	78,380
2000	16,456	18,456	17,574	30,452	82,938
2006	15,467	17,890	18,749	31,345	83,451
2007	15,277	17,779	18,993	31,524	83,572
2008	15,089	17,669	19,240	31,703	83,701
<b>2009</b>	<b>14,903</b>	<b>17,559</b>	<b>19,490</b>	<b>31,884</b>	<b>83,836</b>
2010	14,720	17,450	19,743	32,066	83,979
2011	14,539	17,342	20,000	32,249	84,129
2012	14,360	17,235	20,260	32,432	84,287
2013	14,231	17,226	20,484	32,488	84,428
2014	14,103	17,217	20,710	32,543	84,573
<b>2015</b>	<b>13,976</b>	<b>17,209</b>	<b>20,939</b>	<b>32,598</b>	<b>84,722</b>
2016	13,850	17,200	21,170	32,653	84,874
2017	13,725	17,192	21,404	32,709	85,030
2018	13,602	17,183	21,641	32,765	85,190
2019	13,479	17,174	21,880	32,820	85,354
2020	13,346	17,164	22,300	33,208	86,018
2021	13,214	17,154	22,728	33,599	86,695
2022	13,083	17,144	23,164	33,996	87,387
2023	12,954	17,133	23,609	34,397	88,093
2024	12,825	17,123	24,062	34,803	88,814
<b>2025</b>	<b>12,698</b>	<b>17,113</b>	<b>24,524</b>	<b>35,214</b>	<b>89,549</b>

Fuente: Construcciones JAVE, S.A de C.V. 2006

Se propone la aplicación de una política de densificación. En este modelo se establece que del crecimiento tendencial, calculado en el apartado anterior, se aplique a corto plazo (2009) la primera etapa de la política de densificación tanto en el Perímetro "A" como en el "B"; en el mediano plazo

se aplicaría la segunda etapa, para que a largo plazo, ambos perímetros, principalmente el "A", revierta la tendencia de terciarización, consolidándose como una zona predominantemente habitacional.

**Tabla No. II.2.A. Proyección del crecimiento de la población con la aplicación de la política de densificación, en la Zona de Monumentos y Barrios tradicionales de la ciudad de Querétaro en el periodo 2000-2025.**

<b>Año</b>	<b>Zona de Monumentos Perímetro "B"</b>	<b>Zona de Monumentos Perímetro "A"</b>	<b>Zona de Transición</b>	<b>Zona de Barrios Tradicionales</b>
2006	15,467	17,890	18,749	31,345
2007	15,277	17,779	18,993	31,524
2008	15,089	17,669	19,240	31,703
<b>2009</b>	<b>14,903</b>	<b>17,559</b>	<b>19,490</b>	<b>31,884</b>
2010	14,917	17,735	19,743	32,066
2011	14,930	17,913	20,000	32,249
2012	14,944	18,093	20,260	32,432
2013	14,957	18,274	20,484	32,488
2014	14,970	18,458	20,710	32,543
<b>2015</b>	<b>14,984</b>	<b>18,643</b>	<b>20,939</b>	<b>32,598</b>
2016	14,997	18,923	21,170	32,653
2017	15,011	19,206	21,404	32,709
2018	15,024	19,494	21,641	32,765
2019	15,038	19,787	21,880	32,820
2020	15,051	20,084	22,300	33,208
2021	15,065	20,385	22,728	33,599
2022	15,079	20,691	23,164	33,996
2023	15,092	21,001	23,609	34,397
2024	15,106	21,316	24,062	34,803
<b>2025</b>	<b>15,119</b>	<b>21,636</b>	<b>24,524</b>	<b>35,214</b>

Fuente: Construcciones JAVE, S.A de C.V. 2006

### III. NIVEL ESTRATÉGICO

Las políticas públicas, materializan el alcance de los objetivos que derivan en estrategias y éstas en programas de acción de las instancias de gobierno, con la participación ciudadana; afectando a un sector de la sociedad o bien a un espacio geográfico determinado.

#### III.1. POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO

Las políticas de desarrollo urbano que se aplicarán a los diferentes espacios de la zona de estudio del Plan Parcial están encaminadas a alcanzar la conservación, la consolidación, el mejoramiento y la redensificación de los mismas, de acuerdo a sus características y potencialidades y se describen enseguida.

##### III.1.1. POLÍTICA DE CONSERVACIÓN

La conservación integral del Centro Histórico implica una política clara de priorizar las tareas de protección y conservación del Patrimonio Artístico y Arquitectónico, su puesta en valor y adecuación de uso para fines compatibles, promoviendo y regulando la participación de la inversión pública y privada.

Fundamentalmente, se busca el mejoramiento de “la imagen urbana”, así como de “la escala humana” en el Centro Histórico-patrimonial con especial atención en su Zona de Amortiguamiento definida por los Barrios Tradicionales y manzanas aledañas a la zona declarada como Perimetro A de la Zona de Monumentos Históricos, mediante la rehabilitación urbanística del conjunto urbano con acciones de recuperación de los espacios públicos, de mejoramiento del ornato y la calidad urbano arquitectónica de los ambientes monumentales, así como la promoción de inversiones e intervenciones de renovación urbana y de regeneración habitacional.

- La protección del patrimonio cultural heredado como una sola unidad urbanística y de tratamiento integral, que considera no sólo la arquitectura monumental vinculada a la ZMHQ sino también la arquitectura típica o de contexto de la Zona de Barrios Tradicionales y del paisaje urbano de la Zona de Transición.
- El tratamiento urbanístico y arquitectónico compatible con la conservación del patrimonio, impulsando la revitalización de estructuras físicas de valor histórico y el uso moderno y prudente de la edificación y de la infraestructura pública y privada existente.
- La rehabilitación sostenible, que genere las condiciones para el desarrollo de una economía local dinámica y diversificada, compatible con la habitabilidad y conservación de la ZMHQ.
- Mejoramiento de imagen urbana del espacio público, tanto en vialidades primarias urbanas como en las áreas verdes, plazas públicas y jardines vecinales.
- Establecimiento de un programa de mejoramiento de la imagen urbana en las zonas aledañas a los monumentos y sitios históricos ubicados en los Barrios Tradicionales.
- Conservación de las tradiciones que caracterizan el patrimonio cultural intangible de la ciudad.
- Difusión, fomento y dignificación de los espacios públicos donde se llevan a cabo, las festividades y celebraciones populares. Favorecer su promoción externa mediante festivales y eventos de carácter regional que motiven la visita a la ciudad por parte del turismo.

### III.1.2. POLÍTICA DE CONSOLIDACIÓN URBANA

Plantea el tratamiento de la Zona de Monumentos Históricos como área central y núcleo activo de la Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro, fortalecida y mejorada, en base al aprovechamiento de sus recursos y valores que incluye su vocación cultural y su rico patrimonio histórico y monumental, a fin de mantenerse como un centro vivo de una ciudad particularmente dinámica. Busca el fortalecimiento del Centro Histórico, como centro cívico administrativo representativo de la ciudad y el estado, lugar de negocio, turismo y sede de comercio especializado, lugar de vivienda, de encuentro y representación de la comunidad, espacio de revalorización de la diversidad cultural y política, en un ámbito con seguridad física y social que garantice la reproducción de la vida con calidad ambiental.

En esta orientación cumplen un rol fundamental, los espacios públicos (Plaza de Armas, plazuelas, portales y atrios de iglesias, las calles y andadores), como entorno de recuperación y apropiación colectiva por parte de los residentes, tanto los usuarios permanentes como los visitantes, así como espacio privilegiado de encuentro e intercambio social, de desarrollo cultural y lugar de descanso y esparcimiento.

El Plan busca la articulación de su área de actuación con la Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro, mejorando su accesibilidad, mediante una red vial, que racionalice la circulación y el tránsito, así como desincentivando el uso del transporte particular y de servicio público no adecuado, que generan congestión vial y deterioro ambiental.

- Promoción de la habitabilidad residencial en la Zona de Monumentos Históricos, favoreciendo la inversión en la reutilización de los monumentos históricos para vivienda tipo residencial medio y alto.
- El mantenimiento de su función como lugar de residencia de la población, regulando el uso del suelo a fin de viabilizar acciones de conservación y revitalización urbanas, alentando la inversión pública y privada en la edificación de viviendas, para revertir la tendencia al desdoblamiento que actualmente se presenta en la Zona de Monumentos Históricos.
- Ordenamientos de los usos de suelo, favoreciendo el uso habitacional como uso fundamental, considerando un Núcleo Multifuncional vinculado a la potencialización de la competitividad turística.
- Readequación de los sistemas urbanos que inciden en la degradación del ambiente urbano y natural del área histórica, como el reordenamiento del sistema de circulación y transporte.
- La desconcentración funcional del Perímetro A de la ZMHQ, reduciendo su sobreutilización y alentando de manera permanente el desarrollo descentralizado sin pérdida de su carácter de centralidad representativa:
  - Reubicación de los giros comerciales y de servicios que requieren la movilización de vehículos de capacidad mayor a tres toneladas y distribuyen sus productos constantemente con el apoyo de un vehículo, y los que generan situaciones de incompatibilidad con sus usos habitacionales colindantes o generen algún tipo de riesgo ambiental.
  - Reubicación de equipamientos y servicios, tanto públicos como privados, que convocan a diario un gran número de usuarios no residentes que, en su mayoría se desplazan en automóvil, tal es el caso de oficinas de dependencias públicas no representativas y escuelas públicas y privadas. Únicamente se debe incluir en la zona las oficinas del gobierno que tienen carácter cívico representativo para la entidad.

La descentralización de los equipamientos y servicios públicos es una medida con impacto positivo en todos los ámbitos; en lo social, al mejorar la movilidad, y por ende la comodidad para habitarlo; en lo económico por la reducción de los tiempos de traslado y la eficiencia de los recursos; en lo ambiental por la reducción de emisiones a la atmósfera, el menor consumo de recursos y la reducción de desechos y en lo patrimonial porque favorece la conservación tanto de los inmuebles como los sitios históricos y por lo tanto un mayor potencial turístico.

### III.1.3. POLÍTICA DE MEJORAMIENTO

El Plan considera que los usos residenciales deben mantenerse en la ZMHQ y en la Zona de Barrios Tradicionales, potenciándose en la misma textura mixta que ahora presenta. Igualmente se considera que debe mantenerse la complejidad social que ahora se observa y que no hace diferencia de localización con relación a las categorías sociales de los ocupantes.

En este sentido se propone el mejoramiento de las áreas tugurizadas existentes en la Zona de Barrios Tradicionales, evitando la segregación social y reorganizando las estructuras urbanas para formar complejos de mayor riqueza y calidad social, considerando los siguientes aspectos:

- Creación de un Fondo Rotatorio para programas de rehabilitación progresiva de inmuebles tugurizados o deteriorados.
- Promoción y coordinación para acciones de remodelación, renovación urbana y rehabilitación de vivienda.

- Aprovechamiento de la infraestructura urbana que se encuentra en buenas condiciones y de la cual se sirven las unidades económicas ubicadas en las áreas que, de forma espontánea se han desarrollado como corredores de comercio y servicios, sobre todo en los Barrios Tradicionales.
- Diversificación de servicios para el beneficio de la población local y los visitantes.
- Respeto al espacio público, tanto en banquetas como en los paramentos de fachadas que conforman la fisonomía urbana tradicional.
- Mayor participación de los giros comerciales que aprovechan los sitios históricos en su mantenimiento y conservación, por medio de acciones tributarias y costos de autorizaciones diferenciados.

#### III.1.4. POLÍTICA DE REDENSIFICACIÓN

El área de actuación del presente Plan no tiene posibilidades de expansión territorial, debido a que es una zona completamente urbanizada dentro de la Delegación Centro Histórico, por lo cual la estrategia de crecimiento se plantea fundamentalmente en función de la redensificación controlada de la estructura urbana existente. Por esta razón, las acciones de desarrollo urbano propuestas estarán encaminadas hacia el mejor funcionamiento de la zona de intervención, haciendo énfasis en sus características de habitabilidad para elevar la calidad de vida de sus habitantes.

La razón de ser de la ZMHQ y la Zona de Barrios Tradicionales es su gente, sus pobladores, en ese sentido se busca la permanencia de la población, con mejores condiciones de habitabilidad, con redes sociales fortalecidas, y en constante interacción con el proceso evolutivo que en el centro se produce. La consolidación de la función habitacional constituye un objetivo estratégico para mantener un Centro Histórico vivo, sin lo cual su regeneración integral no podrá alcanzarse. Se plantea como lineamientos:

- Utilizar los vacíos urbanos para fomentar el uso habitacional.
- Ampliación y diversificación de la oferta de vivienda. Diseñar ofertas de vivienda para distintos niveles socioeconómicos.
- Incremento de la densidad global, mediante la rehabilitación y readecuación de inmuebles desocupados, subutilizados o en mal estado de conservación y la construcción de vivienda nueva en lotes baldíos.
- Facilitar la intervención del usuario, la organización de los moradores y su adiestramiento u otros mecanismos que otorguen peso a su contribución.
- Búsqueda de Sistemas de financiamiento para la rehabilitación de inmuebles monumentales para fines de vivienda o para la construcción de vivienda nueva.

### III.3. ESTRATEGIA GENERAL

La estrategia es la forma en que se abordará un problema y las tácticas para alcanzar una meta u objetivo, por eso se desglosan a continuación las líneas estratégicas, como una forma de adoptar soluciones a los grandes problemas detectados y lograr los objetivos previstos.

#### III.3.1. ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El Centro Histórico de la Ciudad de Santiago de Querétaro es el lugar central de una metrópoli en condición de crecimiento rápido y consolidada, históricamente, como capital regional y como centro

de servicios de un área productiva en expansión. La centralidad de ese espacio no es solamente funcional en cuanto a sede de las actividades de gobierno, finanzas, comercio y servicios, sino también el centro geográfico de una extensa área urbanizada.

El fortalecimiento y crecimiento de la ciudad de Santiago de Querétaro provoca que crezcan y se fortalezcan sus actividades centrales y que se produzca una mayor demanda para locales de servicios, sedes institucionales, además de vivienda y sus servicios complementarios. Pero el núcleo central, la zona de actuación del presente Plan, por la naturaleza y fragilidad de su estructura histórica, tiene restricciones para la implantación de usos intensos, edificaciones en altura y para las ocupaciones del suelo que puedan interferir con las pautas de conservación patrimonial y que es necesario mantener para salvaguarda de los valiosos bienes culturales existentes que son fundamentales para la competitividad de esta zona respecto de otras de la propia Zona Conurbada, así como de otras urbes regionales.

Para resolver esta situación, además de las medidas tendientes a la descentralización y desconcentración funcional de la ciudad mediante la formación de los Subcentros Urbanos de Servicios Integrales y otros, se está planteando utilizar de una manera más intensa los límites de la Zona Monumental, incorporando al mismo el circuito de mayor intensidad de uso que se desarrolla a lo largo de la Av. Constituyentes, Av. 5 de Febrero, Av. Universidad y Blvd. Bernardo Quintana y que se complementa con las Áreas de Tratamiento Especial, de carácter paisajístico del Río Querétaro y Calzada de los Arcos. Estos bordes del Centro Histórico habilitados para uso intensivo tendrían también composición mixta y variada. Para facilitar este tipo de uso será necesario atender el tratamiento integral de la circulación vehicular y del transporte público metropolitano que pasa por el área.

El Perímetro “A” de la ZMHQ debe su carácter de “centro de identidad cultural”, por ser el centro urbano significativo de la ciudad, a la calidad del patrimonio cultural construido que lo conforma, a los usos múltiples de suelo y a la mezcla social, como son comercios, recreación, oficinas, equipamiento de salud, vivienda (popular, media, residencial, etc.), edificios administrativos (principalmente públicos, estatales y municipales).

El Centro Histórico, al carecer de reservas territoriales para su crecimiento, tiene únicamente la opción de un crecimiento endógeno, aplicando una política que le permita una redensificación controlada de los monumentos históricos que tengan potencialidad para ello, evitando su subdivisión y alteración espacial, de tal forma que se recupere su habitabilidad optimizando la infraestructura existente.

Se debe impulsar el aprovechamiento de las crujías posteriores de los inmuebles del Perímetro “A” de la ZMHQ, para elevar la rentabilidad del suelo, estableciendo la figura de propiedad en condominio por manzana, permitiendo que los corazones de manzana se conviertan en áreas comunes para estacionamiento, áreas verdes y equipamiento recreativo para los usos habitacionales resultantes de este aprovechamiento, sin demérito de la integridad espacial de los inmuebles históricos, articulando así un sistema de flujos controlados que le den escala humana a esta zona.

Debido a que el nivel de equipamiento básico es insuficiente en la parte poniente de los Barrios Tradicionales de la “Otra Banda”, se propone un Centro Vecinal entre la Av. Universidad y Prol. Tecnológico, vinculado a la consolidación urbana del Barrio de La Piedad.

#### **IV.1 NIVEL PROGRAMÁTICO**



Estructura Programática				Acciones, obras y Servicios						Tipo		Beneficio	Observación	Unidad	cantidad	P.U	Costo	Plazo	Clave plano		
Función	Subfunción	Programa	Subprograma	Proyecto	Diseño	Proyecto Ejecutivo	Construcción	Ampliación	Mejoramiento	Rehabilitación	Otro									Características	Población beneficiada
				1	<b>Obras para el control de avenidas</b>																
				1			X	X				Proyecto ejecutivo	Población que habita la zona y turismo nacional y extranjero.	Municipio de Querétaro, Gobierno Estatal (SDUOP), Gobierno Federal (CNA)	Proyecto	1	\$ 1,155,050.00	\$ 1,155,050.00	Corto plazo	Fuera del área de estudio	
				1			X	X				Rehabilitación del bordos cuenca de el Tangano	Población que habita la zona y turismo nacional y extranjero.	Municipio de Querétaro, Gobierno Estatal (SDUOP), Gobierno Federal (CNA)	Bordo	1	\$ 5,450,000.00	\$ 5,450,000.00	Corto plazo	Fuera del área de estudio	
				1								Rehabilitación y limpieza de las bocas de tormenta en la zona de monumentos	Población que habita la zona y turismo nacional y extranjero.		pieza	250	\$ 250.00	\$ 62,500.00	Corto plazo		
																	\$ 6,667,550.00				
				5	<b>Protección al ambiente y preservación de los recursos naturales</b>																
				1	<b>Protección al ambiente</b>																
				1			x		x		x	Regeneración de la vegetación natural	Población que habita la zona y turismo nacional y extranjero.	Municipio de Querétaro, Gobierno Estatal SEDESU	m2	1,000	\$ 150.00	\$ 150,000.00	Corto, mediano plazo	SF	
				1							x	Recolección de residuos sólidos	Población que habita la zona y turismo nacional y extranjero.	Municipio de Querétaro, Gobierno Estatal SEDESU	ml	4,200	\$ 62.50	\$ 262,500.00	Corto, mediano plazo	LCRQ	
				1			x				x	Limpieza de maleza, ramas troncos de árboles caídos y enfermos	Población que habita la zona y turismo nacional y extranjero.	Municipio de Querétaro, Gobierno Estatal SEDESU	pieza	120	\$ 937.50	\$ 112,500.00	Corto, mediano plazo	SEFA	
																	\$ 525,000.00				
																	\$ 85,934,122.00				

## V. NIVEL INSTRUMENTAL

### V.2. INSTRUMENTOS PARA LA OPERACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO

#### V.2.1. INSTRUMENTOS PARA LA OPERACIÓN ADMINISTRATIVA

**Instituto de Gestión Urbana del Centro Histórico de Santiago de Querétaro.** Se establece la creación de una entidad especializada del Municipio: el Instituto de Gestión Urbana del Centro Histórico de Santiago de Querétaro, como órgano de coordinación, supervisión y gestión que garantice el manejo integral del área, y que tiene por finalidad planificar, promover, ejecutar, controlar y velar por la conservación y desarrollo integral y sostenible tanto de la Zona de Monumentos Históricos como de los Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro. Teniendo como objetivos: Promover la conservación del perímetro "A" de la ZMHQ y las Zonas de Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro que coadyuve a su desarrollo integral, garantizando una adecuada calidad de vida.

El Instituto de Gestión Urbana del Centro Histórico de Santiago de Querétaro estará formado por: Un órgano directivo, denominado Consejo Directivo, un órgano consultivo, denominado Comisión Técnica Consultiva y por un órgano técnico ejecutivo, denominado Dirección Técnica.

- **El Consejo Directivo** u órgano de dirección del Instituto de Gestión Urbana del Centro Histórico de Santiago de Querétaro, tiene como funciones monitorear la ejecución del Programa de Manejo de la Zona de Monumentos Históricos de la Ciudad de Querétaro y aprobar los programas operativos anuales de la Dirección Técnica. Está integrado por representantes de las principales instituciones involucradas con la gestión de las zonas mencionadas.
- **La Comisión Técnica Consultiva**, actúa como instancia de asesoramiento y consulta del Instituto de Gestión Urbana del Centro Histórico de Santiago de Querétaro, tanto a nivel del Consejo Directivo como de la Dirección Técnica. La Comisión Técnica Consultiva está integrada por profesionales especialistas en materia de conservación y desarrollo urbano de Centros Históricos, representantes de Instituciones Públicas y Privadas.
- **La Dirección Técnica**, órgano ejecutivo del Instituto de Gestión Urbana del Centro Histórico de Santiago de Querétaro, dirigido por un Director Técnico designado por el Presidente Municipal de Querétaro, con carácter de cargo de confianza. Ejerce la representación legal de la Entidad y le corresponde la programación y conducción de las actividades de asesoría, planificación, ejecución, supervisión y promoción del Instituto de Gestión Urbana del Centro Histórico de Santiago de Querétaro. Actúa como secretario en las reuniones del Consejo Directivo y de la Comisión Técnica Consultiva. Cuenta con un Área Técnica Especializada, integrado por profesionales especialistas en materia de urbanismo y conservación de sitios y monumentos históricos y un Área de Apoyo administrativo y financiero.

**Fideicomiso Privado de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales.** El Fideicomiso para las Inversiones en la Zona de Monumentos Históricos y los Barrios Tradicionales, será el órgano responsable de la gestión y administración de proyectos de conservación, rehabilitación y/o mejoramiento, la asesoría técnica y legal en asuntos de conservación del patrimonio arquitectónico, la promoción inmobiliaria y el mercadeo, como parte de una estrategia de atracción de inversiones y fomento de actividades de vivienda y de turismo cultural.

**Ventanilla única.** Se propone restablecer el convenio de Ventanilla Única de trámites que existía entre el Municipio de Querétaro, Gobierno del Estado de Querétaro y el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

**Agencia de desarrollo hábitat metropolitano.** El objetivo de la Agencia es promover y coordinar proyectos estratégicos para el desarrollo de la ciudad mediante formas de asociación pública-privada, conjuntado aportaciones e inversiones de la población, de empresarios, inversionistas a los proyectos hábitat.

## V.2.2. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los instrumentos requeridos para captar recursos económicos y estímulos financieros necesarios para la planeación y ejecución de las acciones propuestas en el presente Programa son: Presupuesto de Egresos del Estado de Querétaro, Presupuesto de Egresos del Municipio de Querétaro, recursos de Organismos Internacionales en apoyo a la Conservación, Unión Europea (Programa URB-AL), Banco Interamericano de Desarrollo, Recursos federales de los programas de SEDESOL, Programa Hábitat en su vertiente General y Centros Históricos, en sus modalidades, desarrollo social y comunitario, mejoramiento del entorno urbano y programas FONAEVI/FONHAPO, además de recursos federales de APAZU (Programa de Agua Potable y Alcantarillado en Zonas Urbanas), y los recursos crediticios de los organismos financieros tales

como: BANOBRAS, Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), Banca Privada, BANSEFI, SOFOLES, Cajas de Ahorro, entre otros.

### V.2.3. INSTRUMENTOS JURÍDICOS

Los instrumentos jurídicos con los que se cuenta actualmente, así como los que se tendrán que reformar y crear; para la correcta aplicación en el Plan son: Reglamento de Zonificación de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro (elaboración), Reglamento de Construcción de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro (actualización), Programa de Manejo y Desarrollo del Centro Histórico de Santiago de Querétaro, entre otros.

### V.2.4. INSTRUMENTOS TÉCNICOS

Los instrumentos necesarios y que permitirán alcanzar los objetivos que se han planteado en el presente Plan Parcial, son los siguientes: Difusión del Conocimiento del Patrimonio Cultural y su Conservación, y el Sistema de Información de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales.

### V.2.5. INSTRUMENTOS DE EVALUACIÓN Y RETROALIMENTACIÓN

La implementación del Sistema de Evaluación y Retroalimentación permitirá operacionalizar dos tipos de evaluaciones: Institucional, a cargo de las entidades responsables de la gestión del Centro Histórico y otra social, con participación de la comunidad.

### V.2.6. INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN

Esta vertiente de instrumentación establece un marco de referencia normativo para orientar las acciones de todos los agentes que participan en el desarrollo urbano. Para alcanzar tales fines prevé los siguientes instrumentos: Zonificación (contenida en el Plan Parcial y establece los usos del suelo permitidos y prohibidos) y el “dictamen de impacto ambiental”.

**Marco jurídico-administrativo.** Entre los instrumentos jurídico-administrativos se proponen: La Simplificación de Trámites, sistema de planes (articulando el Programa de Manejo y programas sectoriales y del Centro Histórico de Santiago de Querétaro), y la promoción de sectoriales en aquellos aspectos que son fundamentales para la operación de la estructura urbana así como la conservación del patrimonio cultural edificado y la actualización permanente de información para la evaluación del plan.

**Instrumentos de fomento.** Para generar recursos y desregular y simplificar los trámites administrativos, convendrá promover, desarrollar, gestionar, convenir y dotar de bases institucionales a los siguientes instrumentos: Concertación e inducción con los sectores social y privado, constitución de entidades desarrolladoras, desregulación y simplificación administrativa,

- Suelo. Se proponen dos instrumentos para el aprovechamiento de los predios y para hacer frente a las necesidades de orden público: La dictaminación de predios urbanos mayores a 6,000

metros cuadrados con un enfoque integral y el derecho de preferencia para adquirir predios por parte de las autoridades estatales o municipales.

- **Obras Públicas. Programa de Obras Públicas Municipal.** El programa anual deberá basarse en el catálogo de proyectos, obras y acciones previsto en este Plan Parcial. Lo anterior con la finalidad de dar solución a los problemas prioritarios y lograr avanzar en el ordenamiento territorial.
- **Prestación de Servicios Públicos.** La prestación de servicios básicos es responsabilidad del Municipio de Querétaro y de la CEA, con cargo a los impuestos a la propiedad y los derechos específicos que la legislación contempla. Para el caso de otros servicios urbanos, el Municipio puede asociarse para la prestación de esos servicios, siempre y cuando se cuente con la aprobación del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro. Pueden también concesionarlos, cuando se cuente con empresas especializadas que aseguren una prestación equitativa y más económica de los servicios.

#### V.2.8. INSTRUMENTOS DE ORGANIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El Plan dispone para lograr una participación activa de los habitantes de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales se realice a través de las siguientes instancias: Audiencia Pública, Difusión Pública, Colaboración Ciudadana, Consulta Vecinal y quejas y denuncias.

#### V.2.9. INSTRUMENTOS DE COORDINACIÓN ENTRE EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, LOS GOBIERNOS ESTATAL Y FEDERAL Y LOS PARTICULARES

Se deberá avanzar en la coordinación entre los diferentes órdenes de gobierno con las siguientes gestiones del gobierno municipal: Con las Autoridades Federales: Apoyar el desarrollo institucional del gobierno municipal y sus organismos de gestión urbana y fortaleciendo su capacidad de gestión, e impulsar una reforma fiscal que grave los costos ambientales, con el fin de generar recursos para acciones de mejoramiento del ambiente. Con las Autoridades Estatales: Coordinar y aplicar los Planes y Programas de Desarrollo Urbano vinculados al área de actuación del Plan y celebrar convenios para el desarrollo de programas congruentes con los planes Estatal y Municipales de Desarrollo Urbano.

**Gobierno Municipal.** Privilegiar, a través del pago diferencial de derechos, la asignación de créditos de vivienda a derechohabientes que tengan fuentes de trabajo en la entidad, formular programas sectoriales derivados del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, crear una cartera de proyectos ejecutivos sectoriales, mantener un seguimiento constante de los procesos de conservación y redensificación, así como de las acciones programadas.

**Concertación con el sector social y privado.** Al efecto se definen los siguientes instrumentos para promover y estimular la participación ciudadana: Llevar a cabo un amplio programa de difusión del plan parcial de desarrollo urbano a través de medios masivos y por medio del mobiliario urbano; contar con instancias que permitan el acercamiento permanente entre autoridades, comisiones municipales de planeación del desarrollo, consejos de participación ciudadana y la comunidad en general; formular normas que especifiquen los procedimientos para que las organizaciones sociales y privadas legalmente reconocidas se constituyan en instancias de comunicación y enlace que induzcan y motiven la participación en el desarrollo urbano.

**Convenios de asociación y concesiones.** Se buscará incorporar al sector privado en la prestación de servicios públicos a través de concesiones, diseñando esquemas que propicien su rentabilidad, pero fundamentalmente su calidad y precios accesibles a los grupos mayoritarios.

#### V.2.10. INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN

A la publicación del plan parcial de desarrollo urbano en los principales diarios de la región, deben seguir acciones específicas, organizadas en un programa de comunicación. Las grandes líneas de este programa serían las siguientes: continuar la difusión del plan, de manera permanente, a través de los diversos medios de comunicación social (radio, televisión, diarios, revistas e Internet); imprimir la versión abreviada en póster para su exhibición en lugares públicos e instituciones educativas, así como para enviarla a dependencias y organismos federales, estatales y municipales que tienen incidencia en el desarrollo urbano; utilizar los centros de información del Municipio y del Estado de Querétaro para difusión del plan; aprovechar periódicamente el foro disponible en el Consejo de Concertación Ciudadana del estado para el desarrollo urbano y en el Consejo Municipal de Participación Social

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CENTRO HISTÓRICO:  
PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO "LA SOMBRA DE ARTEAGA", EL 1 DE ABRIL DE 2008 (P. O. No. 19)