

# **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN VILLA CAYETANO RUBIO**

## **VERSIÓN ABREVIADA DICIEMBRE DE 2007**

### **1. ANTECEDENTES**

#### **1.1 Introducción**

La Modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Villa Cayetano Rubio (PPDUDVCR) 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 Villa Cayetano Rubio (PPDUDVCR), 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 PPDUDVCR 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 Villa Cayetano Rubio 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 1°, 3°, 4°, 5° fracción II, 6, 9°, 12, 15, 16, 17, 19, 27, 31, 34, 35 y 40 de la Ley General de Asentamientos Humanos; artículos 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 8°, 9°, 10, 11, 12, 13, 14, 14 Bis, 15, 16, 17, 18, 19 a 20 Bis a 20 Bis 7, 21, 22 Bis y 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y de Protección al Ambiente; artículos 2°, ~~52, 56~~, 63, 64, 65, 66, 73 y 87 de la Ley Agraria; artículos 1, 44, 45, 46 y 47 de la Ley de Aguas Nacionales; artículo 22 de la Ley de Planeación para el Estado de Querétaro, artículos 1, 6°, 7°, 8°, 9°, 10°, 11, 13, 28, 29, 30, 31, 32 del Código Urbano para el Estado de Querétaro; artículos 3°, 5° fracciones V y X, 6° fracción II, 7°, 25, 27 y 32 de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; artículo 24 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Estatal; artículos 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 y 128 de la Ley para la Organización y Administrativa del Municipio Libre del Estado de Querétaro; 73 del Código Municipal de Querétaro; de igual manera, sirve de sustento por el contenido del Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006, el Programa Nacional de Desarrollo

Urbano y Ordenación del Territorio 2001-2006, la Declaratoria que constituye la Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2006, y Programas Sectoriales en el Estado de Querétaro.

### 1.3 Contexto local de la Delegación Cayetano Rubio

El área de estudio que corresponde a la delegación municipal Villa Cayetano Rubio se localiza al este de la zona urbana de la ciudad de Querétaro, abarca una superficie de 17.53 kilómetros cuadrados (1,753 has.) que representa el 2.54% % de la superficie total del municipio, ésta zona ocupa la zona oriente del área urbana y colinda al norte con la delegación Epigmenio González y el Municipio de El Marqués, al sur con la delegación Josefa Vergara y Hernández al oriente con el Municipio de El Marqués y al poniente con la delegación Centro Histórico y Epigmenio González.

**Gráfico 1. Localización de la Delegación Villa Cayetano Rubio**



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 Villa Cayetano Rubio son: Boulevard Bernardo Quintana siguiendo el camino al Aeropuerto y el Límite del Ejido La Purísima hasta los límites Municipales y al sur la cuenca de la Cuesta China.

## 1.4 Diagnóstico-Pronóstico

### 1.4.1 Medio Físico Natural

- Aproximadamente el 69% de la superficie de la delegación cuenta con pendientes del tipo 1 y 2 que le dan posibilidades para uso urbano.
- En el aspecto geológico predominan las rocas volcánicas del tipo de extrusiva básica y Toba que ocupan el 87% 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 a lo largo de las dos cañadas existentes en dirección oriente poniente 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 62% de la superficie total de la delegación los cuales presentan limitaciones para el uso agrícola y pueden ser utilizados preferentemente en usos urbanos.
- La delegación se localiza dentro de la Región hidrológica N. 12, Lerma Chapala en la subcuenca del río Querétaro, el cual atraviesa la parte central de la delegación de oriente a poniente.
- Se cuenta con 2 arroyos importantes (Bolaños y Pedro Mendoza) y 4 cuerpos de agua.
- En el uso de suelo actual predomina la vegetación natural con matorrales de tipo craucicable subinermes con cardonal y nopalera en el 55% de la superficie de la delegación, el resto se distribuye en agricultura de temporal y pastizal natural los cuales se encuentran desfavorablemente inmediatas al área urbana actual, la primera en la parte norte de la delegación y el segundo en la zona de Milenio III y la colonia Arboledas.
- En uso potencial el análisis indica que el porcentaje de suelos de tipo I y III (suelos adecuados para la agricultura) alcanza el 30% de la superficie y el resto presenta limitaciones para el uso agrícola.

#### Aptitud Territorial

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

#### **Cuadro 1. Aptitud Territorial para el Desarrollo Urbano**

Medio Físico Natural	Aptitud territorial para el 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	Residual media	Falla o fractura no apto		Toba
EDAFOLOGIA	Litosol Phaeozem bajo	vertisol medio	Phaeozem Vertisol medio				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	selva baja no apta		matorral
USO POTENCIAL DEL SUELO	tipo I no apta	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

Se considera las áreas localizadas en la parte norte de la delegación en la zona de la localidad de El Pozo y la zona correspondiente al Fraccionamiento Milenio III. (353.99 has., 20.19% de la superficie de la delegación)

#### Aptitud Media

La zona de aptitud media es la parte central de la delegación en las áreas al norte del fraccionamiento El Campanario y sobre Lomas del Marqués. (840.56 has., 47.94% de la superficie de la delegación)

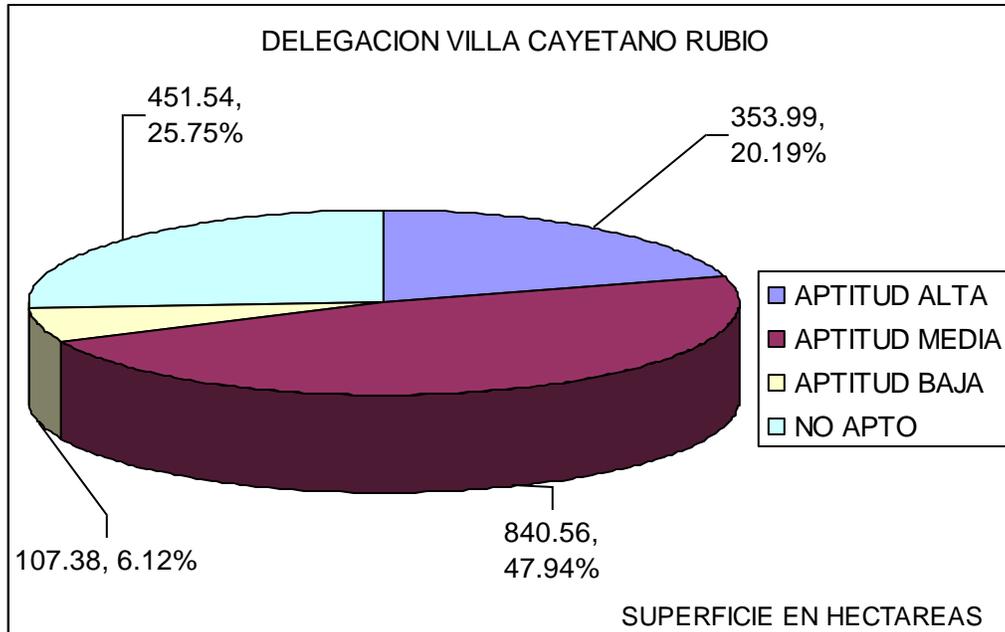
#### Aptitud Baja

La zona de aptitud baja corresponde al área inmediata a la localidad de La Laborcilla al oriente de la delegación en la colindancia con el municipio de El Marqués. (107.38 has., 6.12% de la superficie de la delegación)

#### No Apta

Las zonas que se consideran no aptas por medio físico natural para el desarrollo urbano son las laderas de las dos cañadas que se presentan en la delegación por contar con pendientes muy pronunciadas. (451.54 has., 25.75% de la superficie de la delegación)

### Gráfico 2. Aptitud Territorial de la Delegación Cayetano Rubio



#### 1.4.2 Medio Físico Transformado

La superficie urbana actual de la delegación es de 654.48 has. al año 2007 que corresponde al 37.32% 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 100.74 has. y el resto funcionan como área de preservación ecológica. La densidad de población promedio actual de la delegación se estima que es de 45 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
<b>Villa Cayetano Rubio</b>	<b>1,742.67</b>	<b>2.54</b>
Santa Rosa Jáuregui	36,753.46	53.25
<b>Total</b>	<b>69,002.25</b>	<b>100</b>

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 Cayetano Rubio la tercera mas baja en tasa de crecimiento 1.36% (según los datos de INEGI, 2005) solamente por arriba de la tasa de la delegación Josefa Vergara y Centro Histórico.

**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
<b>Villa Cayetano Rubio</b>	<b>19,096</b>	<b>4</b>	<b>3.45</b>	<b>7,736</b>	<b>26,832</b>	<b>4</b>	<b>1.36</b>	<b>1,881</b>	<b>28,713</b>	<b>4</b>	<b>1.36</b>
Santa Rosa Jáuregui	52,461	11	3.45	21,255	73,716	11	3.22	12,660	86,376	12	3.22
<b>TOTAL</b>	<b>456,458</b>	<b>100</b>	<b>3.45</b>	<b>184,928</b>	<b>641,386</b>	<b>100</b>	<b>2.73</b>	<b>92,753</b>	<b>734,139</b>	<b>100</b>	<b>2.73</b>

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

#### 1.4.3.2 Estructura de Población

De acuerdo con el censo 2005, el censo 2000 y el análisis realizado para el plan se estima que la población actual (2007) de la delegación es 29,026 habitantes que corresponde al 3.80% de la población total del municipio de Querétaro, de los cuales 12,283 son hombres y 17,210 son mujeres, y que de acuerdo con la pirámide de edades el volumen más importante se ubica de los 25 años hacia abajo lo cual significa que la demanda de equipamiento en materia de educación principalmente se sigue manteniendo alta y que al mediano plazo será población demandante de vivienda lo que presionará el requerimiento de la apertura de nuevas áreas al desarrollo.

**Cuadro 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
<b>Villa Cayetano Rubio</b>	<b>29,493</b>	<b>12,283</b>	<b>42</b>	<b>17,210</b>	<b>58</b>
Santa Rosa Jáuregui	92,026	44,568	48	47,458	52
<b>Total</b>	<b>774,727</b>	<b>373,199</b>	<b>48</b>	<b>401,528</b>	<b>52</b>

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

#### 1.4.3.3 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
<b>Villa Cayetano Rubio</b>	<b>28,713</b>	<b>29,493</b>	<b>1.36</b>
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, se identificaron tres zonas con aptitud alta, la primera donde se ubica el Fraccionamiento Milenio III, la segunda que va de Calesa a Hércules y la tercera en la parte norponiente de la delegación junto al antiguo aeropuerto Fernando Espinoza. La zona con aptitud media se tiene en la parte norte de la delegación a excepción de la cañada de Rancho San Antonio; 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 suficiente en dotación y redes de agua potable y drenaje sanitario, aunque falta de control de escurrimientos pluviales; imagen urbana heterogénea pero zonificada por nivel socioeconómico; medio ambiente en deterioro por basura; riesgo potencial de inundación en algunos puntos de la delegación, con puntos viales conflictivos identificados y fallas geológicas en área urbana con algún riesgo de deslizamiento en la zona de Hércules.
- 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 (66 y 32 %) 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 se ha dado paulatinamente dentro de la delegación lo que ha permitido regularidad en los desarrollos.

**Cuadro 6. Tabla Diagnóstico/Pronóstico Integrado**

	<b>Aptitud Territorial</b>	<b>Estructura Urbana</b>	<b>Aspectos Socioeconómicos</b>	<b>Administración Urbana</b>
<b>Aptitud Territorial</b>		Ocupación de áreas no aptas para el desarrollo urbano	Alto costo del suelo, permite solo niveles medio y alto.	Ritmo moderado de crecimiento permite desarrollo regulares
<b>Estructura Urbana</b>	Áreas con pendientes muy elevadas, umbral de desarrollo urbano.		Saturación de suelo urbano, limite del crecimiento.	Aplicación limitada de la administración del uso de suelo
<b>Aspectos Socioeconómicos</b>	Altos costos del suelo generan ocupación de áreas de baja aptitud.	La ocupación del suelo genera únicamente vialidades terciarias.		Captación media de recursos permite introducción de servicios.
<b>Administración Urbana</b>	Reducido control del uso de suelo, normatividad urbana deficiente	Deficiencia en la estructuración vial de la delegación	Falta de áreas habitables con aptitud territorial adecuada.	

## 2 NORMATIVIDAD

### 2.1 Imagen Objetivo

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

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

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

### 2.2 Objetivos y Metas

#### 2.2.1 Objetivos Generales y Particulares

Objetivos generales

- Ordenar la ocupación territorial de la población en la delegación.
- Determinar y administrar el uso del suelo en la delegación.
- Disponer de un programa de acciones que permitan la ocupación adecuada del territorio.

Objetivos Particulares

El desarrollo urbano en función del medio ambiente

- Reducir en lo posible el impacto ecológico negativo en las áreas con potencial natural 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.

#### 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 a través de programas para mejorar la infraestructura y los servicios urbanos.
- Propiciar la participación de la población en las obras y acciones que llevan a cabo las dependencias oficiales.

### 2.2.2 Metas

#### Medio ambiente

##### Corto Plazo

- 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 39 colonias del área del plan.
- Promover la construcción de 1 planta de tratamiento de 65 lts/seg dentro del área del plan.

##### Mediano Plazo

- Promover ante la autoridad municipal la elaboración de los instrumentos jurídicos necesarios para prohibir y castigar la violación a las disposiciones normativas del Plan.
- Promover ante la autoridad municipal la aplicación de un programa de reforestación para las colonias.

##### Largo Plazo

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

#### La actividad económica

##### Corto Plazo

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

##### Mediano Plazo

- Mejorar las vialidades de la delegación.

##### Largo Plazo

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

El desarrollo social en el desarrollo urbano

Corto Plazo

- Construir centros de desarrollo comunitario en la delegación.

### 2.2.3 Proyección de Población

De acuerdo con los datos históricos la última tasa de crecimiento de 1.36% que se presentó en la delegación Cayetano Rubio según datos del conteo de población 2005, proyectados al 2007 nos indica que es inferior a la de la década anterior que fue de 3.45%, y se estima adecuado asignar la misma tasa para el resto de la década; de acuerdo con la tendencia nacional y estatal de reducción paulatina del ritmo de crecimiento de la población, se considera una tasa programática estimada del 1.30 por ciento para el corto, mediano y largo plazo, como se indica en el siguiente cuadro:

**Cuadro 7. Proyecciones de población:**

Delegación	2007			2010			2013			2025		
	Población		Tasa de Crec. (%)	Población		Tasa de Crec. (%)	Población		Tasa de Crec. (%)	Pop. 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
<b>Villa Cayetano Rubio</b>	<b>29,493</b>	<b>4</b>	<b>1.36</b>	<b>30,713</b>	<b>4</b>	<b>1.3</b>	<b>31,926</b>	<b>4</b>	<b>1.3</b>	<b>37,278</b>	<b>3</b>	<b>1.3</b>
Santa Rosa Jáuregui	92,026	12	3.15	100,559	12	3	109,884	12	3	156,668	13	3
<b>TOTAL</b>	<b>774,727</b>	<b>10</b>	<b>2.61</b>	<b>838,117</b>	<b>10</b>	<b>2.45</b>	<b>901,857</b>	<b>10</b>	<b>2.3</b>	<b>1,194,172</b>	<b>10</b>	<b>2.13</b>

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

## 3. POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS

### 3.1 Políticas de Desarrollo Urbano

Para efecto de la estrategia general del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación Cayetano Rubio 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.

Se realizarán acciones de conservación a las construcciones antiguas identificadas dentro de la delegación.

#### Conservación (Zonal)

Se llevarán a cabo acciones para la conservación de las áreas de preservación ecológica distribuidas en el territorio de la delegación principalmente al norte de la misma colindando con el antiguo Aeropuerto Fernando Espinoza.

Se realizará un control sistemático de las ocupaciones del suelo que se realicen en la franja comprendida entre el cauce del río Querétaro y de los arroyos o drenes y 200 metros a ambos 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 de corredor urbano o comerciales de los predios inmediatos a las vialidades regionales Antigua Carretera Panamericana y Blvd. Bernardo Quintana.

#### Mejoramiento

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

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

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

#### Crecimiento

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

### **3.2 Estrategia Urbana**

El modelo de desarrollo urbano propuesto para la delegación es un modelo de tipo lineal a lo largo de las vialidades primarias creando el centro de barrio 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 las áreas colindantes al Fraccionamiento Milenio III.

### **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 consolidar las vialidades primarias, la antigua carretera Panamericana y la carretera al Marqués construyendo un centro de barrio en la zona oriente de Hércules 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

Construcción del anillo vial en el tramo correspondiente a la delegación desde Bernardo Quintana hasta el Antiguo Aeropuerto.

Rehabilitación de las vialidades primarias Antigua carretera Panamericana y carretera al Marqués.

Construcción del equipamiento propuesto para esta etapa de desarrollo incluyendo el déficit actual.

Consolidación de la mancha urbana en la zona nororiente de la Delegación así como las áreas colindantes al Blvd. Bernardo Quintana mediante usos mixtos en el corredor urbano y sobre la estructura vial primaria.

Consolidación de los polígonos destinados a un uso habitacional dentro de la mancha urbana existente. La superficie destinada a crecimiento es de 151.51 Has.

Mediano Plazo, del 2010 al Año 2013

Rehabilitación de las vialidades terciarias de las colonias Loma Dorada, Calesa y Bolaños.

Al iniciarse la ocupación de las áreas de crecimiento propuestas en el Plan Parcial al surponiente del fraccionamiento Milenio III 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 bordearía en las partes altas del territorio. Las Has destinadas para crecimiento en esta etapa son 25.61 Has.

Largo Plazo, del 2013 al Año 2025

Se propone la habilitación total de la red vial terciaria, proceso que se habría iniciado desde el mediano plazo. La consolidación de esta Delegación como la zona de crecimiento del desarrollo urbano del Municipio en vivienda de nivel medio y residencial 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 140.11 Has.

#### 4 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	Societal	
Planeación	1	Proyecto de rehabilitación de la antigua carretera al Marqués	proyecto	1	1				X	X			A
	2	Proyecto de rehabilitación de la antigua carretera paramérica	proyecto	1	1				X	X			A
Suelo	3	Adquisición de suelo urbano para equipamiento urbano	hectárea	16.15	13.24	0.29	2.61			X	X	X	A
Vivienda	4	Construcción de vivienda	vivienda	1,946	305	303	1,338	X	X	X	X	X	A
Infraestructura	5	Construcción de las redes primarias de agua potable	kms.	41.55	6.70	6.44	28.41				X		A
	6	Construcción de redes primarias de drenaje sanitario	kms.	41.55	7	6.44	28				X		A
	7	Construcción de planta de tratamiento	kms.	3	1	1	1		X	X	X		B
Vialidad	8	Construcción del Anillo vial Junípero Serra desde el Blvd Bernardo Quintana hasta el antiguo aeropuerto	kms.	3.5	3.5				X				A

Progra ma Urbano	Nº de Acci ón	Acción Específica	Unidad de Medida	Canti dad	Plazos			Corresponsabilidad Sectorial					Priori dad
					CP	M P	LP	Fede ral	Esta tal	Muni cipal	Priva do	Soci al	
	9	Rehabilitación de la Antigua Carretera al Marqués	Kms.	6.2		6.2			X	X			A
	10	Rehabilitación de la antigua carretera panamericana	kms.	5.5		5.5			X	X			A
Transpo rte	11	Construcción de paraderos para el transporte urbano	Parade ro	200	10 0	10 0				X	X		C
Equioam iento Urbano "Educaci ón"	12	Construir jardín de niños	escuela	3	0	1	2	X	X		X		B
	13	Construcción de escuela primaria	escuela	6	2	1	3	X	X		X		A
	14	Construcción de escuela secundaria	escuela	4	2	0	2	X	X		X		A
	15	Construcción de Bachillerato general	escuela	1	0	0	1	X	X		X		B
Equipam iento Urbano "Recrea ción y deporte"	16	Construcción de plaza cívica	plaza	3	2	0	1			X			C
	17	Construcción de Parque Urbano	parque	1	1	0	0		X	X			A
	18	Construcción de gimnasio	gimnasi o	1	1	0	0		X	X			C
	19	Construcción de área de ferias y exposiciones	área	1	1	0	0		X	X			C
Equipam iento Urbano "Cultura"	20	Construcción de auditorio	auditori o	1	0	0	0		X	X			C

Progra ma Urbano	Nº de Acci ón	Acción Específica	Unidad de Medida	Canti dad	Plazos			Corresponsabilidad Sectorial					Priori dad
					CP	M P	LP	Fede ral	Esta tal	Muni cipal	Priva do	Soci al	
Equipam iento Urbano "Salud"	21	Construcción de clínica hospital	clínica	2	2	0	0	X	X				A
	22	Construcción de centro de salud	centro	13	12	0	1	X	X				A
	23	Construcción de Unidad médica SESEQ	unidad	1	1	0	0		X				A
	24	Construcción de unidad del DIF	unidad	6	6	0	0			X			A
Equipam iento Urbano "Comerc io"	25	Construcción de mercado	mercado	2	2	0	0		X	X	X	X	C
	26	Construcción de tianguis	área	1	1	0	0		X	X			C
	27	Construcción de centro comercial	centro	2	1	0	1				X		C
Equipam iento Urbano "Cívico Administ rativo"	28	Construcción de oficina de comandancia de policía	oficina	1	1	0	0			X			C
	29	Construcción de oficina de hacienda estatal	oficina	1	1	0	0			X			C
	30	Construcción de oficina del ministerio público	oficina	1	1	0	0			X			C
	31	Construcción de oficina de Juzgado Penal	oficina	1	1	0	0			X			C
Imagen Urbana	32	Aplicación de un programa de mejoramiento urbano	progra ma	3	1	1	1		X	X			A
	33	Aplicación de un programa para el retiro de anuncios	progra ma	3	1	1	1		X	X			A

Programa Urbano	Nº de Acción	Acción Específica	Unidad de Medida	Cantidad	Plazos			Corresponsabilidad Sectorial					Prioridad	
					CP	MP	LP	Federal	Estatal	Municipal	Privado	Societal		
Medio Ambiente	34	Aplicación de un programa de reforestación de vialidades y áreas verdes	programa	3	1	1	1	X	X	X				A
Prevención y Atención de Emergencias	35	Aplicación de un programa de control de avenidas de aguas pluviales	programa	3	1	1	1		X	X				A
	36	Aplicación de un programa de obras de protección del Río Querétaro	programa	3	1	1	1		X	X				A

## 5 INSTRUMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LAS ACCIONES

### 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 dé a conocer de manera detallada y precisa el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Cayetano Rubio, 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 VILLA CAYETANO RUBIO: 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)