

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
PARA LA DELEGACIÓN JOSEFA VERGARA Y HERNÁNDEZ**

**VERSIÓN ABREVIADA  
DICIEMBRE DE 2007**

## **1. ANTECEDENTES**

### **1.1 Introducción**

La Modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Josefa Vergara y Hernández (PPDUDJVH) 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 manifiesta 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 Fundamento Jurídico**

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 Josefa Vergara y Hernández (PPDUDJVH), 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 PPDUDJVH 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 Josefa Vergara y Hernández 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 Josefa Vergara.

El área de estudio que corresponde a la delegación municipal Josefa Vergara y Hernández, se localiza al suroeste de la zona urbana de la ciudad de Querétaro, abarca una superficie de 33.45 kilómetros cuadrados (3,345 has.) que representa el 4.85% de la superficie total del municipio, ésta zona ocupa la zona sur poniente del área urbana del municipio de Querétaro.

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 Josefa Vergara y Hernández son: al Sur el municipio de Huimilpan y Corregidora desde la Carretera de cuota a Celaya, Federal 45, siguiendo el entronque con la Carretera Federal 57 para continuar con la Avenida Constituyentes a la altura del Boulevard Bernardo Quintana, siguiendo la Cuenca de la Cuesta China. Comprendiendo las siguientes colonias.

**Gráfico 1. Localización de la Delegación Josefa Vergara y Hernández**



### 1.4 Diagnóstico-Pronóstico

- Aproximadamente el 30% 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 que ocupan casi el 85% 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; el resto corresponde a toba y aluvial en partes

iguales. Se presentan fallas geológicas en las zonas centro oriente y centro poniente de la delegación 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 57% 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 dos cuencas hidrológicas, la del arroyo el tángano y un arroyo sin nombre que descargan sus escurrimientos en el dren cimatario I.
- Se cuenta con 3 bordos de regulación de agua superficiales (El Tángano I, El Tángano II y El Argentina).
- En el uso de suelo actual predomina la vegetación natural con matorrales de tipo craucicable subinorme, nopalera y cardonal en el 64% de la superficie de la delegación, el resto se distribuye en agricultura de temporal la cual se encuentra desfavorablemente inmediata al área urbana actual en la parte oriente de la delegación.
- En uso potencial el análisis indica que el porcentaje de suelos de tipo I y III (suelos adecuados para la agricultura) alcanza casi el 19% de la superficie y el resto presenta limitaciones para el uso agrícola.

#### Aptitud Territorial para el Desarrollo Urbano

Para determinar la aptitud territorial de la Delegación Josefa Vergara y Hernández 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**

" DELEGACION JOSEFA VERGARA Y HERNANDEZ "							
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	Falla o fractura no apto			Toba
EDAFOLOGIA	Litosol bajo	vertisol medio	Phaeosem medio				vertisol Phaeosem
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				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 como de aptitud alta la zona centro norte de la delegación desde la Autopista Querétaro – México hasta el dren Cimatarío al centro de la delegación. (1,564.12 has., 24.08% de la superficie de la delegación)

#### Aptitud Media

La zona de aptitud media es la zona norponiente de la delegación entre la Autopista Querétaro – México y las zonas agrícolas del Ejido de San Antonio de la Punta. (425.89 has., 6.56% de la superficie de la delegación)

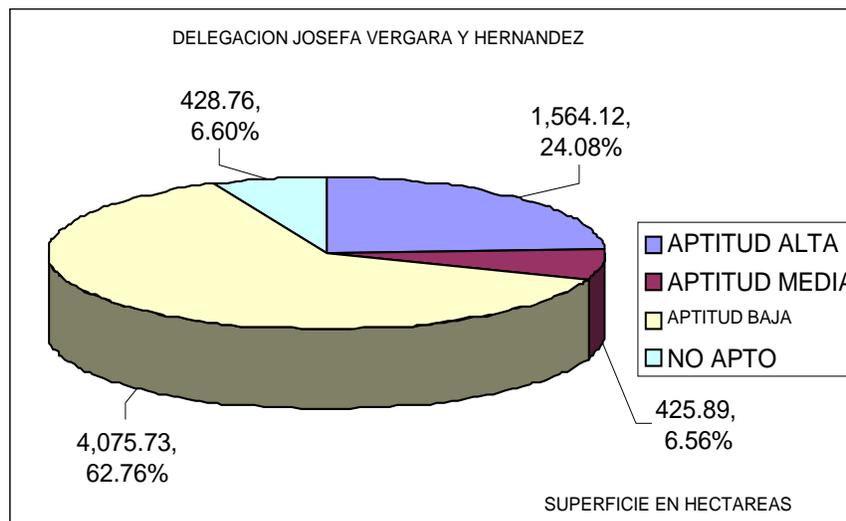
#### Aptitud Baja

Las zonas de aptitud baja corresponden a dos áreas irregulares localizadas en la porción centro sur de la delegación y la zona del tángano al oriente de la delegación. (4,075.73 has., 62.76% de la superficie de la delegación)

#### No Aptas

Las zonas que se consideran no aptas por medio físico natural para el desarrollo urbano son dos, la franja de topografía mas pronunciada en la zona del tángano y una zona localizada al norte de la localidad del Rosario. (428.78 has., 6.60% de la superficie de la delegación)

**Gráfico 2. Aptitud Territorial**



#### 1.4.1 Medio Físico Transformado

La superficie urbana actual de la delegación es de 1,736.82 has. al año 2007 que corresponde al 26.74% 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 139.04 has. y el resto funcionan como área de preservación ecológica. La densidad de población promedio actual de la delegación se estima que es de 73 hab/ha.

Cuadro 2. Superficies delegacionales

Delegación	Superficie	
	Ha	%
Centro Histórico	1,964.06	3
<b>Josefa Vergara y Hdez.</b>	<b>3,349.58</b>	<b>5</b>
Felipe Carrillo Puerto	14,604.81	21
Félix Osores Sotomayor	3,933.75	6
Epigmenio González	6,653.92	10
Villa Cayetano Rubio	1,742.67	3
Santa Rosa Jáuregui	36,753.46	53
<b>Total</b>	<b>69,002.25</b>	<b>100</b>

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

#### 1.4.2 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.

##### 1.4.2.1 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 Josefa Vergara el penúltimo lugar, en tasa de crecimiento 1.14% (según los datos de INEGI, 2005) solamente por encima de la tasa de la delegación Centro Histórico.

**Cuadro 3. Tabla de dinámica poblacional por delegación**

Delegación	1990			Incremento respecto a 1990	2000			Incremento respecto a 2000	2005		
	Población		Tasa de Crec. (%)		Población		Tasa de Crec. (%)		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
<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.*

#### 1.4.2.2 Estructura de Población

De acuerdo con el conteo 2005, el censo 2000 y el análisis realizado para el plan se estima que la población actual (2007) de la delegación es 126,935 habitantes que corresponde al 16.39% de la población total del municipio de Querétaro, de los cuales 61,435 son hombres y 65,460 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
<b>Josefa Vergara y Hdez.</b>	<b>126,935</b>	<b>61,435</b>	<b>48</b>	<b>65,460</b>	<b>52</b>
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
<b>Total</b>	<b>774,727</b>	<b>373,199</b>	<b>48</b>	<b>401,528</b>	<b>52</b>

Fuente: INEGI: Censo general de población y vivienda 2000 y conteo 2005.

#### 1.4.2.3 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
<b>Josefa Vergara y Hdez.</b>	<b>122,856</b>	<b>126,935</b>	<b>1.14</b>
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
<b>TOTAL MUNICIPAL</b>	<b>734,139</b>	<b>774,727</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 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, la delegación se ha desarrollado ocupando predios de aptitud alta o media localizadas al centro y poniente de la delegación; El resto es de aptitud baja y no apto.
- En materia de estructura urbana, existen limitantes viales importantes debido a 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 fraccionada por áreas socioeconómicas; medio ambiente en deterioro por basura y grafitos; riesgo potencial de inundación en algunos puntos de la delegación, con puntos viales conflictivos identificados y fallas geológicas en área urbana con algún riesgo de deslizamiento en un área urbana.
- 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 (65 y 26 %) respectivamente y los rubros de empleo corresponden a comerciantes, dependientes, oficinistas, obreros y artesanos.
- 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**

	<b>Aptitud Territorial</b>	<b>Estructura Urbana</b>	<b>Aspectos Socioeconómicos</b>	<b>Administración Urbana</b>
<b>Aptitud Territorial</b>		Saturación del suelo apto limita el crecimiento	Ocupación de áreas urbanas por grupos de diferente nivel socioeconómico	creación de asentamientos de urbanización progresiva
<b>Estructura Urbana</b>	Ocupación fragmentada de áreas, propicia desintegración urbana		La limitación en la dotación de agua limita el desarrollo urbano	Aplicación limitada de la administración del uso de suelo
<b>Aspectos Socioeconómicos</b>	Altos costos del suelo generan ocupación de áreas vulnerables	La ocupación del suelo genera únicamente vialidades terciarias		Baja captación de recursos por la masificación de vivienda de grupos de bajos ingresos
<b>Administración Urbana</b>	Reducido control del uso de suelo, normatividad urbana deficiente	Deficiencia en la estructuración vial de la delegación	Falta generación de áreas habitables con aptitud territorial adecuada	

## 2 NORMATIVIDAD

## **1.1 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.

## **1.2 Objetivos y Metas**

### **1.2.1 Objetivos Generales y Particulares**

Objetivos generales

Consolidar y mejorar el área urbana de la delegación.

- Administrar y controlar el uso del suelo en la delegación.
- Disponer de un programa de acciones que permitan mejorar las condiciones de la población de la delegación.

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 como el área del Parque Nacional del Cimatario y la reserva ecológica del Tángano.

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.

### 1.2.2 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 46 colonias del área del plan.
- Promover la construcción de 3 plantas de tratamiento de 100 lys/seg cada una 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 posibilidad de redensificación 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.

### 1.2.3 Proyección de Población

De acuerdo con los datos históricos la última tasa de crecimiento de 1.14% que se presentó en la delegación Josefa Vergara 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 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 programada estimada de 1.20 por ciento actualmente y una programada probable del 1.15 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	Población	Tasa de	Población	Tasa de	Pob. Total (hab)	Tasa de

	Hab	%	Crec. (%)	Hab	%	Crec. (%)	Hab	%	Crec. (%)	Hab	%	Crec. (%)
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
<b>Josefa Vergara</b>	<b>126,935</b>	<b>16</b>	<b>1.26</b>	<b>132,733</b>	<b>16</b>	<b>1.15</b>	<b>136,958</b>	<b>15</b>	<b>1.05</b>	<b>154,328</b>	<b>13</b>	<b>1</b>
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
<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 Josefa Vergara y Hernández., 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 Josefa Vergara y Hernández se aplicarán las siguientes políticas de desarrollo Urbano en su territorio:

##### Conservación (Puntual)

Se realizarán acciones encaminadas de conservación a todo lo largo del escurrimiento de El Tángano y los tres bordos de su cauce 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 encaminadas de conservación del Bordo Argentina y del Dren Cimatario.

##### Conservación (Zonal)

Se llevarán a cabo acciones de control sistemático para la conservación del Parque Nacional del Cimatario y del área natural protegida del Tángano localizada al sur y al oriente de la delegación.

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 45, 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 45, carretera a Huimilpan.

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 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 según la normatividad establecida por la SEDESOL.

#### 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 ortogonal irregular desarrollado sobre las áreas de aptitud territorial alta, 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 del Tángano y de la reserva ecológica del Parque Nacional El Cimatario.

### **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 los tres ejes viales norte sur de la delegación (Blvd. Bernardo Quintana, Carretera a Huimilpan y Paseo Constituyentes) y los dos ejes viales oriente-poniente (Av. Luis Vega y Monroy – Av. 4 y Libramiento Sur Poniente)

Consolidar el subcentro urbano del Desarrollo Centro Sur donde actualmente se encuentra localizado el Centro Cívico de Querétaro, tratando de concentrar en esta zona el equipamiento requerido para tal nivel de servicios.

### 3.5.1 Etapas de Desarrollo Urbano

Corto Plazo, del 2006 al Año 2009

Consolidación de la avenida Fray Luis de León como vialidad primaria urbana y de los centros de barrio localizados en la calle de José Lozano y en Avenida Pasteur.

Consolidación del subcentro urbano en la zona de centro sur donde se ubica el centro cívico.

Dotación del equipamiento deficitario y del requerido para esta etapa de desarrollo, así como la construcción de la Ciudad de las Artes en la zona nororiente de la delegación. La superficie destinada a crecimiento es de 74.86 Has.

Mediano Plazo, del 2010 al Año 2014

Continuación de la avenida Luis Pasteur hasta el libramiento sur poniente al sur de la delegación y consolidación del boulevard de las Américas como vialidad primaria al poniente de la delegación.

De igual manera promoción de bordearía en las partes altas del territorio.

Largo Plazo, del 2015 al Año 2021

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 una zona saturada de crecimiento del desarrollo urbano del Municipio mediante programas de mejoramiento urbano y de arquitectura del paisaje.

## 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	Social	
Planeación	1	Proyecto de rectificación del circuito Lázaro Cárdenas	proyecto	1	1				X	X			A

Programa Urbano	Nº de Acción	Acción Específica	Unidad de Medida	Cantidad	Plazos			Corresponsabilidad Sectorial					Prioridad
					CP	MP	LP	Federal	Estatal	Municipal	Privado	Social	
	2	Proyecto para la conexión de Av. 4 con Blvd. de las Américas	proyecto	1	1				X	X			A
Suelo	3	Adquisición de suelo urbano para el equipamiento urbano	hectáreas	34.17	27.72	1.26	5.19			X	X	X	A
Vivienda	4	Construcción de vivienda	vivienda	6,088	1,289	939	3,860	X	X	X	X	X	A
Infraestructura	5	Construcción de las redes de agua potable	Kms.	68.73	10	10	48.73				X		A
	6	Construcción de las redes de drenaje sanitario	Kms.	68.73	10	10	48.73				X		A
	7	Construcción de planta de tratamiento de aguas residuales	planta	3	1	1	1		X	X	X		B
Vialidad	8	Construcción de los carriles centrales del Blvd. Bernardo Quintana	Kms.	2.8	2.8				X			X	A
	9	Completar la vialidad Fray Luis de León	Kms	1.2	1.2				X			X	B
	10	Rectificar la vialidad del circuito del Lázaro Cárdenas	Kms.	3.8	3.8				X	X			B
Transporte	11	Construcción de paraderos de	paradero	250	100	100	50			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	
		transporte público											
Equipamiento Urbano "Educación"	12	Construcción de Jardín de niños	escuela	36	27	2	7		X	X	X		B
	13	Construcción de escuela primaria	escuela	22	14	2	6		X	X	X		A
	14	Construcción de escuela secundaria	escuela	20	13	2	5		X	X	X		A
	15	Construcción de bachillerato general	escuela	4	1	1	2		X	X	X		B
	16	Construcción de Bachillerato Tecnológico	escuela	3	2	0	1		X	X	X		B
Equipamiento Urbano "Cultura"	17	Construcción de Auditorio	auditorio	5	4	0	1		X	X			C
	18	Construcción de Teatro	teatro	1	0	0	1		X	X			C
	19	Construcción de biblioteca	Biblioteca	3	2	0	1		X	X			B
	20	Construcción de casa de la cultura	casa	3	3	0	0		X	X			B
Equipamiento Urbano "Salud"	21	Construcción de centro de salud	centro	5	4	0	1	X	X				A
	22	Construcción de Unidad Médica SESEQ	unidad	10	9	0	1	X	X				A
	23	Construcción de Unidad del DIF	unidad	4	3	0	1		X	X			A
Equipamiento Urbano "Comercio"	24	Construcción de tiánguis	área	2	1	0	1		X	X			C
Equipamiento Urbano "Cívico"	25	Construcción de oficina de hacienda Estatal	Oficina	1	1	0	0		X				C

Programa Urbano	Nº de Acción	Acción Específica	Unidad de Medida	Cantidad	Plazos			Corresponsabilidad Sectorial					Prioridad
					CP	MP	LP	Federal	Estatal	Municipal	Privado	Social	
Administrativo"	26	Construcción de comendancia de policía	Oficina	1	1	0	0			X			C
	27	Construcción de Panteón Municipal	panteón	1	1	0	0		X	X			B
Imagen Urbana	28	Aplicación de un programa de mejoramiento urbano	programa	3	1	1	1		X	X			A
	29	Aplicación de un programa para el retiro de anuncios	programa	3	1	1	1		X	X			A
Medio Ambiente	30	Aplicación de un programa de reforestación de vialidades y áreas verdes	programa	3	1	1	1	X	X	X			A
	31	Aplicación de un programa de preservación de la zona del tângano	programa	3	1	1	1	X	X	X	X	X	A
	32	Aplicación de un programa de prevención de parques y jardines	programa	3	1	1	1	X	X	X	X	X	A
Prevención y atención de emergencias	33	Aplicación de un programa de control de avenidas de aguas pluviales	programa	3	1	1	1		X	X			A
	34	Construcción de Estación de Bomberos	estación	1	1	0	0		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 de a conocer de manera detallada y precisa el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Josefa Vergara y Hernández, 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 JOSEFA VERGARA Y HERNÁNDEZ: 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)