

Programa Parcial de  
Desarrollo Urbano

**ZONA  
PONIENTE**

• CORREGIDORA •



ENERO, 2018

## INDICE

<b>Presentación .....</b>	<b>2</b>
<b>I Nivel Antecedentes .....</b>	<b>3</b>
1.1 Antecedentes del desarrollo urbano .....	3
1.2 Evaluación del programa de desarrollo urbano vigente.....	4
1.3 Delimitación del área de estudio.....	4
1.4. Relación funcional de la zona de estudio con el municipio y la región .....	5
1.5. Marco Jurídico.....	6
1.6. Diagnóstico - Pronóstico.....	9
1.6.1 Medio físico natural.....	9
1.6.2 Medio físico transformado.....	23
1.6.3 Aspectos Socioeconómicos.....	49
1.6.4 Administración y gestión del desarrollo urbano.....	63
1.6.5 Diagnóstico - Pronóstico.....	65
<b>II Nivel Normativo .....</b>	<b>73</b>
2.1 Imagen Objetivo .....	73
2.2 Objetivos generales y particulares .....	74
2.2.1 <i>Objetivos generales</i> .....	74
2.2.2 <i>Objetivos particulares</i> .....	74
2.3 Metas .....	76
2.4 Condicionantes de los niveles superiores de planeación.....	78
2.4.1 <i>Instrumentos Federales</i> .....	78
2.4.2 <i>Instrumentos Metropolitanos</i> .....	80
2.4.3 <i>Instrumentos Estatales</i> .....	80
2.4.4 <i>Instrumentos Municipales</i> .....	82
2.5 Dosificación del desarrollo urbano .....	83
<b>III Nivel Estratégico.....</b>	<b>87</b>
3.1 Políticas .....	87
3.2 Estrategia General.....	87
3.2.1. <i>Estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico</i> .....	87
3.2.2. <i>Estrategia urbana en función del desarrollo económico</i> .....	90
3.2.3. <i>Estrategias del Desarrollo Urbano</i> .....	92
3.2.4. <i>Estrategia en función de la administración y gestión del desarrollo urbano</i> .....	114
3.2.5. <i>Estrategia de desarrollo urbano con los diferentes sectores</i> .....	115
<b>IV Nivel Programático y Corresponsabilidad Sectorial .....</b>	<b>116</b>
<b>V Nivel Instrumental.....</b>	<b>121</b>
5.1 Instrumentos Jurídicos.....	121
5.2 Instrumentos para Financiamiento del PPDU .....	122
5.3 Instrumentos para la ejecución del PDDU .....	124
5.4 Instrumentos para el control y evaluación del PPDU.....	128
<b>VI Anexos Documentales .....</b>	<b>130</b>
Documentales.....	130
Gráficos .....	130
<b>Bibliografía.....</b>	<b>131</b>

## Presentación

En el Marco del Plan Estatal de Desarrollo Querétaro 2016-2021, se establecen las bases del desarrollo del Estado y define 5 ejes rectores, entre los que se encuentra el relativo al **Eje Querétaro con Infraestructura para el Desarrollo**, el cual tiene como objetivo "Impulsar la conectividad y competitividad entre las regiones desarrollando la infraestructura y el equipamiento que incidan en la mejora de las condiciones de vida de los queretanos". Este objetivo establece como estrategias, el Impulso al desarrollo sustentable en el patrón de ocupación y utilización del territorio estatal; el Mejoramiento de la infraestructura vial y de comunicaciones en el Estado; y la Conservación efectiva del patrimonio cultural y el espacio público del Estado.

Aunado a lo anterior, en materia de desarrollo urbano, el Plan Municipal de Desarrollo del municipio de Corregidora, establece en su **Eje 4. Infraestructura Urbana de Calidad y Movilidad**, la línea de acción dirigida a "Procurar que se dé un crecimiento urbano ordenado y respetuoso de la naturaleza, que incluya los procesos de planeación, ejecución, evaluación y control".

Por otra parte, y en apego al esquema de planeación urbana del país, el H. Ayuntamiento de Corregidora elaboró el Programa Municipal de Desarrollo Urbano el cual fue aprobado en sesión ordinaria de Cabildo el 22 de septiembre de 2014, siendo publicado en la Gaceta Municipal No. 9 del 30 de Septiembre de 2014 así como el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No. 56 del 3 de octubre de 2015.

Como parte de la estrategia de desarrollo urbano, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano definió a corto plazo la actualización de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, mismos que se realizaron en el año 2015, No obstante, con la construcción y puesta en operación del Macrolibramiento Palmillas-Apaseo El Grande, se crea la necesidad de actualizar el presente Programa de Desarrollo Urbano de la Zona Poniente, considerando que dicho Macrolibramiento es una de las tres vías más importantes que se han construido en el presente sexenio, ya que conecta la zona del Bajío con la Autopista México-Querétaro, de la misma forma ésta vía entronca con la carretera estatal 413, lo que ha conformado un eje que integra el norte y sur de Corregidora y que ha estado generando una expectativa para la creación de un nuevo polo de desarrollo que generará el cambio de vocación del uso del suelo, inversiones y empleos, con los cuales se verá beneficiada la población de todo el municipio.

Por lo anterior, es necesario establecer elementos normativos actualizados, acordes a las inversiones federales, estatales y municipales de los últimos años, con la finalidad de prever las necesidades territoriales y potenciar el desarrollo en ésta zona del municipio de una forma planeada, ordenada y sustentable a través de la actualización del presente instrumento de planeación urbana y que de ésta manera el municipio siga siendo un referente en materia de planeación urbana en el estado, con esquemas estratégicos y normativos con un enfoque integral y sustentable.

# I Nivel Antecedentes

## 1.1 Antecedentes del desarrollo urbano

El municipio de Corregidora está conurbado con el municipio de Querétaro y forma parte de la Zona Metropolitana de Querétaro (ZMQ). Esta zona metropolitana es sumamente importante, ya que por su localización está en un punto clave entre el centro y el norte de México. En este contexto, la conectividad es un factor detonante del crecimiento de la ciudad, en el cual se puede consolidar una estructura de comunicación de nivel regional. Esto beneficia y facilita el traslado de Corregidora.

La urbanización del municipio responde a dos factores principales: la adquisición de grandes superficies de suelo ejidal para el establecimiento de áreas industriales, así como desarrollos habitacionales y la infraestructura vial con la que cuenta la zona, que favorece la movilidad de personas y bienes, no solamente al interior del municipio, sino con el resto de la región Centro, Occidente y Norte de México.

El patrón de urbanización del municipio no tiene definida una dirección de crecimiento urbano, lo cual provoca que algunas de las zonas periféricas crezcan a un mayor ritmo que el crecimiento de la población. Algunos de los nuevos desarrollos inmobiliarios están creciendo horizontalmente y por ende se genera un modelo de ciudad dispersa y fragmentada. Lo anterior tiene un impacto negativo en la calidad de vida de los habitantes, aumentando las distancias de traslado, o dejando zonas sin servir de equipamiento o servicios básicos. Asimismo, se impacta negativamente la zona por la limitada capacidad del uso del transporte público, y se incrementa el uso del automóvil, generando un mayor impacto ambiental.

La Zona Poniente está más urbanizada al norte del polígono de aplicación del Programa Parcial. El crecimiento se ha dado a partir del Libramiento Sur Poniente y hacia el sur y al oriente del Programa Parcial. La Negreta es un desarrollo que se construyó en la década de los setentas. La Cueva, en Joaquín Herrera, se desarrolló en los mismos años. En los años ochenta, casi no hubo desarrollos nuevos en la Zona Poniente. Sin embargo en los siguientes diez años, en la década de los noventas, el crecimiento se dio alrededor de La Negreta y al norte del Programa Parcial. En los años 2000 se desarrolló Lomas de la Cruz y otras zonas colindantes al Libramiento Sur Poniente, así como zonas cercanas a Joaquín Herrera colindantes a la Carretera Estatal No. 413. También se desarrolló el área que está entre el Libramiento Sur Poniente y Lourdes.

A partir del año 2010 el crecimiento de los nuevos desarrollos se ha dado principalmente en el poblado de Lourdes, Valle de los Pinos y hacia Lomas de la Cruz y La Negreta. Lo anterior indica que el crecimiento en los próximos años seguirá hacia el sur de los desarrollos consolidados y también alrededor de Joaquín Herrera, intentando hacer una mejor conectividad entre estas zonas urbanizadas.

## 1.2 Evaluación del programa de desarrollo urbano vigente

El polígono vigente del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Poniente fue establecido en el año 2015 al sustituir el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de La Negreta y fracción norte del Plan Parcial Zona Sur, éste polígono se respeta para el presente instrumento, debido a que tiene su justificación técnica jurídica que emana desde el Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

El Programa vigente está alineado a lo que establece la Ley de Planeación y al Código Urbano del Estado de Querétaro, no obstante, debido a que la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano se aprobó y publicó en el año 2016, existen lineamientos que no fueron abordados.

Referente al diagnóstico de la Zona Poniente, en el aspecto físico-natural no han variado las condiciones del sitio, motivo por el cual, se considera que siguen vigentes los elementos del apartado. A nivel del medio físico transformado, debido a que no se encontraba aún en operación el Macrolibramiento Palmillas-Apaseo el Grande, no está contemplado, aunque es necesario hacer mención que tal vía no se encuentra dentro del polígono de aplicación del PPDU ZP, su operación modificará el entorno y tendrá su repercusión en la zona, debido a lo anterior, es necesario que se integre esta variable en el nivel estratégico.

Respecto a la imagen objetivo, el programa vigente establece horizontes de planeación en el corto, mediano y largo plazo, siendo éstos 2018, 2021 y 2030, éstos horizontes son establecidos en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y se considera que es prudente seguir con ellos, para seguir alineado con el instrumento de planeación municipal y que los cuatro programas parciales del municipio de Corregidora se rijan con los mismos periodos.

En complemento a las regulaciones normativas del municipio se elaboraron los lineamientos de operación y aplicación de los programas parciales de desarrollo urbano, áreas de actuación e instrumentos de planeación del municipio de Corregidora; para ello es necesario que los niveles normativos, estratégicos e instrumental deben de estar alineados a los lineamientos mencionados.

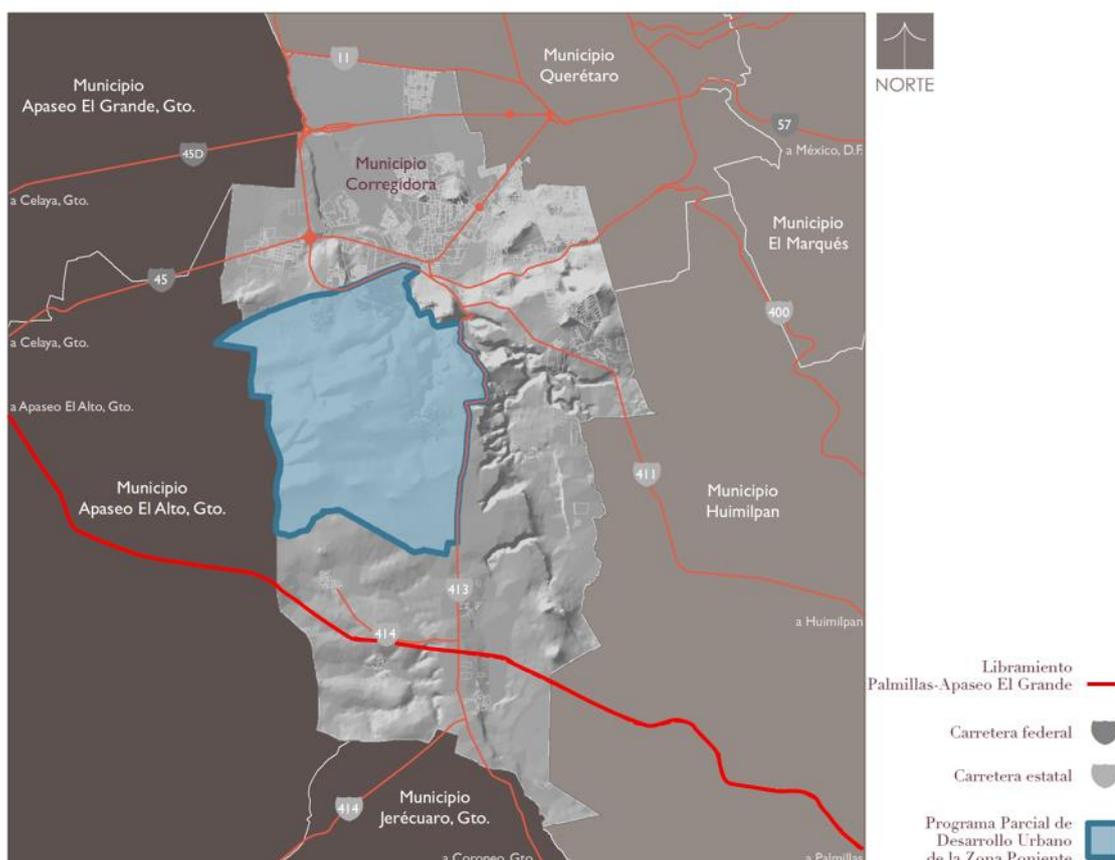
## 1.3 Delimitación del área de estudio

El área de aplicación del PPDU ZP tiene una superficie de 5,385.63 ha., y se delimita al norte con el Libramiento Sur Poniente y el ejido Lourdes; al oriente con el río El Pueblito y Carretera Estatal no. 413; al poniente con el límite municipal y al sur con los ejidos Charco Blanco y La Cueva.<sup>1</sup> (Ver imagen 1)

---

<sup>1</sup> Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Corregidora, Secretaría de Desarrollo Urbano Obras Públicas

Imagen 1. Ubicación del PPDU Zona Poniente



Fuente: Elaboración propia con base en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Corregidora

La Zona Poniente cuenta con una vialidad principal que atraviesa todo el territorio del Programa Parcial que es la Carretera Estatal No. 413 y el Libramiento Sur Poniente.

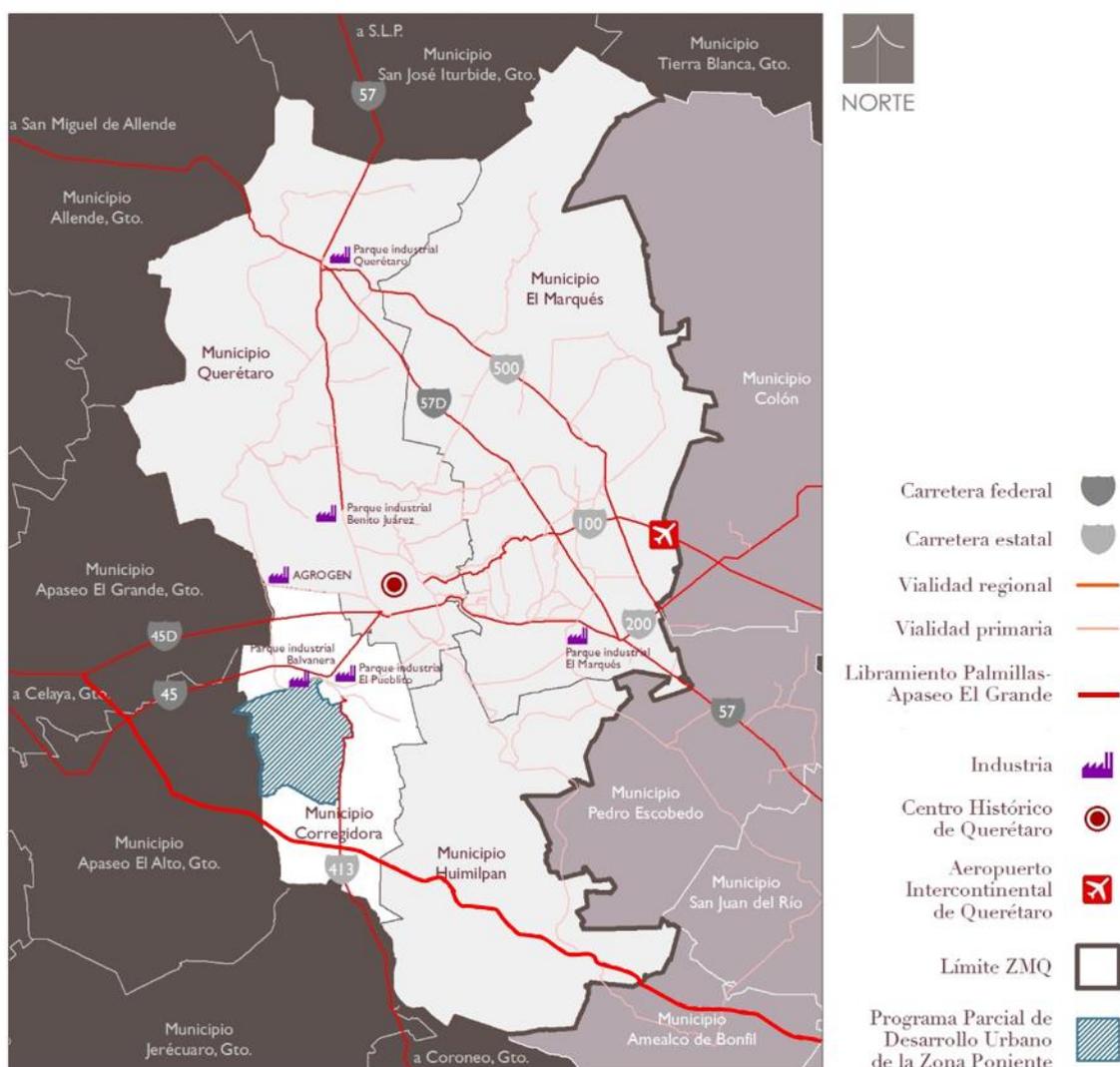
#### 1.4. Relación funcional de la zona de estudio con el municipio y la región

El municipio de Corregidora se encuentra conectado mediante las carreteras federales 57, 45 y 45D, las cuales facilitan el acceso y salida de la Zona Metropolitana de Querétaro (ZMQ) y conectan al sur con el Valle de México. Asimismo, esta zona metropolitana constituye un acceso fundamental para la región del Bajío y Norte del País.

Aunque el municipio de Corregidora cuenta con varios corredores de carácter metropolitano y con varias vialidades primarias, la conectividad con el interior es limitada, por lo que es necesario fortalecer las vialidades existentes y proponer la construcción de nuevas vías de acceso y salida, haciendo una red de transporte más completa y funcional. (Ver imagen 2)

La Zona Poniente cuenta con dos vialidades metropolitanas que comunican el municipio con el resto del Estado y con la zona norte, oriente y sur del municipio. Estas vialidades son el Libramiento Sur Poniente, que conecta con la Zona Norte y la Zona Oriente, y la Carretera Estatal no. 413, que conecta con la Zona Sur y que va a Coroneo, Guanajuato.

Imagen 2. Ámbito Regional del PPDU Zona Poniente



Fuente: Elaboración Propia con base en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano

La Zona Poniente cuenta con una vialidad principal que atraviesa todo el territorio del Programa Parcial que es la Carretera Estatal No. 413, sin embargo son 2 vialidades importantes que articulan la zona oriente con el poniente, las cuales son la Carretera Estatal No. 413 y Libramiento Sur Poniente.

### 1.5. Marco Jurídico

El presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Poniente de Corregidora tiene sus bases jurídicas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; la Ley de Planeación; la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección Ambiental; la Ley Agraria; la Ley de Aguas Nacionales; la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricas; la Constitución Política del Estado de Querétaro; la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro; la Ley Orgánica

Municipal del Estado de Querétaro; la Ley Forestal Sustentable de Estado de Querétaro, la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro; la Ley de Planeación del Estado de Querétaro; la Ley para la Integración al Desarrollo Social de las Personas con Discapacidad del Estado de Querétaro; la Ley de Protección Civil del Estado de Querétaro; la Ley de Turismo del Estado de Querétaro y el Código Urbano del Estado de Querétaro, así como el Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Querétaro.

Se fundamenta en los artículos 25, 26, 27, 73 fracción XXIX-C y 115 fracción V de la Constitución Política de los Estado Unidos Mexicanos; 34 de la Ley de Planeación; 1, 2, 4, 6, 7, 11, 22, 23 fracciónV, 41, 43, 44, 45, 46, 59 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano<sup>2</sup>; 1, 2 fracción I, 4, 7 fracción I, 8, 11, 17, 19, 23 fracción I de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente<sup>3</sup>; 2, 8, 63, 64, 66 y 87 de la Ley Agraria<sup>4</sup>; 44, 45, 46 y 47 de la Ley de Aguas Nacionales<sup>5</sup>; 13 fracción IV de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable<sup>6</sup>; 2 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas<sup>7</sup>; 22 de la Constitución Política del Estado de Querétaro<sup>8</sup>; 24 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro<sup>9</sup>; 1,13, 30, 116, 117, 118, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 y 128 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro<sup>10</sup>; 2 de la Ley Forestal Sustentable del Estado de Querétaro<sup>11</sup>; 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 y 39 de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro<sup>12</sup>; 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 43, y 44 de la Ley de Planeación del Estado de Querétaro<sup>13</sup>; 17 fracciones I y IV, 71

<sup>2</sup> Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016.

<sup>3</sup> Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 1998, última reforma publicada el 7 de junio del 2013.

<sup>4</sup> Ley Agraria, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de febrero de 1992, última reforma publicada el 9 de abril de 2012.

<sup>5</sup> Ley de Aguas Nacionales, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 1 de diciembre de 1992, última reforma publicada el 7 de junio de 2013.

<sup>6</sup> Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 25 de febrero de 2003, última reforma publicada el 7 de junio de 2013

<sup>7</sup> Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de mayo de 1972, última reforma el 9 de abril de 2012.

<sup>8</sup> Constitución Política del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", número 18, de fecha 31 de marzo de 2008, última reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", número 35 de fecha 19 de julio de 2013.

<sup>9</sup> Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", número 69, de fecha 17 de diciembre de 2008, última reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", número 33 de fecha 5 de julio de 2013.

<sup>10</sup> Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", número 24, de fecha 25 de mayo de 2001, última reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", número 68 de fecha 7 de noviembre de 2012.

<sup>11</sup> Ley Forestal Sustentable del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", número 55, de fecha 17 de diciembre de 2008, última reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", número 74 de fecha 30 de noviembre de 2012.

<sup>12</sup> Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", número 55, de fecha 31 de julio de 2009, última reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", número 59 de fecha 5 de octubre de 2012.

<sup>13</sup> Ley de Planeación del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", número 69, de fecha 17 de diciembre de 2008.

y 74 de la Ley para la Integración al Desarrollo Social de las Personas con Discapacidad del Estado de Querétaro<sup>14</sup>; 62 y 91 de la Ley de Protección Civil del Estado de Querétaro<sup>15</sup>; 60 de la Ley de Turismo del Estado de Querétaro<sup>16</sup>; 1, 10, 13, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 65, 66, 67 y 68 del Código Urbano del Estado de Querétaro<sup>17</sup>, y 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 27 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Querétaro<sup>18</sup>, 7, 10, 11, 20, 22, 26 y 28 de la Ley de Movilidad para el Transporte del Estado de Querétaro<sup>19</sup>, 3, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 23, del Reglamento de la Ley que Regula el Sistema Estatal de Promoción del Uso de la Bicicleta<sup>20</sup>.

---

<sup>14</sup> Ley para la Integración al Desarrollo Social de las Personas con Discapacidad del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", número 58, de fecha 4 de noviembre de 2011.

<sup>15</sup> Ley de Protección Civil del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga", número 2, de fecha 13 de enero de 2012.

<sup>16</sup> Ley de Turismo del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga", número 55, de fecha 31 de julio de 2009, última reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga", número 43, de fecha 30 de agosto de 2013.

<sup>17</sup> Código Urbano del Estado de Querétaro, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga", número 27, de fecha 31 de mayo de 2012.

<sup>18</sup> Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro., publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga", número 37, de fecha 8 de julio de 2011.

<sup>19</sup> Ley de Movilidad para el Transporte del Estado de Querétaro, publicado el 3 de Marzo de 2012.

<sup>20</sup> Reglamento de la Ley que Regula el Sistema Estatal de Promoción del Uso de la Bicicleta, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", el 8 de Marzo de 2013.

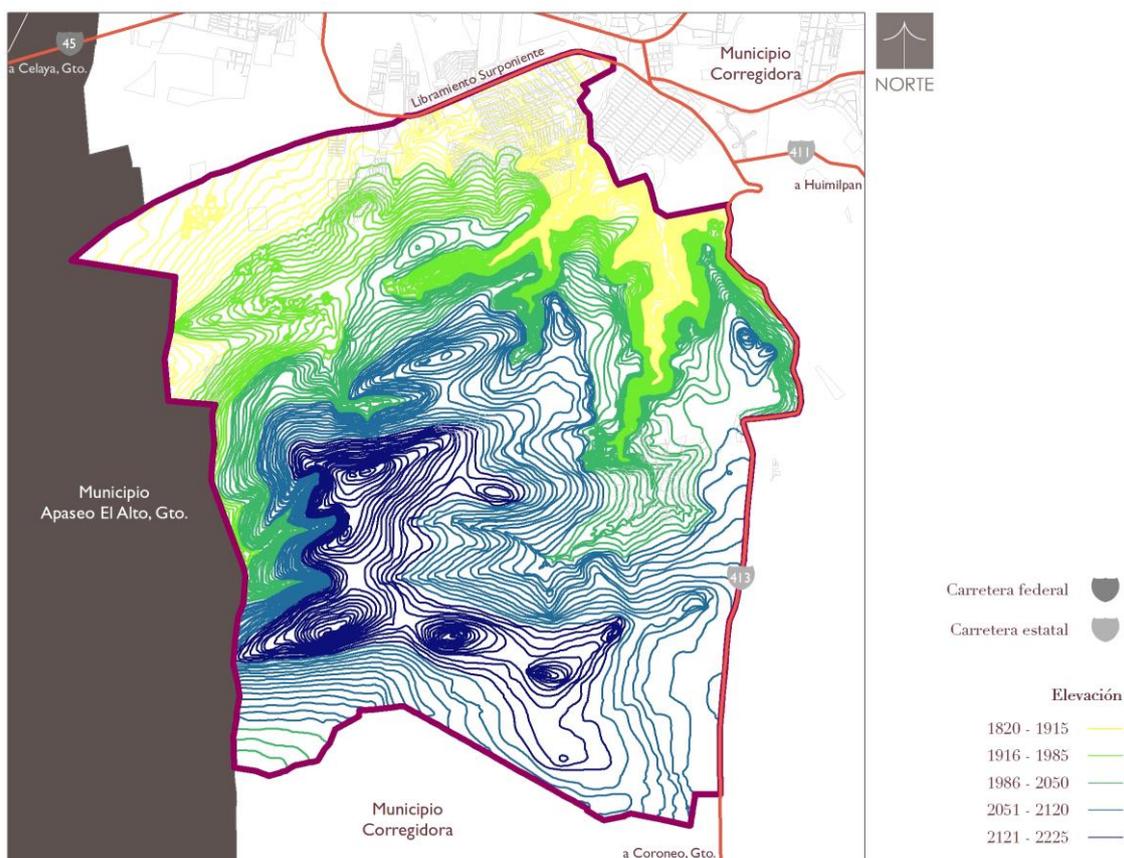
## 1.6. Diagnóstico - Pronóstico

### 1.6.1 Medio físico natural

#### *Topografía*

La superficie del PPDU ZP se encuentra sobre el rango de 2162 – 2256 MSNM (Metros Sobre Nivel del Mar) en la gran parte del Programa Parcial se encuentra entre la cota 1880 – 1974 donde se encuentran el Libramiento Sur Poniente, las localidades principales de Lourdes, Valle de los Pinos, Lomas de la Cruz y La Negraeta. Mientras, en la parte sur en pequeños puntos se encuentran en la cota 2162 – 2256 MSNM. (Ver imagen 3)

Imagen. 3 Topografía del PPDU Zona Poniente

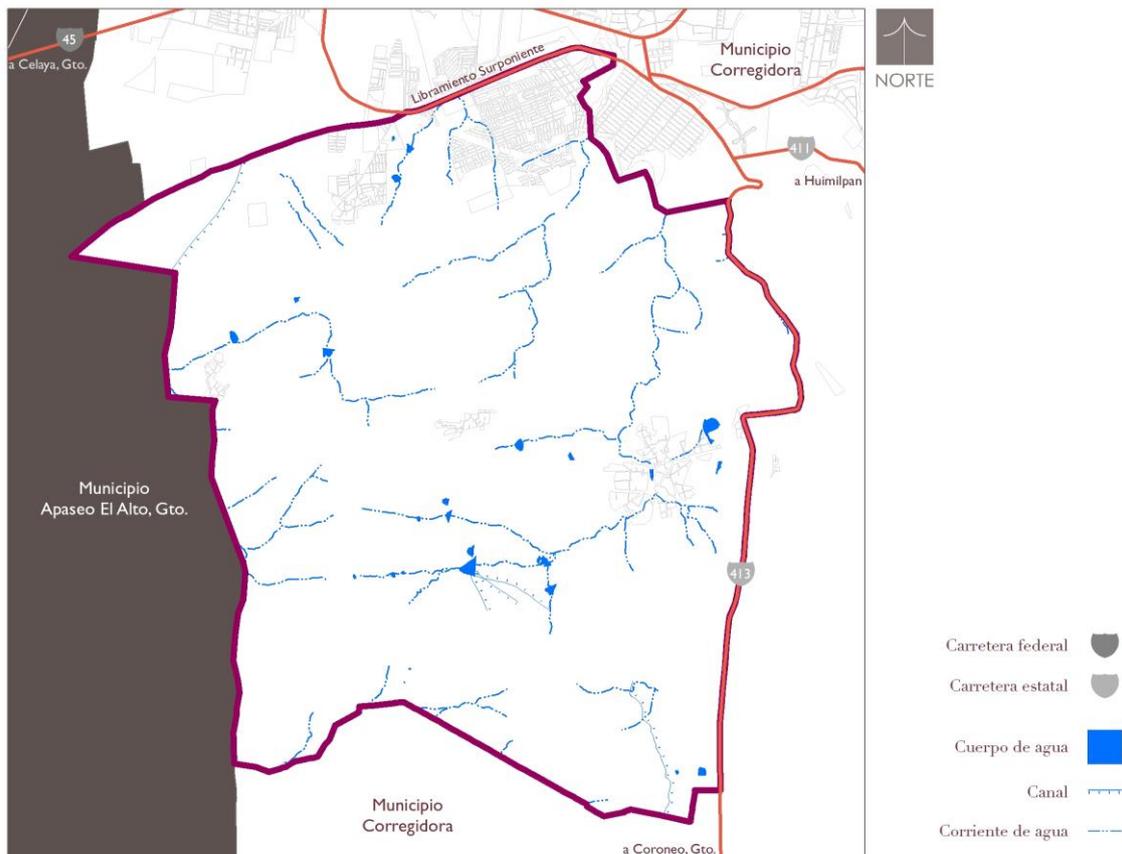


Fuente: Elaboración Propia con base al Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Corregidora

#### *Hidrología*

La Hidrología se refiere al agua en la atmósfera, precipitaciones, humedad, evaporación, es decir, del funcionamiento del agua. Es una zona que está delimitada topográficamente y desaguan mediante un sistema fluvial, (SEMARNAT, s.f.) En el programa parcial poniente se cuenta con corrientes de agua que desembocan en pequeños cuerpos de agua cercanos a algunas zonas urbanas. (Ver imagen 4)

Imagen. 4 Hidrología del PDU Zona Poniente



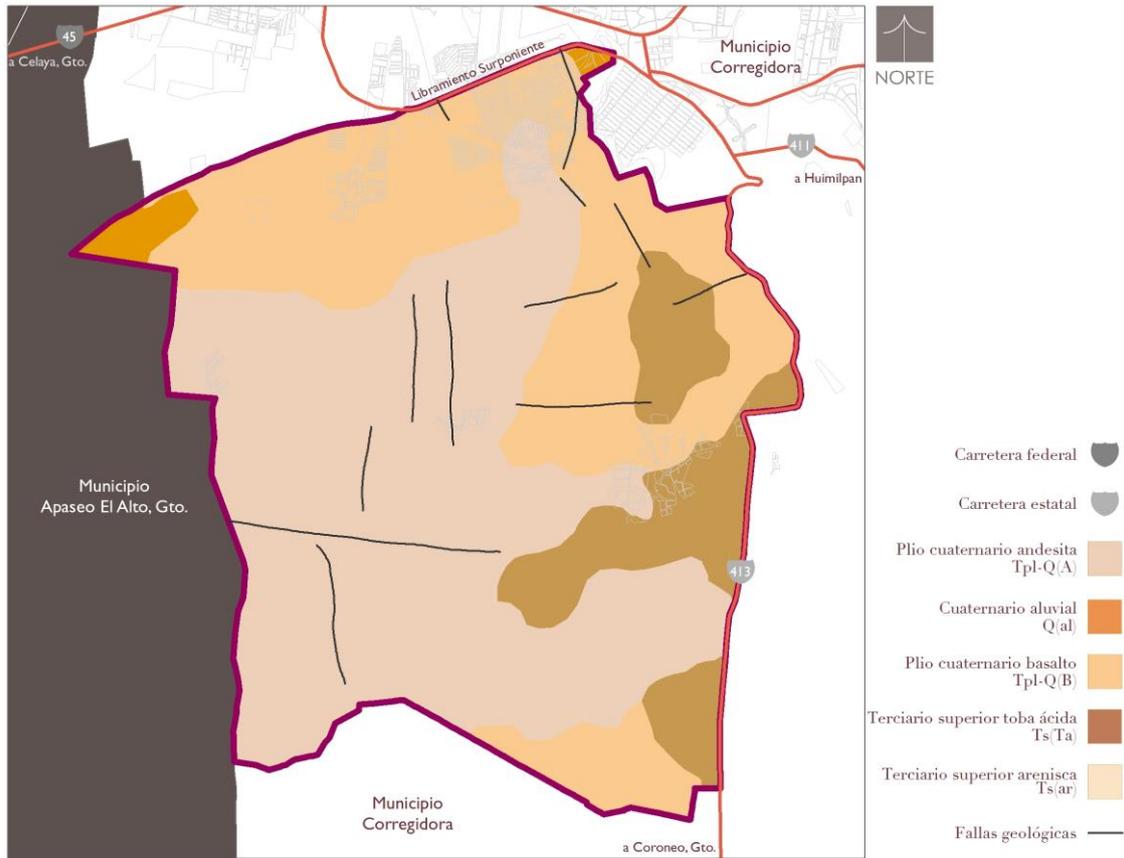
Fuente: Elaboración Propia con base al Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Corregidora

### Geología

La geología parte de la premisa de que el relieve actual de la tierra es el resultado de una larga evolución, por ello se analiza este desarrollo espacial y temporal para señalar los factores y fuerza que actuaron en el proceso y que le han dado forma que actualmente conocemos.

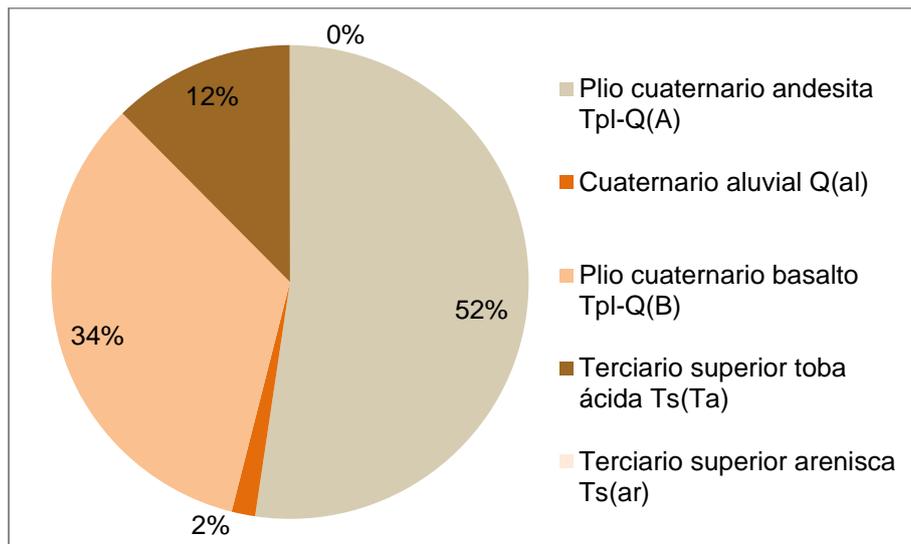
Dentro del territorio que contempla el presente programa parcial se encuentran formaciones del Cuaternario, de tipo Andesita, Aluvial y tipo Basalto, donde el Andesita abarca el 52%, ubicado en la parte poniente centro y sur del programa parcial; el Aluvial ocupa el 2% y está ubicado en la parte Norponiente del parcial, el Basalto ocupa el 34% del programa parcial y está ubicado en la parte norte y oriente del programa parcial y el de tipo Toba Ácida ocupa el 12% del territorio. (Ver imagen 5 y gráfico 1)

Imagen 5. Geología del PDU Zona Poniente



Fuente: Elaboración Propia con base al Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Corregidora

Gráfico 1. Geología del PDU Zona Poniente



Fuente: Elaboración Propia con base al Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Corregidora

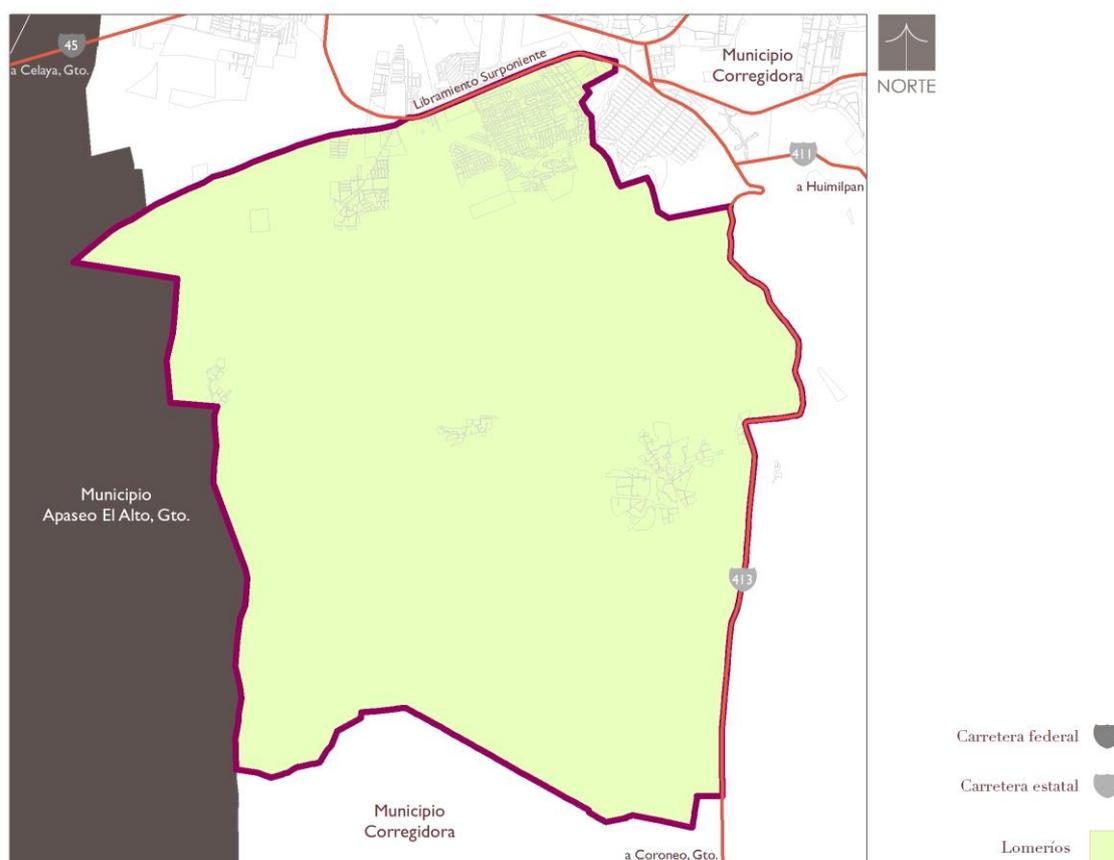
### *Fisiografía*

La Fisiografía identifica los principales rasgos del relieve, la explicación de los procesos que intervinieron en su modelado y que le han dado su aspecto actual. El programa parcial cuenta con Lomeríos.

#### Lomeríos

Es un tipo de relieve de disección, de altura media, con circunferencia basal alargada y relieve formado de dos vertientes que se inclinan en dirección opuesta. Su elevación de terreno es de poca altura (menos de 300 m), configuración alargada y cima redondeada. Su superficie es disectada de lomas y/o colinas, donde las cimas están aproximadamente al mismo nivel. La zona de lomeríos se encuentra en la zona Sur Poniente del programa parcial. (Ver imagen 6)

Imagen 6. Fisiografía del PPDU Zona Poniente



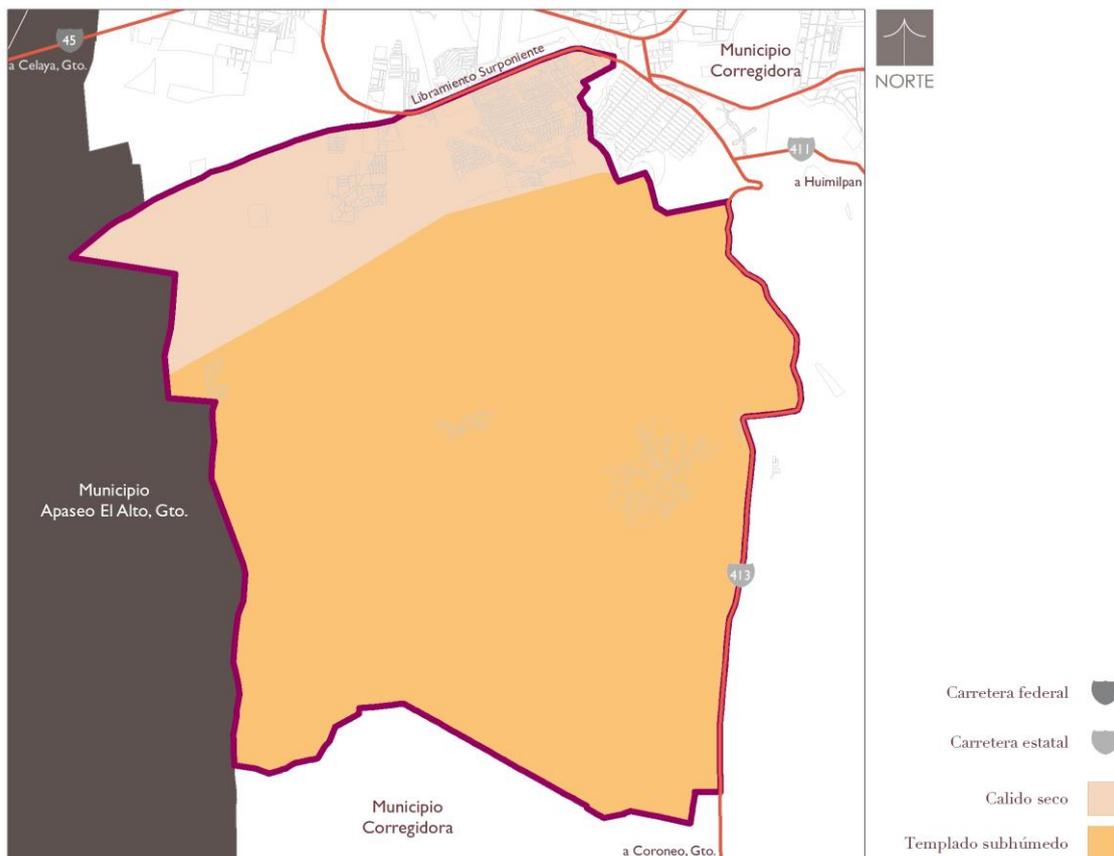
Fuente: Elaboración Propia con base al Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Corregidora

### *Clima*

El territorio del PPDU ZP presenta clima cálido seco y templado subhúmedo; el clima cálido seco se presenta con proporción de lluvias en invierno menores del 5%, la temperatura media anual es de 18.5° C, la temperatura máxima promedio es de 28° C y se presenta en los meses de abril y mayo, la temperatura mínima promedio es de 6° C durante el mes de enero. Este clima se caracteriza por la circulación de los vientos, lo cual provoca escasa nubosidad. (CONAGUA, 2015).

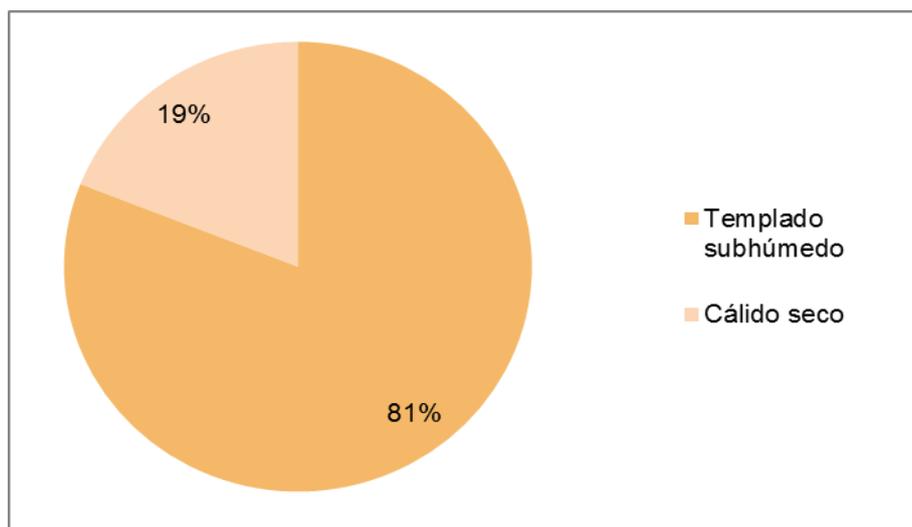
El clima templado subhúmedo se presenta con temperaturas entre 10° a 22° C; sin embargo, en algunas regiones puede disminuir a menos de 10° C; también se registran precipitaciones de 600 a 1,000 mm en promedio durante el año. (Ver imagen 7 y gráfico 2).

Imagen 7. Clima del PDU Zona Poniente



Fuente: Elaboración Propia con base al Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Corregidora

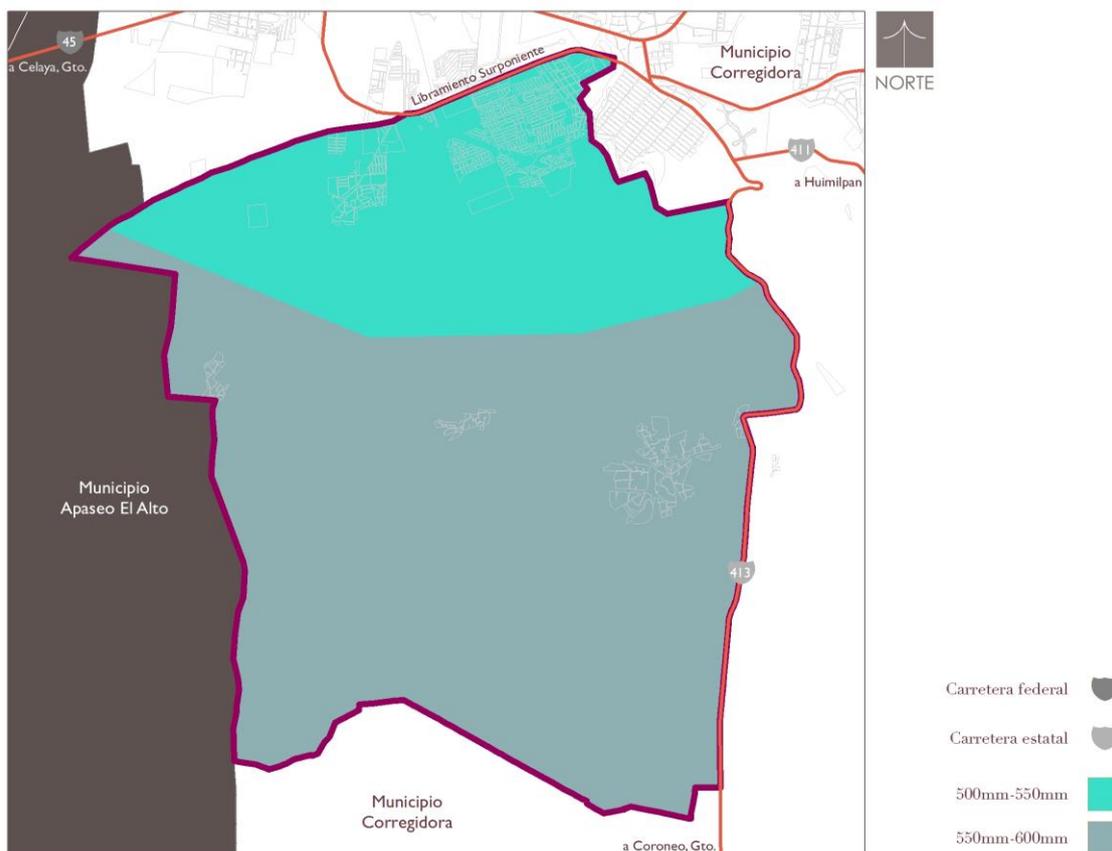
Gráfico 2. Clima del PDU Zona Oriente



Fuente: Elaboración Propia con base al Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Corregidora

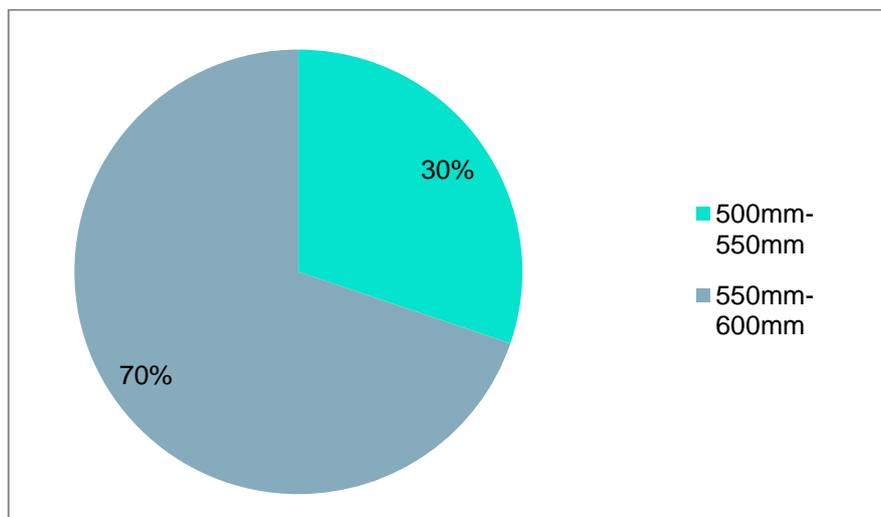
Respecto a la precipitación pluvial dentro del territorio del programa se encuentra en 2 zonas, la primera abarca parte del norte y noreste del parcial donde las precipitaciones van desde 500 – 550mm. En la parte centro, suroeste abarca precipitaciones que van desde 550 – 600mm. (Ver imagen 8 y gráfico 3)

Imagen 8. Isoyetas del PPDU Zona Poniente



Fuente: Elaboración Propia con base al Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Corregidora

Gráfico 3. Isoyetas del PPDU Zona Poniente



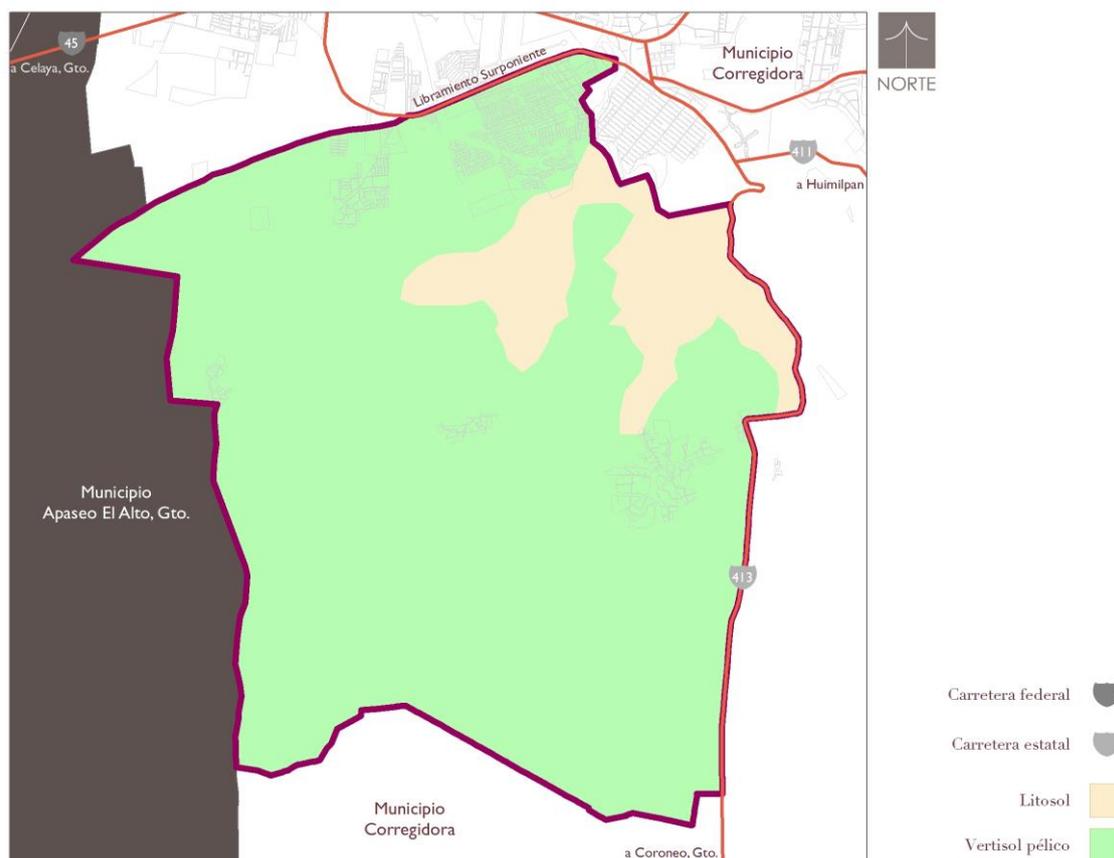
Fuente: Elaboración Propia con base al Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Corregidora

### Edafología

En cuanto a Edafología se puede observar que el suelo del área de aplicación del PPDU ZP es de tipo Vertisol Pélico (ver imagen 9 y gráfico 4) ubicado en gran parte del sector, este tipo de suelo se caracteriza por su estructura masiva y su alto contenido de arcilla, la cual es expandible en húmedo formando superficies de deslizamiento llamadas facetas y que por ser colapsables en seco pueden formar grietas en la superficie o a determinada profundidad, son muy fértiles sin embargo, por su dureza dificulta la labranza; se utiliza normalmente para Agricultura de Temporal.

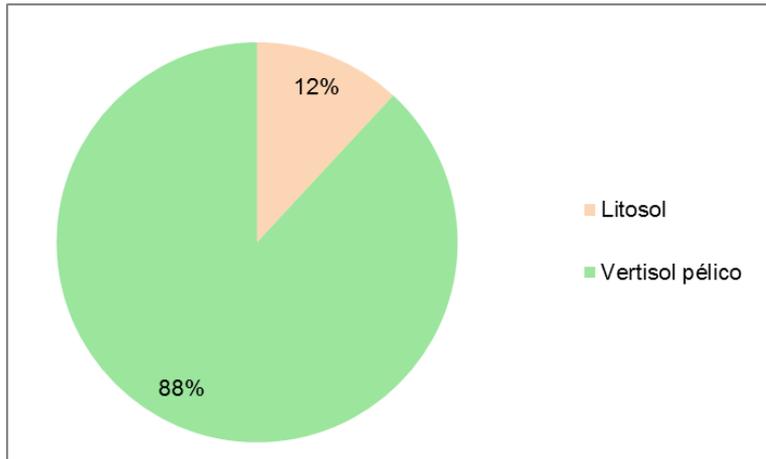
En cuanto al tipo Litosol se componen de gran parte por arenas (60-92%) y en menor escala por arcilla y limos, presentando espesores que fluctúan entre los 10 y 45 cm, reposando sobre rocas ígneas extrusivas ácidas cuyos afloramientos dieron como resultado la formación de estos suelos.

Imagen 9. Edafología del PPDU Zona Poniente



Fuente: Elaboración Propia con base al Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Corregidora

Gráfico 4. Edafología del PPDU Zona Poniente

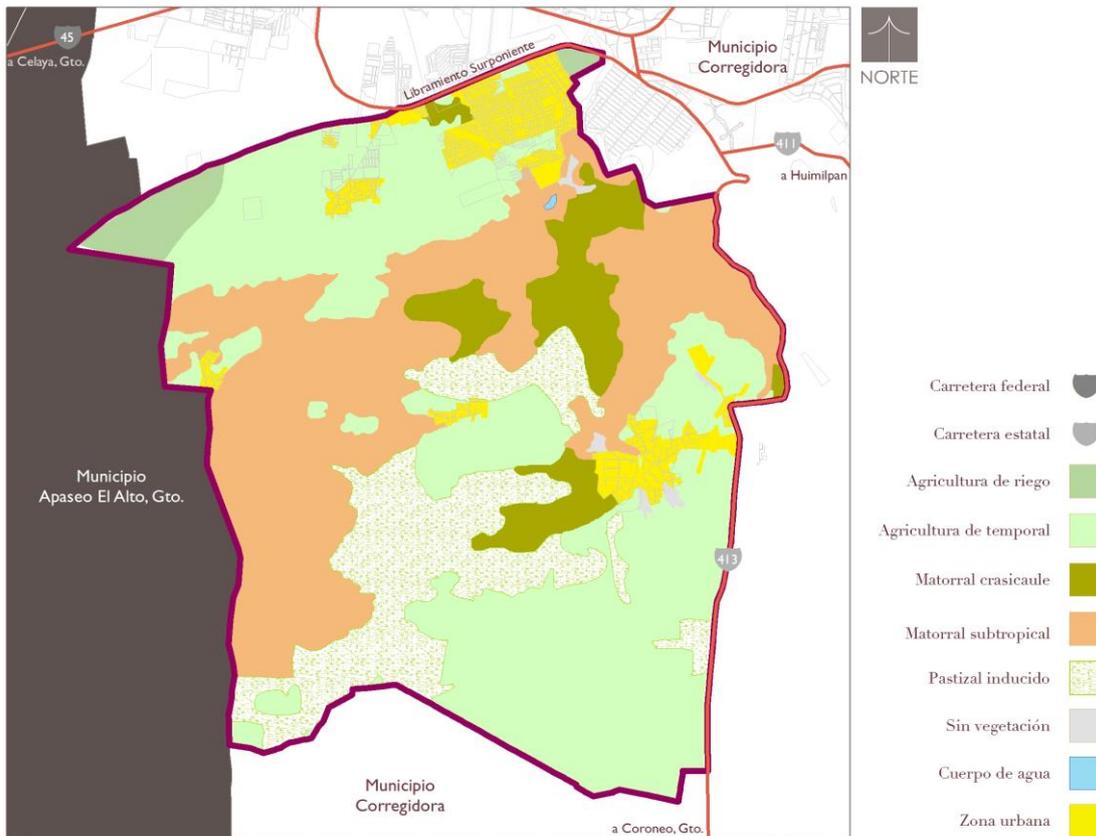


Fuente: Elaboración Propia con base al Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Corregidora

*Uso de Suelo*

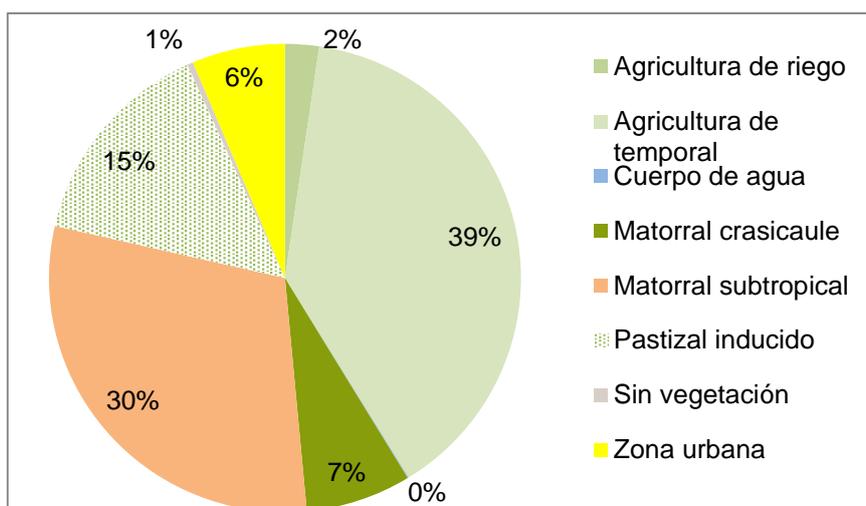
En el programa parcial cuenta con la mayor parte en usos urbano abarcando las colonias principales. Sin embargo se cuenta con Agricultura Temporal, este tipo de agricultura en el territorio del programa se encuentra amenazada por el crecimiento urbano desmedido ubicado en las zonas norte y sur, rodeando las localidades principales donde su uso es zona urbana. (Ver imagen 10 y gráfico 5)

Imagen 10. Uso de Suelo del PPDU Zona Poniente



Fuente: Elaboración Propia con base al Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Corregidora

Gráfico 5. Tipos de Uso de Suelo y Vegetación del PPDU Zona Poniente



Fuente: Elaboración Propia con base al Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Corregidora

La Cobertura Vegetal en su mayoría es de agricultura de temporal abarcando parte de las localidades de Valle de los Pinos, Lomas de la Cruz y Lourdes. Del lado oriente se encuentra Matorral perturbado y del lado poniente Matorral subtropical el cual adquiere una gran diversidad de formas aún dentro de un espacio reducido, se considera que los matorrales se emplean para la ganadería, utilizando técnicas alternativas a base de caprinos y bovinos; de igual forma es importante la recolección de frutos comestibles en el caso de los nopaleras, chollales, cardonales, tetecheras, etc. que se da en la zona.

La agricultura de temporal en el territorio del programa parcial se encuentra ubicada en la zona contigua del Libramiento Sur Poniente, misma que se ha visto amenazada por la tendencia de crecimiento urbano.

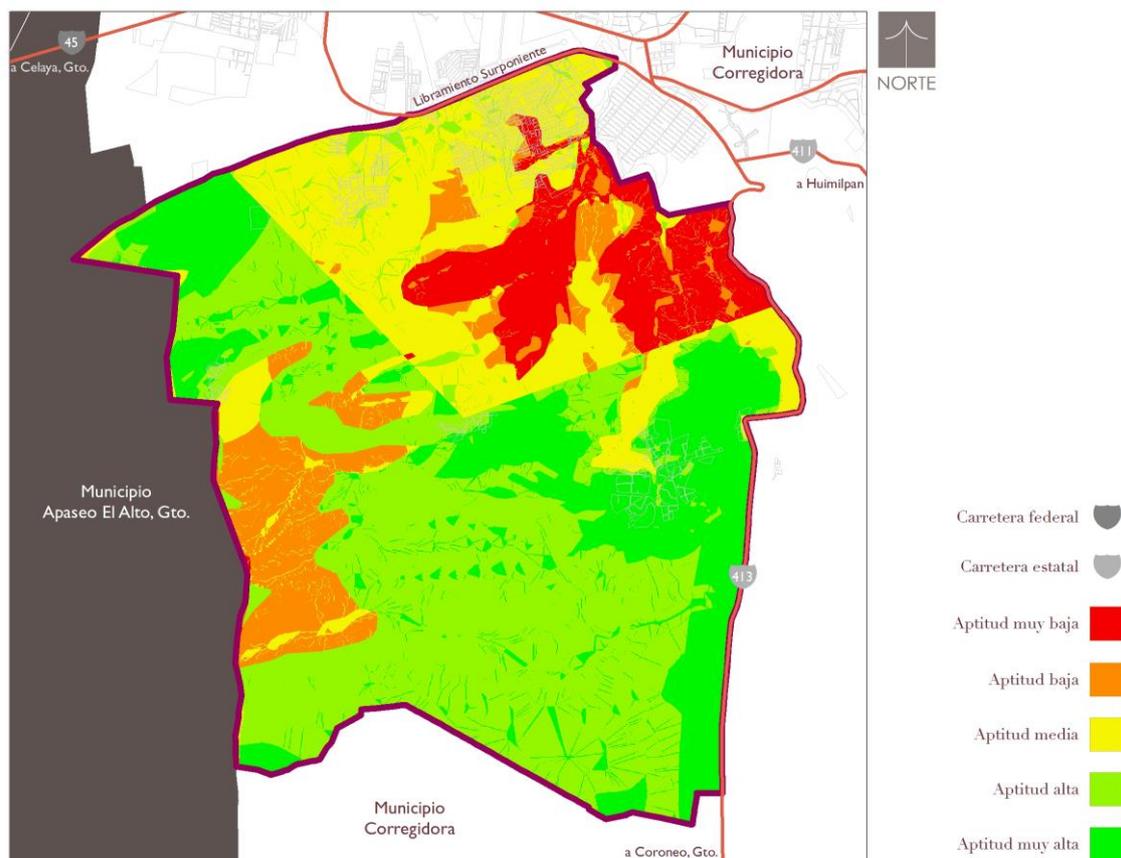
#### *Aptitud del Suelo*

- Aptitud del Sector Productivo Rural

La Aptitud del Suelo es la capacidad productiva del suelo, se define la aptitud para el uso con fines agrícolas, pecuarios, forestales, paisajísticos, etc.

Las zonas aptas las constituyen un tipo de suelo muy apropiado para riego ya que presenta escasas limitaciones que restrinjan su uso y se adapta a una amplia serie de cultivos. La textura predominante es arenoso – fina. La profundidad es mayor, en general una topografía llana, sin problemas de drenaje. Las zonas no aptas no pueden generar algún tipo de cultivo o conseguir algún aprovechamiento del suelo, por lo general se presentan en las zonas donde se encuentran los asentamientos humanos o que topográficamente son difíciles de aprovechar. (Ver imagen 11)

Imagen 11. Aptitud del Sector Productivo Rural



Fuente: Elaboración Propia

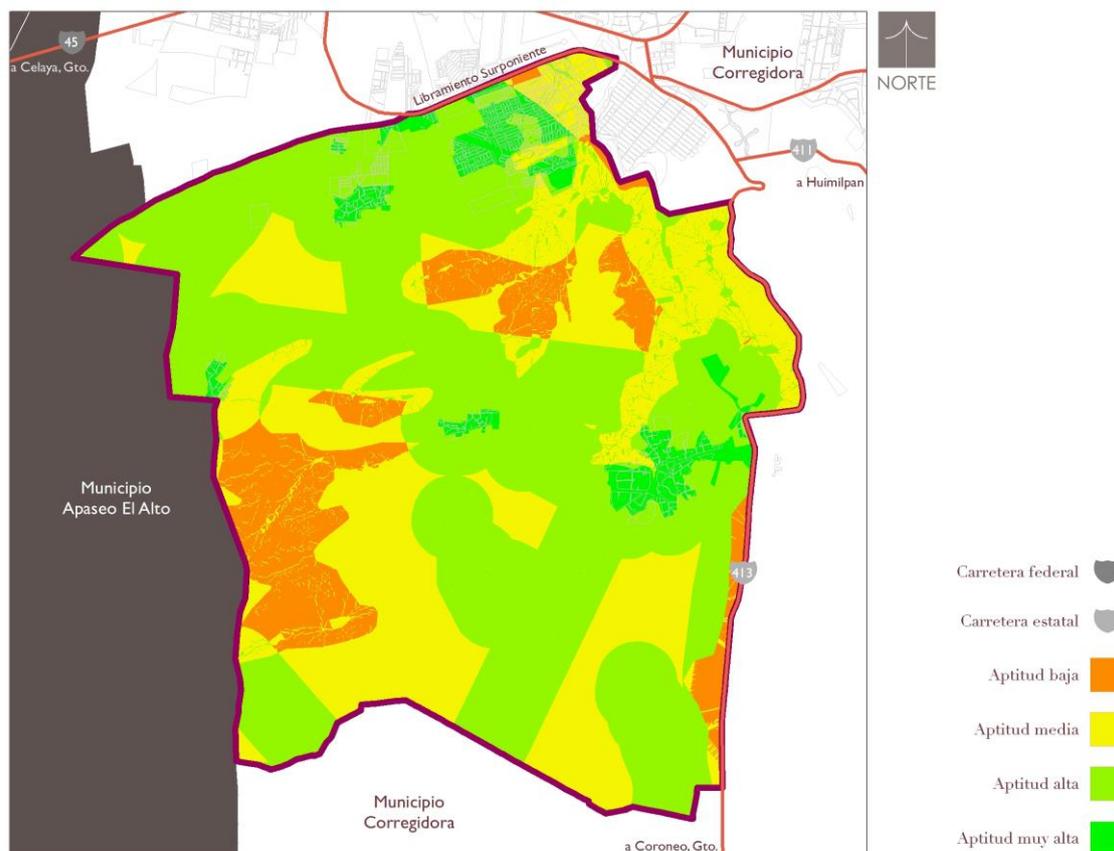
Como se observa en la imagen las zonas aptas ocupan una gran parte del programa parcial sobre todo en la parte sur y algunas zonas no aptas se encuentran en la parte nororiental del programa parcial cerca de la mancha urbana y la Carretera Estatal 413.

La zona apta para los cultivos se encuentran en la parte sur poniente y centro del programa parcial ya que se producen en mayor cantidad y aportan más recursos económicos, en este caso los alimentos que se pueden cultivar son: alfalfa, sorgo, maíz, trigo, cebada y frijol.

- Aptitud del Sector Productivo y Servicios

De manera contrastante a lo largo del programa parcial se encuentran una aptitud alta y muy alta para el sector productivo y servicios. La parte poniente y orillas de la parte poniente se encuentran con una aptitud baja aunque no genera mayor impacto. (ver imagen 12)

Imagen 12. Aptitud del Sector Productivo y Servicios



Fuente: Elaboración Propia

### *Problemática Ambiental*

La problemática ambiental por cuestiones naturales se determina en aquellas zonas donde se presentan zonas inundables, deforestación, deterioro del paisaje natural y erosión. Contaminación

La contaminación no solo tiene su origen en la industria, hogares o automóviles; también existen contaminación por fenómenos naturales uno de ellos es la presencia de lluvia ácida que se da por ciertos ácidos que se forman en la atmósfera a partir de los contaminantes y luego se precipitan en la tierra. Esta lluvia ácida tiene distintos efectos en el medio ambiente ya que produce daños directos e indirectos a los ecosistemas, e incluso, a la salud humana. Además, la lluvia ácida degrada los suelos, lo cual afecta las raíces y la nutrición de las plantas; un ejemplo del efecto del daño es la pérdida de hojas y ramas, un crecimiento lento de los árboles y una mayor vulnerabilidad de ataques de plagas y enfermedades. Los ríos, lagos y lagunas también pueden hacerse más ácidos por efecto de la lluvia ácida, lo cual pone en serio riesgo a las especies de plantas y animales que los habitan.

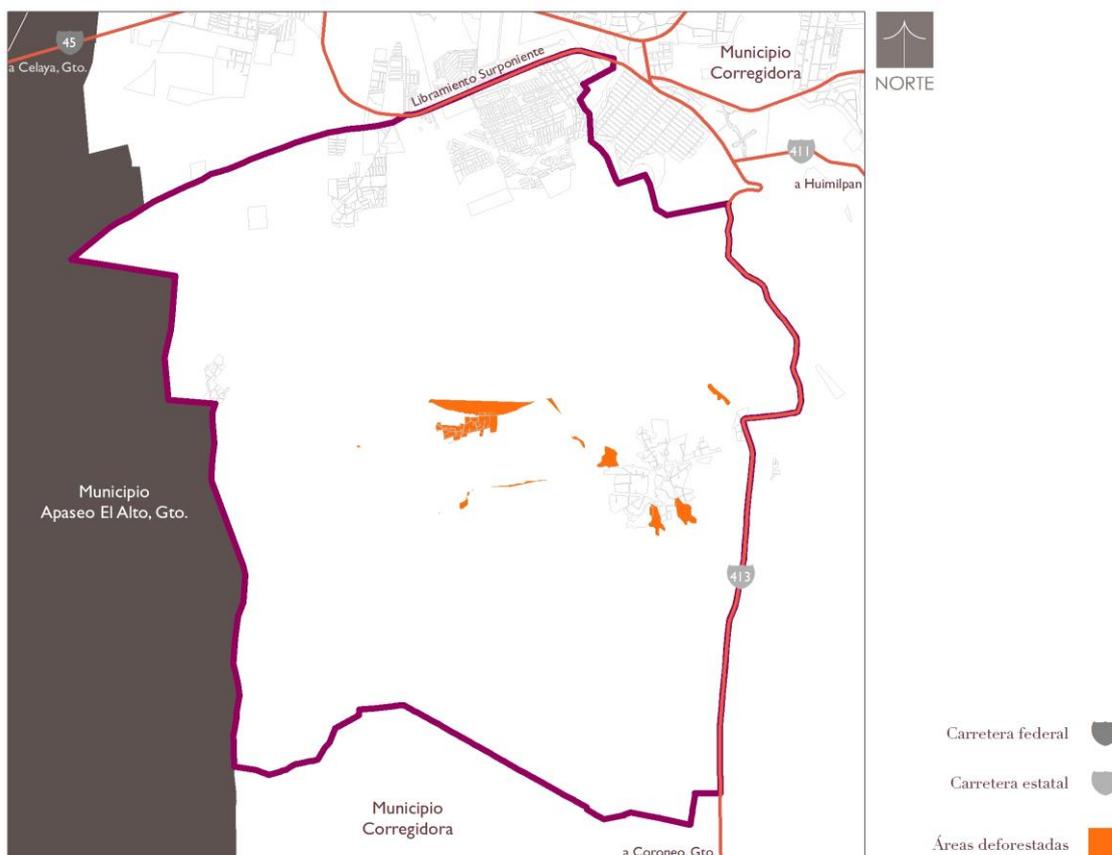
- Deforestación

La deforestación como problemática ambiental se presenta cuando fuertes vientos son generados y como consecuencia provocan el derrumbe de árboles o en su defecto alterando el paisaje. La desaparición de bosques y selvas constituye un grave problema ambiental. La disminución del número de árboles produce desequilibrios en el clima, altera el hábitat de los animales y reduce la capacidad de absorber dióxido de carbono y transformarlo en oxígeno. La deforestación descontrolada disminuye la capacidad de re oxigenar el medio ambiente y esto trae como consecuencia un aumento desconsiderado de la contaminación ambiental que, como es de esperarse, conlleva un sinfín de otros problemas ecológicos.

Algunos otros problemas provocados por la deforestación se encuentran la desertificación o desertización (proceso por el cual tierras sumamente ricas de vida pierden su fertilidad, convirtiéndose en desiertos).

Algunos otros problemas provocados por la deforestación se encuentran la desertificación o desertización (proceso por el cual tierras sumamente ricas de vida pierden su fertilidad, convirtiéndose en desiertos). (Ver imagen 13)

Imagen 13. Deforestación del PPDU Zona Poniente



Fuente: Elaboración Propia con base al Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Corregidora

- Deterioro del Paisaje

En la actualidad se ha pasado de ver al paisaje como el marco estético de la actividad humana a considerarlo como un recurso. El paisaje como recurso y patrimonio de la humanidad adquiere enorme importancia. Conserva huellas tanto de su origen como de las fuerzas naturales que, a lo largo del tiempo geológico concentraron su actividad en él. Históricamente, a través del paisaje es posible rastrear la identidad de un sitio, sus costumbres, su economía, entre otros temas. Es también un recurso humanístico, lo cual hace necesaria su conservación y el desarrollo de acciones encaminadas a su recuperación o a evitar su progresiva degradación, entre otros. El paisaje es también un bien cultural, un recurso patrimonial que conviene gestionar racionalmente.

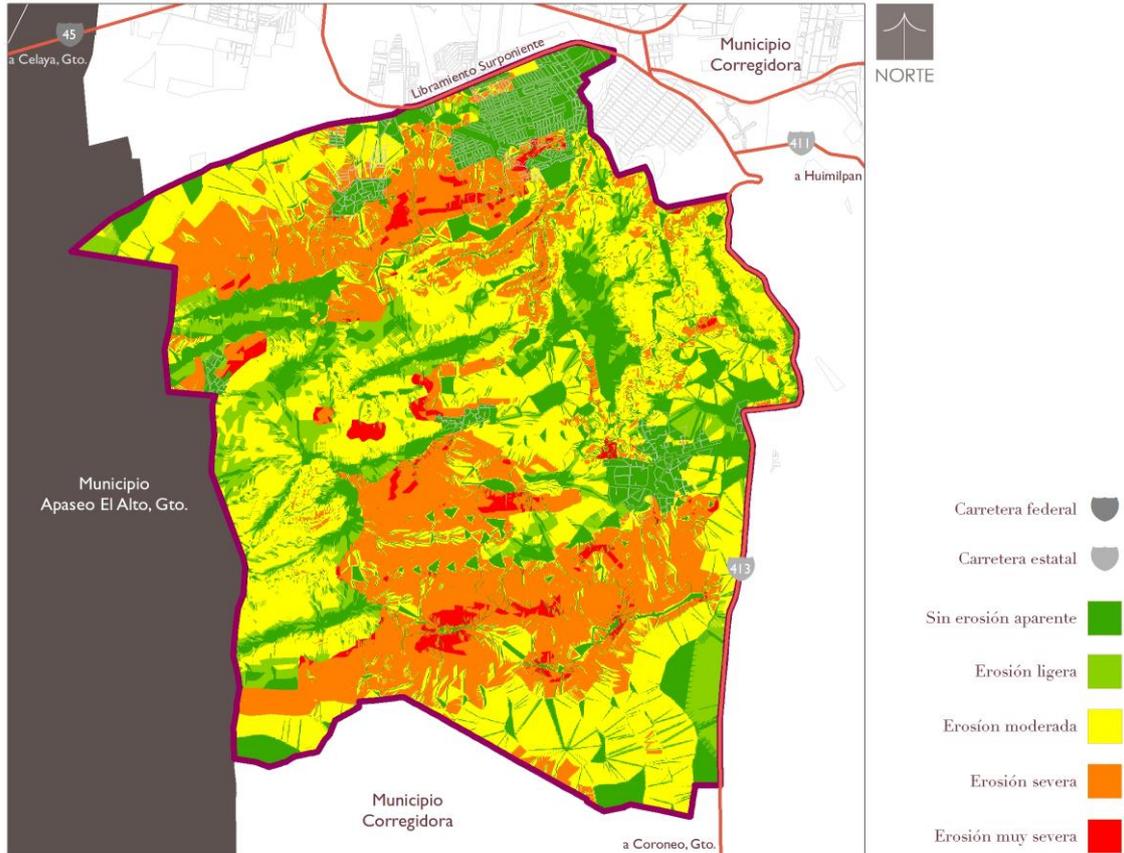
Los diferentes usos del suelo, las construcciones, las estructuras lineales (carreteras y caminos), son resultado de la acción humana sobre el entorno e influyen en el aspecto del paisaje mismos que se pueden ver en la zona más altas como el Cerro Gordo, así como en zonas agrícolas que han disminuido por los cambios de uso de suelo.

- Erosión

La erosión es considerada como el desgaste del suelo causado por viento o por agua, esto significa el cambio de una o más de sus propiedades a condiciones inferiores a las originales, por medio de procesos físicos, químicos y/o biológicos. En términos generales la degradación del suelo provoca alteraciones en el nivel de fertilidad del suelo y consecuentemente en su capacidad de sostener una agricultura productiva. (FAO, s.f.).

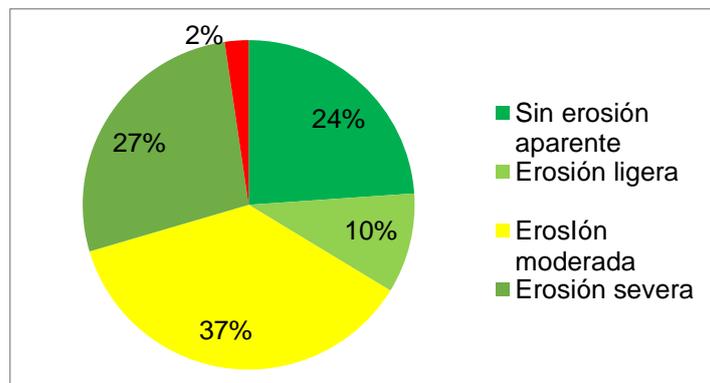
Los casos de erosión se encuentran sobre la mancha urbana y presenta sin erosión aparente en las localidades de La Negreta, Valle de los Pinos, Lomas de la Cruz, Lourdes y La Cueva, sin embargo en la parte sur de las localidades Lomas de la Cruz y Lourdes se encuentra una afectación severa y muy severa recorriéndose este polígono hacia el lado poniente del programa parcial, y en la zona sur donde también se encuentran en estado de erosión severa y muy severa. (ver imagen 14 y gráfico 6)

Imagen 14. Erosión del PPDU Zona Poniente



Fuente: Elaboración Propia con base al Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Corregidora

Gráfico 6. Erosión del PPDU Zona Poniente



Fuente: Elaboración Propia con base al Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Corregidora

## 1.6.2 Medio físico transformado

### *Estructura Urbana*

Los elementos que dan una estructura al territorio, y en los cuales se debe basar las políticas y estrategias para una adecuada zonificación de usos del suelo, la definición y delimitación de las Áreas de Actuación para la Estrategia de Desarrollo Urbano son los siguientes (ver imagen 15):

*Centro Urbano:* La Zona Poniente no cuenta con un núcleo urbano, debido a que el único en el municipio es el de El Pueblito, el cual tiene la función de zona concentradora de comercios y con una cobertura municipal y que por su cercanía y la conexión vial genera una gravitación de las localidades que se encuentran en el presente Programa Parcial.

*Subcentro Urbano:* Son aquellas zonas concentradoras de comercio específico para ciertas colonias en donde la población cubre sus necesidades de consumo, abasto, educación y salud. Dentro del Programa Parcial existe sólo un Subcentro Urbanos, el cual es el centro de la localidad rural de Joaquín Herrera.

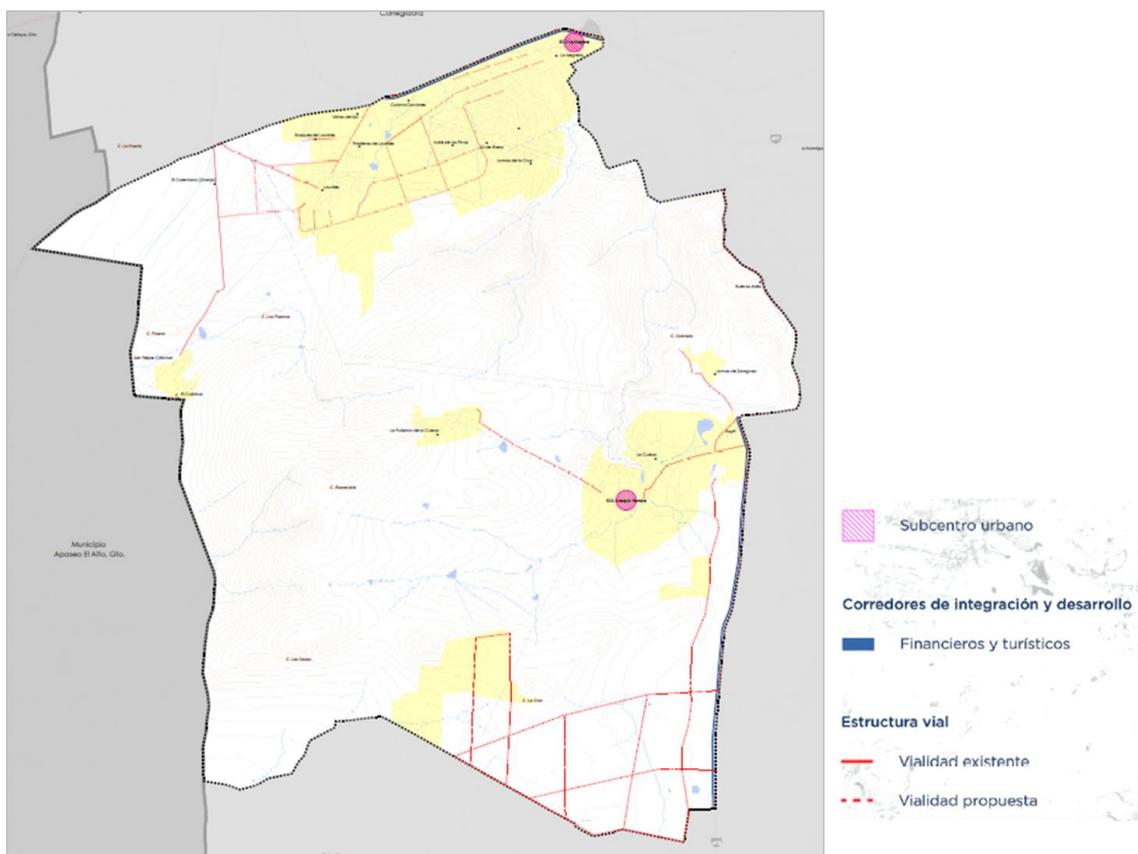
*Centros de Barrio:* Zonas de concentración de actividades comerciales y de servicios básicos, que cubren las necesidades de un barrio o colonia, se conforman principalmente por usos de suelo alrededor de algún equipamiento como escuelas, parques ,iglesias, mercados o alguna plaza comercial denominadas “Plazas de Conveniencia”. Dentro del Programa Parcial existen tres Centros de Barrio consolidados o por consolidar en las siguientes colonias:

1. CB 21 de Marzo
2. CB Los Reyes
3. CB Valle de Aragón 1a sección

*Corredores Metropolitanos:* Vialidades primarias que generalmente comunican a la ciudad con otra y sobre ellas se desarrollan comercios y servicios especializados de escala regional; en el Programa Parcial existe únicamente el Libramiento Sur Poniente.

*Corredores Urbanos:* Vialidades secundarias que cuentan con comercio local en donde los terrenos con frente a éstas desarrollan usos complementarios a los subcentros urbanos, para este caso es necesario fortalecer y fomentar la consolidación de estos corredores, con la finalidad de detonar la inversión y por consiguiente, la generación de empleo para la población de la zona.

Imagen 15. Estructura Urbana del PPDU Zona Poniente



Fuente: Elaboración Propia

### *Traza*

La traza urbana del PPDU ZP es predominantemente ortogonal, ya que obedece a la traza de las colonias de origen irregular y ejidal. En estas colonias predominan las manzanas grandes de forma rectangular y que las conforman vialidades angostas que van en línea recta sin importar la pendiente de la topografía del lugar.

Las colonias 1 de mayo, Los Reyes, Valle de Aragón, 21 de marzo y Valle Arboledas tienen estas características. Como una excepción en la zona se encuentra la colonia Lourdes que se caracteriza por tener una traza de plato roto ya que es un Asentamiento Irregular en un terreno accidentado.

Las dos localidades rurales al sur del polígono de Aplicación del Programa La Cueva y Joaquín Herrera, cuentan con una traza de plato roto, ya que son localidades rurales que se han establecido en terrenos con topografía accidentada y cuentan con elementos naturales que limitan su expansión como cauces de ríos y barrancas.

*Crecimiento Histórico*

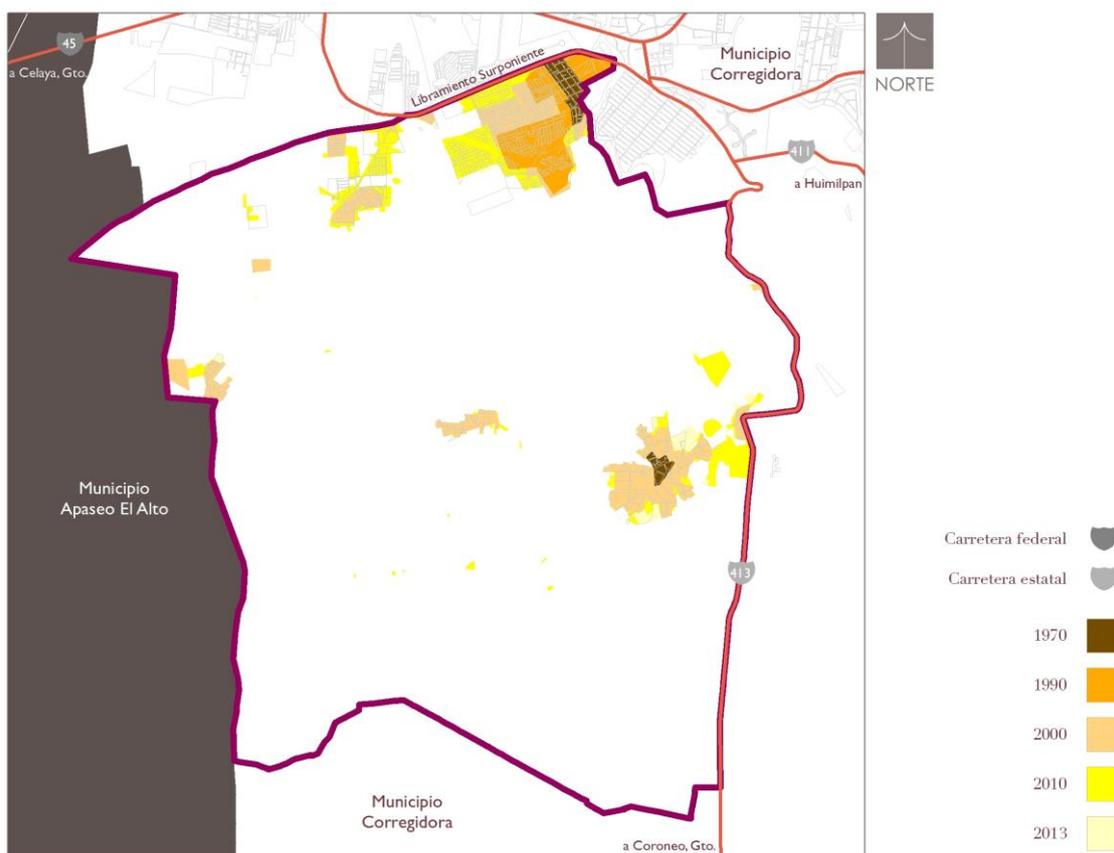
El crecimiento histórico de la mancha urbana en el polígono de aplicación del Programa Parcial, en el periodo de 1970-2013 abarcó una superficie de 487.2 ha<sup>21</sup>, como se observa en el cuadro 1 e imagen 16.

Cuadro 1 Crecimiento Histórico

CRECIMIENTO	SUPERFICIE (HA)
1970	26.88
1980	
1990	89.73
2000	183.58
2010	163.16
2013	23.94

Fuente: Elaboración propia con base en el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana de Querétaro

Imagen 16 Crecimiento Histórico



Fuente: Elaboración propia con base en el Proyecto Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana de Querétaro

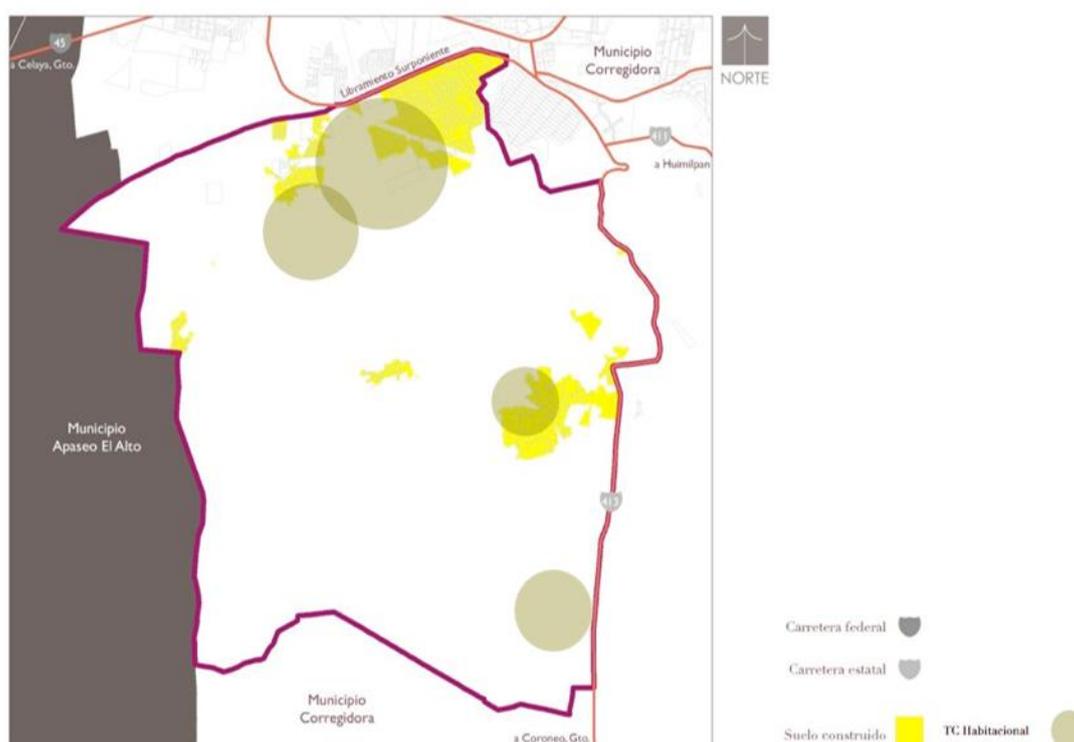
<sup>21</sup> Cabe señalar que el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana de Querétaro, considero para determinar el crecimiento histórico, no solo la superficie construida del área urbana, sino también aquella superficie no urbanizada dentro de la misma.

Analizando la evolución del crecimiento, se puede observar que el mayor incremento se presentó en el periodo de 1990 al 2000. El crecimiento no se manifestó de forma homogénea en todo el territorio del polígono de aplicación del Programa Parcial. La Negraeta tuvo un crecimiento paulatino de 1990 al 2013, la localidad de Joaquín Herrera acentuó su crecimiento de 1970 a 1990, mientras que Lourdes y la Cueva consolidaron su crecimiento de 1990 al 2000.

#### *Tendencias de Crecimiento*

Las tendencias de ocupación que se vislumbran en el polígono de aplicación del Programa Parcial Zona Poniente, se focalizan de forma indicativa derivado del análisis del crecimiento histórico (ver imagen 17)

Imagen 17. Tendencias de Ocupación



Fuente: Elaboración propia

De acuerdo al plano, se observa que la tendencia de ocupación habitacional a mayor escala se concentra en la parte norte del polígono de aplicación del Programa Parcial, paralelo al Libramiento Sur Poniente, integrando La Negraeta con Lourdes, a escala media se focaliza un punto tendencial en la parte sur de Lourdes, y a menor escala se ubican dos puntos. Uno se localiza al oriente de la localidad de Joaquín Herrera y el segundo, en la zona sur del Programa, colindante a la Carretera Estatal 413.

#### *Ocupación de Uso de Suelo*

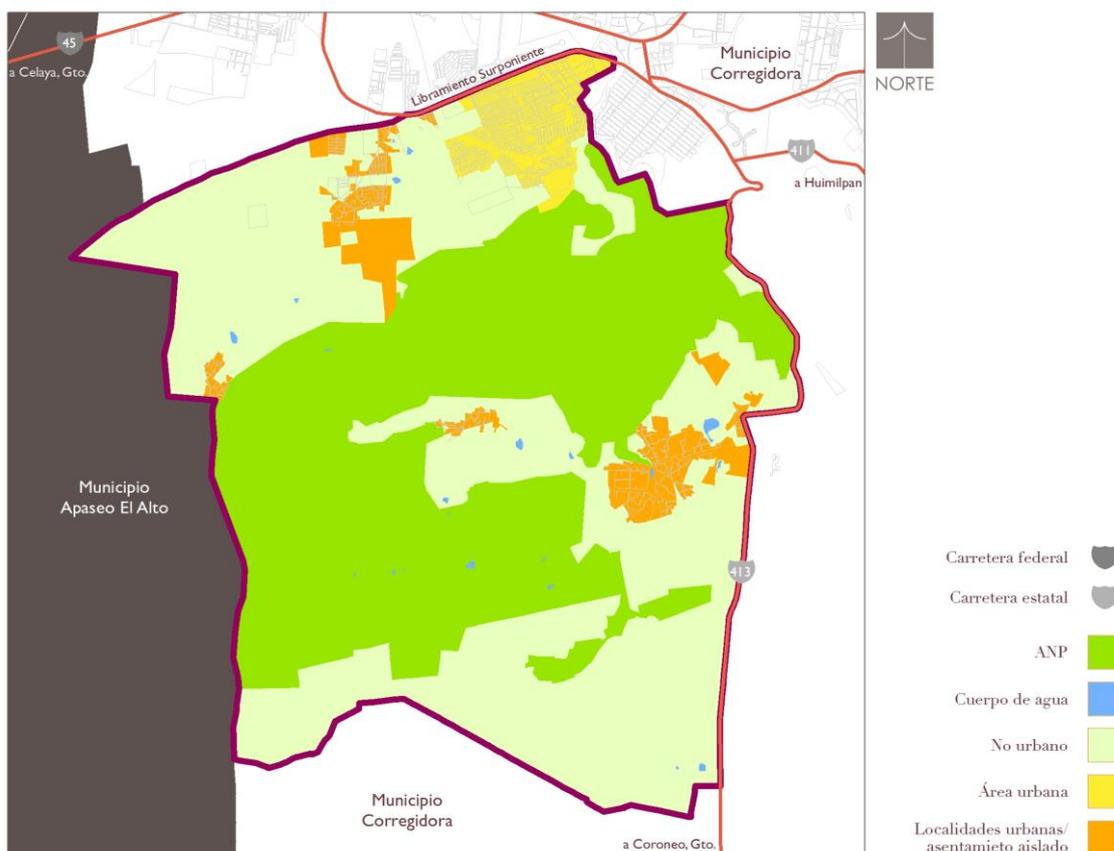
La mayor parte del territorio del Programa Parcial, está ocupada por área no urbanizada que corresponde al 45 %, como se observa en el cuadro 2 e imagen 18.

Cuadro 2. Usos de Suelo

USO ACTUAL	SUPERFICIE (HA)
ANP	2,420.31
Área urbana	223.42
Cuerpo de agua	10.71
Localidades rurales/Asentamiento aislado	285.80
No urbano	2,445.40
<b>SUMA</b>	<b>5,385.64</b>

Fuente: Elaboración propia con base del Programa Municipal de Desarrollo Urbano

Imagen 18. Usos de Suelo



Fuente: Elaboración propia con base al Programa Municipal de Desarrollo Urbano

El tejido urbano presenta un crecimiento fragmentado por la ANP en dos grandes áreas. Al norte se localiza paralelo al Libramiento Sur Poniente, La Negraeta, así como Lourdes, mientras que al sur oriente se localiza la Localidad de Joaquín Herrera paralelo a la Carretera Estatal 413.

**Densidad**

De acuerdo a la superficie de área urbana del polígono de aplicación del Programa Parcial, y su relación con el número de habitantes, podemos observar que la densidad de población que

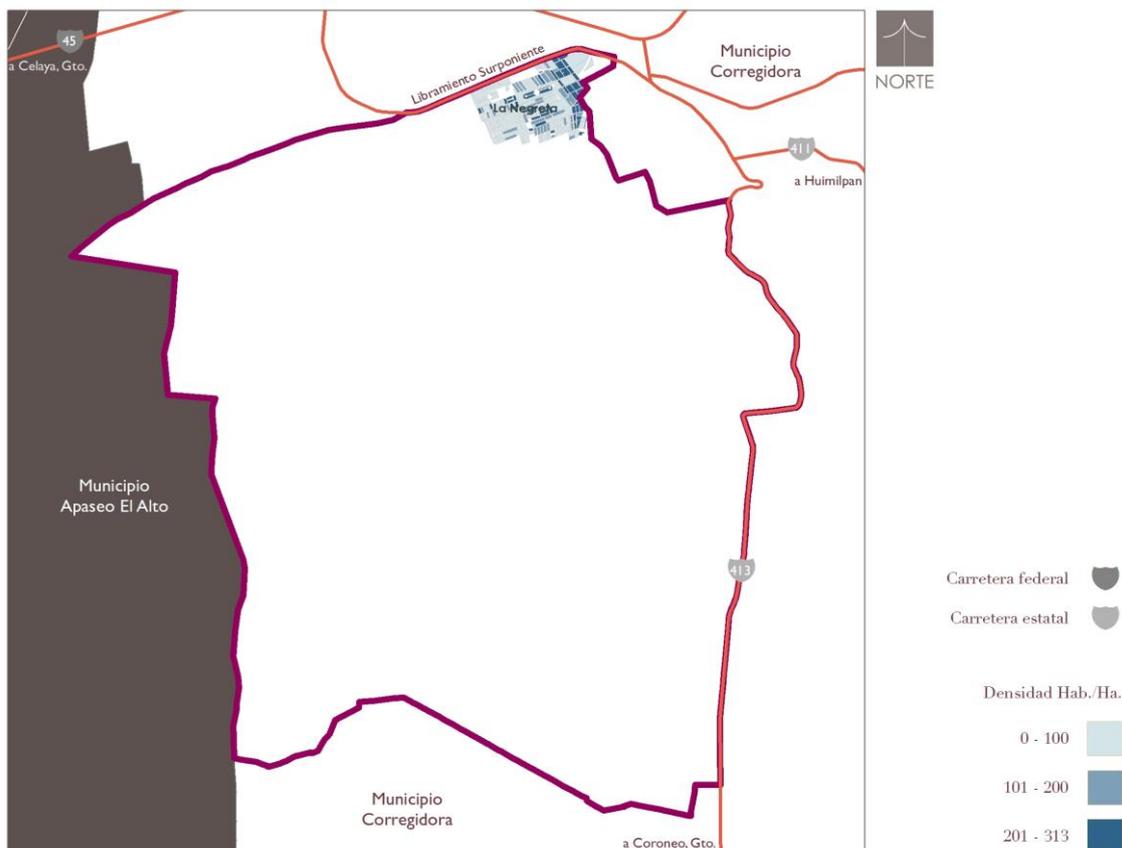
prevalece va de 0-100 hab/ha<sup>22</sup> que representa el 58%, como se observa en el cuadro 3 e imagen 19.

Cuadro 3. Densidad de Población

DENSIDAD	SUPERFICIE (HA)
0-100	48.60
101-150	27.77
151-313	7.42

Fuente: Elaboración propia

Imagen 19. Densidad de Población



Fuente: Elaboración propia con en base en el Censo General de Población y Vivienda, INEGI. 2010

Analizando el comportamiento de las densidades, se observa que en la Negreta, si bien predomina la densidad de 0 a 100 hab/ha, existe una mezcla de densidades dentro de su territorio que van de 101 a 200 que representa el 33% y 201 a 300 hab/ha con 9%.

<sup>22</sup> Debido a que la densidad se determinó por AGEB's, y esta información no se cuenta para las localidades urbanas, no se pudo determinar para las localidades rurales.

*Tenencia de la Tierra y Asentamientos Humanos Irregulares*

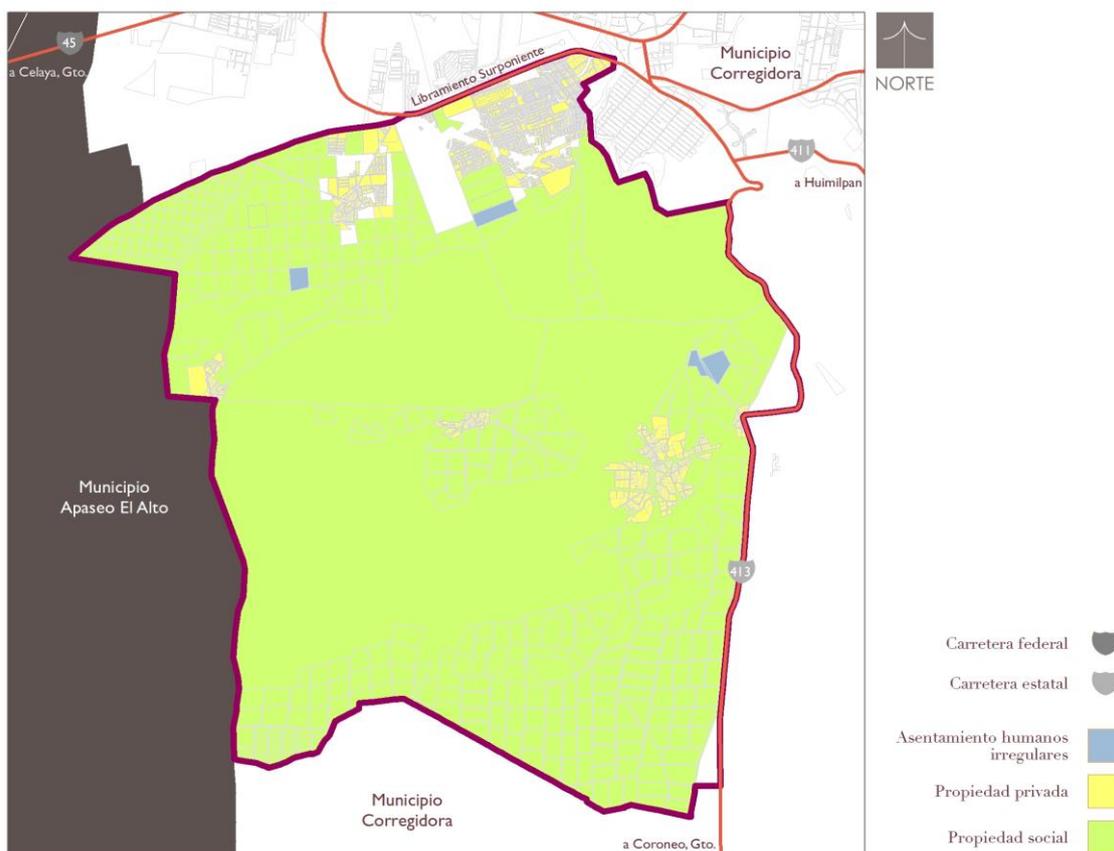
El 93%<sup>23</sup> de la superficie del polígono de aplicación del Programa Parcial, se identifica como propiedad social, seguida por la propiedad privada con el 6%, y por último 1% de Asentamientos Humanos Irregulares, como se puede observar en el cuadro 4 e imagen 20.

Cuadro 4 Tenencia de la Tierra

PROPIEDAD	SUPERFICIE (HA)
Privada	327.55
Social	4,786.62
Asentamientos Humanos Irreg.	29.54

Fuente: Catastro, RAN y Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Corregidora

Imagen 20. Tenencia de la Tierra



Fuente: Catastro, RAN y Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Corregidora

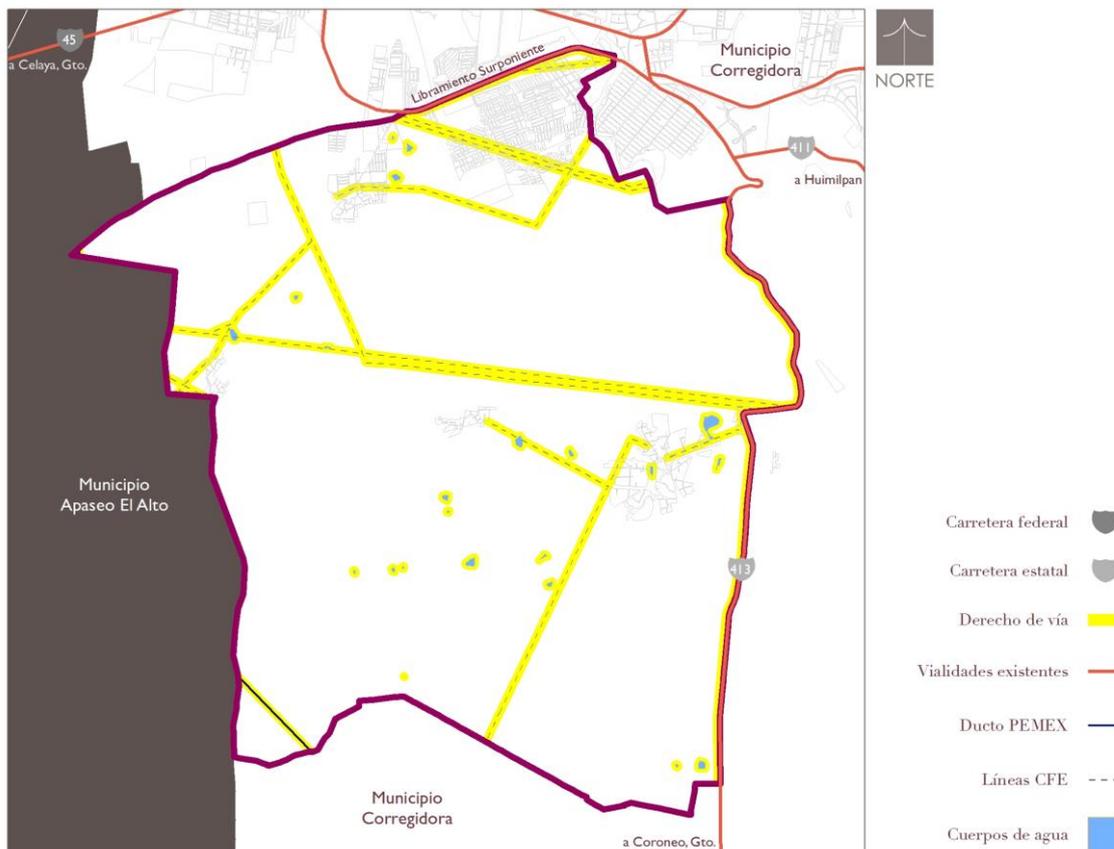
En el polígono de aplicación de este Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Poniente se localizan 3 áreas de Asentamientos Humanos Irregulares.

<sup>23</sup> Es importante señalar que la propiedad privada, se delimitó en función del catastro, quedando áreas del polígono de aplicación del Programa Parcial sin definición.

*Derecho de Vía y Zona Federal*

Dentro de los derechos de vía y zona federal que se ubican en el polígono de aplicación del Programa Parcial, podemos observar, libramientos o carreteras, líneas de ferrocarril, de alta tensión, ductos de Pemex, así como cuerpos de agua, como lo ilustra la siguiente imagen.

Imagen.21. Derechos de Vía y Zona Federal



Fuente: Elaboración propia en base al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Corregidora

El territorio del polígono de aplicación del Programa Parcial, se caracteriza por el cruce de varias líneas de alta tensión. Éstas atraviesan la totalidad de su territorio de oriente a poniente y norte a sur.

También podemos observar que en el polígono de aplicación cruza en una fracción de su territorio un ducto de Pemex. Lo podemos localizar en el extremo sur poniente del polígono de aplicación del Programa Parcial

Las vialidades sujetas a derecho de vía, encontramos la Carretera Estatal 411, y el Libramiento Sur Poniente.

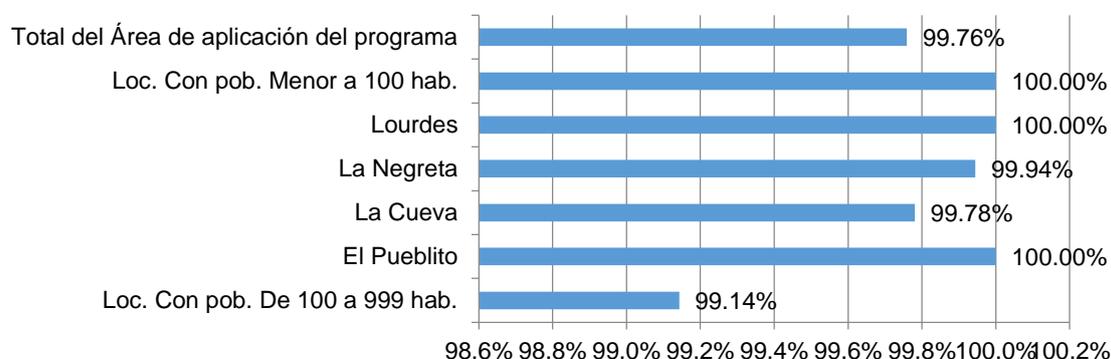
Los cuerpos de agua se localizan de forma dispersa en todo el territorio.

*Vivienda*

En el área de aplicación del programa parcial existían 3,323 viviendas particulares, cifra que representó el 8.75% del total de viviendas particulares en el Municipio, con lo cual, el área se

posicionó en tercer lugar a nivel municipal, respecto a la cantidad de viviendas existentes. Del total de viviendas particulares, 3,315 unidades se encontraban habitadas y registrando un porcentaje de ocupación del 99.76% (ver gráfico 7).

Gráfico 7:- Porcentaje de viviendas particulares habitadas.

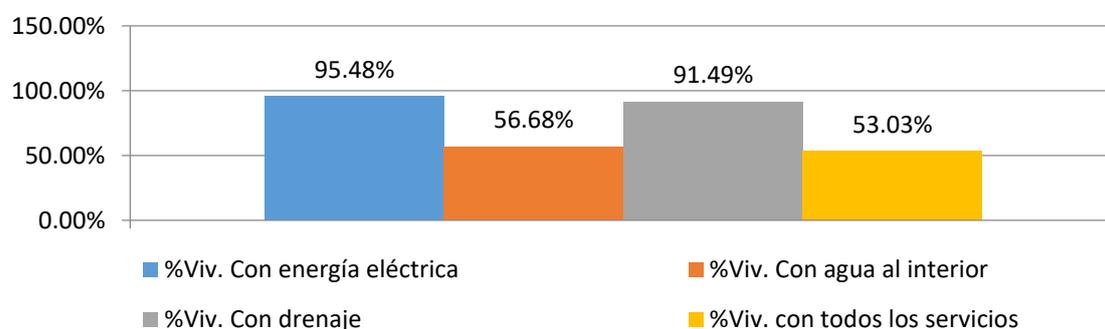


Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI, 2010.

Las condiciones de habitabilidad que presentan las viviendas particulares habitadas y considerando el promedio para toda el área de aplicación del programa parcial, se observa que las condiciones de habitabilidad en las viviendas son deficientes, ya que tan sólo el 53.03% de las viviendas particulares del área contaban con todos los servicios (agua potable al interior de la vivienda, drenaje y energía eléctrica).

Al analizar la cobertura de los servicios de manera individual, se observa que el 95.48% de sus viviendas particulares habitadas contaron con energía eléctrica, el 56.68% con agua potable en el ámbito de la vivienda y el 91.49% con drenaje<sup>24</sup>; siendo el servicio de energía eléctrica el de mayor cobertura (ver gráfico 8)

Gráfica 8: Porcentaje de viviendas particulares habitadas con servicios públicos: energía eléctrica, agua potable y drenaje.



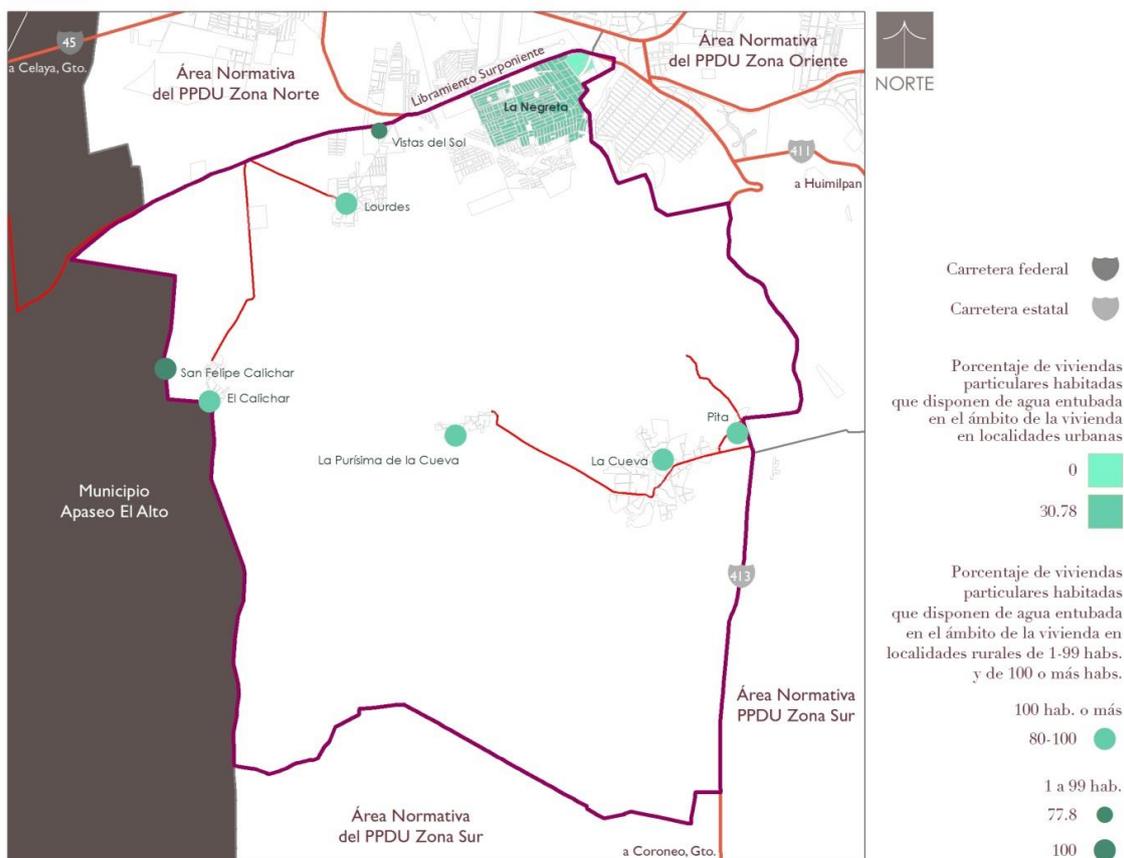
<sup>24</sup> Las viviendas particulares habitadas con drenaje refieren al sistema de tuberías en la vivienda que permite desalojar de estas las aguas utilizadas en el excusado, fregadero, regadera u otras instalaciones; sin que se conozca el destino de dichas descargas ni la existencia de una red pública que permita conducir las hacia el destino final.

Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI, 2010.

En términos absolutos, en el área de aplicación del programa parcial se ubicó el 8.57% de las viviendas particulares habitadas en el Municipio con energía eléctrica, el 5.54% de las viviendas particulares con agua y 8.21% de las viviendas particulares con drenaje.

Al retomar la información disponible, se observa que al interior del área de aplicación del programa parcial, La Negreta y Vistas del Sol registraron porcentajes bajos, ya que entre el 30 y 77% de sus viviendas particulares cuentan con agua potable en sus viviendas; situación que puede atribuirse a su nivel de consolidación urbana y a la falta de información disponible (ver imagen 22)

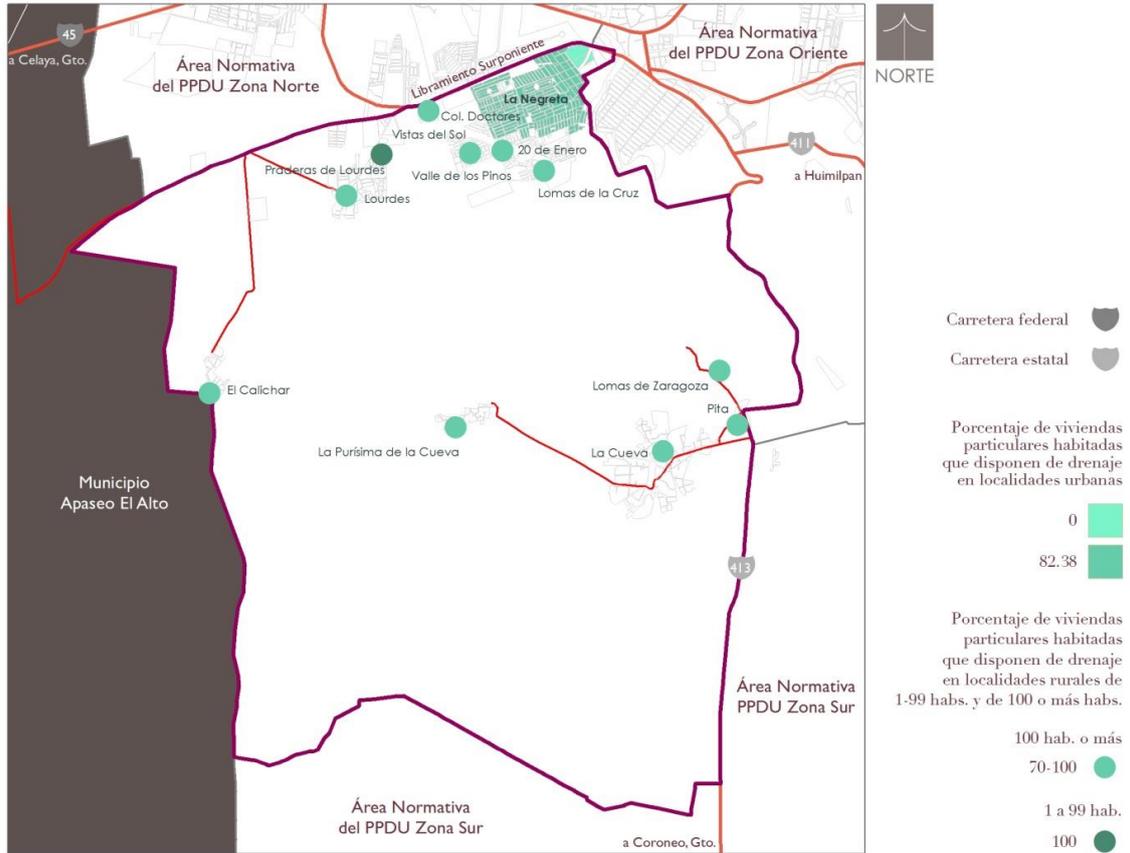
Imagen 22. Cobertura del servicio de agua potable



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI, 2010

Los porcentajes más altos de cobertura de drenaje se registraron en La Negreta y en la localidad de Pradera de Lourdes (cuya población fue menor a 100 hab), las que presentaron más del 80% de sus viviendas con este servicio. Con un porcentaje de cobertura menor (del 70 al 100%) se encontraron las localidades rurales de 100 a 999 hab. correspondientes a: El Calichar, Purísima de la Cueva, La Cueva, Pita, Lomas de Zaragoza, Lomas de la Cruz, Valle de los Pinos, 20 de Enero, Col. Doctores y Lourdes (ver imagen 23).

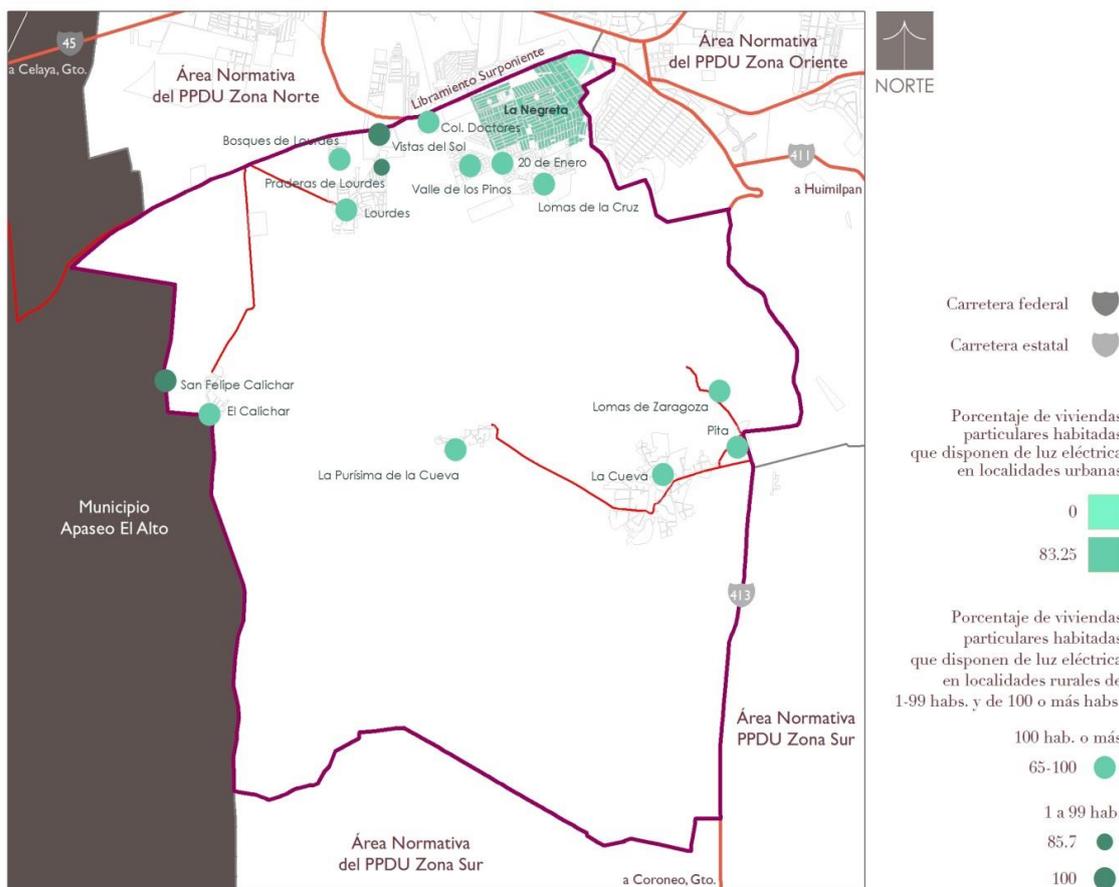
Imagen 23. Cobertura del servicio de drenaje



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI, 2010

Los porcentajes de mayor cobertura en el servicio de energía eléctrica se ubicaron en La Negraeta, así como en las localidades rurales de menos de 100 hab., correspondientes a: Vistas del Sol, Praderas de Lourdes y San Felipe Calichar, mismas que registraron más del 80% de sus viviendas con este servicio.

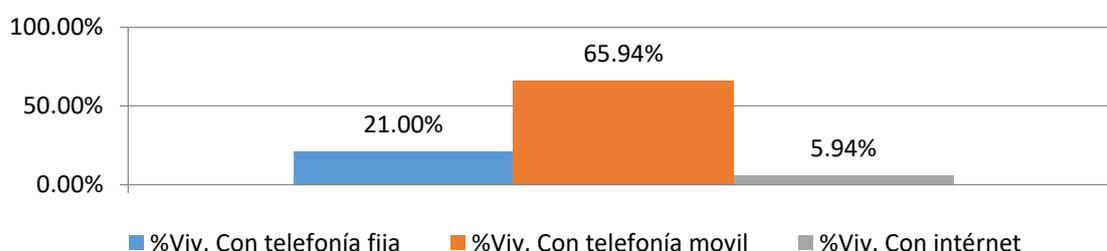
Imagen 24. Cobertura del servicio de energía eléctrica



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI, 2010.

Al analizar la cobertura de los servicios de tecnología de la información, se observa que el área de aplicación del programa parcial registró valores bajos, ya que tan sólo el 5.94% de sus viviendas particulares habitadas disponían de internet, el 21.00% disponían de telefonía fija y el 65.94% de telefonía móvil, lo cual constituye un reflejo de que el acceso a estos servicios fue limitado para la población que habita en esta área, debido principalmente a su bajo nivel de ingresos (ver gráfico 9).

Gráfico 9. Viviendas particulares habitadas con internet, telefonía fija y móvil

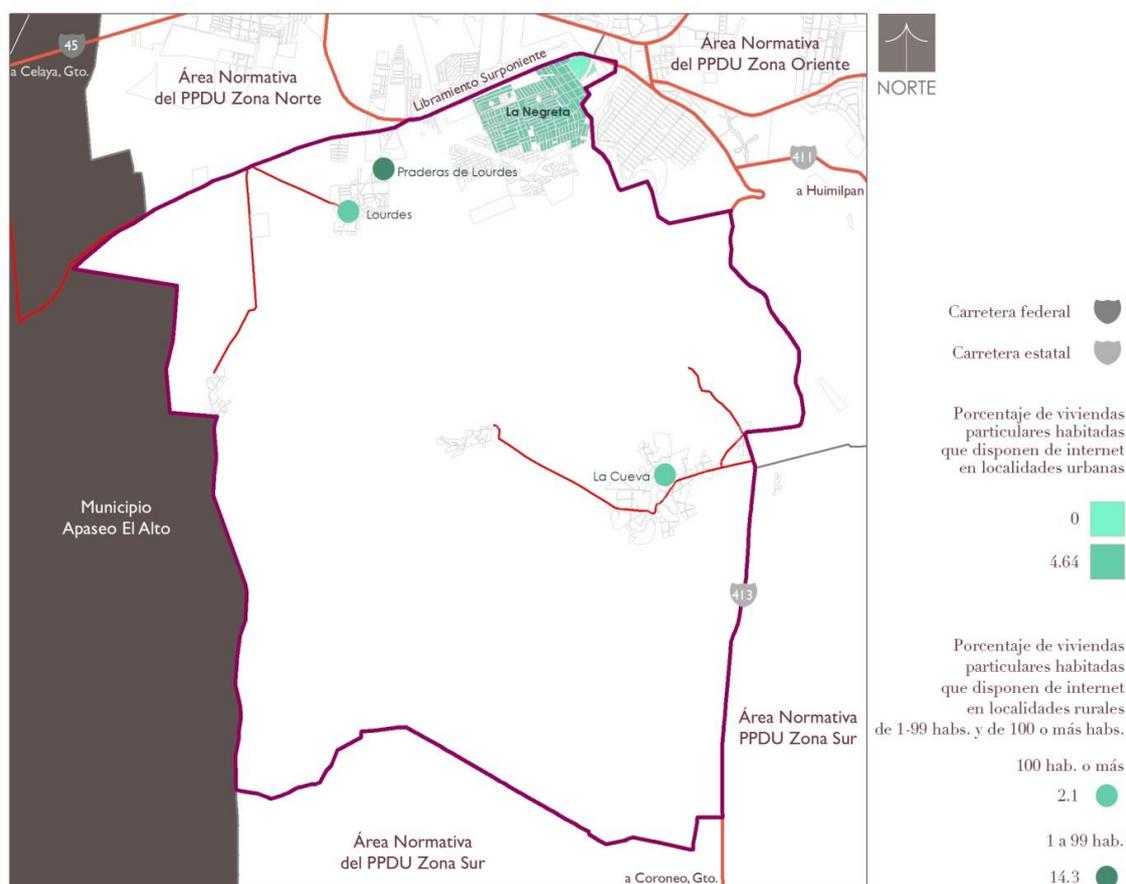


Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI, 2010.

Al interior del área de aplicación del programa parcial, los menores porcentajes de cobertura de este servicio se registraron en La Negreta y en las localidades rurales de 100 a 999 hab. de

Lourdes y La Cueva, al registrar menos del 5% de sus viviendas particulares con este servicio; atribuible a la falta de información disponible, pero a partir de la cual, se puede inferir que en el área de aplicación del programa parcial se ubica un porcentaje importante de población cuyos ingresos son bajos, lo que dificulta su acceso al servicio de internet (ver imagen 25).

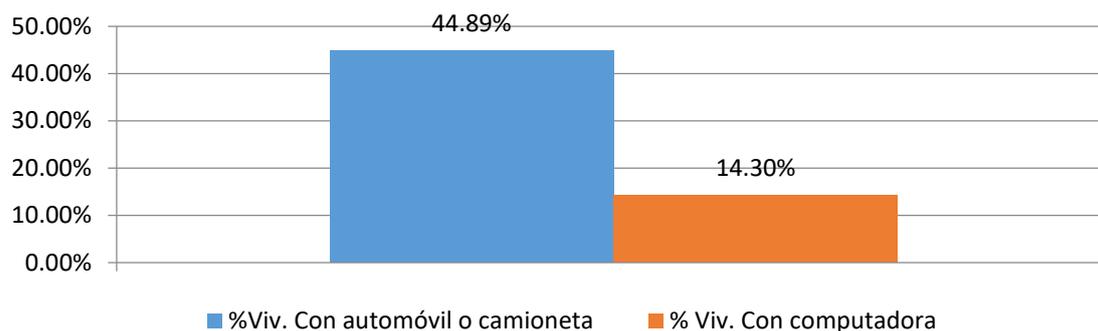
Imagen 25. Cobertura del servicio de internet



Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI, 2010

En cuanto a los bienes que las viviendas particulares habitadas en el área de aplicación del programa parcial tenían, destaca la posesión de la computadora por constituir una herramienta para el acceso a la información y el automóvil, por proporcionar a sus propietarios la disponibilidad para realizar desplazamientos hacia otras zonas. Considerando lo anterior, se puede decir, que los habitantes del área tienen un acceso restringido, ya que el 14.30% de sus viviendas particulares habitadas disponían de computadora y el 44.89% de automóvil (ver gráfico 10).

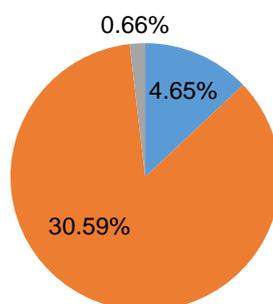
Gráfico 10: Porcentaje de viviendas particulares habitadas con automóvil o camioneta y computadora



Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI, 2010

La condición de precariedad de las viviendas se manifiesta en tres vertientes: 1.- Las características de ocupación de las viviendas (hacinamiento), 2.- Los componentes y materiales utilizados en su edificación (materiales inadecuados) y 3.- Acceso a infraestructura básica (agua, electricidad y drenaje)<sup>25</sup>. Así, la vivienda precaria es aquella que tiene su sistema constructivo de baja calidad o por los escasos servicios públicos y malas condiciones de habitabilidad para sus ocupantes. En el área de aplicación del programa parcial el 4.65% de sus viviendas particulares habitadas tenían piso de tierra, característica que incide negativamente en la salud de la población que las habita, ya que se relaciona con enfermedades de la piel y gastrointestinales; mientras que el 30.59% presentaban condición de hacinamiento, al tener más de 2 ocupantes por cuarto. En materia de servicios públicos, el 0.66% de las viviendas carecían de todos, por lo que prácticamente todas las viviendas contaban con algún servicio. En términos absolutos, al interior del área de aplicación del programa, las localidades menores a 1,000 habitantes y La Negraeta, registraron el mayor número de viviendas en situación de precariedad (ver gráfico 11).

Gráfico 11: Porcentaje de viviendas particulares habitadas con piso de tierra, hacinamiento y sin servicios públicos.



■ Viv. con piso de tierra ■ Viv. con más de 2 ocupantes por cuarto ■ Viv. sin ningún servicio público

Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI, 2010.

<sup>25</sup> De acuerdo al Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO).

Estructura Vial y Transporte Urbano

- *Vialidades*

La red de estructura vial es una infraestructura fundamental para el desarrollo y flujo de población, bienes y productos dentro de una ciudad. Dicha red vial genera conectividad con otras regiones, municipios o poblados los cuales permiten un desarrollo acorde a sus principales actividades económicas.

Dichas vialidades se catalogan en el presente programa parcial como Regionales, Primarias, Secundaria y Locales.

Las vialidades Regionales se caracterizan por ser aquellas que conectan con otros municipios, siendo de gran importancia para el traslado de población y de bienes; son vialidades que generan un alto impacto para el desarrollo de una región.

Vialidades Primarias son aquellas que se interconectan con las Vialidades Regionales para tener un flujo más local dentro del territorio.

Vialidades Secundarias se refieren aquellas que tienen conectividad con zonas como corredores comerciales, vialidades de impacto turístico y dan conectividad a las zonas habitacionales con las vialidades Primarias.

Vialidades Locales: Son todas aquellas que se desprenden de las Vialidades Secundarias y conectan con los centros de colonia, o centro de barrio.

Las Vialidades Regionales existentes son:

Cuadro 5. Estructura Vial Regional

ID	Nombre	Tramo
1	Libramiento Sur Poniente	Valle Dorado - Camino a la Negreta
2	Carretera Estatal No. 413	La Joya - Universidad Tecnológica de Corregidora

Fuente: Programa Municipal de Desarrollo Urbano Corregidora y Proyecto del Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana de Querétaro.

Imagen 26 Estructura Vial Regional



Libramiento Sur - Poniente

Las vialidades secundarias dentro del Parcial se conforman por las siguientes vías:

Cuadro 6. Estructura Vial Secundaria

ID	Nombre	Tramo
1	Vialidad Secundaria 1	A- B
2	Vialidad Secundaria 4	A- B
3	Vialidad Secundaria 5	A- B
4	Valle Ocho	Higuera - Valle Dos
5	Vialidad Secundaria 18	A-B
6	Santa María de Guadalupe	Santa Rosa - Prolongación Jazmín

Fuente: Programa Municipal de Desarrollo Urbano Corregidora y Proyecto del Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana de Querétaro.

Imagen 27. Estructura Vial Secundaria



Circuito 11 de febrero

Las Vialidades Locales que presenta el Parcial son las siguientes:

Cuadro 7 Estructura Vial Local

ID	Nombre	Tramo
1	Prol. Libramiento Sur Poniente	Límite estatal con Guanajuato - General Emiliano Zapata
2	Prol. Libramiento Sur Poniente	General Emiliano Zapata – Libramiento Sur Poniente
3	General Emiliano Zapata	Prol. Libramiento Sur Poniente - Límite estatal con Guanajuato
4	Calzada Los Ángeles	Prol. Libramiento Sur Poniente - Lourdes
5	Vialidad Local 1	A- Carretera Estatal No. 413
6	Vialidad Local 2	A-B
7	Vialidad Local 3	Carretera Estatal No. 413 - La Cueva
8	Vialidad Local 4	La Cueva - B

Fuente: Programa Municipal de Desarrollo Urbano Corregidora y Proyecto del Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana de Querétaro.

Imagen 28 Estructura Vial Local



Prol. Libramiento Sur Poniente

En el Parcial Poniente se cuenta con vialidades de tipo Regional, Secundario y Locales, lo cual nos indica que no existe vialidades Primarias, mismas que pudieran ampliar el desarrollo de la región y no saturar las vías turísticas y comerciales que se presentan en el parcial.

Una de los problemas que presenta dentro de la zona que abarca el Programa Parcial en cuanto a vialidades, es que las secundarias, se encuentran demasiado transitadas por transporte pesado, y sufren deterioro en el pavimento, y merman la imagen urbana, y se generan gastos de reparación.

#### *Puntos Conflictivos*

Los puntos conflictivos son aquellos que entorpecen el flujo de la población y de productos, los cuales son nodos que se generan por una saturación vehicular a falta de la infraestructura adaptada a las necesidades de la población. (Ver Anexo Gráfico D 002)

Aunque en el parcial poniente no se cuenta con muchos puntos conflictivos, sin embargo, se hace referencia a la falta de señalamiento vial. No se cuenta con un ancho de vía acorde a las necesidades que requiere la población, como se muestra (ver imagen 28) sobre la calle Independencia causado por la mala distribución de los carriles donde algunas vialidades son de doble sentido.

La falta de señalética que presenta el parcial es alta, ya que en las vialidades Regionales si se cuenta con el nombre de la calle transitada, pero en las vialidades de tipo local en ocasiones no cuenta con el nombre de las vialidades.

Algunas vialidades se cuentan de doble sentido siendo estos muy estrechos para dicho tránsito, provocando retraso en el flujo vial.

Imagen 29 Conflictos Viales



Calle Independencia

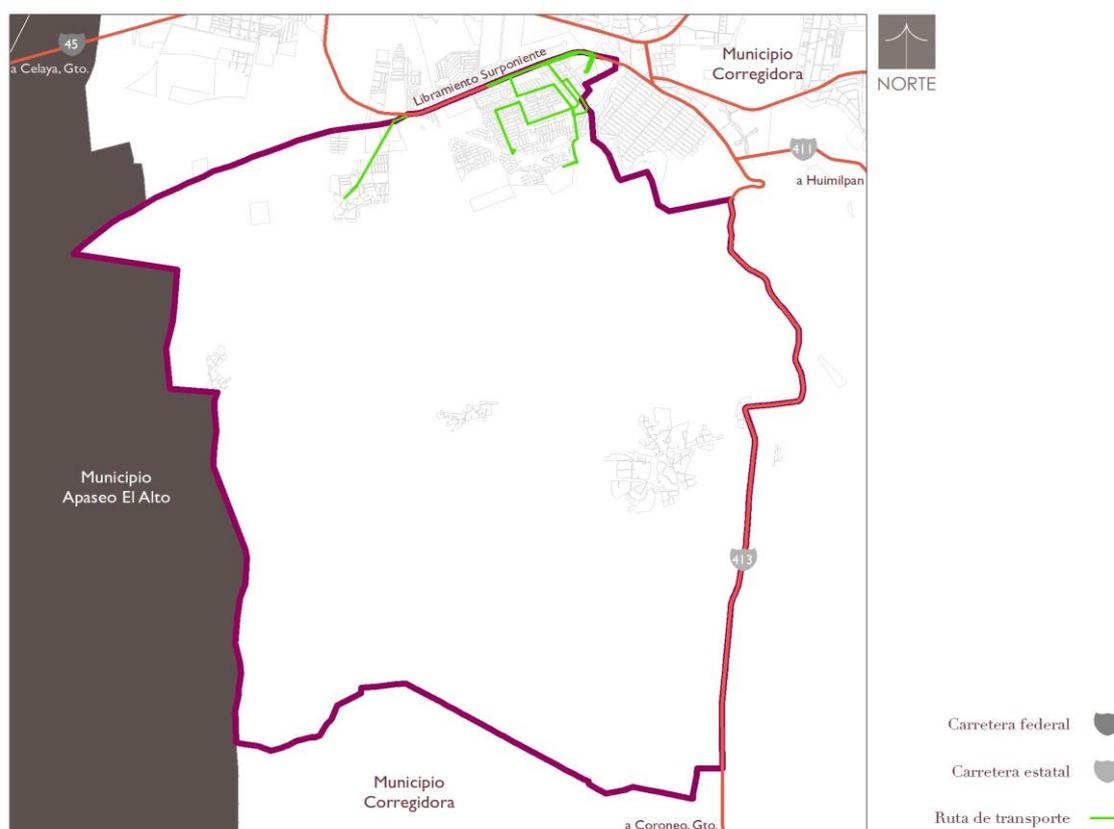
#### *Rutas de Transporte*

El transporte público juega un importante papel en el desarrollo de una ciudad, ya que es una fuente de la cual la gran mayoría de la población se traslada de un determinado punto a otro.

De acuerdo con la información de la página de internet de RED Q el total de rutas de transporte público que transitan por el PPDU ZN son 2, las cuales identifican con la siguiente numeración: 65, 75.

Todas estas rutas cruzan por el Libramiento Sur Poniente, la cual sirve de distribuidor vial a las rutas que dan servicio a algunas localidades. (Ver imagen 30)

Imagen 30. Rutas de Transporte Público



Fuente: Elaboración Propia con base en las rutas de transporte RED Q Rutas de Transporte Metropolitano.

Como se puede observar solamente se encuentra cubierta en la zona norte del parcial atravesando las localidades de La Negreta y Lourdes provocando que todo el parcial en su mayoría no tenga cobertura en red de transporte público.

#### *Equipamiento urbano*

Paralelamente con el suelo, la infraestructura y la vivienda, el equipamiento es uno de los componentes urbanos fundamentales en los asentamientos humanos, por su gran aportación para el desarrollo social y económico.

El equipamiento urbano es el conjunto de edificios y espacios, de uso público, en donde se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, que proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas, sociales, culturales y recreativas (SEDESOL, 1999); es un componente determinante de los centros urbanos y poblaciones rurales; la dotación adecuada de éste, determina la calidad de vida de los habitantes que les permite desarrollarse social, económica y culturalmente.

De acuerdo con el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano (SNEU) el equipamiento urbano se clasifica en 12 subsistemas: educación, cultura, salud, asistencia social, comercio, abasto, comunicación, transporte, recreación, deporte, administración y servicios urbanos.

De acuerdo a lo anterior en el presente PPDU ZN se localizan 33 elementos de equipamiento, los cuales se relacionan a continuación:

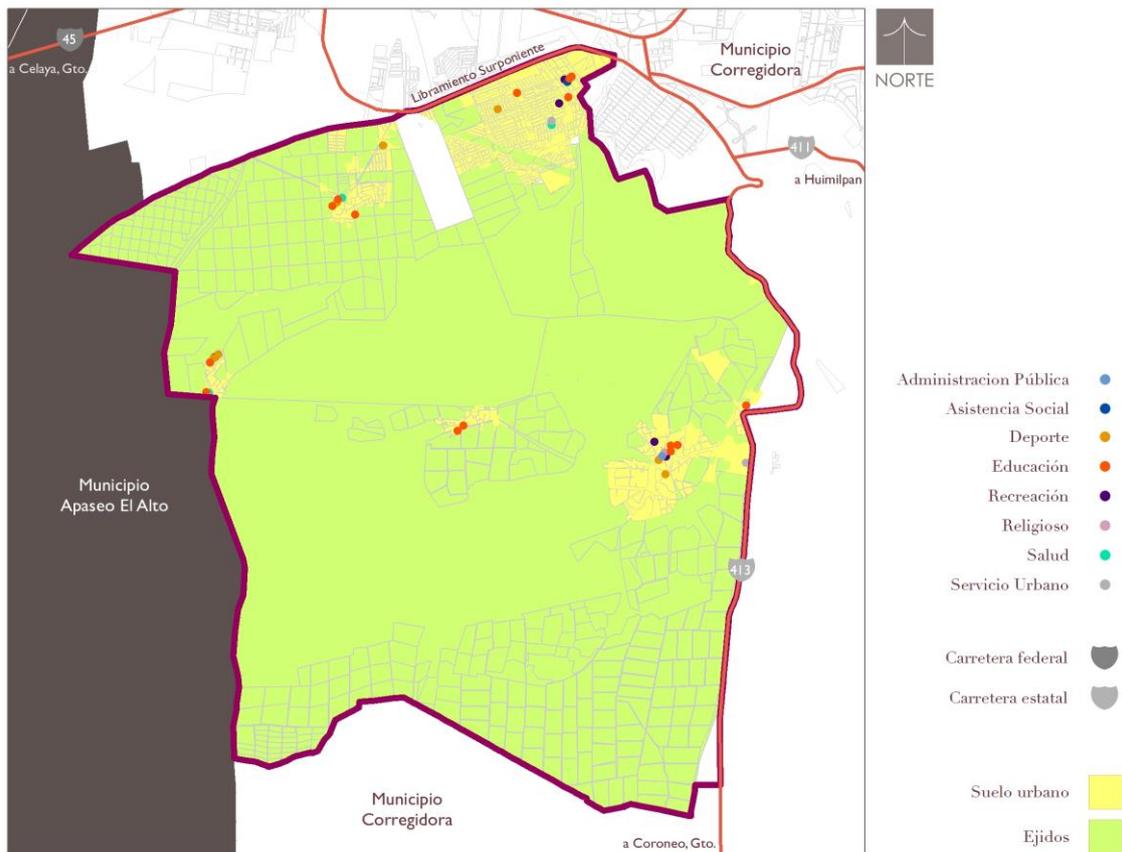
Cuadro 8 Subsistemas de Equipamiento Urbano

<b>NOMBRE</b>	<b>DIRECCIÓN</b>	<b>RADIO DE INFLUENCIA (Mts.)</b>	<b>TIPO</b>	<b>SUBSISTEMA</b>
Kiosco y plaza La Negreta	Margaritas y Tulipanes. La Negreta	14000	Plaza Cívica	Recreación
Lourdes	Lourdes, afuera de primaria	5000	Centro de Salud Rural	Salud
El Calichar	El Calichar	5000	Centro de Salud Rural	Salud
Centro de salud (La Negreta)	Calle 15 de mayo con 5 de mayo Col. 21 de marzo	5000	Centro de Salud Urbano	Salud
Polo de Desarrollo DIF La Negreta	Camelinas No. 18 La Negreta	700	Centro de Des. Comunitario	Asistencia Social
Plaza Cívica Joaquín Herrera	Hacienda de la Cueva, Joaquín Herrera	14000	Plaza cívica	Recreación
Juegos Infantiles La Cueva /Joaquín Herrera	Domicilio Conocido La Cueva/Joaquín Herrera	500	Juegos Infantiles	Recreación
Juegos Infantiles El Calichar	Junto a equipamiento deportivo	500	Juegos Infantiles	Recreación
Centro Deportivo La Negreta	Jazmín s/n Luis Donaldo Colosio	500	Juegos Infantiles	Recreación
Canchas Joaquín Herrera	Conocido calle principal Joaquín Herrera	2000	Modulo deportivo	Deporte
Canchas Joaquín Herrera	Conocido Plaza Joaquín Herrera	2000	Modulo deportivo	Deporte
Campo Deportivo Lourdes	Conocido Camino a Lourdes, en la entrada	2000	Modulo deportivo	Deporte
Canchas Lourdes	Domicilio Conocido Lourdes, Junto a primaria	2000	Modulo deportivo	Deporte
Campos Deportivos El Calichar	Junto a Preescolar	2000	Modulo deportivo	Deporte
Campos Deportivos El Calichar	Domicilio Conocido El Calichar	2000	Modulo deportivo	Deporte
Centro de control animal	Prolongación Azucenas Col. 21 de marzo	2000	Centro de Control Animal	Servicio Urbano
Antonio Díaz Soto y Gama	Conocido Pita	3000	Primaria	Educación
Joaquín Herrera	Conocido Joaquín Herrera	15000	Templo	Religión
Joaquín Herrera	Conocido Joaquín Herrera	3000	Primaria	Educación
Sor Juana Inés de la Cruz	Conocido Joaquín Herrera	1500	Preescolar	Educación

NOMBRE	DIRECCIÓN	RADIO DE INFLUENCIA (Mts.)	TIPO	SUBSISTEMA
Ramón López Velarde Telesecundaria	Conocido Joaquín Herrera	6000	Telesecundaria	Educación
Niños Héroe	Conocido Purísima de la Cueva	1500	Preescolar	Educación
Miguel Hidalgo	Conocido Purísima de la Cueva	3000	Primaria	Educación
Josefa Ortiz de Domínguez	Conocido El calichar, junto a campo de Baseball	1500	Preescolar	Educación
Gral. Emiliano Zapata	Conocido El Calichar	3000	Primaria	Educación
Rafael Ramírez	Conocido Lourdes	1500		Educación
Renato Leduc	Conocido Lourdes	6000	Telesecundaria	Educación
Ignacio Zaragoza	Conocido Lourdes, junto a SMS	3000	Primaria	Educación
José Morales Lira	Gardenias s/n La Negreta	2000	Primaria	Educación
Nicolas San Luis Montañez	Prol. Jazmín s/n La Negreta	2000	Primaria	Educación
Emeterio González	1ro de Mayo esq. San Pedro	2000	Primaria	Educación
Lic. José María Truchuelo	Gardenias s/n La Negreta	2000	Primaria	Educación
Canchas de Basquetbol El Milagrito		2000	Modulo deportivo	Deporte
Panteón Joaquín Herrera	Carr. A Coroneo	5000	Cementerio	Servicio Urbano
Delegación Joaquín Herrera	Domicilio Conocido Hacienda La Cueva Joaquín	60000	Oficinas de Admón. Federal	Administración Publica

Fuente: Elaboración Propia con base el Observatorio Urbano Metropolitano de Querétaro

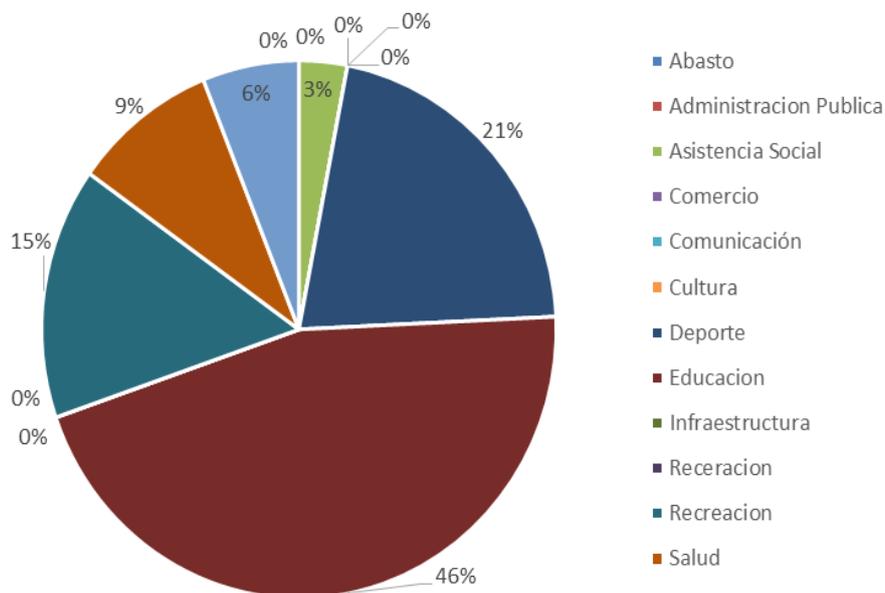
Imagen 31. Equipamiento Actual



Fuente: Elaboración Propia con base el Observatorio Urbano Metropolitano de Querétaro

La mayor parte del territorio del programa parcial, está ocupada por equipamientos del Subsistema Educativo con el 45%, seguidos por del Subsistema Deporte con el 21%, Subsistema Recreación con el 15 %, Subsistema Salud con el 9% cada uno, Subsistema Servicio Urbano con el 6% cada uno, y por último con el Subsistema de Asistencia Social 3% (ver gráfico 12)

Gráfico 12 Porcentaje de Subsistemas



Fuente: Elaboración Propia con base al Sistema Normativo de Equipamiento Urbano

Analizando lo anterior, se observa que el 81% del total del equipamiento se concentra en los Subsistemas Educativo, Deporte y Recreación. Sin embargo es mínimo lo referente al Subsistema de Salud donde solo se cuenta con 3 equipamientos, de los cuales 2 son centros de salud rural, los cuales tienen un radio de influencia en su mayoría de 5000 metros.

#### *Imagen Urbana, Nodos y Bordes*

La imagen Urbana del Polígono de Aplicación del Programa Parcial

- Nodos

Se le denomina Nodo al punto estratégico al que puede ingresar un observador y constituye un punto de referencia del que sea parte o al que se encamina. También se les denomina nodos a los puntos de confluencia, sitios de ruptura en el transporte, cruce o convergencia de sendas, momento de paso de una estructura a otra. Comúnmente constituye el foco de un barrio al que influye y del que se presenta como símbolo.

El deportivo de la colonia Villas de las Flores y el parque público de la misma ubicada en las calles Tulipán y Laureles son los lugares que funcionan como nodos y dan identidad a las colonias. Los equipamientos como escuelas primarias y jardines de niños sirven como nodos en donde la población se reúne a la salida de clases.

En las Localidades Rurales podemos identificar como nodos las plazas públicas e intersecciones viales que cuentan con comercio local como un nodo, ya que dan identidad a cada uno de los poblados y sirven de elementos estructuradores para las sendas y caminos rurales de la localidad.

- Puntos de Referencia o Hitos

Un Hito es un punto de referencia exterior para un observador. Por lo común se trata de un objeto físico definido con sencillez (edificio, montaña, tienda, mojonera, etc.) su uso implica la selección de un elemento entre diversas posibilidades. Pueden estar dentro de la ciudad o a tal distancia que para todo fin práctico simbolice una dirección y referencia permanente. Pueden ser claves de identidad memorable en el contexto.

Los puntos de referencia de esta zona son los equipamientos y elementos arquitectónicos de cada una de las localidades que se destacan a lo lejos. Asimismo comercios en esquinas que sirven de referencia a los habitantes.

- Bordos

Los Bordos se definen como un elemento físico lineal que impide el paso peatonal y vehicular hacia otro barrio o zona. Pueden ser elementos naturales como ríos o zanjas o bordes de presas o barrancas o bien artificiales como vialidades que impidan el paso directo, bardas, cercas o cortinas de árboles que fueron sembrados con ese fin. Los Bordos crean barrios y zonas homogéneas en la estructura de una ciudad.

Los bordos existentes en el polígono de aplicación son el Libramiento Sur Poniente que es una vialidad de difícil acceso peatonal, así como las barrancas y lechos de arroyos que se presentan en la zona rural.

- Corredores Urbanos

Los Corredores Urbanos son elementos que dan identidad a la zona, ya que son los espacios longitudinales que concentran los usos y servicios que le proporcionan servicios básicos a las zonas habitacionales a lo largo de las vialidades principales, estos complementan y enlazan diversos centros urbanos con los Subcentros y el centro de la ciudad. Dependiendo de la mezcla de usos con los que cuentan. Es la importancia y el impacto que tengan en la zona.

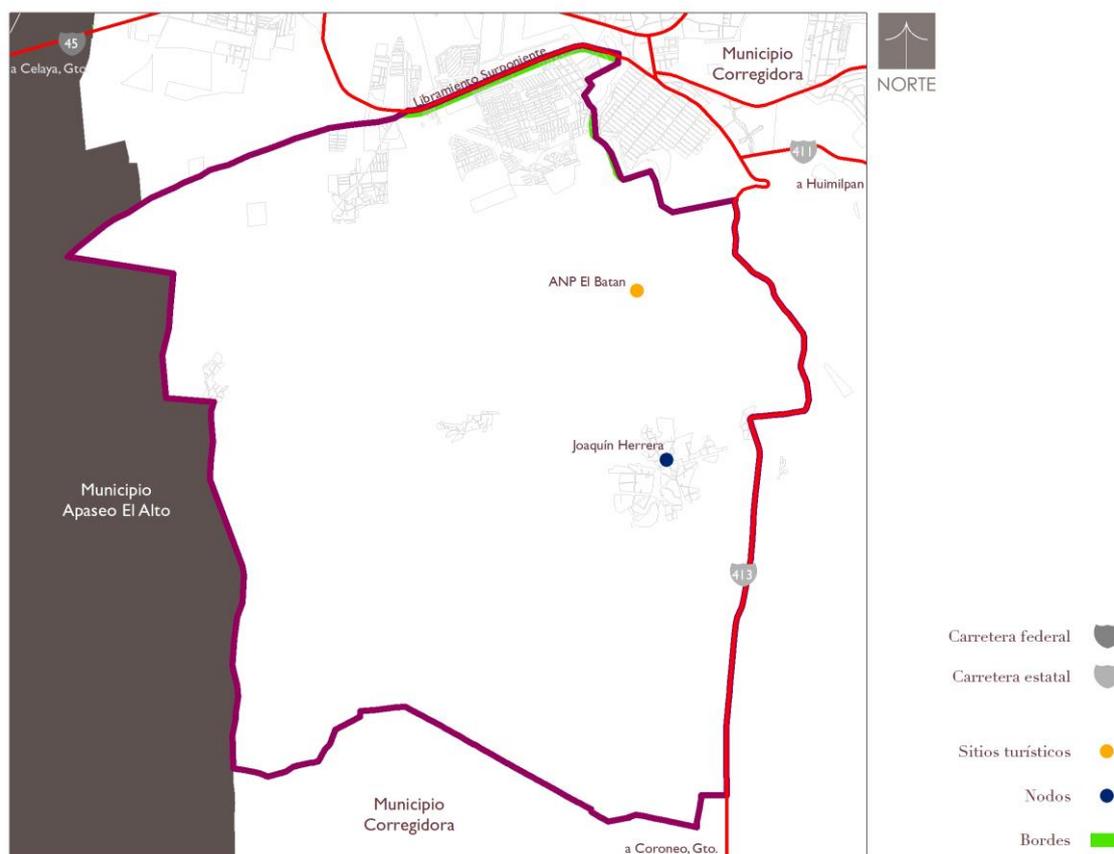
En la zona existen los siguientes corredores urbanos:

Carretera Federal No. 413.

Libramiento Sur - Poniente.

Estos Corredores están en vías de consolidación sin embargo dentro de cada una de las localidades rurales se encuentran pequeños corredores comerciales sobre la vialidad principal que dan identidad a los habitantes y a la población de los asentamientos cercanos.

Imagen 32 Nodos del PDU ZP



*Fuente Elaboración Propia*

### *Riesgos y Vulnerabilidad*

La fuente de la información respecto a riesgo y vulnerabilidad se obtuvo del Atlas de Peligros Naturales y Riesgo del municipio de Corregidora, Querétaro.

El Centro Nacional de Prevención de Desastres (CENAPRED) contempla la existencia de agentes destructivos que se pueden clasificar en cinco categorías de riesgo de acuerdo a su origen geológico, hidrometeorológico, químico, sanitario y socio – organizativo los cuales pueden producir riesgo, emergencia o desastre. También se les denomina fenómenos perturbadores que se definen de la siguiente forma.<sup>26</sup>

**Geológico:** Calamidad que tiene como causa las acciones y movimientos violentos de la corteza terrestre. A esta categoría pertenecen los sismos o terremotos, las erupciones volcánicas, los tsunamis o maremotos y la inestabilidad de suelos, también conocida como movimientos de flujo o corriente, avalancha o alud, derrumbe y hundimiento, así como terrenos minados y enrocamientos peligrosos.

Las características geológicas que han definido el relieve provocan condiciones de riesgo de deslaves y derrumbes, pero también la topografía y el crecimiento desordenado de la población;

<sup>26</sup> Manuales para la elaboración de atlas de riesgo, CENAPRED, 2005.

algunos riesgos que presenta el parcial poniente son las fallas geológicas que se encuentran en gran parte del parcial, una de ellas se encuentra en la localidad de La Negreta y Lomas de la Cruz la cual puede afectar la infraestructura de la zona y por ende el flujo de sociedad y productos.

La localidad de La Cueva no cuenta en si con zonas con derrumbe pero si se encuentra localizada en una zona montañosa, por ende si la población sigue creciendo en forma desmedida en esa zona pueden provocar deslaves y derrumbes.

Hidrometeorológico: Calamidad que se genera por la acción violenta de los agentes atmosféricos, tales como huracanes, inundaciones pluviales, fluviales, costeras lacustres, tormentas de nieve, granizo, polvo, eléctricas, heladas, sequías, las ondas cálidas y gélidas.

En cuanto a las precipitaciones pluviales se encuentran en menor cantidad en el lado norte pero llegan a afectar a la población que se encuentra en Lomas de la Cruz y Valle de los Pinos, los cuales tienden a estar en constante riesgo de inundaciones, ya que el agua acumulada en dichas zonas no tiene donde desembocar por lo tanto a plazo de tiempo medio puede presentar problemas de inundación.

Químico: Calamidad que se genera por la acción violenta de diferentes sustancias derivadas de su interacción molecular o nuclear. Comprende fenómenos destructivos tales como incendios de todo tipo, explosiones, fugas tóxicas y radiaciones.

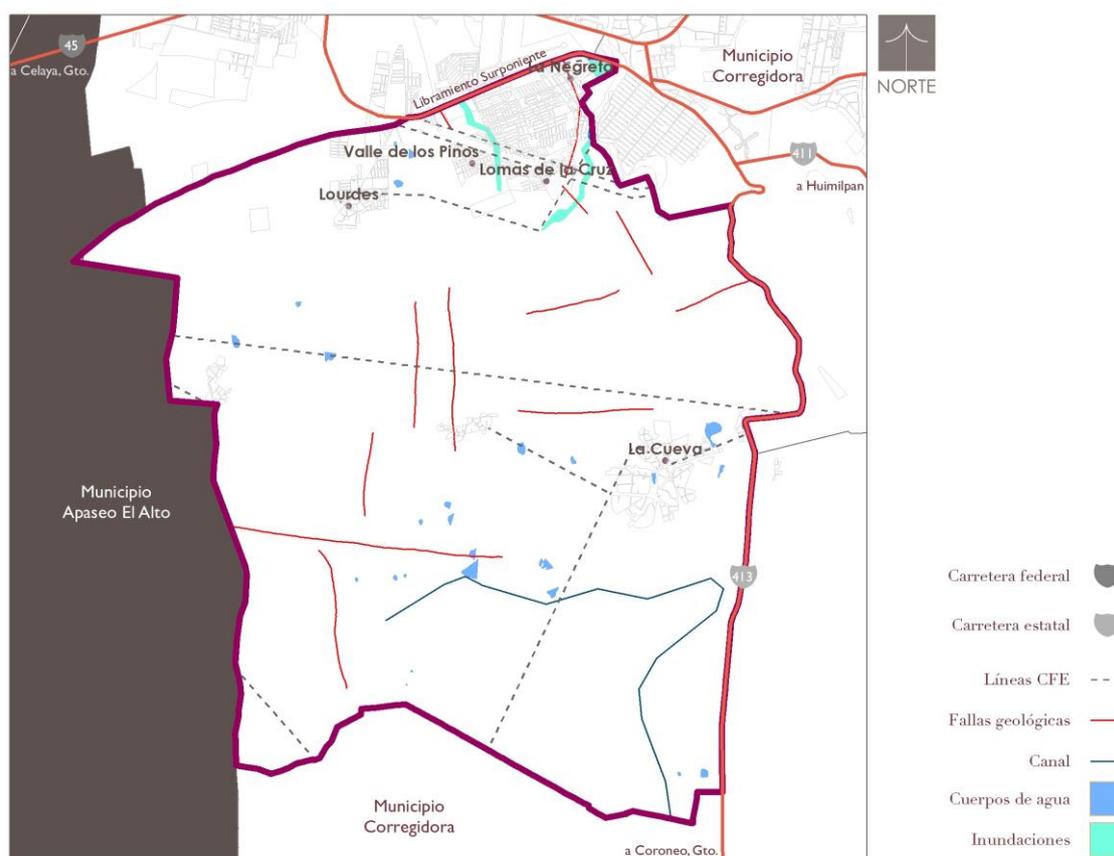
En la zona no existe industria sin embargo la zona Industrial Balvanera está colindando al norte con la zona de estudio por lo que se le debe dar importancia al control de los desechos industriales.

Sanitario Ecológico, Calamidad que se genera por la acción patógena de agentes biológicos que atan a la población, a los animales y a las cosechas, causando su muerte o la alteración de su salud. Las epidemias o plagas constituyen un desastre sanitario en el sentido estricto del término. En esta clasificación también se ubica la contaminación de aire, agua, suelo y alimentos.

El riesgo sanitario se genera en la localidad de Lourdes donde no cuenta con el drenaje necesario para abastecer a la localidad, esto nos provoca aguas residuales que perjudican a la población, provocando focos de infección y enfermedades. (Ver imagen 33)

Socio Organizativo: Calamidad generada por motivos de errores humanos o por acciones premeditadas, que se dan en el marco de grandes concentraciones o movimientos masivos de población, así como accidentes aéreos, carreteros ferroviarios y actos de terrorismo, este tipo de riesgos no se considera dentro de esta zona.

Imagen 33. Riesgos del PPDU Zona Poniente



Fuente: Elaboración Propia con base en el Atlas de Riesgo del Municipio de Corregidora.

### *Zonas patrimoniales y Potencial Turístico*

El potencial turístico existente dentro del Polígono de Aplicación del Programa Parcial es muy vasto, ya que se cuenta con el Área Natural Protegida del Batán, la cual es una zona que por sus características naturales y ambientales conforma ecosistemas que pueden ser de gran atractivo turístico para la población. Generando actividades ecoturísticas, como senderismo, campismo, y circuitos para ciclismo de montaña.

Se prevé que en el corto tiempo esta zona natural cuente con un programa parcial de manejo que regulen las actividades ecoturísticas que se puedan llevar a cabo, y tener la certeza del nivel de protección.

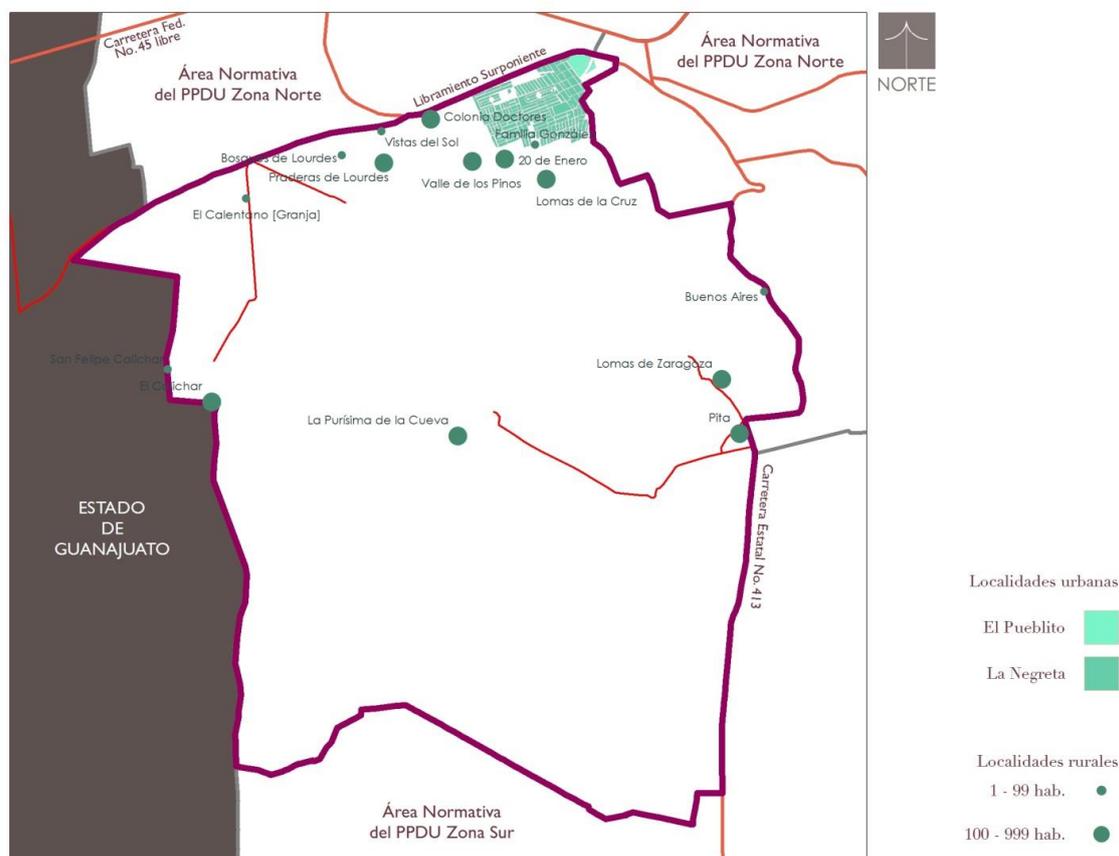
Se encuentra el nacimiento del río El Pueblito el cual se puede aprovechar como un parque natural para la zona con sus adecuadas medidas de protección para conservar las características naturales de la zona.

### 1.6.3 Aspectos Socioeconómicos

De acuerdo con los datos del Censo de Población y Vivienda 2010, elaborado por el INEGI, al interior del área de aplicación del PPDU ZP se encontraron 17 localidades rurales y 184 AGEBS urbanas de las localidades de El Pueblito, La Negra, Los Olvera, San José de los Olvera y

Venceremos<sup>27</sup>. (ver imagen 33) La población total fue de 14,214 habitantes, cifra que represento el 10% de la población total del Municipio, siendo la tercera área más poblada (ver cuadro 9)

Imagen 34: Distribución de la población



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI, 2010.

Cuadro 9: Población al 2010 según área de aplicación del Programa Parcial

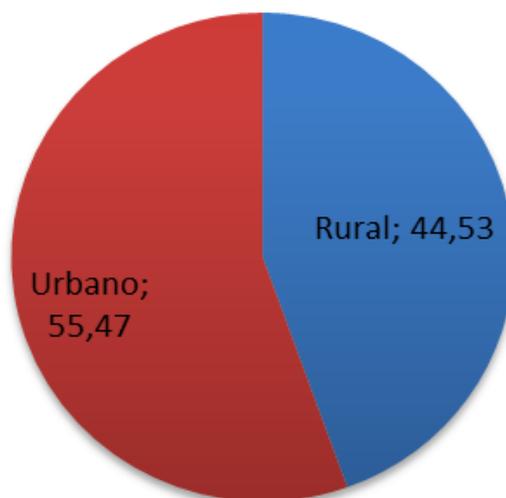
Área de aplicación del programa	Población al 2010	% de Población al 2010
PPDU Zona Poniente	14,214	9.93
PMDU	143,073	100.00

Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI, 2010.

Por tipo de asentamiento, se observa que la población se ubicó casi en proporciones iguales en las localidades urbanas (con 7,884 hab.) y en las localidades rurales (con 6,330 hab.)

<sup>27</sup> Para este análisis, se considera exclusivamente la parte proporcional de las AGEB's urbanas de las localidades de El Pueblito, Los Olvera, la Negreta y Venceremos que forman parte del polígono de aplicación del PPDU ZP.

Gráfico 13 Distribución de la población por tipo de asentamiento en 2010.



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI, 2010.

La zona de La Negreta concentró la mayor cantidad de habitantes (con el 55.40%), seguida por las localidades rurales cuya población estuvo en el rango de 100 a 999 hab. (Con el 21.25%); mientras que con menor cantidad de habitantes, se ubicaron las localidades de: La Cueva (con el 13.13%) y Lourdes (9.25%).

Cuadro 10-: Distribución de la población al interior del área normativa en 2010.

Clasificación	Población 2010	%
El Pueblito	10	0.07
La Cueva	1,867	13.13
La Negreta	7,874	55.40
Lourdes	1,315	9.25
Localidades con pob. de 100 a 999 hab.	3,021	21.25
Localidades con pob. menor de 100 hab.	127	0.89
Total del Área de aplicación del Programa Parcial	14,214	100.00

Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI, 2010.

#### *Distribución de la población por género*

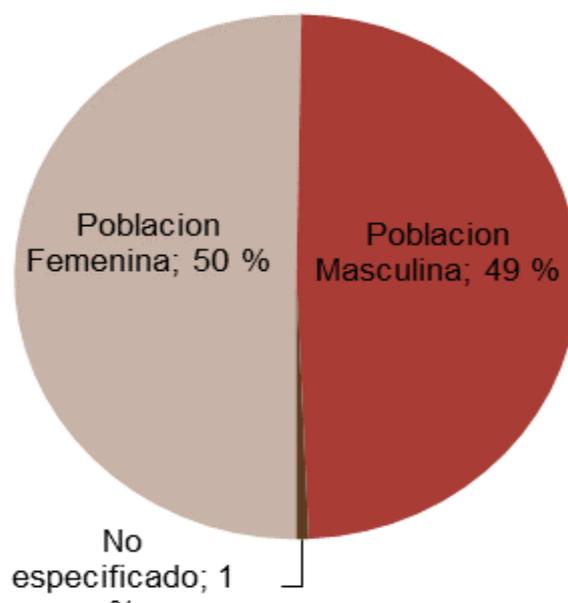
En 2010, en el área de aplicación del programa parcial habían 7,148 mujeres y 6,966 hombres, es decir, el 50.0% del total de población eran mujeres y el 49.0% eran hombres; mientras que para el 1.0% de la población no estuvo disponible la información. Al interior del área de aplicación del programa parcial, todas las localidades tuvieron mayor predominancia de mujeres que de hombres, debido a éstas tiene una mayor esperanza de vida (ver cuadro 12 y gráfico 15).

Cuadro 11: Distribución de la población por género al interior del área de aplicación del Programa Parcial

Clasificación	Población			
	Total	Femenina	Masculina	No especificado
El Pueblito Sección Poniente	10	0	0	10
La Cueva	1,867	958	909	0
La Negreta Sección Poniente	7,874	3,910	3,883	81
Lourdes	1,315	666	649	0
Localidades con pob. de 100 a 999 hab.	3,021	1,552	1,469	0
Localidades con pob. menor de 100 hab.	127	62	56	9
<b>Total del área de aplicación del programa</b>	<b>14,214</b>	<b>7,148</b>	<b>6,966</b>	<b>100</b>

Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI, 2010.

Gráfico 14: Distribución en porcentaje de la población por género al interior del área de aplicación del programa



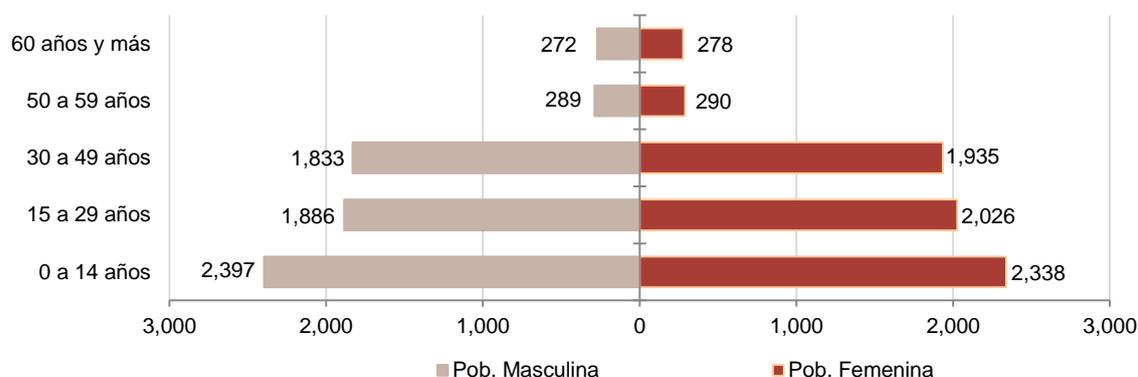
Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI, 2010.

#### *Estructura de Población por rango de edad*

La estructura de población del área de aplicación del programa fue la más joven en el Municipio, ya que en el año 2010, el 33.74% de su población tenía una edad que va de los 0 a los 14 años, el 28.01% presentó una edad que iba de los 15 a los 29 años y el 26.99% tenía una edad de 30 a 49 años, lo cual constituye un reto gubernamental en materia de oferta de empleo y educación de nivel básico, medio y superior (ver gráfica 15).

En contra parte, el 4.79% de la población tenía una edad que iba de los 50 a 59 años y el 4.22% de la población tenía 60 años y más, encontrándose en la punta de la pirámide poblacional; sin embargo, en 20 años se incrementará su población de manera sustancial.

Gráfico 15: Distribución de población por grupo de edad



Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI, 2010.

En términos absolutos, la población de todos los rangos de edad (de 0 a 14 años, de 15 a 29 años, de 30 a 49 años, de 50 a 59 años y de más de 60 años) se localizó principalmente en La Negreta, en las localidades cuyo tamaño fue de 100 a 999 habitantes, en La Cueva y en Lourdes (ver cuadro 12).

Cuadro 12: Distribución de la población por rango de edad y género en el área de aplicación del programa

Clasificación	Población Total	Población por Rango de Edad (años)					No especificado
		0-14	15 a 29	30 a 49	50 a 59	Mas 60	
El Pueblito	10	0	0	0	0	0	10
La Cueva	1,867	630	534	450	109	140	4
La Negreta	7,874	2,566	2,174	2,260	363	242	269
Lourdes	1,315	410	390	344	76	94	1
Loc. con pob. de 100 a 999 hab.	3,021	1,149	852	746	133	120	21
Loc. con pob. menor a 100 hab.	127	41	32	36	0	4	14
<b>Total del área de aplicación del programa</b>	<b>14,214</b>	<b>4,796</b>	<b>3,982</b>	<b>3,836</b>	<b>681</b>	<b>600</b>	<b>319</b>

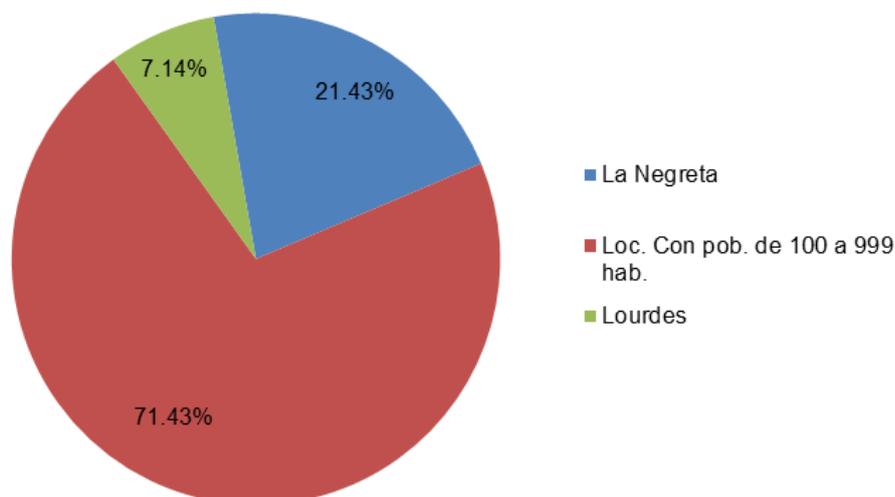
Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI, 2010.

#### Población indígena

La presencia de población indígena de 3 años y más en el área de aplicación del programa fue mínima, ya que representó el 0.30% de la población de 3 años y más en el área y el 17.43% de la población hablante de lengua indígena en el Municipio. Al interior del área de aplicación del

programa, la población hablante de alguna lengua indígena se ubicó principalmente en las localidades rurales cuyo tamaño fue de 100 a 999 hab., (con el 71.43%), seguida de La Negreta (con el 21.43%) y de Lourdes (con el 7.14%) (Ver gráfico 16).

Gráfico 16: Población de 3 años y más que habla alguna lengua indígena



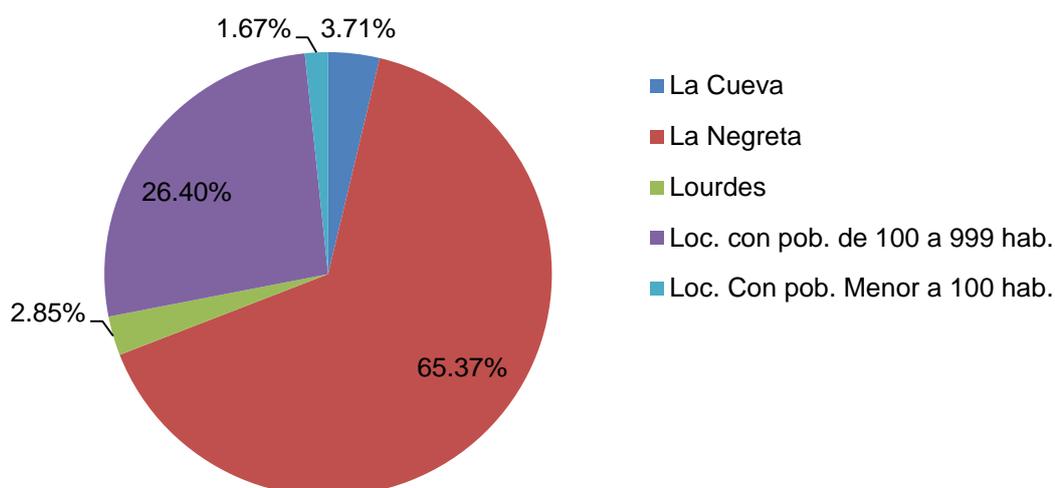
Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI, 2010.

### *Migración*

Para analizar el fenómeno de la migración en el área de aplicación del programa se consideraron dos variables, la primera corresponde a la población nacida en otra entidad que permite observar los flujos de migración en términos absolutos y la segunda, es la población que en el año 2005 residía en otra entidad. A partir de esta variable es posible estimar el flujo de las personas que en el 2005 vivían en otra entidad y migraron a Querétaro, lugar en el que se captó su opinión durante el levantamiento del Censo de Población y Vivienda en el año 2010.

En el área de aplicación del programa habían 2,102 personas cuyo lugar de nacimiento no fue el Estado de Querétaro, cifra que representó el 14.79% del total de su población y el 3.98% de la población municipal nacida en otra entidad (ver gráfico 17). Al interior del área de aplicación del programa, la población nacida en otra entidad se ubicó principalmente en La Negreta, en las localidades rurales cuyo tamaño fue de 100 a 999 hab., La Cueva, Lourdes y las localidades rurales con población menor a 100 hab.

Gráfico 17: Población nacida en otra Entidad



Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI, 2010.

En relación a los flujos de migración residente en el área de aplicación del programa, se observa que estos fueron mínimos, ya que tan solo el 3.90% de la población de 5 años y más residió en otra entidad; mientras que el 1.64% lo hizo en otro país, siendo Estados Unidos, el principal destino. Situación que se explica por la necesidad de la población de buscar mejores condiciones de vida.

Al interior del área de aplicación del programa, las localidades cuya población fue de 100 a 999 hab. registraron los porcentajes más altos de población residente en otra entidad y en otro país, seguidas de las localidades de La Cueva, Lourdes y La Negra (ver cuadro 13).

Cuadro 13: Porcentaje de población de 5 años y más residente en otra entidad, otro país y EUA

Clasificación	Porcentaje de Población de 5 años y más		
	Que residió en otra entidad	Que residió en otro país	Que residió en EUA
El Pueblito	0.00	0.00	0.00
La Cueva	2.86	5.48	5.48
La Negra	1.81	0.20	0.20
Lourdes	2.62	2.97	2.97
Loc. Con Pob. de 100 a 999 hab.	11.08	2.59	2.59
Loc. Con pob. Menor a 100 hab.	0.00	0.00	0.00
Total del área de aplicación del programa	3.90	1.64	1.64

Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI, 2010.

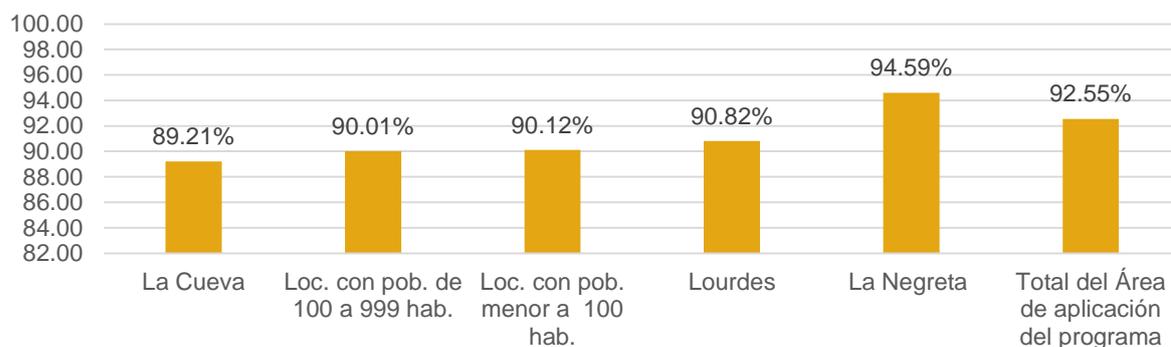
### Educación

El nivel de instrucción de la población permite analizar indirectamente las oportunidades de empleo y su nivel de ingresos, ya que se relaciona la formación del capital humano con la remuneración económica. En el área de aplicación del programa, el 92.55% de la población de

15 años y más fue alfabeta, es decir, en el área de aplicación del programa se localizó el 8.92% de la población municipal de 15 años y más con esta característica.

En términos relativos, el porcentaje más alto de población de 15 años y más alfabeta se localizó en La Negreta y el menor se localizó en La Cueva (ver gráfico 18). Cabe señalar que el área ocuparía el tercer lugar en este tema.

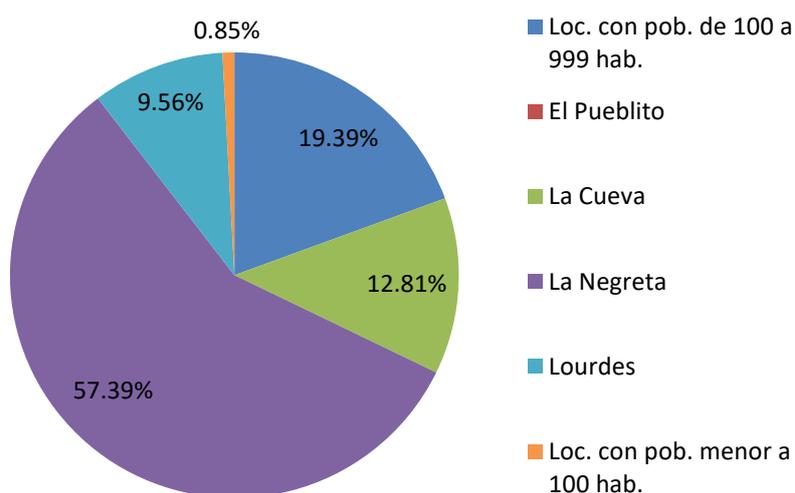
Gráfico 18: Porcentaje de población alfabeta



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI, 2010.

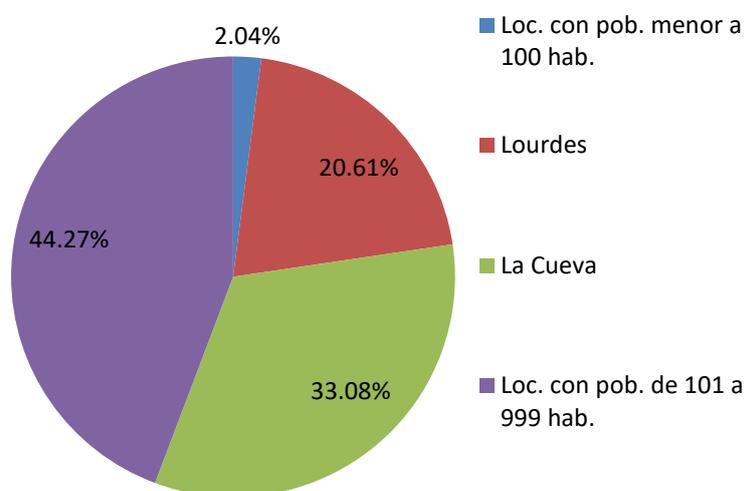
En términos absolutos, el mayor porcentaje de población alfabeta al interior del área de aplicación del programa se concentró en La Negreta (con el 57.39%); mientras que la población analfabeta se localizó en las localidades rurales de 100 a 999 hab., en La Cueva y en Lourdes (ver gráfico 19).

Gráfico 19: Porcentaje de población alfabeta



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI, 2010.

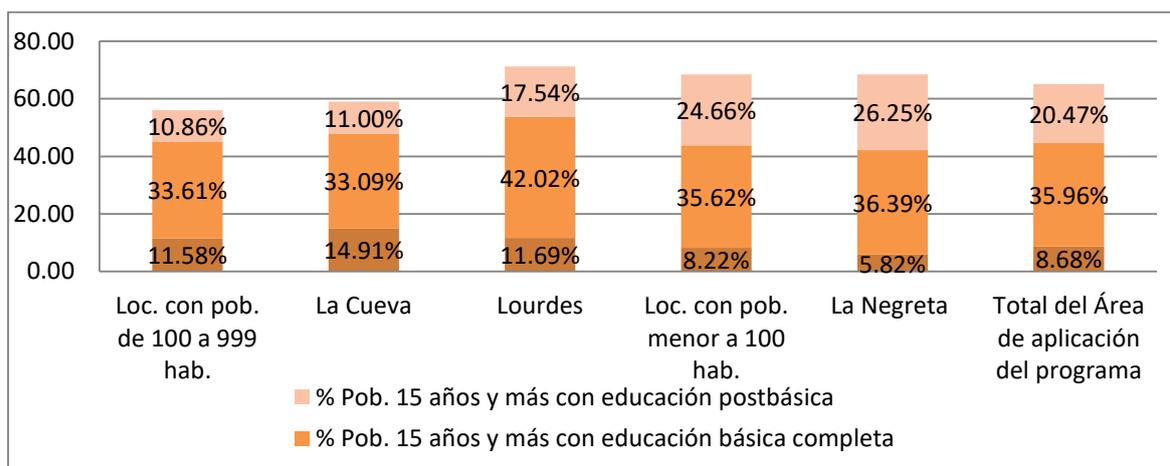
Gráfico 20: Porcentaje de población analfabeta



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI, 2010.

El 8.68% de la población de 15 años y más no contó con escolaridad, el 35.96% solo contó con educación básica (hasta el tercer grado de secundaria) y el 20.47% tuvo educación post básica (que incluye una carrera técnica o su equivalente en el nivel medio superior y/o una licenciatura). Al interior de la zona, los mayores porcentajes de población de 15 años y más sin instrucción se localizaron en las localidades rurales, asociados a la falta de equipamiento en estas zonas.

Gráfico 21: Porcentaje de población de 15 años y más sin escolaridad, con educación básica completa y con educación post básica.

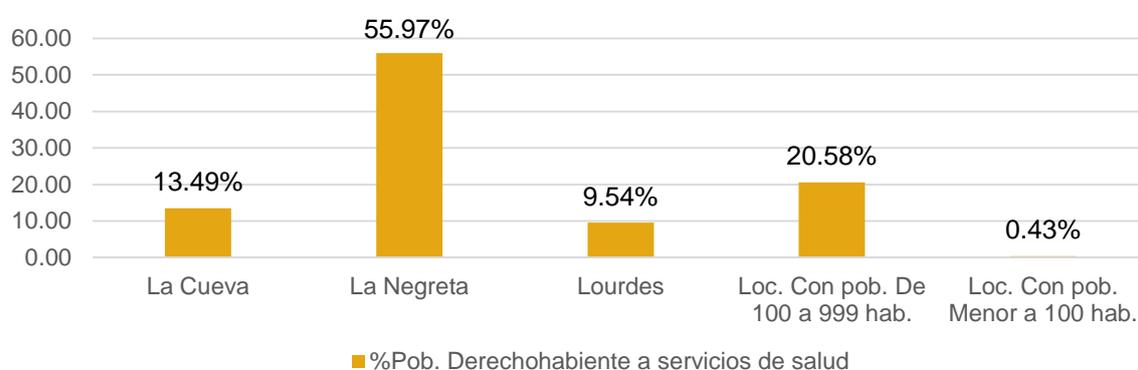


Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI, 2010.

*Población con servicios de salud*

En materia de servicios de salud, el 74.26% de la población en el área de aplicación del programa contó con servicios de salud, cifra que representó el 10.09% de la población municipal con este derecho, lo cual es atribuible al acceso que tiene su población a empleos formales y sobre todo, a la instrumentación desde 2005, de la política federal denominada “Seguro Popular”. Al interior del área de aplicación del programa, en términos absolutos, el mayor porcentaje de población derechohabiente se localizó en La Negreta, en las localidades rurales cuya población fue de 101 a 999 hab., en La Cueva y en Lourdes, con el 55.97, 20.58, 13.49 y 9.54%, respectivamente (ver gráfico 22).

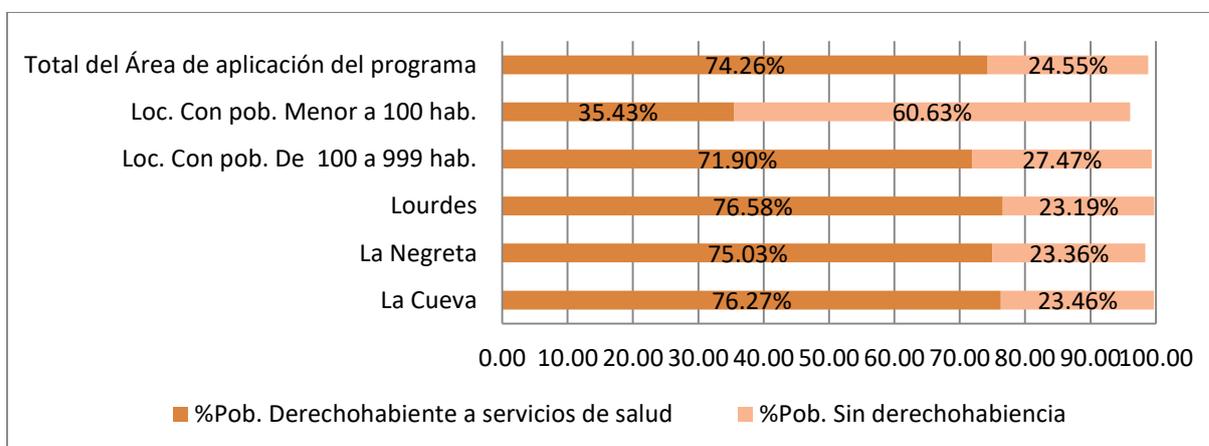
Gráfico 22. Porcentaje de población derechohabiente según población derechohabiente municipal



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI, 2010.

En términos relativos, los porcentajes de población derechohabiente más altos (por encima del 70% de su población) se registraron en Lourdes, La Cueva y La Negreta. Destacan las localidades cuya población fueron menores a 100 habitantes, por registrar más del 60% de su población sin este derecho, atribuible a la falta de oportunidades de empleo y de ingreso que les permita acceder a una institución de salud (ver gráfico 23).

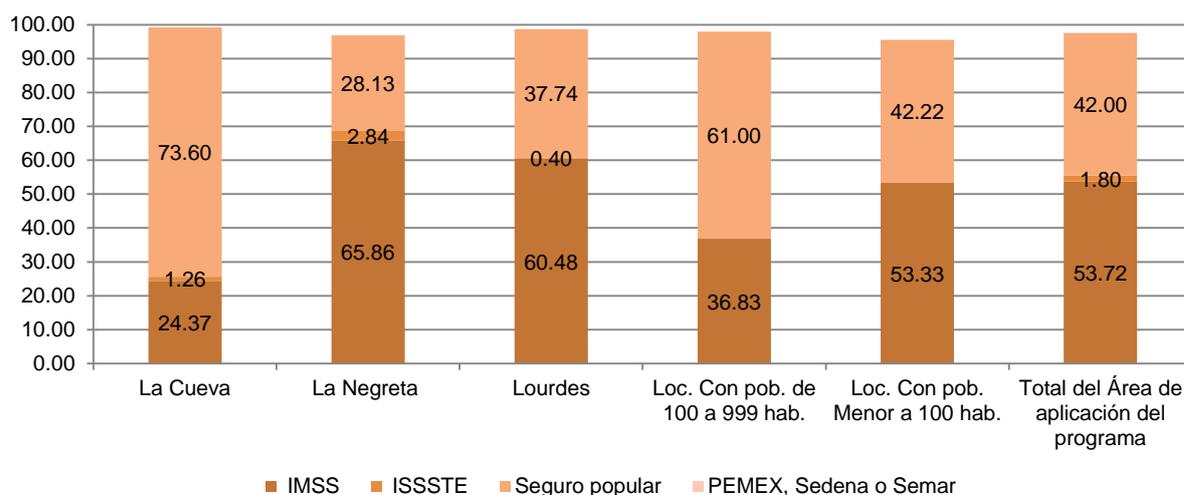
Gráfico 23. Porcentaje de Población derechohabiente a servicios de salud



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI, 2010.

En cuanto a la población derechohabiente por tipo de institución, se observa que el Seguro Popular registró el porcentaje más alto (con el 53.72% de la población derechohabiente del área), sólo ligeramente superior al porcentaje de población con Seguro Popular (42.00%), lo que se relaciona con la existencia fuentes de empleo formal del sector industrial, comercial y de servicios. En términos relativos, al interior del área de aplicación del programa, las localidades de La Negreta, Lourdes y las de menos de 100 habitantes presentaron mayor población derechohabiente al IMSS, mientras que las localidades de La Cueva y las de 100 a 999 habitantes tuvieron mayor afiliación al Seguro Popular (ver gráfica 24).

Gráfico 24: Porcentaje de población por institución de derechohabencia

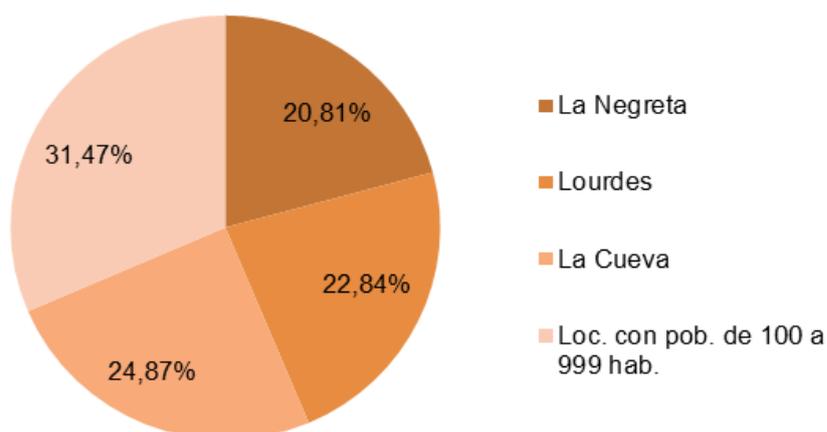


Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI, 2010.

#### *Población en condición de discapacidad*

En el área de aplicación del programa, el 1.39% de su población presentó alguna condición de discapacidad, cifra que significó el 8.29% de la población municipal con esta característica, de la cual el 47.27% son mujeres y el 46.19% son varones. Al interior del área de aplicación, la población en condición de discapacidad se ubicó principalmente en las localidades cuya población fue de 100 a 999 hab., La Cueva, Lourdes y La Negreta, es decir, para esta área, la condición de discapacidad se asocia con las malas condiciones de habitabilidad, presentes principalmente en localidades rurales o poco consolidadas (ver gráfico 25).

Gráfica 25: Porcentaje de Población con discapacidad

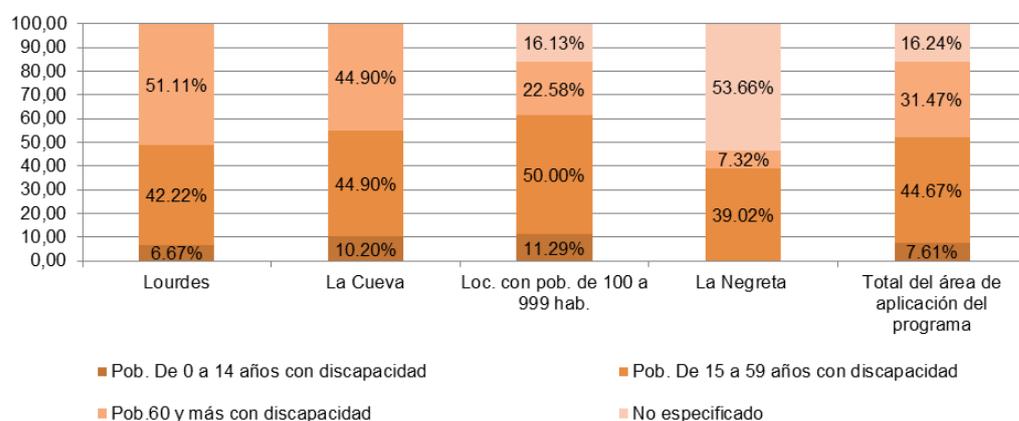


Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI, 2010.

En cuanto a la edad de la población con discapacidad, se observa que en el área de aplicación del programa el 7.61% tenía de 0 a 14 años, lo cual podría significar que la condición de discapacidad se adquiere en el nacimiento como resultado de un mal congénito; el 44.67% de la población con esta condición presentó una edad que iba de los 15 a los 59 años, resultado de alguna enfermedad o accidente. Finalmente, el 31.47% tenía una edad que iba de los 60 años y más.

Al interior del área de aplicación del programa, en las localidades de 100 a 999 habs, La Cueva y Lourdes, la población con discapacidad que tenía de 0 a 14 años fue mayor al 5% de su población, mientras que la población con discapacidad cuya edad oscilaba entre los 15 y 59 años constituyó más del 35% en las localidades de Lourdes, La Cueva, La Negreta y en las de 100 a 999 habs.; situación que representa un reto gubernamental para insertar a esta población en el mercado laboral (ver gráfica 26). En el caso de Lourdes y La Cueva, el reto se traduce en proporcionar a la población con discapacidad cuya edad es de 60 años y más, las mejores condiciones de habitabilidad, ya que se encuentran en la última etapa de su vida.

Gráfica 26. Porcentaje de población con condición de discapacidad por edad.



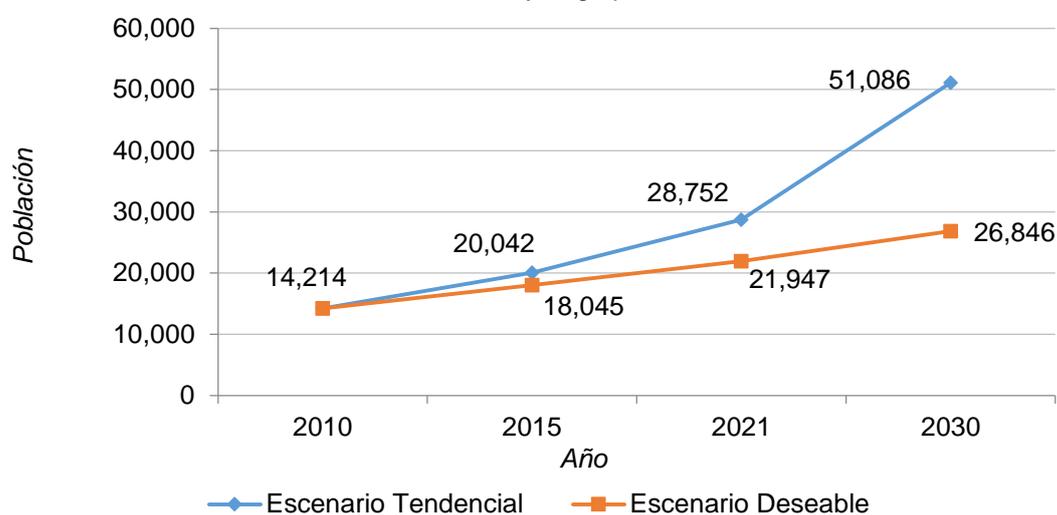
Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI, 2010.

*Prospectiva de Crecimiento Demográfico*

La prospectiva de población para el área de aplicación del programa se realizó a partir de los escenarios establecidos en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, así como de su dinámica demográfica, en el corto (2015), mediano (2021) y largo plazo (2030).

El ejercicio considera para el área de aplicación del programa dos escenarios: el tendencial que contempla un crecimiento exponencial en el que se prevé que la población a largo plazo sea de 51,086 hab. y el escenario deseable, que prevé un crecimiento poblacional moderado, en el que se calcula que la población al año 2030 sea de 26,846 hab., cifra menor en 24,240 hab., respecto al escenario tendencial, ubicando al área como la tercera más poblada a nivel municipal (ver gráfico 27).

Gráfico 27: Escenarios de población para el área de aplicación del programa en el corto, mediano y largo plazo.



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI, 2010; del PMDU de Corregidora y el PEDUI.

El escenario tendencial prevé una tasa de crecimiento de 6.41 para el periodo analizado (2010-2030), por lo que se estima que en el corto plazo, la población sea de 20,042 hab., mientras que en el mediano plazo esta cifra se incrementaría a 28,752 hab. y en el largo plazo, la población estimada alcanzaría los 51,086 hab.; es decir, el escenario prevé un incremento de 36,872 hab. respecto a la población del año 2010.

Al interior del área de aplicación del programa, las localidades de La Negreta, Lourdes y las que presentaron una población menor a 1,500 hab. registrarían las tasas de crecimiento más altas (con 6.41, 6.66 y 7.48, respectivamente); en contraste, La Cueva tendría una tasa de crecimiento menor al promedio del área de aplicación del programa con 5.71. Cabe señalar que este escenario representa por la magnitud del crecimiento poblacional, una carga para el heraldo público, ya que para su atención se deberá prever la dotación de equipamiento, infraestructura y servicios públicos, así como de vivienda.

Cuadro 14. Escenario tendencial para el Área de aplicación del programa en el corto, mediano y largo plazo

Localidad	Población al año				Tasa de Crecimiento (2010-2030)
	2010	2015	2021	2030	
El Pueblito	10	13	18	32	5.99
La Cueva	1,867	2,506	3,358	5,669	5.71
La Negreta	7,874	10,566	15,198	27,277	6.41
Lourdes	1,315	1,765	2,662	4,778	6.66
Loc. menos 1,500 hab.	3,148	5,192	7,516	13,330	7.48
<b>Total del Área de aplicación del programa</b>	<b>14,214</b>	<b>20,042</b>	<b>28,752</b>	<b>51,086</b>	<b>6.61</b>

Fuente: Elaboración propia con datos del Censo de población y vivienda, 2010. INEGI.

El escenario deseable retoma la prospectiva de población que establece el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, así como la estrategia del Programa Estatal de Desarrollo Urbano Integral (PEDUI) en la que se busca equilibrar el desarrollo de todas las regiones del Estado, para lo cual se prevé un crecimiento poblacional moderado, menor al registrado durante la década de 2000-2010.

Así, para el horizonte de planeación establecido se esperaría que la población total del área de aplicación del programa se incremente en el corto plazo a 18,045 habs., cifra que se incrementará hasta los 21,947 habs. en el mediano plazo y a 26,846 habs. en el año 2030, es decir, se prevé una tasa de crecimiento de 3.23 para el periodo 2010-2030. Con este escenario, en 20 años se tendría un incremento poblacional de 12,632 habs., lo que significa cubrir durante este lapso, la demanda mensual en materia de infraestructura, vivienda, equipamiento y servicios públicos de 53 personas al mes.

Al interior del área de actuación, sólo las localidades de Lourdes y las de menos de 1,500 habs. registrarían una tasa de crecimiento superior a la estimada para el área de aplicación del programa, el resto serían inferiores y oscilan entre el 2.69 y el 3.04.

Cuadro 15. Escenario deseable para el Área de aplicación del programa en el corto, mediano y largo plazo

Localidad	Población al año				Tasa de Crecimiento (2010-2030)
	2010	2015	2021	2030	
El Pueblito	10	12	14	17	2.69
La Cueva	1,867	2,256	2,563	2,979	2.36
La Negreta	7,874	9,513	11,601	14,334	3.04
Lourdes	1,315	1,589	2,032	2,511	3.29
Loc. menos 1,500 hab.	3,148	4,675	5,737	7,005	4.08
<b>Total del Área de aplicación del programa</b>	<b>14,214</b>	<b>18,045</b>	<b>21,947</b>	<b>26,846</b>	<b>3.23</b>

Fuente: Elaboración propia con datos del Censo de población y vivienda, 2010. INEGI

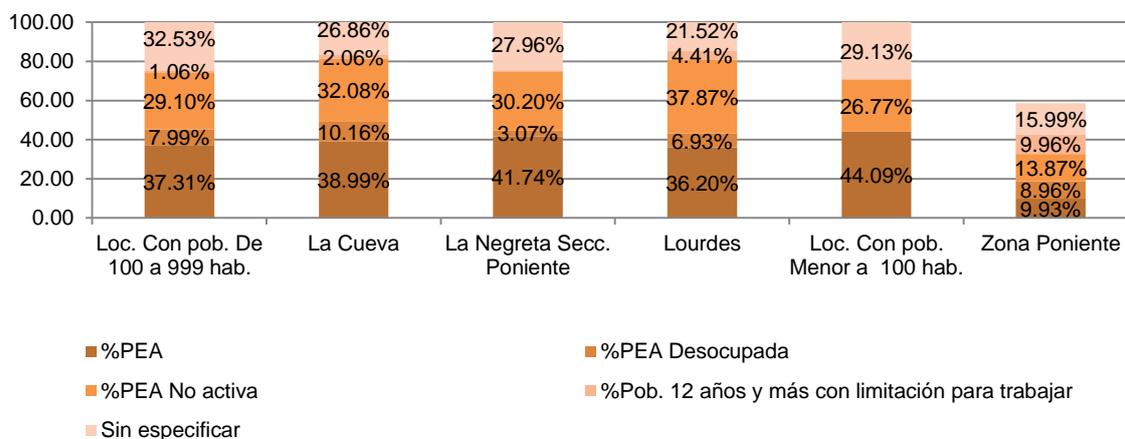
*Características económicas de la Población*

En el área de aplicación del programa, 5,674 hab., constituían la Población Económicamente Activa (PEA), cifra que representó el 8.96% de la PEA municipal y el 39.92% del total de la población del área de aplicación del programa y de la que, el 5.25% se encontraba desocupada. Este último, es el porcentaje más alto de desocupación en el Municipio.

La PEA inactiva (población que al tratarse de niños, estudiantes, amas de casa o personas adultas mayores y ancianos no se integran al mercado laboral) fue de casi una tercera parte de la población total (con el 30.87%), de la cual 1.16% presentó alguna condición de discapacidad y no pudo buscar trabajo.

En términos relativos, los porcentajes más altos de PEA se registraron en las localidades con población de menos de 100 hab., La Negreta, La Cueva, las localidades de 100 a 999 hab., y Lourdes. Para todas las localidades analizadas, la PEA inactiva constituye casi una tercera parte del total de su población, mientras que el porcentaje de población de 12 años y más que está en condición de discapacidad y que no se insertó al mercado laboral fue mínimo, ubicándose principalmente en la localidad de Lourdes.

Gráfico 28. Porcentaje de PEA, PEA Ocupada, PEA Inactiva y Pob. 12 años y más con limitación al interior del área



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI, 2010.

1.6.4 Administración y gestión del desarrollo urbano

Para contar con un instrumento de planeación efectivo es necesario contar con procedimientos de actuación o gestión que articulen territorialmente las estrategias de gobierno y permitan concertar con los sectores social y privado las acciones e inversiones en obras y servicios, de acuerdo con las políticas y lineamientos que se establece en el presente programa.

Uno de los objetivos del presente programa es promover la inversión en el desarrollo urbano, que propicie una derrama económica para el municipio, la estrategia que se plantea se alinea a los tres ejes rectores de desarrollo establecidos en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano

Corregidora, los cuales son: habitabilidad, competitividad y gobernanza, con la finalidad de optimizar la infraestructura de servicios, impulsar la inversión productiva, la gestión transparente y la integración global, consolidando corredores productivos y comerciales, con alta especificidad funcional, así como centros urbanos diversificados y con alta conectividad, aunado a áreas de actuación y normas particulares que propicie beneficios a nivel territorial y social en el municipio.

Para lograr lo anterior es necesario sistematizar toda la información en materia de desarrollo urbano, ambiental y de riesgo que propicie la toma de decisiones y coadyuve a dar cumplimiento a las metas y estrategias establecidas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y en el presente Programa Parcial, motivo por el cual es imperante implementar un sistema de información geográfica que asista en la elaboración de dictámenes y licencias emitidas por el municipio.

Aunado a lo anterior es necesario incrementar la plantilla de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del municipio para un mejor funcionamiento, dirigido al ordenamiento territorial adecuado del territorio municipal, con ello se deben crear las áreas de patrimonio cultural urbano, instrumentos de planeación y de interpretación de normas, las cuales deben ser ocupadas por personal con un perfil acorde a la función desempeñada.

La capacitación al personal de forma constante será indispensable para la actualización de conocimiento en la materia, misma a la que se debe someter todo el personal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del municipio.

Para permitir una mejor gestión y administración del suelo es imprescindible elaborar los Programas de Imagen Urbana, Integral de Movilidad Municipal, de Renovación y Mejoramiento de fachadas y banquetas en localidades rurales, de Mejoramiento y Regularización de Construcciones, de Control y tratamiento integral de asentamientos humanos irregulares, de Impulso a la vivienda de bajo costo y, el Programa de Manejo del Área Natural Protegida de El Batán; de la misma forma se debe de actualizar y complementar el Atlas de Riesgo Municipal.

### 1.6.5 Diagnóstico - Pronóstico

Como conclusión al diagnóstico se presenta a manera de análisis FODA (Fortalezas, Oportunidades, Debilidades, Amenazas), el Diagnóstico Pronóstico Integrado del cual se obtuvieron conclusiones principales que describen la situación actual del territorio, y también constituyen el punto de partida para los lineamientos estratégicos para el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Poniente.

En cuanto a las fortalezas, son las capacidades especiales y competitivas del programa parcial, y que le permite tener una posición privilegiada frente a los demás municipios. Se toman en cuenta las que se refieren al medio ambiente y recursos naturales y tiene que ver con la infraestructura, el equipamiento y la inversión, son actividades que se desarrollan positivamente, recursos que se controlan

Las debilidades son aquellos factores que provocan una posición desfavorable frente a la competencia, recursos de los que se carece, algunos fenómenos sociales que han comenzado a adquirir características peculiares en relación al inadecuado uso del espacio. Estos procesos han propiciado que la estructura territorial del programa parcial no opere de manera eficiente y genere efectos negativos en todas las dimensiones del desarrollo. Efectos cuyas consecuencias constituyen algunas de las principales debilidades de la estructura territorial. Para su análisis podemos clasificarlos en dos grupos, por una parte, los que tienen relación con la ordenación del territorio y, por otra, los que afectan la gestión en el territorio.

Las oportunidades del programa parcial norte son aquellos factores que resultan positivos, favorables, explotables, donde se integran los elementos de análisis que permiten visualizar alternativas posibles, como oportunidades para el Ordenamiento del Territorio, garantizando patrones unificados en su ocupación.

Las amenazas son aquellas situaciones que provienen del entorno, la inercia adoptada por el proceso de crecimiento en el entorno metropolitano ha llevado a situaciones en las que la estructura territorial se ve amenazada, así como la continuidad y sustentabilidad de su desarrollo a pesar de su gran potencial.

	FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
COMPETITIVIDAD	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Cuenta con la Carretera Estatal N°411 y el Libramiento Sur Poniente, las cuales conectan con la zona de estudio con los municipios que integran la Zona Metropolitana de Querétaro y con la Zona Metropolitana del Valle de México como con la Regiones del el Bajío y Norte del País</li> <li>2. Zonas con predios con potencial de desarrollo cerca de la zona Industrial de Balvanera.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Clima apto para el desarrollo de diversas actividades de tipo agropecuarias, y para la reproducción de la flora y la fauna de la zona.</li> <li>2. Suelo agrícola como alternativa para desarrollar proyectos de Agricultura de Temporal para reactivar la actividad primaria y controlar el crecimiento urbano.</li> <li>3. Grandes lotes Vacíos con frente a la vialidad Metropolitana Sur poniente con posibilidades de detonar un corredor comercial para la zona.</li> <li>4. Cuentan con terrenos aun vacantes al interior de las colonias los cuales pueden ser aprovechados para el desarrollo habitacional de la misma sin crecer hacia la zona sur.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La Zona rural tiende a degradarse, principalmente en zonas donde la erosión es alta.</li> <li>2. Desgaste del terreno en cuanto a sobre explotación del suelo.</li> <li>3. Las precipitaciones pluviales tienden a llevarse la salinidad y los nutrientes de la tierra, lo que afecta la constitución del suelo para su aprovechamiento agrícola.</li> <li>4. Existen pocos lugares con oportunidades para la inversión económica y el desarrollo de Proyectos de inversión que generen una fuente de ingresos y mejora de la economía para la población de la zona.</li> <li>5. No cuenta algún sub centro urbano</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zonas de actividades agropecuarias están siendo utilizadas por el sector inmobiliario.</li> <li>2. Presión urbana hacia el sur de la zona del Programa Parcial donde se encuentra el Área Natural Protegida.</li> </ol>

	FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
			que ofrezca la oportunidad de instalación de empresas o corporativos importantes que generen fuentes de empleo.	
GOBERNANZA	<p>3. Decreto del Área Natural Protegida del Batán el cual protege esta zona de actividades que dañen su ecosistema</p> <p>4. Cuenta con una Delegación Municipal en la localidad de Joaquín Herrera.</p> <p>5. Cuenta con un Programa Parcial que ha propiciado regular el crecimiento urbano, de tal manera que la mancha urbana y los usos del suelo no han crecido de</p>	<p>5. Cuenta con el casco de la Ex Hacienda de La Cueva que puede ser un punto de importancia turística.</p> <p>6. Cuenta con Consejos de Participación Ciudadana que involucran a la población en la identificación de la problemática del Municipio, y proponen soluciones a la misma.</p>	<p>6. Zonas alejadas e incomunicadas de la atención de la Administración pública.</p> <p>7. Falta de atención en la instalación de rutas de transporte que comuniquen a las localidades con el resto del municipio.</p>	<p>3. Actividades del sector Terciario obtienen una mayor demanda, sobre actividades agrícolas y pecuarias.</p> <p>4. Aumento del subempleo y el comercio informal; las pequeñas empresas mexicanas destinadas a actividades agropecuarias tienden a desaparecer.</p>

	FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
	manera desmedida.			
HABITABILIDAD	<p>1. Cuenta con una excelente localización ya que están fuera de peligro de ciclones y huracanes.</p> <p>2. Zonas habitacionales de reciente creación con posibilidades de redensificación.</p> <p>3. Cuenta con la mayoría de las viviendas con servicios de agua potable.</p> <p>4. La zona está rodeada el Área Natural Protegida del Batán lo que le da una mejor calidad del aire a la zona.</p>	<p>7. Zonas forestales importantes cuentan con grandes cantidades de vegetación que permiten al territorio purificar o limpiar las ciudades tanto de aire como de agua.</p> <p>8. Aprovechar los usos compatibles (producción agrícola, forestales y recreación) las áreas de preservación y conservación.</p> <p>9. Se cuenta con el Área Natural Protegida de El Batán, que brinda la Oportunidad de rescatar la zona de conservación y preservación ecológica e implementar actividades ecoturísticas.</p> <p>10. Cuenta con terrenos con posibilidades de desarrollar vivienda en la zona.</p>	<p>8. Cambios climáticos tales como el aumento de la temperatura y la disminución de la humedad, son consecuencia de la pavimentación, las construcciones, la circulación de vehículos y la deforestación de bosques y tala de árboles, es decir, del incontrolado proceso de urbanización.</p> <p>9. Carencia y deterioro de las áreas verdes en zonas urbanas ya que están siendo reducidas, y por otro lado pueden ser tomadas como puntos rojos en cuanto a seguridad y focos de infección.</p> <p>10. Carencia de Servicios urbanos</p>	<p>5. Suelo agrícola en proceso de desaparición por el crecimiento de la mancha urbana. En la parte oriente del programa parcial se ubican zonas de gran afectación de suelo urbano.</p> <p>6. La inercia adoptada por el proceso de crecimiento en el entorno metropolitano ha llevado a situaciones en las que la estructura territorial se ve amenazada, así como la continuidad y sustentabilidad de su desarrollo a pesar de su gran potencial.</p> <p>7. Crecimiento de los asentamientos humanos irregulares sobre las zonas de riesgo.</p>

	FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
		11. En la zona existen grandes terrenos con frente al libramiento sur poniente en los cuales se puede impulsar la localización de comercio y servicios para la zona habitacional.	11. Carece de una estructura Urbana vial que permita la salida y entrada a las colonias de la zona.	

La zona del Programa Parcial cuenta con dos vialidades metropolitanas que comunican el municipio con el resto del Estado y con la zona norte, oriente y sur del municipio. Estas vialidades son el Libramiento Sur Poniente, que conecta con la Zona Norte y la Zona Oriente, y la Carretera Estatal no. 413, que conecta con la Zona Sur y que va a Coroneo, Guanajuato. Estas vialidades son muy importantes para el municipio y permiten el desarrollo hacia el interior del municipio.

El crecimiento de la Zona Poniente se ha dado principalmente en dos vertientes: en la zona de La Negreta y sus alrededores y las áreas colindantes al Libramiento Sur Poniente. Asimismo, La Cueva ha tenido un crecimiento importante en los últimos años en La Negreta, Valle de los Pinos, Lomas de la Cruz, Lourdes y La Cueva, sin embargo en la parte sur de las localidades Lomas de la Cruz y Lourdes se encuentra una afectación en el suelo y la zona natural debido al crecimiento de los Asentamientos.

La mayor parte de la zona cultivable del Programa es de tipo Agricultura de Temporal con el 39% del territorio, las localidades urbanas ocupan un 6% predominando el suelo no urbanizable en la zona de estudio. Dentro del suelo urbano no se encuentra ningún Subcentro urbano que pueda darle estructura a la Zona, tampoco grandes proyectos de inversión, sólo se encuentran tres Centros de Barrio en los cuales se estructuran los comercios y servicios vecinales y dan identidad a las zona.

El crecimiento histórico de la mancha urbana en el polígono de aplicación del Programa Parcial, en el periodo de 1970-2013 abarcó una superficie de 487.2 ha. Este crecimiento no se manifestó de forma homogénea en todo el territorio del polígono de aplicación del Programa Parcial. La Negreta tuvo un crecimiento paulatino de 1990 al 2013, la localidad de Joaquín Herrera acentuó su crecimiento de 1970 a 1990, mientras que Lourdes y La Cueva consolidaron su crecimiento de 1990 al 2000.

En el área de aplicación del programa existían 3,323 viviendas particulares, cifra que representó el 8.75% del total de viviendas particulares en el Municipio, En cuanto a las condiciones de habitabilidad se observa que las condiciones de habitabilidad en las viviendas son deficientes, ya que tan sólo el 53.03% de las viviendas particulares del área contaban con todos los servicios (agua potable al interior de la vivienda, drenaje y energía eléctrica). En términos absolutos, en el área de aplicación del programa se ubicó el 8.57% de las viviendas particulares habitadas en el Municipio con energía eléctrica, el 5.54% de las viviendas particulares con agua y 8.21% de las viviendas particulares con drenaje. Por otro lado el 5.94% de sus viviendas particulares habitadas disponían de internet, el 21.00% disponían de telefonía fija y el 65.94% de telefonía móvil.

Cuenta con vialidades de tipo Regional, Secundario y Locales, lo cual indica que no existen vialidades primarias que puedan ampliar el desarrollo de la región y no saturar las vías turísticas y comerciales que se presentan en el programa parcial. Uno de los problemas que presenta el programa parcial en cuanto a vialidades, es que las vialidades secundarias se encuentran demasiado transitadas por vehículos pesados, lo que deteriora el pavimento y perjudica la imagen urbana. En cuanto al transporte público, solamente se encuentra cubierto en la zona norte del programa parcial atravesando las localidades de La Negreta y Lourdes, el resto no tiene cobertura.

La mayor parte del territorio del Programa Parcial, está ocupada por equipamientos del Subsistema Educativo con el 45%, seguidos por del Subsistema Deporte con el 21%, Subsistema Recreación con el 15 %,

El potencial turístico existente dentro del Polígono de Aplicación del Programa es muy vasto, ya que se cuenta con el Área Natural Protegida del Batán, la cual es una zona que por sus características naturales y ambientales conforma ecosistemas que pueden ser de gran atractivo turístico para la población, generando actividades ecoturísticas, como senderismo, campismo, y circuitos para ciclismo de montaña.

Se encuentra el nacimiento del río El Pueblito el cual se puede aprovechar como un parque natural para la zona con sus adecuadas medidas de protección para conservar las características naturales de la zona. Se prevé que en el corto tiempo esta zona natural cuente con un programa de manejo que regule las actividades ecoturísticas que se puedan llevar a cabo, y tener la certeza del nivel de protección.

La zona de La Negreta concentró la mayor cantidad de habitantes (con el 55.40%), seguida por las localidades rurales cuya población estuvo en el rango de 100 a 999 habs. (Con el 21.25%); mientras que con menor cantidad de habitantes, se ubicaron las localidades de: La Cueva (con el 13.13%) y Lourdes (9.25%).

En el área de aplicación del programa habían 2,102 personas cuyo lugar de nacimiento no fue el Estado de Querétaro, cifra que representó el 14.79% del total de su población y el 3.98% de la población municipal nacida en otra entidad.

En el área de aplicación del programa, el 92.55% de la población de 15 años y más fue alfabeta, es decir, en el área de aplicación del programa se localizó el 8.92% de la población municipal de 15 años y más con esta característica. En términos relativos, el porcentaje más alto de población de 15 años y más alfabeta se localizó en La Negreta y el menor se localizó en La Cueva. El 8.68% de la población de 15 años y mas no contó con escolaridad, el 35.96% solo contó con educación básica (hasta el tercer grado de secundaria) y el 20.47% tuvo educación post básica (que incluye una carrera técnica o su equivalente en el nivel medio superior y/o una licenciatura).

En cuanto a la población derechohabiente por tipo de institución, el Instituto Mexicano del Seguro Social registró el 53.72% de la población derechohabiente del área, el Seguro Popular 42.00%, lo que se relaciona con la existencia fuentes de empleo formal del sector industrial, comercial y de servicios. En términos relativos, al interior del área de aplicación del programa, las localidades de La Negreta, Lourdes y las de menos de 100 habitantes presentaron mayor población derechohabiente al IMSS, mientras que las localidades de La Cueva y las de 100 a 999 habitantes tuvieron mayor afiliación al Seguro Popular.

Se prevé que la población a largo plazo sea de 51,086 habs. y el escenario deseable, que prevé un crecimiento poblacional moderado, en el que se calcula que la población al año 2030 sea de 26,846 habs., cifra menor en 24,240 habs, respecto al escenario tendencial, ubicando al área como la tercera más poblada a nivel municipal. El escenario tendencial prevé una tasa de

crecimiento de 6.41 para el periodo analizado (2010-2030), por lo que se estima que en el corto plazo, la población sea de 20,042 hab., mientras que en el mediano plazo esta cifra se incrementaría a 28,752 hab. y en el largo plazo, la población estimada alcanzaría los 51,086 hab.; es decir, el escenario prevé un incremento de 36,872 hab. respecto a la población del año 2010, cifra que significaría dotar a 154 personas al mes de infraestructura y servicios públicos.

En términos relativos, los porcentajes más altos de PEA se registraron en las localidades con población de menos de 100 hab., La Negreta, La Cueva, las localidades de 100 a 999 hab., y Lourdes. Para todas las localidades analizadas, la PEA inactiva constituye casi una tercera parte del total de su población, mientras que el porcentaje de población de 12 años y más que está en condición de discapacidad y que no se insertó al mercado laboral fue mínimo, ubicándose principalmente en la localidad de Lourdes.

## II Nivel Normativo

### 2.1 Imagen Objetivo

La Imagen Objetivo diseñada para el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano está alineada a lo que establece el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Corregidora, respondiendo al deseo de consolidar el desarrollo del municipio de forma sustentable, tomando en cuenta los tres ejes rectores de desarrollo (habitabilidad, gobernanza y competitividad) así como los horizontes de planeación en el corto, mediano y largo plazo 2018, 2021 y 2030.

La Zona Poniente del municipio de Corregidora en el 2030, en cuanto al tema de Habitabilidad, se ha caracterizado por ser una zona receptora de crecimiento urbano que se ha destacado por su eficiencia en el aprovechamiento de zonas urbanizables para la construcción de vivienda, servicios y equipamiento urbano; se han generado espacios públicos suficientes y seguros en donde la población ha fortalecido los lazos del tejido social; así mismo, con los programas de mejoramiento de la imagen urbana que las autoridades municipales han llevado a cabo se ha fortalecido el arraigo de los habitantes, plasmando su identidad.

En relación al tema de la Gobernanza, los habitantes de la Zona Poniente tienen una participación constante respecto a las obras y acciones que han determinado el crecimiento del Municipio, esta situación se ha logrado gracias a que la autoridad municipal ha trabajado en la construcción de un sistema normativo urbano eficiente e incluyente, el cual garantiza la atención a las necesidades de la población residente. Por su parte, las acciones relativas a la seguridad pública han logrado colocar a la Zona Poniente del Municipio como un sitio seguro para invertir en el sector de la vivienda y servicios, generando consigo la imagen del Municipio más seguro de la Zona Metropolitana de Querétaro; los espacios públicos y la infraestructura que se ha construido para fomentar el contacto social y la movilidad no motorizada ha sido planeada y ejecutada con los más altos estándares de seguridad, considerando al peatón en el primer orden de atención y salvaguarda. El sistema de ciclovías de la Zona Poniente se interconecta con otras zonas del municipio, lo que ha propiciado ser la entidad a nivel nacional con mayor kilometraje de ésta infraestructura.

Debido a que en términos de la administración del desarrollo urbano, la autoridad municipal ha llevado a cabo las acciones necesarias para modernizar los procesos de gestión de trámites, se ha eficientado la forma de atención a la ciudadanía así como el control del desarrollo urbano del Municipio.

En relación a la Competitividad, la Zona Poniente cuenta con la infraestructura de equipamiento y servicios que satisfacen las demandas y necesidades de la población, por lo que en este rubro es autosuficiente, y se han evitado desplazamientos innecesarios fuera del municipio. En el caso turístico Corredor de Integración y Desarrollo de Josefa Ortíz de Domínguez que coincide con la ruta del peregrino, en donde se ha detonado las condicionantes de competitividad con las que cuenta como infraestructura y servicios de alta calidad complementarias al turismo. Derivado de

esta situación se ha logrado diversificar la oferta de atractivos turísticos, integrando el patrimonio natural, en donde se ha fomentado el ecoturismo en el Área Natural Protegida de El Batán.

La Carretera Estatal 413, se ha convertido en la columna vertebral del municipio, la cual ha generado inversiones nacionales y extranjeras potenciando un corredor industrial, comercial y de servicios, con lo que se ha generado empleos, mismo que ha propiciado el mejoramiento en la calidad de vida de la población del sur del municipio de Corregidora.

En cuanto al cuidado del medio ambiente se han generado acciones a partir de una política articulada entre los instrumentos de planeación urbana y ambiental dirigidas al aprovechamiento sustentable del territorio y sus recursos naturales, preservando con ello la riqueza ecológica de la zona, gracias a intensas campañas de cultura ambiental.

## 2.2 Objetivos generales y particulares

### Objetivos

En concordancia con los niveles superiores de planeación en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, se establecen los siguientes objetivos generales que son la base de la estrategia planteada para alcanzar la imagen objetivo que se pretende para la zona.

#### 2.2.1 Objetivos generales

- Establecer las bases del ordenamiento territorial de la zona a través de la administración del desarrollo urbano y la regulación del crecimiento.
- Brindar una calidad de vida óptima y mejorar los niveles de bienestar de la población asentada en la Zona Poniente de Corregidora.
- Impulsar las zonas con alto potencial turístico en la Zona Poniente del Municipio de Corregidora.
- Utilizar los recursos naturales de manera sustentable asegurando la preservación del medio físico natural y el aprovechamiento sustentable de los recursos existentes.
- Incentivar la consolidación del desarrollo de vivienda de forma ordenada y sustentable.
- Potenciar los corredores de integración financieros y turísticos para detonar un crecimiento económico en la zona.

#### 2.2.2 Objetivos particulares

Considerando los objetivos generales como la base del planteamiento estratégico para el presente programa, se establecen objetivos particulares para el mejoramiento ambiental, el ordenamiento de las actividades económicas, el desarrollo social de los asentamientos humanos y la regulación del crecimiento urbano.

*Objetivos para el mejoramiento ambiental de los asentamientos humanos*

- Conservar las zonas de valor ambiental y preservar las condiciones del medio físico natural en equilibrio.
- Involucrar a los distintos sectores sociales asentados en el territorio del Programa Parcial en la conservación y cuidado de los recursos naturales.
- Restaurar las zonas de flora y fauna afectadas por las actividades humanas, previniendo su degradación y pérdida total.
- Conservar las zonas de recarga de acuíferos e implementar medidas para revertir el abatimiento de estos.
- Implementar técnicas de producción y utilización de energía sustentables para disminuir los impactos al medio ambiente.
- Prever el adecuado manejo y disposición final de residuos sólidos.
- Implementar sistemas de consumo racional y reutilización de agua para las actividades industriales y domésticas.
- Vincular la estrategia urbana con las políticas de ordenamiento ecológico.

*Objetivos para el ordenamiento de las actividades económicas en el desarrollo urbano*

- Promover el desarrollo de proyectos ecoturísticos en la zona del programa.
- Establecer las bases para la ubicación de fuentes de empleo generadas por los sectores secundario y terciario.
- Impulsar las actividades agrícolas y pecuarias, promoviendo sus productos en nuevos mercados.
- Establecer corredores de integración y desarrollo que fomente el crecimiento económico en la zona.

*Objetivos para el desarrollo social en el desarrollo urbano*

- Dotar de la infraestructura adecuada para eliminar los riesgos y amenazas naturales a la población.
- Lograr la participación de la población en los programas sociales a implementar en el territorio que comprende el Programa Parcial de Desarrollo Urbano.
- Involucrar a los distintos sectores sociales de la zona de aplicación del programa parcial en la conservación y cuidado de las edificaciones con valor histórico y cultural.
- Dotar de equipamiento de salud y recreativo, conforme a las necesidades de la población de la zona contemplando los horizontes de planeación.

*Objetivos para la regulación del crecimiento urbano*

- Homogeneizar las políticas de desarrollo urbano con todos los Programas Parciales de Desarrollo Urbano del Municipio de Corregidora y con los distintos niveles de planeación vigentes en la zona.
- Impulsar los corredores de integración y desarrollo de la zona, para fortalecer la estructura urbana de la zona.
- Consolidar las zonas urbanas y promover la ocupación de los vacíos urbanos.
- Diseñar un sistema de movilidad donde se integre el sistema de transporte público y la infraestructura vial, ciclista y peatonal.
- Instrumentar e implementar acciones y programas de rescate del patrimonio natural.
- Mejorar la imagen urbana y paisajística del territorio que comprende el presente Programa Parcial.

### 2.3 Metas

Como resultado de la problemática detectada en el diagnóstico realizado y teniendo como marco los objetivos generales y particulares enunciados se formulan las metas en los tres horizontes de planeación: corto plazo (CP) establecido a 2018, mediano plazo (MP) para el año 2021 y largo plazo (LP) determinado para el 2030. Su consecución requiere la coordinación de los tres ámbitos de gobierno, la iniciativa privada, la sociedad civil y el sector académico y se alinearan a los ejes rectores que establece el Programa Municipal de Desarrollo Urbano (Habitabilidad, Gobernanza y Competitividad).

Para el eje rector de Habitabilidad se contemplan las siguientes metas:

**H-1** Implementación del Programa de Imagen Urbana del municipio, en las colonias La Negreta y Lourdes. (CP)

**H-2** Aplicación del programa de mejoramiento de fachadas y banquetas en la colonia Lourdes. (CP)

**H-3** Mejoramiento de alumbrado y sistemas de vigilancia en todas las plazas, jardines y camellones en el territorio que comprende la Zona Poniente del Municipio Corregidora. (CP)

**H-4** Orientar el crecimiento urbano en zonas susceptibles a urbanizar, esta meta es permanente en los tres plazos.

**H-5** Fomentar la mezcla de usos de suelo: mixtos, habitacionales, servicios, comercio, equipamiento, a fin de evitar grandes desplazamientos y consolidando células urbanas en los tres plazos.

**H-6** Promover el desarrollo inmobiliario de proyectos que cumplan con los requisitos de Ley, en sitios destinados para ello, establecidos en el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano con la finalidad de generar áreas urbanas consolidadas (MP y LP).

**H-7** Establecer la cooperación con los desarrolladores de vivienda masiva para fomentar la diversidad de tipología, dimensiones y precios de la vivienda en los nuevos desarrollos inmobiliarios y el impulso de vivienda de interés social, en los tres plazos.

**H-8** Proponer un sistema de transporte que se integre a la ZMQ (rutas troncales, auxiliares y alimentadoras) para lograr una adecuada movilidad, en los tres plazos.

Para el eje rector de Gobernanza se contemplan las siguientes metas:

**G-1** Implementar en la zona de estudio los siguientes programas federales: Programa de Rescate de Espacios Públicos, Programa de Vivienda Digna, Programa de Atención a Personas con Discapacidad, Programa Nacional de Financiamiento al Microempresario, Fondo Nacional Emprendedor y Programa de Educación para el Ahorro y Uso Racional de la Energía Eléctrica, esta meta es permanente en los tres plazos.

**G-2** Establecer un sistema de monitoreo eficiente para evitar contingencias por riesgo naturales, esta meta es permanente en los tres plazos.

**G-3** Fortalecer el área de desarrollo urbano del municipio con el suministro de personal, mobiliario, equipo y vehículos con el fin de modernizar los procesos de gestión, control y vigilancia. (CP)

**G-4** Implementar una campaña permanente de agilización de trámites y solicitudes en materia de desarrollo urbano, esta meta es permanente en los tres plazos.

**G-5** Modernizar el sistema de consulta de información, así como de control y vigilancia urbana en el municipio, esta meta es permanente en los tres plazos.

**G-6** Introducir los conceptos de ejercicio de los derechos de preferencia, la captación y aprovechamiento de plusvalías, el impuesto al valor del inmueble por modificaciones en las normas urbanas, contribuciones de mejoras, con la participación de las dependencias involucradas en la gestión urbana y territorial, como las Secretarías de Gobierno, de Finanzas, y de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, así como del Congreso Estatal. (MP)

**G-7** Promover la alineación del marco normativo en materia de Ordenamiento Ecológico Local al presente Programa Parcial, en los actos administrativos correspondientes al Desarrollo Urbano. (CP)

**G-8** Instrumentar un programa de aprovechamiento de residuos sólidos. (LP)

**G-9** Contar con un sistema de información geográfica de acceso público que permita monitorear el crecimiento urbano. (CP)

- G-10** Fortalecer la seguridad y accesibilidad en espacios públicos. (CP y MP)
- G-11** Incrementar la superficie de áreas verdes en la Zona Poniente. (MP y LP)
- G-12** Promover la elaboración del Programa de Manejo del Área Natural Protegida de El Batán. (CP)
- G-13** Incentivar la participación de los Consejos Ciudadanos en la problemática urbano social de la zona. (CP)

Para el eje rector de Competitividad se contemplan las siguientes metas:

- C-1** Impulsar y consolidar los Corredores de Integración y Desarrollo propuestos en el presente programa favoreciendo obras y acciones de mejoramiento de imagen urbana, incorporación de medios de transporte público y transporte no motorizado y aplicación estricta de la compatibilidad de usos de suelo. (CP) (MP)
- C-2** Incentivar la asignación de créditos a la micro y pequeña empresa. (CP)
- C-3** Intensificar los programas formales de capacitación entre la población residente para que pueda acceder a fuentes de trabajo de empresas instaladas en el territorio del presente programa. (MP)
- C-4** Establecer un convenio con los proveedores de materiales de construcción e introducción de beneficios en el trámite de licencias de construcción para estimular el uso de materiales tradicionales y locales en la construcción de la vivienda. (CP)
- C-5** Generar lineamientos para detonar ordenadamente las actividades industriales y comerciales sobre los corredores de integración y desarrollo. (CP)

## 2.4 Condicionantes de los niveles superiores de planeación

### 2.4.1 Instrumentos Federales

#### *Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018*

Con el fin de garantizar un ordenamiento adecuado para el Programa Parcial de Desarrollo Urbano se pretende fomentar la adecuada utilización del territorio e involucrar a la ciudadanía en el diseño y aplicación de las políticas públicas con instrumentos adecuados.

Asimismo, en congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo, en específico con la estrategia 2.5.3 de la meta nacional para lograr un México Incluyente, en donde se menciona que es necesario lograr una mayor y mejor coordinación interinstitucional que garantice la concurrencia y corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno, para el ordenamiento sustentable del territorio, así como para el impulso al desarrollo regional, urbano, metropolitano y de vivienda. Este programa contempla la intervención del Gobierno Federal, Estatal y Municipal para dirigir esfuerzos en materia de ordenamiento territorial y vivienda.

El mismo Plan Nacional de Desarrollo también destaca la importancia de acelerar el crecimiento económico en la meta nacional para construir un México Próspero, en donde ubica el desarrollo de la infraestructura como pieza clave para incrementar la competitividad. En esta misma meta en su estrategia 4.4.1 establece el impulsar la planeación integral del territorio, considerando el ordenamiento ecológico y el ordenamiento territorial para lograr un desarrollo regional y urbano sustentable, motivo por el cual el presente programa establece lineamientos para concretar una política territorial coherente con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Corregidora e impulsar una política integral sustentable sobre las zonas de valor ambiental y desarrollar instrumentos económicos y financieros para retribuir a las zonas rurales por los bienes y servicios ambientales que proporcionan sus tierras a la región, así como propiciar el uso adecuado de los recursos.

#### *Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018*

Con el objetivo de alcanzar un modelo de desarrollo urbano sustentable, el presente Programa contempla y alinea sus políticas con el Programa Nacional de Desarrollo Urbano, procurando vivienda digna y logrando el ordenamiento sustentable del territorio, además de coadyuvar en la prevención de desastres.

Asimismo, busca diseñar e implementar instrumentos normativos, fiscales, administrativos y de control, para la gestión del suelo e impulsar una política de movilidad sustentable que garantice la calidad, disponibilidad, conectividad y accesibilidad de los viajes urbanos.

Con este programa se pretende, además, evitar asentamientos humanos en zonas de riesgo y disminuir la vulnerabilidad de la población urbana ante desastres naturales, así como consolidar la Política Nacional de Desarrollo Regional a partir de las vocaciones y potencialidades económicas de cada localidad.

#### *Programa Nacional de Vivienda*

Este Programa establece, entre sus objetivos estratégicos, promover la adecuación a los ordenamientos en materia de vivienda que permitan contar con un marco regulatorio que apoye la desregulación y la producción de vivienda, además de articular: "... la política habitacional con la ordenación del territorio, mediante el desarrollo de reservas territoriales, acordes con la normatividad de desarrollo urbano para ampliar la disponibilidad de suelo con infraestructura y servicios aptos para vivienda."

La política federal de vivienda definida en este programa resulta de impacto en el ordenamiento territorial toda vez que representa, desde la perspectiva social, el espacio en el que se satisfacen las necesidades básicas del desarrollo de una familia; así como, desde la perspectiva económica, contribuye a la mejor distribución de la riqueza, debido a que representa al patrimonio familiar, garantizando a su propietario la preservación del mismo, al tiempo que es motor del desarrollo económico, ya que estimula la actividad productiva de un importante número de ramas de actividad económica, incluido el sector financiero.

### *Programa Nacional de Población*

Establece el compromiso de avanzar hacia una distribución territorial de la población acorde con las potencialidades, recursos y oportunidades del desarrollo regional sustentable, estableciendo lineamientos para atender con oportunidad las necesidades de la población en materia de salud, educación, alimentación, vivienda, agua, electrificación, comunicaciones e infraestructura.

Dentro de las líneas de acción el Programa Nacional de Población establece el impulso del desarrollo sustentable en colaboración con los estados y municipios y consolidar la cultura demográfica en las entidades municipales, mismas que deben ser previstos en los planes municipales de desarrollo y en los programas respectivos.

#### 2.4.2 Instrumentos Metropolitanos

##### *Proyecto de Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana de Querétaro (POZMQ)*

El Proyecto se realizó como una herramienta de planeación integral, orientado a un modelo de desarrollo sustentable a la Zona Metropolitana de Querétaro, en donde el Municipio de Corregidora la integra.

En su conceptualización establece la coordinación entre autoridades de los tres órdenes de gobierno y el diseño de respuestas eficientes y eficaces a los fenómenos que produce el avance metropolitano, de la misma forma se consideraron los aspectos de sociedad, economía y ambiente para establecer una estrategia de desarrollo metropolitano.

#### 2.4.3 Instrumentos Estatales

##### *Plan Estatal de Desarrollo Querétaro 2016-2021”*

Establece las bases del desarrollo del Estado, basado en el Eje Querétaro con Infraestructura para el Desarrollo que señala en su objetivo, el Impulsar la conectividad y competitividad entre las regiones desarrollando la infraestructura y el equipamiento que incidan en la mejora de las condiciones de vida de los queretanos.

De la misma forma el Plan contempla dentro de sus estrategias, el Impulso al desarrollo sustentable en el patrón de ocupación y utilización del territorio estatal; el Mejoramiento de la infraestructura vial y de comunicaciones en el Estado; y la Conservación efectiva del patrimonio cultural y el espacio público del Estado.

Entre sus líneas de acción el Plan tiene el promover la elaboración o actualización de los instrumentos que integran el Sistema Estatal de Planeación Urbana, así como procurar la Conservación efectiva del patrimonio cultural y el espacio público del Estado.

##### *Programa Estatal de Desarrollo Urbano Integral (PEDUI)*

Establece las líneas generales y estratégicas para los 18 municipios que integran el Estado de Querétaro, teniendo como horizonte de planeación el año 2030. Derivado de lo anterior, dicho instrumento de planeación estatal establece la regionalización funcional del territorio del Estado y los objetivos en materia de mejoramiento ambiental de los asentamientos humanos, de

ordenamiento de las actividades económicas en el desarrollo urbano, para el desarrollo social en el desarrollo urbano.

Para la particularidad del municipio de Corregidora y en específico para el territorio comprendido para el presente Programa, con los objetivos establecidos en el instrumento estatal se tiene injerencia directa en:

- Conservación de las áreas de recarga de los mantos acuíferos y los suelos con uso forestal y agropecuarios.
- Consolidación de las actividades industriales, previendo sus posibles impactos en el desarrollo urbano, estableciendo polos de desarrollo económico así como los corredores urbanos que permitan el impulso ordenado de las actividades económicas.
- Control del crecimiento población a partir de equilibrar las actividades productivas al interior de la entidad ofreciendo mejores oportunidades de empleo, evitando el establecimiento de nuevos desarrollos habitacionales separados y desarticulados de la mancha urbana los cuales deberán construirse con una normatividad estricta respetando las áreas de donación las cuales serán consideradas como área común y no privativa.
- Impulso al desarrollo de los sectores primario y secundario por medio de la protección a las áreas de cultivo, así como a la tecnificación de los sistemas de producción con el fin de avanzar en la utilización y desarrollo de nuevas tecnologías, así como de las actividades turísticas, protegiendo el patrimonio natural y cultural, otorgando apoyos para la pequeña industria turística, cooperativas de artesanos así como la implementación de programas de promoción y fomento de las actividades culturales derivados de las tradiciones y costumbres del municipio.
- Actualización del catastro municipal.

#### *Programa Estatal de Vivienda Integral (PEVI)*

Se establece una estrategia Estatal para la atención de este sector del desarrollo urbano; para ello se contempla la promoción de nuevos modelos administrativos con instituciones o unidades administrativas especializadas en vivienda. Adicionalmente se propone la coordinación con los tres niveles de gobierno en la participación en los programas federales de apoyo a la vivienda, extendiendo las opciones de subsidio para la adquisición y mejoramiento de la misma, en congruencia con el contexto sociocultural y geográfico de las Región Centro (Valle de Querétaro), ampliando el acceso a la vivienda prioritariamente a la población de menores recursos; en este sentido se resalta la generación de mecanismos que amplíen la accesibilidad para la adquisición de vivienda nueva, seminueva o usada.

Específicamente, para la Región Centro (Valle de Querétaro) el PEVI establece de manera general lo siguiente: Se fomentará que la producción en serie por parte del sector privado resulte en viviendas de calidad, seguras y accesible; se promoverá que la oferta sea suficiente, variada, integrada al tejido urbano y coherente con las características de los diferentes sectores de la

sociedad, como resultado de la participación de los tres ámbitos de gobierno y la ciudadanía, de acuerdo a lo establecido en el marco legal vigente y en el sistema estatal de planeación.

Para el logro de dicha estrategia, dicho programa plantea cinco estrategias particulares:

1. Estrategia para la adquisición de reserva territorial y dotación de suelo servido.
2. Estrategia para la adquisición de vivienda nueva.
3. Estrategia para el mejoramiento y rehabilitación de la vivienda.
4. Estrategia para la regularización de la vivienda.
5. Estrategia para la producción de espacios habitables, seguros y sustentables.

#### 2.4.4 Instrumentos Municipales

##### *Plan Municipal de Desarrollo Corregidora 2015-2018*

Este documento precisa los objetivos, metas, estrategias y prioridades del desarrollo integral y sustentable de Corregidora y tiene una vinculación estrecha con lo que se establece con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Poniente.

Dentro del eje rector número 4 Infraestructura Urbana de Calidad y Movilidad, hace referencia a la acción dirigida a procurar que se dé un crecimiento urbano ordenado y respetuoso de la naturaleza, que incluya los procesos de planeación, ejecución, evaluación y control, de la misma forma el Plan establece la revisión y actualización de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano para que respondan a la dinámica actual del municipio.

Por otra parte en las mismas líneas de acción se hace referencia a hacer que los servicios públicos estén ligados a la protección del medio ambiente, así como al crecimiento ordenado del municipio.

##### *Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Corregidora 2015-2030*

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano se deriva del Programa Municipal de Desarrollo Urbano siendo la siguiente escala de planeación urbana, motivo por el cual está alineado a los lineamientos que servirán de fundamento a la acción de todos los agentes que intervienen en la estructuración urbano-regional en la búsqueda de políticas que permitan coordinar el crecimiento de los centros de población, logrando un ordenamiento territorial de las actividades económicas y de la población acordes con un desarrollo económico sustentable y sostenible.

Por lo anterior el presente programa está dirigido a ordenar, regular y planear la conservación, mejoramiento y crecimiento urbano para alcanzar una planeación integral, sustentable y que propicie la competitividad, asegurando la vinculación entre los planes y programas que son responsabilidad de la administración pública federal, estatal y municipal, logrando un desarrollo equilibrado de los procesos urbanos considerando el bienestar de la población, así como la conservación y mejoramiento de las funciones ambientales y el mantenimiento y desarrollo de las condiciones de soporte de la economía.

Con la finalidad de mejorar la calidad de vida de la población, el presente Programa aterriza las directrices que tienen por objeto optimizar la ocupación del territorio y orientar adecuadamente el crecimiento urbano, en el cual se proteja el medio ambiente, se regule la propiedad urbana y fije las bases para la programación de acciones, obras y servicios de infraestructura y equipamiento urbano.

*Proyecto de Programa de Ordenamiento Ecológico Local del municipio de Corregidora*

Se establece como un instrumento de política ambiental para regular, inducir y evaluar el uso de suelo y programar el manejo de los recursos naturales y de las actividades productivas, a fin de proteger el ambiente y lograr su aprovechamiento sustentable, con base en el análisis de su deterioro, su posible recuperación y las potencialidades.

El presente Programa analiza y procura la congruencia y compatibilidad con lo que se establece el Proyecto de Programa de Ordenamiento Ecológico Local del municipio de Corregidora, para evitar conflictos en la certidumbre legal del suelo.

## 2.5 Dosificación del desarrollo urbano

Derivado del escenario deseable propuesto para el área de estudio, en donde se alcanzará una población de 26,846 al año 2030, se plantean los requerimientos de suelo, infraestructura, y equipamiento para el corto mediano y largo plazo.

La dotación de agua potable se calculó considerando 200 litros por habitante al día. Por lo que en el año 2010, para abastecer de este recurso al área de aplicación del programa fue necesario un volumen de 1,037,622m<sup>3</sup>/año, cifra a la cual se suma la demanda de agua para el año 2015, de 279,663m<sup>3</sup>/año. En el mediano plazo, se considera que el volumen requerido se incrementará hasta 284,846m<sup>3</sup>/año; cifra que en el 2030 alcanzará el 357,627m<sup>3</sup>/año (ver cuadro 16).

Cuadro 16: Requerimiento de agua potable en el área de aplicación del programa para el corto, mediano y largo plazo.

Área de aplicación del programa	Requerimiento Agua Potable Actual (m <sup>3</sup> /año)	Requerimiento Agua Potable Adicional (m <sup>3</sup> /año)		
		2015	2021	2030
El Pueblito	730	146	146	219
La Cueva	136,291	28,397	22,411	30,368
La Negreta	574,802	119,647	152,424	199,509
Lourdes	95,995	20,002	32,339	34,967
Loc. con pob. Menor a 1,500 hab.	229,804	111,471	77,526	92,564
<b>Total del Área de aplicación del programa</b>	<b>1,037,622</b>	<b>279,663</b>	<b>284,846</b>	<b>357,627</b>

Fuente: Elaboración propia con datos del Censo de población y vivienda, 2010. INEGI.

El requerimiento de drenaje se calculó considerando el 80% de recuperación del volumen de agua potable, así para el año 2010 éste fue de 830,098m<sup>3</sup>/año, mientras que para el corto plazo

se espera un requerimiento adicional de 223,730m<sup>3</sup>/año, cifra que se incrementará al año 2021 a 227,877m<sup>3</sup>/año y en el largo plazo será de 286,102m<sup>3</sup>/año para el 2030 (ver cuadro 17).

Cuadro 17: Requerimientos de drenaje en el área de aplicación del programa para el corto, mediano y largo plazo.

Área de aplicación del programa	Requerimiento Drenaje Actual (m <sup>3</sup> /año)	Requerimiento de Drenaje Adicional (m <sup>3</sup> /año)		
	2010	2015	2021	2030
El Pueblito	584	117	117	175
La Cueva	109,033	22,718	17,929	24,294
La Negreta	459,842	95,718	121,939	159,607
Lourdes	76,796	16,002	25,871	27,974
Loc. con pob. Menor a 1,500 hab.	183,843	89,177	62,021	74,051
<b>Total del Área de aplicación del programa</b>	<b>830,098</b>	<b>223,730</b>	<b>227,877</b>	<b>286,102</b>

Fuente: Elaboración propia con datos del Censo de población y vivienda, 2010. INEGI.

Para estimar la demanda de energía eléctrica en el área de aplicación del programa, se consideró un consumo promedio de 3 kva por vivienda, así como el número de ocupantes en la vivienda para el año 2010 y el propuesto por el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Integral (PEDUI) para el corto, mediano y largo plazo. Con estos criterios, los resultados muestran que para el año 2010 el requerimiento de energía eléctrica fue de 11,311 kva; mientras que para el corto plazo se espera un requerimiento adicional de 2,888 kva, cifra que aumentará a 2,941 kva en el mediano plazo y a 3,693 kva en el año 2030 (ver cuadro 18).

Cuadro-18: Requerimientos de energía eléctrica en el área de aplicación del programa para el corto, mediano y largo plazo.

Área de aplicación del programa	Demanda Actual de Electricidad kva	Demanda de Electricidad Adicional kva		
	2010	2015	2021	2030
El Pueblito	8	2	2	2
La Cueva	1,486	293	231	314
La Negreta	6,266	1,235	1,574	2,060
Lourdes	1,046	207	334	361
Loc. con pob. menor a 1,500 hab.	2,505	1,151	801	956
<b>Total del Área de aplicación del programa</b>	<b>11,311</b>	<b>2,888</b>	<b>2,941</b>	<b>3,693</b>

Fuente: Elaboración propia con datos del Censo de población y vivienda, 2010. INEGI.

Para calcular los requerimientos de vivienda en el horizonte de planeación señalado se retoma el promedio de ocupantes por vivienda de 3.98, establecido por el PEDUI (2012) para la región del Valle de Querétaro, región a la pertenece el área de aplicación del programa. Así, se calcula que para el corto plazo (2015) serán necesarias 963 viviendas nuevas, mientras que para el mediano plazo las unidades adicionales serán de 980 y para el año 2030, serán necesarias 1,231

viviendas nuevas. Cabe señalar, que en la dotación de estos requerimientos será necesario considerar el ámbito urbano en la que se construirán, de manera se localicen próximas a los centros de empleo, comercio y servicios para que la población que las habite, mejore sus condiciones de vida (ver cuadro 19).

Cuadro 19: Requerimientos de vivienda en el área de aplicación del programa para el corto, mediano y largo plazo.

Área de aplicación del programa	Vivienda particulares habitadas	Requerimiento de Vivienda (Unidades Adicionales)		
	2010	2015	2021	2030
El Pueblito	2	1	1	1
La Cueva	455	98	77	105
La Negreta	1,804	412	525	687
Lourdes	326	69	111	120
Loc. con pob. menor a 1,500 hab.	728	384	267	319
<b>Total del Área de aplicación del programa</b>	<b>3,315</b>	<b>963</b>	<b>980</b>	<b>1,231</b>

Fuente: Elaboración propia con datos del Censo de población y vivienda, 2010. INEGI.

El cálculo del suelo urbano requerido para el corto, mediano y largo plazo retoma las densidades propuestas por el PEDUI (2012); quedando como siguen: para el año 2010 de 50 hab. /ha; para el corto plazo de 56 hab. /ha; para el mediano plazo de 64 hab. /ha. y para el largo plazo de 75hab./ha. Los resultados, muestran que en el primer año de referencia, se requerirán 68.41 has. adicionales, mientras que para el mediano plazo serán necesarias 60.97 has. y para el largo plazo el requerimiento será de 65.32 has. (ver cuadro 20)

Cuadro 20: Requerimientos de suelo urbano en el área de aplicación del programa para el corto, mediano y largo plazo.

Área de aplicación del programa	Requerimiento de Superficie Urbana Actual (has.)	Requerimiento de Superficie Urbana Adicional (has.)		
	2010	2015	2021	2030
El Pueblito	0	0.04	0.03	0.04
La Cueva	37	6.95	4.80	5.55
La Negreta	157	29.27	32.63	36.44
Lourdes	26	4.89	6.92	6.39
Loc. con pob. menor a 1,500 hab.	63	27.27	16.59	16.91
<b>Total del Área de aplicación del programa</b>	<b>284</b>	<b>68.41</b>	<b>60.97</b>	<b>65.32</b>

Fuente: Elaboración propia con datos del Censo de población y vivienda, 2010. INEGI.

Para calcular los requerimientos de superficie de área verde para el área de aplicación del programa se retomó la recomendación de las Naciones Unidas respecto a considerar 10m<sup>2</sup> de área verde por habitante, de este modo para el año 2010, la superficie requerida fue de 14.21 has., mientras que para el corto plazo se requerirán 3.83 has. adicionales, para el mediano plazo el requerimiento aumentará a 3.90 has. y en el largo plazo, será de 4.90 has. adicionales (ver cuadro 21).

Cuadro 21: Requerimientos de superficie de área verde en el área de aplicación del programa para el corto, mediano y largo plazo.

Área de aplicación del programa	Requerimiento área verde Actual (has.)	Requerimiento de área verde Adicional (has.)		
	2010	2015	2021	2030
El Pueblito	0.01	0.00	0.00	0.00
La Cueva	1.87	0.39	0.31	0.42
La Negreta	7.87	1.64	2.09	2.73
Lourdes	1.32	0.27	0.44	0.48
Loc. con pob. menor a 1,500 hab.	3.15	1.53	1.06	1.27
<b>Total del Área de aplicación del programa</b>	<b>14.21</b>	<b>3.83</b>	<b>3.90</b>	<b>4.90</b>

Fuente: Elaboración propia con datos del Censo de población y vivienda, 2010. INEGI.

Para calcular el volumen de residuos sólidos actual y futuro del área de aplicación del programa se consideró el volumen promedio de generación por habitante al día de 0.96 kg<sup>28</sup>, en consecuencia, en el año 2010, el volumen de generación de residuos sólidos en el área fue de 4,981 toneladas; cifra a la que se sumarán 1,342 toneladas adicionales, previstas para el corto plazo. En el mediano plazo se prevé la generación de 1,367 toneladas y en el largo plazo, dicho volumen se incrementará a 1,717 ton. (Ver cuadro 22).

Cuadro 22. Requerimientos de residuos sólidos en el área de aplicación del programa para el corto, mediano y largo plazo.

Área de aplicación del programa	Demanda de residuos sólidos (ton./año)	Demanda de residuos sólidos (ton./año)		
	2010	2015	2021	2030
El Pueblito	4	1	1	1
La Cueva	654	136	108	146
La Negreta	2,759	574	732	958
Lourdes	461	96	155	168
Loc. con pob. menor a 1,500 hab.	1,103	535	372	444
<b>Total del Área de aplicación del programa</b>	<b>4,981</b>	<b>1,342</b>	<b>1,367</b>	<b>1,717</b>

Fuente: Elaboración propia con datos del Censo de población y vivienda, 2010. INEGI.

A manera de conclusión, se observa que los mayores requerimientos en materia de agua potable, drenaje, energía eléctrica, superficie urbana, área verde y recolección de residuos sólidos se ubicaron en La Negreta y en las localidades cuya población fue menor a 1,500 habitantes.

<sup>28</sup> Cifra calculada para la Región Centro del país en el Informe de la Situación del Medio Ambiente en México, elaborado en el año 2011, por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT).

## III Nivel Estratégico

### 3.1 Políticas

Las Políticas que aplican para el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Poniente serán las que se establecen en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Corregidora, ya que el objetivo de dichos lineamientos es proporcionar una guía para los ejes rectores de la Estrategia del Municipio y retomarlas a detalle en cada uno de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

Dichas Políticas son:

- a) **Habitabilidad:** Se proponen para este Programa Parcial un conjunto de lineamientos normativos que permitan que los ciudadanos puedan tener una mejor calidad de vida, y transformar la zona poniente del municipio en un lugar más habitable. A través de una correcta dosificación de usos del suelo, y una adecuada política de movilidad.
- b) **Gobernanza:** Para el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Poniente, se propone contar con un instrumento que permita la implementación de políticas de gobierno que ayuden a la toma de decisiones para la ejecución de la obra urbana y elaboración de proyectos a mediano y largo plazo, así como la mejor organización social de los habitantes para una adecuada participación ciudadana.
- c) **Competitividad:** Prever el crecimiento económico del municipio en cuanto a su desarrollo industrial, turístico y de inversión comercial, siendo ésta una política prioritaria para este Programa Parcial, de las cuales se desprenderán los instrumentos necesarios para incentivar la inversión tanto nacional como extranjera y coadyuvar a que el Municipio de Corregidora sea una zona competitiva que requiera la inversión de capital y de esta forma consolidar la economía del municipio.

### 3.2 Estrategia General

#### 3.2.1. Estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico

La estrategia del Programa Parcial, tiene una articulación con el proyecto del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del municipio de Corregidora, considerando que este último es un instrumento de política ambiental para regular, inducir y evaluar el uso de suelo y programar el manejo de los recursos naturales y de las actividades productivas, además que se elaboró, tomando en cuenta la delimitación de la zona urbana del municipio de Corregidora, motivo por el cual debe de tener una congruencia y compatibilidad con lo que se establece normativamente en los instrumentos de planeación urbana para evitar conflictos en la certidumbre legal del suelo.

Las políticas definidas en el proyecto del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del municipio de Corregidora a través de las Unidades de Gestión Ambiental, son las siguientes:

*Protección.*

La política de protección está dirigida a áreas naturales susceptibles de integrarse al Sistema Nacional de Áreas Protegidas o a los sistemas análogos en el ámbito estatal y municipal.

En estas áreas se busca el mantenimiento de los ambientes naturales con características relevantes, con el fin de asegurar el equilibrio y la continuidad de los procesos evolutivos y ecológicos.

La política de protección implica un uso con fines recreativos, científicos o ecológicos. Quedan prohibidas actividades productivas o asentamientos humanos no controlados.

Dentro de esta política se incluyeron áreas con vegetación natural y cuerpos de agua.

*Conservación Forestal.*

La política de conservación forestal está dirigida a aquellas áreas con usos actuales forestales y con una función ecológica relevante y su inclusión en los sistemas de áreas naturales en el ámbito estatal y municipal es opcional.

Esta política tiene como objetivo mantener la continuidad de las estructuras, los procesos y los servicios ambientales, relacionados con la protección forestal.

*Aprovechamiento Sustentable.*

La política de aprovechamiento sustentable se refiere a la utilización de los recursos naturales de tal forma que se respete la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos, por periodos indefinidos.

Esta política tiene como objetivo mantener la continuidad de las estructuras, los procesos y los servicios ambientales, relacionados con la protección de elementos ecológicos y de usos productivos estratégicos.

Dentro de esta política se incluyeron cuerpos de agua, zonas de agricultura de riego y temporal.

*Restauración.*

La política de Restauración está diseñada para aplicarse en áreas con procesos de deterioro ambiental acelerado, en las cuales es necesario la realización de un conjunto de actividades tendientes a la recuperación y restablecimiento de las condiciones que propician la evolución y continuidad de los procesos naturales.

La restauración está dirigida a la recuperación de tierras que dejaron de ser productivas por su deterioro y al restablecimiento de su funcionalidad para un aprovechamiento sustentable futuro, así como cuerpos de agua que requieren de acciones para la recuperación de su capacidad.

*Desarrollo Urbano.*

Esta política está dirigida para los centros de población, los cuales son las áreas con usos urbanos, industriales o comerciales actuales y su proyección de crecimiento a futuro marcado por los instrumentos vigentes como los programas parciales de desarrollo urbano del municipio.

Derivado de las políticas de regulación de uso del suelo del proyecto del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del municipio de Corregidora, es necesario homologar criterios con la normatividad de uso del suelo del Programa Parcial, para compatibilizar las actividades permitidas (ver cuadro 23)

Cuadro 23 Homologación de Normatividad de uso de suelo de POEL y PPDU

<b>PROYECTO POEL</b>	<b>PPDU</b>
<b>Políticas</b>	<b>Uso de Suelo</b>
Aprovechamiento Sustentable	Conservación Agropecuario
Conservación Forestal	Conservación Forestal
Protección	Protección Ecológica
Restauración	Conservación Agropecuario
Urbana	Usos definidos en el PPDU

Fuente: Elaboración propia

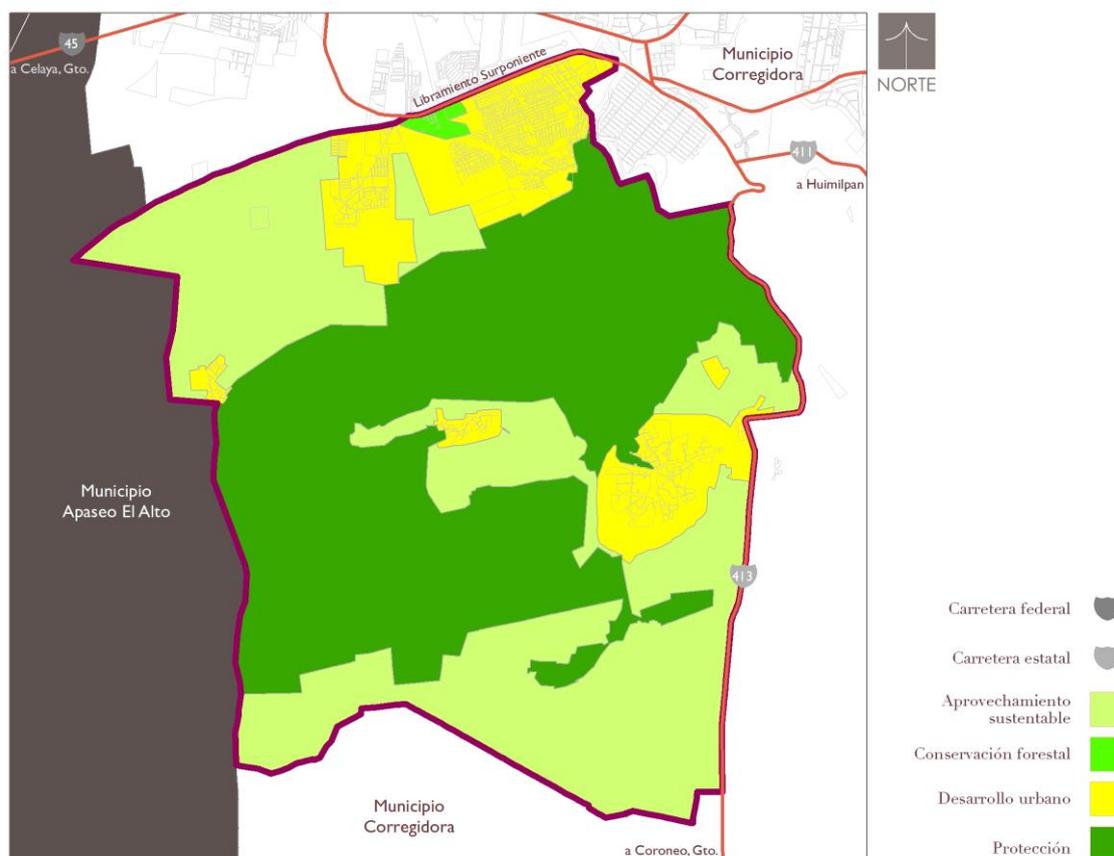
El proyecto del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Corregidora establece las siguientes políticas que recaen en el polígono de aplicación del Programa Parcial: (ver cuadro 24 e imagen 35)

Cuadro 24 Políticas del POEL dentro del polígono de aplicación del PPDU

<b>Política</b>	<b>Superficie (ha)</b>
Aprovechamiento Sustentable	2,072.16
Conservación Forestal	23.22
Desarrollo Urbano	779.59
Protección	2,510.58
<b>Total</b>	<b>5,385.55</b>

Fuente: Elaboración propia

Imagen 35 Distribución de Políticas del POEL dentro del polígono de aplicación del PPDU



Fuente: Elaboración propia, con base en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del municipio de Corregidora.

### 3.2.2. Estrategia urbana en función del desarrollo económico

La estrategia en función del desarrollo económico que se formula a continuación, está basada en los datos del diagnóstico y en las políticas por el presente PPDU ZP.

En la zona de estudio se ha de aprovechar todo el territorio con diversos fines productivos entre los que se destacan: Servicios Turísticos y aquellos servicios que sirven como complemento a los mismos; Industria impulsando la utilización de lotes desocupados en las zonas industriales de Balvanera y de El Pueblito. Asimismo, sobre la Carretera Estatal 413, de acuerdo a las zonificaciones primaria y secundaria se prevé la construcción de desarrollos inmobiliarios habitacionales, lo que fortalecerá y consolidará al municipio en la industria de la vivienda.

De igual forma, se deberá poner especial atención en la búsqueda de alternativas que promuevan la instalación de industrias agropecuarias, que aprovechen las ventajas naturales de la zona.

Aunado a esto, se promoverán las actividades del sector turístico especialmente del turismo ecológico alternativo gracias a la belleza escénica y valor natural que tiene la zona de El Batán, la cual ha sido declarada como Área Natural Protegida.

Es importante destacar la función del Subcentro Urbano con el que cuenta el PPDU ZP dado su importancia en relación a las actividades de comercio, servicios y equipamiento que ofrece atendiendo a la población total del municipio de Corregidora, por lo que se deberá de realizar un

proyecto en conjunto con las áreas de Turismo, Desarrollo Económico y la Dirección de Desarrollo Urbano, para establecer los vínculos necesarios que permitan la regulación y consolidación de los comercios y servicios.

En este mismo tenor, se plantea conformar en las vialidades de mayor jerarquía los siguientes tipos de corredores:

- Corredores financieros y turísticos, que servirán para captar la inversión privada, en los que se realizarán acciones importantes de mejoramiento de imagen urbana y seguridad, en donde se incluirán parques lineales.

Considerando las estrategias planeadas, las áreas administrativas de desarrollo económico del municipio de Corregidora en coordinación con la SEDESU, deberán estar en estrecha comunicación con las pequeñas y medianas empresas que estén ya instaladas o que deseen instalarse en la zona, para brindar asesoría y gestionar el acceso de las mismas a programas como: Programa de Competitividad en Logística y Centrales de Abasto, Programa para el Desarrollo de las Industrias de Alta Tecnología, Programa Nacional de Financiamiento al Microempresario, Fondo Nacional Emprendedor. Estas mismas áreas deberán de realizar promoción para que en la zona se instalen industrias con capacidad de exportación, impulsando esquemas de competitividad, calidad y vanguardia al interior de las mismas, además de brindar apoyo a los diferentes sectores productivos, mediante la agilización y simplificación de los trámites y procesos administrativos para la instalación y puesta en marcha de nuevas empresas (micro, medianas, etc.).

Por su parte los desarrolladores inmobiliarios deberán de estar en contacto estrecho con el área de desarrollo económico municipal para que entre éstas, puedan dirigir eficientemente la demanda de la producción de vivienda, lotes industriales y lotes comerciales y se pueda lograr la ocupación al 100% de los lotes vacantes de los nuevos desarrollos inmobiliarios.

En el caso de las actividades industriales se brindará apoyo a los diferentes sectores productivos, mediante la agilización y simplificación de los trámites y procesos administrativos para la instalación y puesta en marcha de nuevas empresas (micro, medianas, etc.).

El sector agroindustrial (agropecuario), tendrá un importante impulso para su crecimiento y posicionamiento en la economía municipal. Se fomentará la participación de los ejidos en la generación de proyectos productivos para que conserven sus tierras haciéndolas redituables económicamente, con esto se frenará el fenómeno de venta y especulación del suelo.

La economía de las localidades se verá beneficiada con la consolidación de los subcentros urbanos, por lo que se deben de realizar obras de construcción de accesos, incorporaciones, vialidades laterales, cuidando los derechos de vía, los cajones de estacionamiento en los establecimientos, los lugares de estacionamiento sobre vía pública, la señalética y el mobiliario urbano, así como, favoreciendo obras y acciones de mejoramiento de imagen urbana, incorporación de medios de transporte público y transporte no motorizado y aplicación estricta de la compatibilidad de usos de suelo, de tal manera que los establecimientos comerciales y de

servicios instalados aquí se conviertan en una importante fuente de empleo; estas acciones consolidarán el sistema urbano entre las localidades al interior de la zona de estudio aprovechando la complementariedad comercial y de servicios entre ellas y constituyendo un núcleo urbano independiente de la ZMQ. La autoridad municipal promoverá y brindará asesoría y gestoría para que ésta pueda tener acceso a los siguientes programas: Programa 3x1 para Migrantes, Programa de Estancias Infantiles para Apoyar a Madres Trabajadoras, Programa de Apoyo a Estancias de la Mujer en las Entidades Federativas, Programa Pensión para Adultos Mayores y Programa Seguro de Vida para Jefas de Familia. Así mismo, para aprovechar las fuentes de empleo derivadas de la planta productiva instalada, se deberá de poner en operación un sistema de información que permita el acceso a empleos para personas residentes dentro de la zona y del Municipio de Corregidora y en coordinación con las autoridades estatales y federales dedicadas a la educación, debiendo intensificar los programas formales de capacitación tecnológica entre la población residente para que pueda acceder a fuentes de trabajo de empresas instaladas en este territorio.

La introducción de algunos elementos de equipamiento también repercute en la economía al interior de las localidades, dinamizando las actividades productivas, además de que estructuran la consolidación de células urbanas, para lo cual será necesario prever y respetar los predios propuestos en la zonificación secundaria para mercado público, tienda o centro comercial, rastro y central de autobuses para pasajeros.

Para mejorar la captación de recursos, se deberán introducir los conceptos de ejercicio de los derechos de preferencia (para lo cual solamente deberá cumplimentarse lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y en la Ley Agraria), la captación y aprovechamiento de plusvalías (para lo cual es necesario modificar la Ley de Ingresos y realizar la vinculación con la política fiscal), el impuesto al valor del inmueble por modificaciones en las normas urbanas, contribuciones de mejoras, con la participación de las dependencias involucradas en la gestión urbana y territorial, como la Secretarías de Gobierno, de Finanzas, y de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, así como del Congreso Estatal y de sus símil en el gobierno municipal.

Con estas estrategias se pretenden generar condiciones favorables para el establecimiento de nuevas empresas y el desarrollo de proyectos económicos estratégicos que posicionen al municipio como uno de los de mayor desarrollo y productividad del estado.

### 3.2.3. Estrategias del Desarrollo Urbano

El presente instrumento normativo deberá ajustarse a lo dispuesto en los Lineamientos de Operación y Aplicación de la Normatividad de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Actuación e Instrumentos de planeación del Municipio de Corregidora.

### Zonificación Primaria

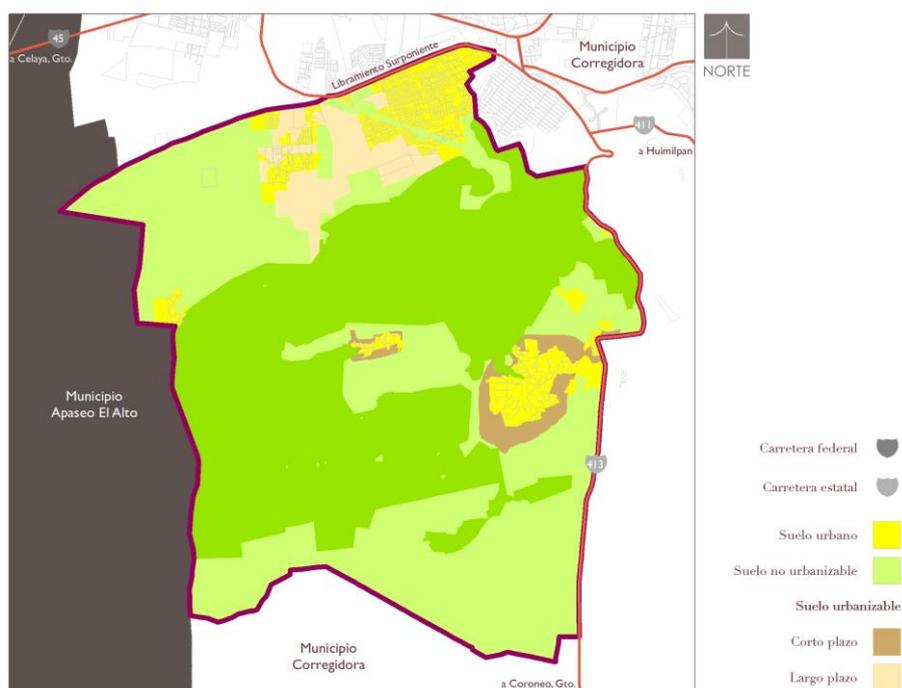
Con base en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Corregidora, la Zonificación Primaria se clasifica en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, la definición de cada uno es la siguiente:

**Suelo Urbano:** Comprende el área urbana y localidades rurales dentro del polígono del Programa Parcial, en los cuales el suelo ya está edificado y construido, así como las zonas que se encuentran en proceso de urbanización, y aquellos predios en los que ya se ha otorgado el cambio de uso del suelo por parte de la autoridad municipal. La superficie de Suelo Urbano en este Programa Parcial son 448.37 ha.

**Suelo Urbanizable:** Esta zonificación es la que se contempla en aquellas áreas de crecimiento a futuro a corto, mediano o largo plazo. Aprovechando la infraestructura ya instalada, fortaleciendo el crecimiento de la mancha urbana de forma ordenada. Las hectáreas que corresponden a esta zonificación suman un total de 358.11 ha.

**Suelo No Urbanizable:** es aquel que por sus características ambientales y/o de riesgo son incompatibles con el aprovechamiento urbano. Son zonas que pueden estar catalogadas como zonas arqueológicas, áreas naturales Protegidas, zonas con alto potencial agrícola, cuerpos de agua, y zonas que cuenten con elementos naturales dignos de protección y preservación, así como aquellas zonas en riesgo inminente para la población. Se ubica al sur del Programa Parcial y tiene como principal elemento a preservar el área natural protegida de El Batán, teniendo una superficie de 4,579.16 ha. (Ver imagen 36)

Imagen 36 Zonificación Primaria



Fuente: Programa Municipal de Desarrollo Urbano Corregidora.

### *Zonificación Secundaria*

La Zonificación Secundaria, es la que indica la posibilidad del desarrollo urbano en la totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable, para el Programa Parcial.

**Habitacional Mixto (HM):** Zonas con vivienda, comercios básicos y servicios vecinales de bajo impacto, que dentro de sus giros permitidos existe una mezcla de usos vecinales compatibles con giros de abasto y comercio básico, como tortillerías, verdulerías, consultorios, estéticas, fondas, etc. En el presente Programa Parcial se zonificaron 1077.79 ha. representando el 20.01% de la superficie total del programa.

**Comercio y Servicios (CS):** Zonas en donde el Comercio y Servicios son predominantes y de impacto regional y no necesariamente deben tener una mezcla de vivienda. Contemplando servicios de mayor especialización. Existen 15.60 ha. de Comercio y Servicios, representado el 0.29% de la superficie total del programa.

**Equipamiento (E):** Inmuebles que brindan un servicio a la población que dota el gobierno Federal, Estatal o Municipal. Éstos suman 9.78 ha, representando el 0.18% de la superficie total del programa.

**Áreas Verdes (AV):** Son todos aquellos espacios abiertos, como son parques vecinales, plazas, jardines y canchas deportivas. Teniendo un total de 40.56 ha, lo que representa el 0.75% de la superficie total del Programa Parcial.

**Conservación Agropecuaria (CA):** Elementos del medio natural con usos agrícolas y pecuarios. La superficie que ocupa este uso del suelo es un total de 1784.93 ha., el cual ocupa el 33.14% de la superficie total.

**Protección Ecológica (PE):** Zonas en donde se restringirán y controlarán las actividades con el fin de preservar su estado natural prohibiendo las obras de urbanización. Se cuenta con 2,445.79 ha, representando el 45.41% de la superficie total del Programa, siendo este el uso del suelo predominante.

**Protección Cauces y Cuerpos de Agua (PC y CA):** Elementos del medio natural como ríos o lagunas que requieren de protección. Contando con una superficie que ocupa contando con 10.70 ha, representando el 0.20% de la superficie total del Programa.

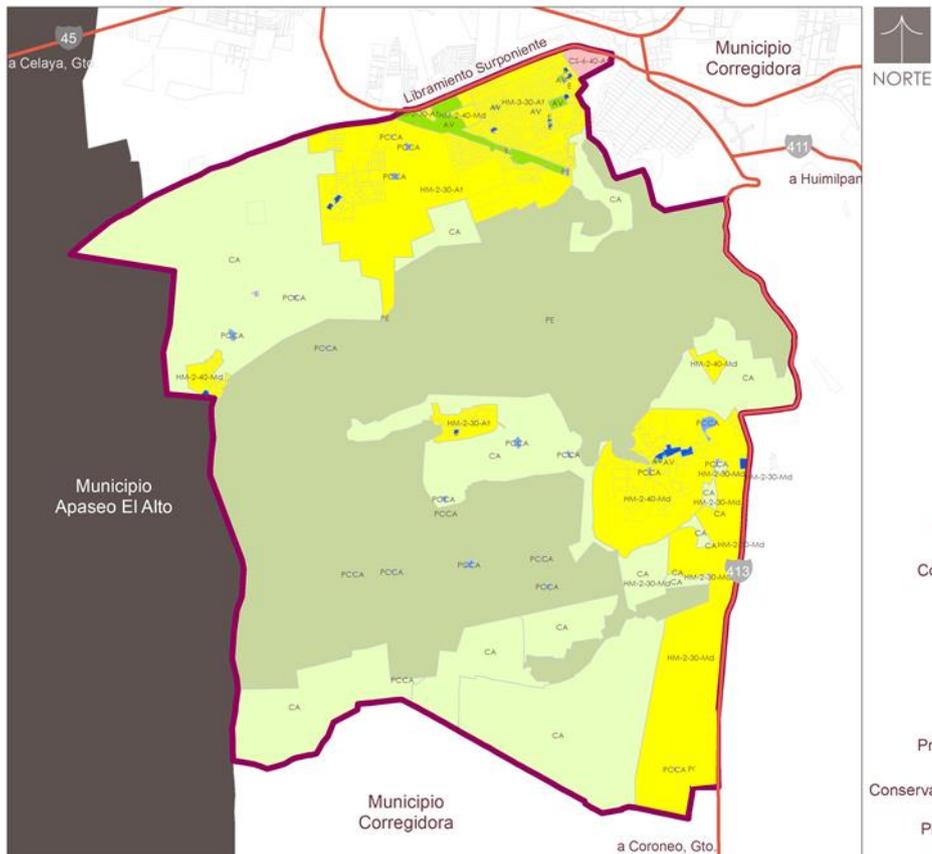
**Industria. (I):** Instalaciones en las cuales se desarrollan actividades productivas y de transformación, se dividen en: Ligera, Mediana y Pesada, que representa el 0.01% de la superficie total.

Cuadro 25 Dosificación de usos de suelo de PPDU

Usos del Suelo	Superficie Ha	%
Habitacional Mixto	1077.89	20.01
Áreas Verdes	40.46	0.75
Equipamiento	9.78	0.18
Comercio y Servicios	15.60	0.29
Conservación Agropecuaria	1784.93	33.14%
Protección Ecológica	2445.79	45.41%
Protección de Cauces y Cuerpos de Agua	10.70	0.20
Industria	0.39	0.01
<b>Total</b>	<b>5385.64</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Elaboración propia.

Imagen 37. Zonificación Secundaria.



Fuente: Elaboración propia.

*Estructura Urbana*

Subcentro Urbano La Negreta

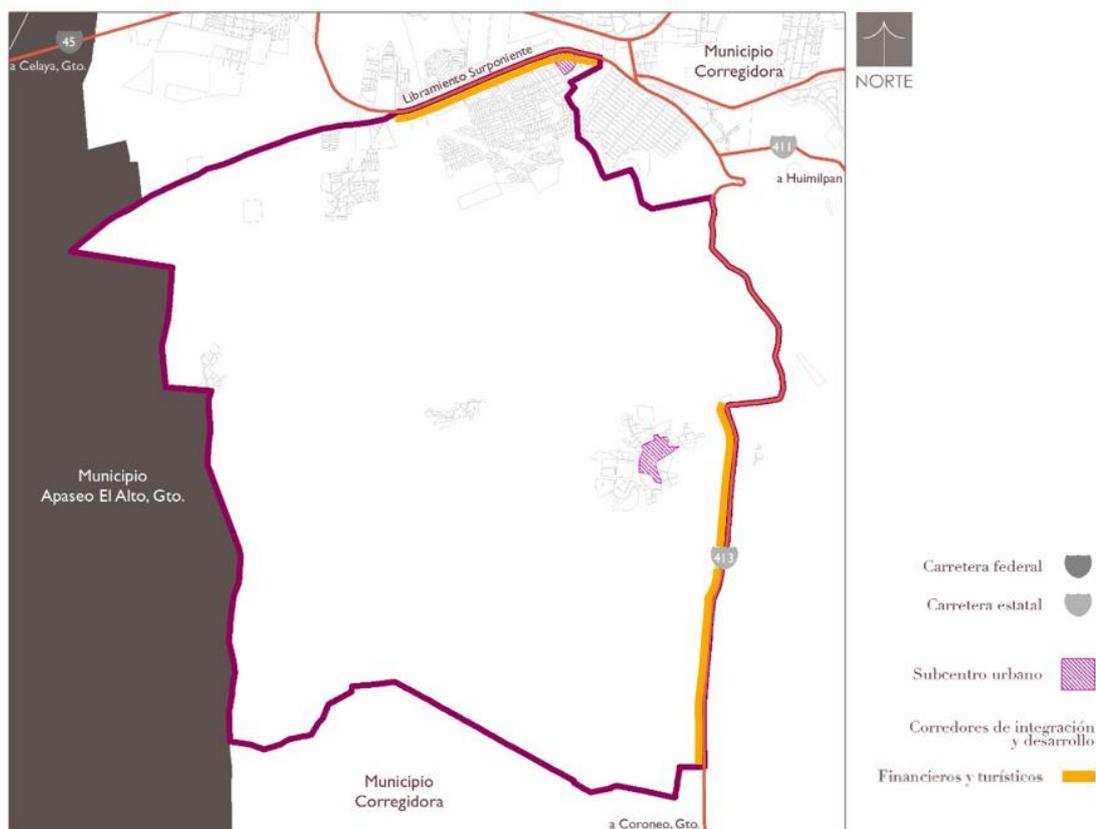
El Subcentro urbano a consolidar se compone por los predios del polígono conformado por las siguientes vialidades: Al Norte Carretera libre a Celaya y la calle Riviera del Río girando al sur sobre Camino a la Negreta, hasta encontrar la calle Hortensias, girando al noreste por la calle Crisantemos, girando al norponiente en línea recta cruzando el libramiento sur poniente hasta llegar a la Carretera libre a Celaya y girando al oriente hasta encontrar la calle Riviera del Río en donde se cierra el polígono, lo anterior, se puede observar en la imagen No. 38.

Subcentro Urbano en Localidades rurales

- Joaquín Herrera

La Delimitación del Subcentros Urbanos para la Localidad rural de Joaquín Herrera, obedece a la zona central de la localidad rural que deberá incentivarse para su consolidación y su impulso económico, como núcleo central. Sin embargo, debido a la inexistencia de nomenclatura en la mayoría de las vialidades, para la aplicación de la Norma General se deberá basarse en la delimitación establecida en la imagen 38, de la Estructura Urbana.

Imagen 38 Estructura Urbana



Fuente: Elaboración propia.

*Estrategia Vial*

En cuanto a la estructura vial, se propone una estrategia que esté encaminada al mejoramiento del traslado eficiente de personas y bienes en el territorio del polígono de aplicación del Programa Parcial, integrándolo a la red vial del municipio de Corregidora y de los municipios metropolitanos, lo cual se exprese en una mayor articulación y accesibilidad del Municipio con la ZMQ, reduciendo los tiempos de traslado.

Se considera que una reestructuración y regeneración de las vialidades existentes, aunado a la apertura de nuevas vialidades es fundamental para impulsar la estructura vial del polígono de aplicación del Programa Parcial con una mayor conectividad, con la finalidad de orientar el desarrollo hacia el área urbana ya consolidada, a través de la articulación del Suelo Urbano con el Suelo Urbanizable propuesto.

La estrategia que se establece en el presente documento se centra en la definición de los siguientes aspectos de la estructura vial: mejoramiento, construcción, adecuación geométrica e imagen urbana acotando con ello las bases para la intervención de las mismas.

Derivado de lo anterior, se define la estructura vial existente y en proyecto, incluyendo ciclovías, así como las propuestas de intervención que permitirán mejorar la red vial del polígono de aplicación del Programa Parcial (ver cuadros 26 a 30) Con dichas acciones se logrará la distribución y articulación de los flujos regionales y municipales disminuyendo la ocupación de la red primaria y dando acceso a las zonas de crecimiento previstas.

Cuadro 26. Estructura Vial Regional

<b>Vialidades Regionales - Metropolitanas PPDU Poniente</b>				
	<b>Nombre</b>	<b>Tramo</b>	<b>Estatus</b>	<b>Estrategia</b>
1	Libramiento Sur Poniente	Valle Dorado - Camino a la Negreta	Existente	Mejoramiento
2	Carretera Estatal No. 413	La Joya - Universidad Tecnológica de Corregidora	Existente	Adecuación geométrica

Fuente: Programa Municipal de Desarrollo Urbano Corregidora y Proyecto del Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana de Querétaro.

Cuadro 27. Estructura Vial Primaria

<b>Vialidades Primarias al sur, en el PPDU Poniente</b>				
	<b>Nombre</b>	<b>Tramo</b>	<b>Estatus</b>	<b>Estrategia</b>
	Vialidad primaria 1	a -b	Propuesta	Construcción
	Vialidad primaria 2	c - d	Propuesta	Construcción
	Vialidad primaria 3	1 -1'	Propuesta	Construcción
	Vialidad primaria 3	1' - 1''	Propuesta	Construcción
	Vialidad primaria 3	1'' - 2	Propuesta	Construcción
	Vialidad primaria 4	3 - 4	Propuesta	Construcción
	Vialidad primaria 5	5 - 6	Propuesta	Construcción
	Vialidad primaria 6	7 -8	Propuesta	Construcción
	Vialidad primaria 7	a - 8	Propuesta	Construcción

Fuente: Elaboración propia.

Cuadro 28. Estructura Vial Secundaria

<b>Vialidades Secundarias PPDU Poniente</b>				
	<b>Nombre</b>	<b>Tramo</b>	<b>Estatus</b>	<b>Estrategia</b>
1	Vialidad Secundaria 1	A- B	Existente	Mejoramiento
2	Vialidad Secundaria 2	A- B	Propuesta	Construcción
3	Vialidad Secundaria 3	A- B	Propuesta	Construcción
4	Vialidad Secundaria 4	A- B	Existente	Mejoramiento
5	Vialidad Secundaria 5	A- B	Existente	Mejoramiento
6	Vialidad Secundaria 6	A- B	Propuesta	Construcción
7	Vialidad Secundaria 7	A- B	Propuesta	Construcción
8	Vialidad Secundaria 8	A- B	Propuesta	Construcción
9	Vialidad Secundaria 9	A- B	Propuesta	Construcción
10	Vialidad Secundaria 10	B-C	Propuesta	Construcción
11	Valle Ocho	Higuera - Valle Dos	Existente	Mejoramiento, adecuación geométrica
12	Vialidad Secundaria 12	A- B	Propuesta	Construcción
13	Vialidad Secundaria 13	A- B	Propuesta	Construcción
14	Vialidad Secundaria 14	A- B	Propuesta	Construcción
15	Vialidad Secundaria 15	A -B	Propuesta	Construcción
16	Vialidad Secundaria 16	B-C	Propuesta	Construcción
17	Vialidad Secundaria 17	C-D	Propuesta	Construcción
18	Circuito 11 de febrero	Lourdes – Libramiento Sur Poniente	Propuesta	Construcción
19	Vialidad Secundaria 18	A-B	Existente	Construcción
20	Vialidad Secundaria 19	A-B	Propuesta	Construcción
21	Vialidad Secundaria 20	A-B	Propuesta	Construcción
22	Santa María de Guadalupe	Santa Rosa - Prolongación Jazmín	Existente	Mejoramiento

Fuente: Programa Municipal de Desarrollo Urbano Corregidora y Proyecto del Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana de Querétaro.

Cuadro 29. Estructura Vial Local

<b>Vialidades Locales PPDU Poniente</b>				
	<b>Nombre</b>	<b>Tramo</b>	<b>Estatus</b>	<b>Estrategia</b>
1	Prol. Libramiento Sur Poniente	Límite estatal con Guanajuato - General Emiliano Zapata	Existente	Mejoramiento y adecuación geométrica
2	Prol. Libramiento Sur Poniente	General Emiliano Zapata – Libramiento Sur Poniente	Existente	Mejoramiento
3	General Emiliano Zapata	Prol. Libramiento Sur Poniente - Límite estatal con Guanajuato	Existente	Mejoramiento

<b>Vialidades Locales PPDU Poniente</b>				
	<b>Nombre</b>	<b>Tramo</b>	<b>Estatus</b>	<b>Estrategia</b>
4	Calzada Los Ángeles	Prol. Libramiento Sur Poniente - Lourdes	Existente	Mejoramiento
5	Vialidad Local 1	A- Carretera Estatal No. 413	Existente	Mejoramiento
6	Vialidad Local 2	A-B	Existente	Mejoramiento
7	Vialidad Local 3	Carretera Estatal No. 413 - La Cueva	Existente	Mejoramiento
8	Vialidad Local 4	La Cueva - B	Existente	Mejoramiento

Fuente: Programa Municipal de Desarrollo Urbano Corregidora y Proyecto del Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana de Querétaro.

Cuadro 30. Circuitos Peatonales

<b>Circuitos Peatonales PPDU Poniente</b>				
	<b>Nombre</b>	<b>Tramo</b>	<b>Estatus</b>	<b>Estrategia</b>
	Prolongación Jazmín	Libramiento Sur Poniente - Independencia	Existente	Mejoramiento
	Revolución	Prolongación Jazmín – Av. Santa Anita	Existente	Mejoramiento
	Av. Santa Anita	Libramiento Sur Poniente – 20 de Noviembre	Existente	Mejoramiento
	Rosas	Prolongación Jazmín – Hortensias	Existente	Mejoramiento

Fuente: Programa Municipal de Desarrollo Urbano Corregidora y Proyecto del Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana de Querétaro.

Las vialidades deberán cumplir con las características que establece el artículo 155 del Código Urbano del Estado de Querétaro, siendo las siguientes:

I. Vialidades Regionales, son las vialidades de velocidad alta constante que normalmente conectan localidades, comunidades o Municipios, son el enlace con el sistema nacional de carreteras. Se sub-clasifican en:

a) Regional Interurbana: son aquellas vialidades de velocidad máxima que manejan una gran cantidad de flujo. El diseño de éstas lo regula la Secretaría de Comunicaciones y Transportes de acuerdo a las características de velocidad, tránsito, tipo de vehículo, etc.

b) Regional de Penetración: son las vialidades regionales, de velocidad alta, que cambian de vocación al entrar en la zona urbana. Normalmente conservan la sección e incorporan elementos urbanos tales como camellones, laterales, banquetas e intersecciones a nivel.

II. Vialidades Primarias, se sub-clasifican en:

a) Primaria Corredor Vial: son aquellas vialidades de velocidad alta dentro de la traza urbana que conectan con vialidades regionales, son ejes continuos transversales o en anillos de alto servicio para la red. La función principal de este tipo de vialidad es proveer de viajes a un tránsito de paso. La mayoría de los corredores viales son de dos sentidos y conectan nodos importantes de la localidad.

b) Primaria Principal: son las vialidades de velocidad media que representan los ejes norte-sur y oriente-poniente más importantes de la red, normalmente conectan corredores viales. Pueden

ser vialidades de dos sentidos o de uno solo si cuentan con un par vial. Por su carácter urbano es común que cuenten con camellones y banquetas anchas.

III. Vialidades Secundarias, se componen de la red de vialidades de baja velocidad y de menor jerarquía que conecta con las vialidades primarias o principales. Pueden ser vialidades de dos sentidos o de uno solo si cuentan con un par vial. Las vialidades secundarias pueden ser de acceso o colectoras.

IV. Vialidades Locales Rurales, son las vialidades de menor jerarquía dentro de la red, y de velocidad mínima. Éstas conectan vialidades secundarias y representan el acceso y salida a propiedades adyacentes, la necesidad de tránsito de paso es casi nula o tiene poca prioridad. Estas vialidades normalmente son de un solo sentido.

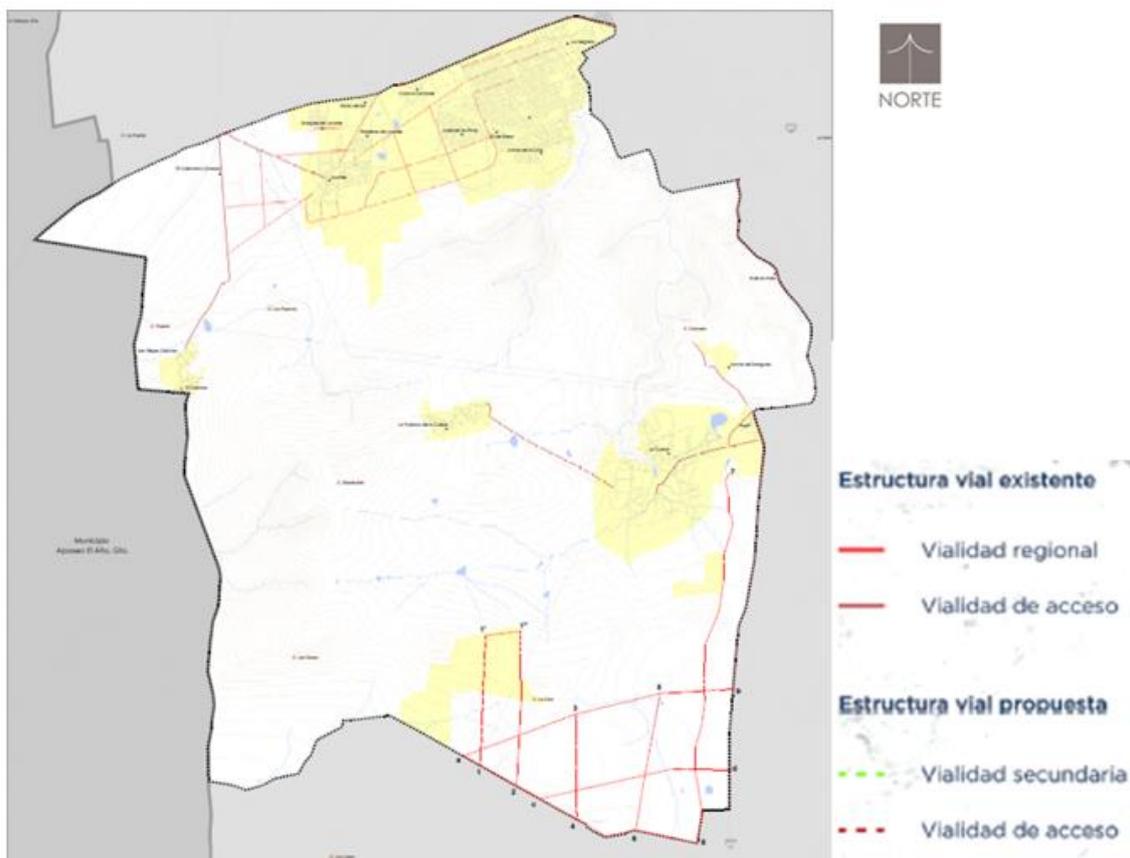
V. Circuito Peatonales, son las vialidades locales que forman una ruta o sendero que conecta zonas urbanizadas o habitacionales con espacios abiertos, equipamientos, servicios y comercio.

VI. Ciclovías, son carriles exclusivos los que están destinados únicamente a la circulación de bicicletas. Pueden estar separadas del resto de vehículos únicamente por marcas en el pavimento (ciclocarriles), o bien valiéndose de algún tipo de confinamiento físico que evita que los automóviles los invadan (ciclovías).

Deberán formar una red para el desplazamiento seguro de los ciclistas.

- a) Tendrán una sección transversal mínima de 1.50 metros por sentido de circulación;
- b) Deben ubicarse dentro de parques o espacios públicos y/o restricciones federales como ríos y arroyos reconocidos una vez que se realice el plan maestro de ciclovías; y,
- c) Cuando se ubiquen dentro del sistema vial primario y secundario podrán ubicarse colindantes a las banquetas y/o sobre camellones siempre que éste cuente con sección igual o mayor a 5 metros.

Imagen 39. Estrategia Vial.



Fuente: Programa Municipal de Desarrollo Urbano Corregidora, Proyecto de Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana de Querétaro y elaboración propia

### Sistema Normativo

- Áreas de Actuación

Las Áreas de Actuación definen la orientación prioritaria que con base en las políticas de desarrollo aquí planteadas, se dará a diversas zonas del municipio de Corregidora que sean objeto de un tratamiento urbano específico.

La selección y delimitación de las Áreas de Actuación se establecieron en función de las características, condiciones y problemática que presenta cada ámbito territorial. Entre las variables que determinarán esta disposición se encuentran: situación urbana, cobertura de infraestructura, distribución de la ocupación del espacio y capacidad socioeconómica de quienes la habitan. Adicionalmente, con una óptica regulatoria de fomento y desarrollo.

Los beneficios normativos que aplican a cada una de ellas se encuentran requeridos en la Norma de Ordenación General No. 10.

Para el presente programa se establecen cuatro Áreas de Actuación (con Potencial de Desarrollo, Potencial de Urbanización, Potencial de Mejoramiento y Conservación Ambiental) en tres zonas. (Ver anexo gráfico E04).

- Áreas de Actuación con Potencial de Mejoramiento

Son las áreas habitacionales ocupadas por población de bajos ingresos y que presentan altos índices de deterioro y carencia de servicios urbanos.

Las zonas contempladas como Áreas de Actuación con Potencial de Mejoramiento corresponden a las colonias 1º de Mayo, Valle de Aragón 1a Sección, 21 de Marzo, Los Reyes (Praderas de La Negreta), La Negreta, Balcones de La Negreta y Lourdes, y las localidades rurales de Joaquín Herrera, Lomas de Zaragoza, La Cueva y San Felipe Calchar.

- Áreas de Actuación con Potencial de Urbanización

Son aquellas zonas que cuentan con las características de integrarse al desarrollo urbano.

El Área de Actuación con Potencial de Urbanización dentro del presente programa es el Polígono comprendido entre los predios ubicados al sur del ANP El Batán.

- Áreas de Actuación con Potencial de Desarrollo

Son las áreas que se corresponden con grandes terrenos desocupados dentro del tejido urbano, cuentan con accesibilidad vial y en su entorno existen servicios básicos de infraestructura. Son áreas donde pueden desarrollarse proyectos urbanos de alto impacto.

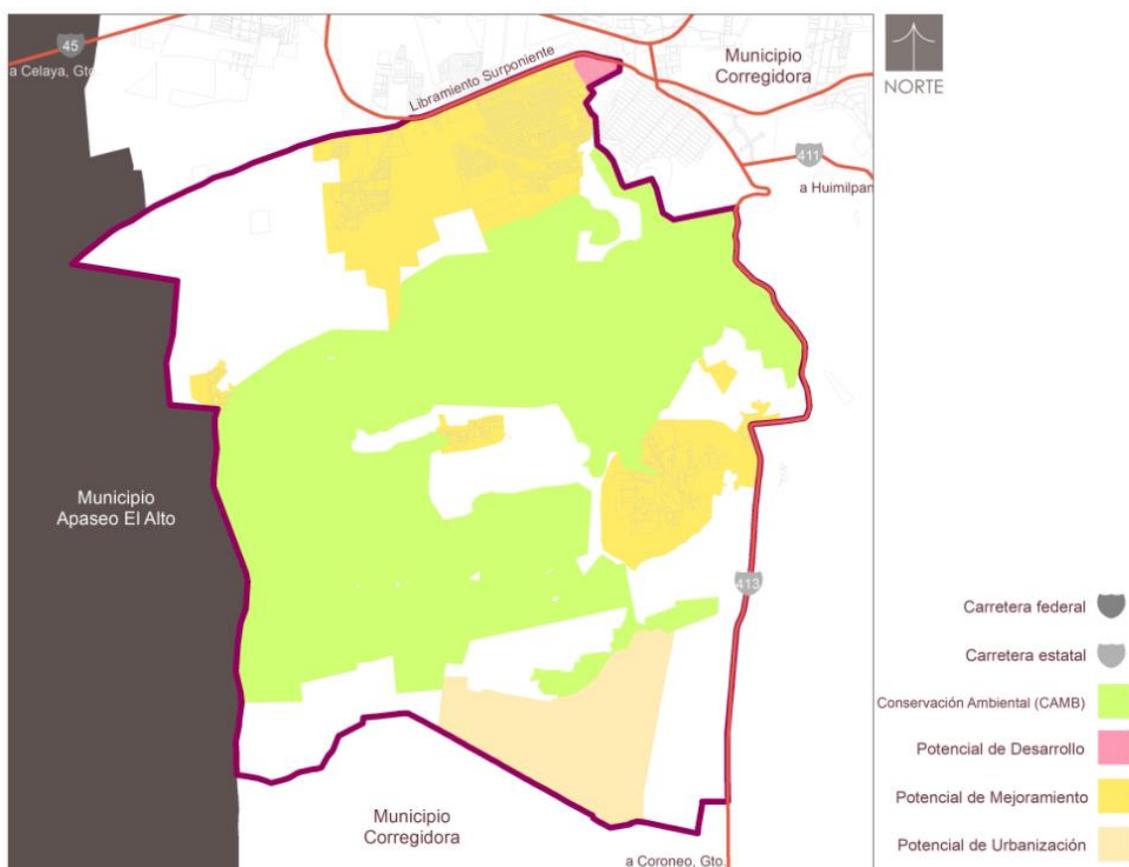
El Área de Actuación con Potencial de Desarrollo dentro del presente Programa contempla la zona comprendida entre camino a la Negreta y calle Hortensias.

- Áreas de Actuación de Conservación Ambiental

Son aquellas zonas naturales vulnerables a las alteraciones y que requieren de acciones precisas para preservar los servicios ambientales que generan.

El Área de Actuación de Conservación Ambiental se establece para el cauce del Río de El Pueblito y el polígono comprendido dentro de programa parcial correspondiente al Área Natural Protegida del Batán.

Imagen 40 Áreas de Actuación.



Fuente: Elaboración propia.

### *Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo*

La Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo se encuentra en el Anexo Documental.

### **Normas de Ordenación General**

Son normas a las que se sujetan los usos del suelo del territorio según la zonificación primaria, secundaria y áreas de actuación y demás disposiciones pronunciadas en el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

#### **1. Nomenclatura para la zonificación urbana**

La nomenclatura para la zonificación urbana del presente programa está compuesta por cuatro elementos: el uso de suelo asignado, un dígito que indica el número de niveles permitidos, un número que indica el porcentaje de área libre de construcción en el terreno y un cuarto elemento conformado por literales que indica la densidad permitida en la zona.

Para el caso de la zonificación secundaria de Equipamiento e Industria la nomenclatura solo establece el dígito de uso de suelo. Los niveles y/o altura permitido quedan sujetos a lo que determina la NOG N°2 Altura máxima permitida.

## 2. Altura máxima permitida

Para todos los usos el número máximo de niveles se determinará con base a lo señalado en la Zonificación Secundaria de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

La altura de entrepiso, para todos los usos, no podrá ser menor de 2.50 m de nivel de piso terminado a lecho bajo de losa. El cálculo de altura en metros por cada nivel se determinará de 3.50 m.

La altura se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueteta. En el caso que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento medio nivel por abajo del nivel de banqueteta, el número de niveles se contará a partir del medio nivel por arriba del nivel de banqueteta. La altura máxima del medio nivel será de 1.80 metros.

Para el caso de Plazas Comerciales, Hospitales, Hoteles, Centros de Congresos, Cines y Auditorios, la altura máxima de entrepiso será de 5 m de nivel de piso terminado a lecho bajo de losa.

La altura máxima de entrepiso para las zonificaciones de E (Equipamiento) e I (Industria) será la mínima para el funcionamiento de los equipos e instalaciones de la actividad a la que estará destinada la edificación, previo dictamen de altura de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

Para el caso de terrenos con pendientes los niveles se determinarán a lo establecido en la NOG N°13. El número de niveles en predios con pendientes ascendentes o descendentes, se tomará en cuenta a partir del frente que tenga el número oficial.

Para acceder al incremento de alturas permitidas por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será necesario remitirse a Lineamientos de Operación y Aplicación de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Actuación e Instrumentos de Planeación del Municipio de Corregidora.

De acuerdo al proyecto, se podrá aplicar el instrumento de desarrollo urbano denominado Polígono de Actuación Constructivo (siempre y cuando le aplique al predio), al tratarse de más de dos predios, la relocalización de usos y la modificación de la altura, sin que rebase la superficie máxima de construcción permitida.

## 3. Densidad

La densidad se define de acuerdo al número de viviendas permitidas en una superficie de terreno, clasificándose de la siguiente manera:

Densidad	Literal
Muy Alta (Mat)	68
Alta (At)	90
Media (Md)	167
Baja (Bj)	286
Mínima (Mn)	500
Aislada (As)	1000

El valor de la literal expresado en la tabla anterior, únicamente será utilizado como un factor para el cálculo de vivienda, y no constituye la superficie mínima del lote, área, predio, etc., para tal fin se deberá tomar en cuenta lo establecido en la NGO N°7 Lote Tipo y Frente.

Para determinar el número de viviendas, se aplicará la siguiente expresión:

$$\underline{\text{Superficie del terreno} / \text{valor de la literal} = \text{número de viviendas factibles.}}$$

En los casos que el resultado de la operación incluya una fracción decimal, el número de viviendas deberá ajustarse al número entero inmediato inferior.

#### **4. Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)**

El coeficiente de ocupación del suelo (COS), se establece para obtener la superficie máxima de desplante de una edificación. Se calcula con la siguiente expresión matemática: 1- la superficie de área libre indicada en la nomenclatura, el resultado es una expresada en decimal.

#### **5. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)**

El coeficiente de utilización del suelo (CUS), se establece para obtener la superficie máxima de construcción que puede tener una edificación, excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por las obras bajo nivel de banqueta que no sean habitables. Este coeficiente se obtiene mediante la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. Se calcula con la siguiente expresión:  $CUS = \text{Superficie de desplante} \times \text{número de niveles permitidos} / \text{superficie total del predio}$ . La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio.

#### **6. Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS)**

El Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) es la superficie mínima que se debe dejar libre para permitir la permeabilidad o infiltración de agua, en todos los casos será igual al 10% de la superficie libre de construcción. Dicha superficie podrá ser cubierta con materiales permeables.

Cuando por características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua o resulte inconveniente por razones de seguridad por la infiltración de sustancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea factible cumplir con el coeficiente, deberá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, que deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales del proyecto arquitectónico y deberá ser avalado por la autoridad en la materia de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales y tratadas.

#### **7. Lote tipo y Frente**

El lote, área o predio tipo mínimo, así como el frente mínimo, independientemente de su uso y destino, deberá cumplir lo establecido en la siguiente tabla:

Densidad	Lote tipo	Frente Mínimo
Muy Alta (Mat)	100m <sup>2</sup>	6
Alta (At)	150m <sup>2</sup>	8
Media (Md)	200m <sup>2</sup>	10
Baja (Bj)	350m <sup>2</sup>	12
Mínima (Mn)	500m <sup>2</sup>	15
Aislada (As)	1000m <sup>2</sup>	20

Aquellos lotes o áreas que se encuentren al interior de un desarrollo inmobiliario, siempre y cuando sean destinados para vivienda unifamiliar, podrán tener una superficie mínima de 90 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 6m, independientemente de la densidad que tenga asignada en la Zonificación Secundaria del Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

#### **8. Subcentros Urbanos y Subcentros Urbanos en localidades rurales**

Para el caso de los Subcentros Urbanos y Subcentros Urbanos en localidades rurales, se podrá incrementar un nivel más de lo establecido en la nomenclatura.

#### **9. Fusión y subdivisión por densidad**

Cuando dos o más predios se fusionen y cuenten con distinto uso de suelo, podrán optar por la zonificación que se adapte a sus necesidades, siempre y cuando su acceso y salida no generen conflictos viales, de preferencia que se realicen sobre zonas no habitacionales. y no se localice uno de los predios fusionados en uso de suelo de Equipamiento, Área Verde, Granjas y Huertos, Conservación Agropecuaria, Protección Ecológica o Protección a Causas y Cuerpos de Agua. De involucrar la fusión con estos usos de suelo, cada uno se ajustará a lo que determina la zonificación secundaria.

En lo que respecta a la altura y al área libre prevalecerá la zonificación elegida. En caso de existir derechos adquiridos en alguno de los predios fusionados, estos se perderán.

En el caso de los predios que no se hayan fusionado antes de la entrada en vigor de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, y se ubiquen en dos o más zonificaciones, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, dictaminará la procedencia para la aplicación total de una de las zonificaciones en el predio, no importando la zonificación en que se encuentren, si así lo solicita el particular.

El lote mínimo divisible para una subdivisión se determinará en función de la densidad donde se ubique el terreno.

Para aquellos predios que se ubiquen en densidad Muy Alta o Alta, que se encuentren ya físicamente subdivididos, habitados, construidos, y que se identifiquen como una situación de hecho por la Dirección de Desarrollo Urbano, podrán ser subdivididos por una sola ocasión sin cumplir con las superficies y frentes mínimos establecidos en el presente. El máximo de fracciones resultantes que no cumplan con dichas especificaciones no podrá exceder a tres.

#### **10. Aplicación de beneficios en Áreas de actuación**

- En *Áreas de Actuación con Potencial del Mejoramiento* se podrá aplicar los sistemas de actuación social, privada y por cooperación para obras de urbanización y mejoramiento

de la imagen urbana de la misma. En ellas se podrán realizar permutas de suelo para relocalización de asentamientos humanos irregulares.

- En *Áreas de Actuación con Potencial de Desarrollo* se podrá incrementar la densidad y número de niveles de construcción, de la siguiente forma:

<b>Altura y densidad clasificada directamente</b>	<b>Altura y densidad con aplicación de la norma</b>
2 niveles, densidad baja	6 niveles, densidad media
2 niveles, densidad media	6 niveles, densidad alta
3 niveles, densidad baja	7 niveles, densidad media
3 niveles, densidad media	8 niveles, densidad alta
3 niveles, densidad alta	8 niveles, densidad alta
4 niveles, densidad baja	9 niveles, densidad media
4 niveles, densidad media	9 niveles, densidad alta
4 niveles, densidad alta	9 niveles, densidad alta
6 niveles, densidad media	12 niveles, densidad alta
6 niveles, densidad alta	12 niveles, densidad muy alta

Adicionalmente podrán optar por la recepción de transferencia de potencialidad de desarrollo.

Aunado a lo anterior estas áreas pueden optar por la relocalización de los usos del suelo y redistribución de potencial constructivo dentro del mismo polígono, mediante la constitución de un Polígono de Actuación Constructivo.

- En *Áreas de Actuación de Potencial de Urbanización* podrán optar por el reagrupamiento parcelario y/o inmobiliario con la finalidad de establecer un manejo diferenciado de densidad y niveles de construcción. El reagrupamiento parcelario y/o inmobiliario es la redistribución de parcelas o inmuebles en un polígono determinado, con el propósito de aprovechar su potencial urbano. Para lograr el propósito se prevé ceder suelo para calles y equipamiento y, en algunos casos, segregar suelo para vender y con ello financiar obras conjuntas de interés público.

Cuando se pretenda ejecutar un proyecto de interés público o privado dentro de los límites del centro de población, en una extensión tal que involucre a varios particulares, éstos podrán adoptar la figura del reagrupamiento parcelario y/o inmobiliario.

Para la ejecución del reagrupamiento parcelario y/o inmobiliario será necesario contar con un Esquema Específico de Utilización del Suelo, y en él se podrán relocalizar usos del suelo y redistribuir el potencial constructivo, sin variar lo establecido en el cuadro de coeficiente de ocupación y utilización del suelo. Los predios ubicados en estas áreas de Actuación dentro del Esquema de Utilización de Suelo, podrán optar por diversas nomenclaturas de uso de suelo, dando prioridad al uso de CS (Comercio y Servicios) a las vialidades primarias.

La administración y desarrollo de los predios reagrupados se realizará mediante un instrumento legal que garantice la distribución equitativa de beneficios y cargas que se

generen, la factibilidad financiera de los proyectos y la transparencia en su administración.

El desarrollo de los predios reagrupados deberá satisfacer los requisitos de urbanización de los Fraccionamientos y Condominios en Régimen de Condominio, y lo que defina la legislación aplicable.

Cada predio aportado al reagrupamiento parcelario y/o inmobiliario cederá una parte proporcional para constituir las áreas de donación para equipamiento, de vialidades y áreas verdes; así como para la venta y financiamiento de las obras realizadas dentro del polígono.

En caso que un proyecto se pretenda desarrollar sin la figura de Reagrupamiento Parcelario, o sea en un solo predio, se podrá optar por la elaboración del Esquema Específico de Utilización de Suelo, siempre y cuando el proyecto a desarrollar supere las 10 hectáreas.

- Para el caso de las *Áreas de Actuación de Conservación Ambiental* debido a la vulnerabilidad que tienen por el crecimiento urbano, se deben canalizar acciones que permitan conservar éstas zonas de alto valor ambiental, mismas que se podrán realizar mediante la Transferencia de Potencial de Desarrollo en zonas de valor ambiental, debido a que éstas áreas serán emisoras de potencial de desarrollo.

## **11. Industria**

Para uso industrial las actividades deberán desarrollarse en zonas exclusivas, no permitiendo usos habitacionales, de equipamiento comunitario o comercial, que implique concentración de gente ajena a la actividad industrial.

No deberán tener colindancia directa con zonas habitacionales y comerciales, siendo el distanciamiento entre los asentamientos humanos y las instalaciones que desarrollen estas actividades determinando con base a lo que la autoridad competente disponga como resultado del análisis de riesgo, considerando una restricción mínima de 50 metros.

La instalación de la industria deberá acatarse a la normatividad en la materia, así como al cumplimiento de trámites administrativos establecidos por las instancias federales, estatales y municipales encargadas de la construcción, operación y mantenimiento de la misma.

## **12. Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano**

El Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano se podrá aplicar a las Áreas de Actuación con Potencial de Desarrollo y Reciclamiento como zonas receptoras, considerándose como zonas emisoras las Áreas de Actuación de Conservación Patrimonial y Ambiental, pudiendo estar localizados dentro de este Programa Parcial o en algún otro Programa Parcial dentro del municipio de Corregidora, donde los propietarios de los predios o inmuebles de éstas últimas podrán transferir los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificados, que corresponde a las características establecidas por los

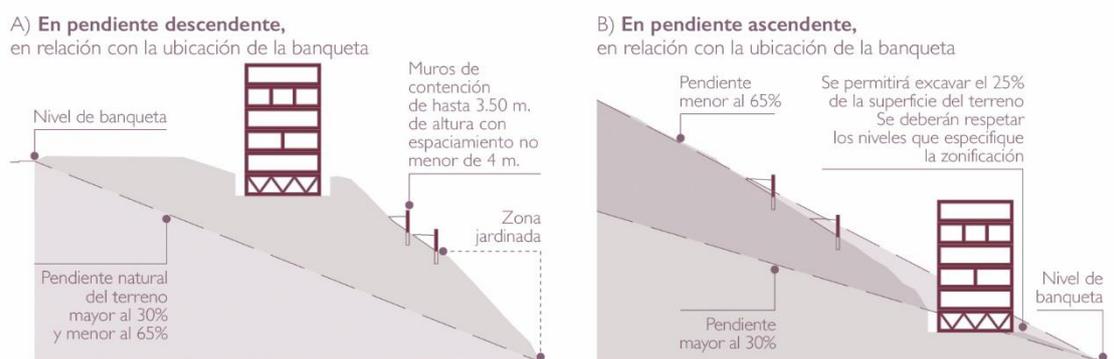
coeficientes de utilización y ocupación del suelo, señalados en este Programa al predio o inmueble de su propiedad a favor de un tercero, previa resolución emitida por la área competente del Municipio.

### 13. Terrenos con pendientes naturales

En terrenos con pendientes descendentes, en relación con la ubicación de la banqueta: El número de niveles que señala la zonificación, deberá respetarse en toda la superficie del terreno a partir del nivel de desplante. En los terrenos con pendiente natural mayor al 65%, se podrán construir muros de contención hasta 3.50 metros de altura con un espaciamiento no menor a 4.00 metros, solamente cuando se trate de rellenos para conformar terrazas. La construcción deberá ubicarse en la porción del terreno con pendiente menor al 65%, el área restante deberá respetarse como área jardinada y, en su caso, se podrá pavimentar sólo hasta el 10% con materiales permeables. En ningún caso se podrá rebasar la superficie máxima de construcción y el número de viviendas indicadas en la nomenclatura para zonificación urbana y el cuadro de coeficiente de ocupación y utilización del suelo.

Para los predios con pendientes ascendentes, en relación con la ubicación de la banqueta: El número de niveles que señala la zonificación deberá respetarse en toda la superficie del terreno a partir del nivel de desplante. Se permitirá excavar un máximo del 25% de la superficie del terreno hasta el nivel de banqueta sin superar la altura de 3.50 m de los muros de contención, creando terrazas y adecuándose a la topografía del terreno. No se podrá exceder la superficie máxima de construcción y el número de viviendas permitidas, indicadas nomenclatura para zonificación urbana y el cuadro de coeficiente de ocupación y utilización del suelo.

El número de niveles en predios con pendientes ascendentes o descendentes se tomará en cuenta a partir del frente que tenga el número oficial.



### 14. Estaciones de servicio y abasto de combustible y carburantes

A fin de lograr una cobertura más racional del servicio prestado, como una manera de atenuar el impacto ambiental y la sobresaturación en dichas áreas por gasolineras y estaciones de servicio, se establece una distancia mínima radial de 500 metros en áreas urbanas y 10,000 metros lineales en áreas rurales con carretera, con respecto a otra estación de similar servicio,

sujetándose invariablemente a los lineamientos y normas de uso de suelo que se señala en presente Programa y acatando las Especificaciones Generales para Proyecto y Construcción de Estaciones de Servicio, vigente, expedidas por PEMEX Refinación.

Cuando por razones de funcionamiento vial se ubiquen en vía de doble sentido una estación frente a otra, se considerarán para los fines de la restricción anterior como una sola estación, sin que exceda de dos gasolineras o estaciones de servicio por crucero.

Lo anterior no aplicara cuando exista o se construya un camellón, por lo que si se podrán establecer enfrente.

El predio debe ubicarse a una distancia mínima de resguardo de 150 metros radiales de centros de concentración masiva, tales como escuelas, hospitales, mercados, cines, teatros, estadios, auditorios y templos. Esta distancia se medirá de los muros de los edificios indicados a los dispensarios o tanques de almacenamiento de combustible.

Los tanques de almacenamiento deben ubicarse a una distancia mínima de resguardo de 30 metros con respecto a líneas de alta tensión, vías férreas y ductos que transporten productos derivados del petróleo.

En área habitacional la distancia mínima será de 15 metros a los tanques de almacenamiento.

#### **15. Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General**

Con la aplicación de esta Norma se estará en posibilidad de promover la construcción de nuevo Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General, estratégico y/o consolidar y reconocer los existentes, a través de la implementación de actividades complementarias, situaciones que permitirán garantizar la prestación de estos servicios de manera eficiente a la población.

Los predios considerados como Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General, promovidos por el Gobierno Federal, Estatal y Municipal, obtendrá el Uso de Suelo requerido, sin importar la zonificación en que se ubiquen.

#### **16. Predios con Derechos Adquiridos**

Los predios que hayan obtenido un Dictamen de Uso de Suelo o un Cambio de Uso de Suelo publicado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (RPPC), y de acuerdo a la nomenclatura del Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente se vean beneficiados, podrán obtener un Dictamen de Uso de Suelo Homologado, renunciando a los derechos adquiridos, y donde se establezca el uso, altura, área libre y densidad, así como las condicionantes a las que hubiesen sido obligados. La homologación no lo eximirá del cumplimiento de las obligaciones adquiridas con anterioridad que así le sean notificadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

Se respetarán los Dictámenes de Uso de Suelo emitidos previo a la entrada en vigor del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, para aquellos predios que no busquen obtener un

Dictamen de Uso de Suelo de Homologación, conservando los derechos adquiridos correspondientes.

Para todos los casos, donde se emita la autorización de un Dictamen de Uso de Suelo Homologado, posteriormente no podrá ser revertida.

Los predios que cuenten con un derecho adquirido y lo hayan ejecutado, si se fusionan, no podrán permear los derechos generados.

#### **17. Cambios de Uso de Suelo**

Todos aquellos cambios de uso de suelo que se tramiten ante el H. Ayuntamiento de Corregidora, en los cuales se pretenda modificar la superficie de suelo No Urbanizable a Urbano, deberán presentar, de acuerdo con el Art. 80 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la Evaluación de Impacto Urbano. Para tal efecto dichos cambios quedarán condicionados al cumplimiento de medidas de mitigación.

#### **18. Espacios públicos**

No se autorizará ningún aprovechamiento de la vía pública que afecte el alineamiento, la sección de calles y avenidas, o que interrumpa el tránsito vehicular, salvo en el caso de los calendarios festivos y horarios para eventos públicos y privados, previo permiso temporal del H. Ayuntamiento de Corregidora. Los mercados provisionales, tianguis y otros usos similares que con autorización ocupen parcialmente la vía pública, deberán ser en todo caso de carácter temporal. Únicamente se autorizarán dentro de las áreas, calendarios y horarios que determine la autoridad competente, en la inteligencia de que en ningún caso podrán autorizarse adosados a edificaciones de valor patrimonial o consideradas como monumentos arquitectónicos o de cualesquiera otra característica afín a éstas. No se autorizarán sobre vías primarias, ni sobre aquellas que constituyan la principal vía de comunicación de alguna zona o colonia.

#### ***Normas Específicas***

La presente relación de Normas Específicas se establece ante la necesidad de incorporar lineamientos en materia de desarrollo urbano para la Zona Poniente del Municipio de Corregidora.

#### **Normas específica sobre Corredores de Integración y Desarrollo.**

Para el caso de los corredores financieros y turísticos aplicará el beneficio de Bono de Intervención Urbanística, contemplado en el apartado V Nivel Instrumental, punto 5.3 Instrumentos para la ejecución del PPDU, contemplados en el presente programa.

Lo anterior aplicará en los siguientes tramos viales:

**Corredor A** Corredores de Integración y Desarrollo con Estrategia Financiera y Turística

No.	Nombre	Tramo
A1ZP	Libramiento Sur Poniente	De Circuito 11 de Febrero a Camino a la Negreta paramento sur
B1ZP	Carretera Estatal N° 413	De Localidad Pita al Límite sur del Programa Parcial

Nota: Esta norma solo aplica a los lotes con frente a las vialidades en el tramo indicado. No aplica para lotes que cuenten con uso del Suelo de Equipamiento, Área Verde, Granjas y Huertos, Protección Ecológica, tampoco en donde exista vivienda en régimen condominal.

En los casos en donde los predios que se encuentren sobre Corredores de Integración y Desarrollo y que a su vez se encuentren dentro de una Área de Actuación, el propietario podrá optar por la aplicación que más beneficie a su proyecto, haciendo hincapié que no son acumulativos los beneficios.

**Norma específica para el impulso de actividades ecoturísticas**

Con la finalidad de impulsar las actividades económicas de bajo impacto ambiental en la zona, se podrán realizar actividades ecoturísticas en áreas contempladas con zonificación de conservación ecológica y protección a cauces y cuerpos de agua, en donde no se deberán realizar actividades con quema de combustible, previo dictamen del área competente del municipio.

Aunado a lo anterior, se podrán autorizar actividades complementarias (venta de comida, artesanías, renta de equipo deportivo) que no afecte la imagen de la zona, previo a presentar proyecto de inversión y estudio de impacto ambiental.

**Norma específica para el Área de Actuación con Potencial de Urbanización**

Los terrenos ubicados en los Límites del Área de Actuación con Potencial de Urbanización podrán optar por la asignación de la nomenclatura HM-3-40-Md, siempre y cuando cumplan con la elaboración de un Esquema Específico de Utilización de Suelo y sea aprobado por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas municipal. Adicionalmente, se podrá optar por el reagrupamiento parcelario y/o inmobiliario.

Los predios que colinden con los ejes estructurantes primarios que se proyecten en el Esquema Específico de Utilización de Suelo podrán optar por la asignación de la nomenclatura de CS-4-30-Md.

En tanto no se cumpla con lo establecido para la asignación de la nomenclatura de uso de suelo de HM-3-40-Md, se aplicará la zonificación de CA (Conservación Agropecuaria).

**Norma específica para la Elaboración de Esquemas Específicos de Utilización de Suelo**

El Esquema deberá ser elaborado y suscrito por un especialista que acredite la experiencia en Desarrollo Urbano.

Deberá contener con mínimo lo siguiente:

- a) La delimitación, características y condiciones del área de estudio.

- b) La justificación del esquema específico de utilización del suelo.
- c) Los objetivos que se persiguen.
- d) Los derechos y obligaciones de los particulares afectados.
- e) El diseño de conjunto e imagen urbana.
- f) Los efectos sociales que se puedan producir en la población del área beneficiada.
- g) Los anteproyectos de obras e inversiones para la infraestructura
- h) Plan Maestro Conceptual.

En el Esquema Específico de Utilización de Suelo se podrá redistribuir la densidad que determina la zonificación secundaria del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, así como la altura y/ o niveles de acuerdo con lo que establecen los Lineamientos de Operación y Aplicación de la Normatividad de los Programas Parciales de Desarrollo, Áreas de Actuación e Instrumentos de planeación del Municipio de Corregidora.

Adicionalmente se podrá establecer una zonificación secundaria de Habitacional Mixto Medio o Comercio y Servicios, en aquellas vialidades primarias que se proyecten en el Esquema Específico de Utilización de Suelo siempre y cuando estas cumplan con las especificaciones técnicas y características adecuadas que les permitan ser jerarquizada como tal, de conformidad con los instrumentos jurídicos

También, se podrá plantear la reubicación de los usos de suelo que se encuentren originalmente en el polígono, así como el potencial constructivo, sin superar el potencial de vivienda máximo, y el coeficiente de utilización del suelo (CUS) total. Se podrán definir normas de ordenación sobre vialidad, así como normas de ordenación complementarias.

**Norma específica para predios que cuenten con frente a la Carretera Estatal N°413 y a la Vialidad de conexión de La Purísima a Joaquín Herrera.**

La aplicación del criterio que determina la Norma de Ordenación General N°9 aplicará para aquellos predios que cuenten con uso de suelo habitacional, habitacional mixto, habitacional mixto medio, comercial, industrial y de conservación agropecuaria y que su acceso sea a través de las vialidades a las Carreteras Estatales N°413, así como la vialidad de conexión de Purísima de la Cueva a Joaquín Herrera, siempre y cuando cuenten con el beneficio de la Norma de Ordenación por Vialidad.

Los predios que provengan de una fusión, en el que el polígono resultante de esta tengan acceso a través de las vialidades anteriormente señaladas, podrán solicitar la aplicación de este beneficio siempre y cuando ninguna de las superficies que lo conforman, o bien su totalidad, tengan un derecho adquirido autorizado a través de un dictamen de uso de suelo.

**Norma específica para predios que cuenten con zonificación HM-2-30-Md.**

Los predios cuya zonificación directa sea HM-2-30-Md, podrán optar por la zonificación CS (Comercio y Servicios), siempre y cuando mantengan el número de niveles, superficie de área libre y densidad definidos en el plano de zonificación secundaria del presente Programa.

**Normas de Ordenación por vialidad**

Una Norma de Ordenación por vialidad es una disposición optativa de aplicación de la nomenclatura de la zonificación secundaria, que permite potencializar el aprovechamiento de un predio en función de usos, altura y/o densidad.

El particular podrá optar por el beneficio que más le convenga de las dos nomenclaturas que le apliquen en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, siempre y cuando el predio tenga frente y acceso a dicha vialidad. En lo particular la Dirección de Desarrollo Urbano evaluará la viabilidad del proyecto en función de la superficie del predio y el giro pretendido.

La norma de ordenación por vialidad en cualquier Programa Parcial de Desarrollo Urbano, no aplicará en aquellos predios con zonificación secundaria de Equipamiento, Área Verde, Granjas y Huertos, Protección Ecológica y conservación agropecuaria, así como tampoco en donde exista vivienda en régimen condominal.

Las vialidades en las cuales aplican las Normas de Ordenación sobre Vialidad dentro del Programa Parcial (ver anexo gráfico E03) son:

**NORMAS DE ORDENACIÓN POR VIALIDAD PPDU ZP**

ID	Vialidad	Tramo	Uso
A-B	Libramiento Sur Poniente	De Circuito 11 de Febrero a Camino a la Negreta paramento sur	CS-6-40-At
C-D	Carretera Estatal 413	De la localidad de Pita a Limite sur de Programa Parcial	CS-6-40-Md
E-F	Purísima de la Cueva a Joaquín Herrera	De la Purísima de la Cueva a Joaquín Herrera	HMM-4-30-At

**3.2.4. Estrategia en función de la administración y gestión del desarrollo urbano**

Con el objeto de instrumentar la normatividad diseñada dentro del polígono de aplicación del Programa Parcial, es necesario la capacitación constante del personal de las áreas involucradas en la interpretación y aplicación de la norma. Lo anterior se plantea considerando la innovación instrumental y normativa que se deriva de este programa.

Ligado a la capacitación de las áreas involucradas, es necesario poder incrementar recursos humanos, con perfil especializado en esta materia.

Para llevar a cabo la instrumentación y operación, es necesario definir los procesos administrativos y de gestión, que permitan agilizar las autorizaciones correspondientes. En este sentido se tendrá que diseñar la implementación de una Ventanilla Única para proyectos en Corredores de Integración y Desarrollo y en Áreas de Actuación, así como la creación de un Fideicomiso del desarrollo urbano, que opere con la aplicación de la Tránsito de

Potencialidad del desarrollo urbano. Esta estrategia va encaminada a poder agilizar los tiempos de respuesta y promover la inversión del desarrollo urbano.

El funcionamiento de esta estrategia se fortalecería con la implementación de un Sistema de Información Geográfica de uso del suelo.

### 3.2.5. Estrategia de desarrollo urbano con los diferentes sectores

La estrategia de desarrollo urbano dentro del polígono de aplicación del Programa Parcial, está diseñada con instrumentos que promuevan la participación de diversos sectores, para el cumplimiento de sus objetivos.

Se establecen bases para concertar acciones entre gobierno, propietarios, promotores y beneficiarios, para articular territorialmente las acciones e inversiones en obras y servicios de acuerdo con las políticas y lineamientos que consigne este programa.

Para garantizar la coherencia y complementariedad de las acciones de desarrollo urbano, se podrá delimitar y constituir Polígonos de Actuación en las Áreas de Actuación señaladas en este programa.

Dichos Polígonos de Actuación permiten la asociación para el desarrollo de proyectos y obras de urbanización. Se aplican a través de Sistemas de Actuación social, privada y por cooperación para el fomento y concertación de acciones, vinculadas y reguladas por la Administración Pública, dando prioridad a aquellos proyectos con una orientación social.

Los Sistemas de Actuación son los mecanismos de asociación que pueden constituirse únicamente con la participación de cualquier grupo social u organización, o bien la iniciativa privada, así como la asociación del sector privado o social con la administración municipal, que se denomina sistema de actuación por cooperación.

## **IV Nivel Programático y Corresponsabilidad Sectorial**

Con la intención de consolidar la estrategia propuesta se establece, mediante la matriz de corresponsabilidad sectorial, las siguientes acciones en las cuales se definen los programas y proyectos considerando las atribuciones de los tres niveles de gobierno, así como los plazos en los que se pretenden realizar.

Estas acciones serán detonadores para fomentar la inversión, propiciando el desarrollo de alta rentabilidad económica con la participación en algunos casos de la iniciativa privada. Lo anterior se deberá contemplar dentro de los Programas Operativo Anuales y generar la estrategia de colaboración con otros organismos.

Cuadro 30. Programación y corresponsabilidad sectorial

Acción	Corresponsabilidad				Plazos		
	Municipio	Estado	Federal	Sector Privado	Corto	Mediano	Largo
<b>Habitabilidad</b>							
<b>H-1</b> Implementación del Programa de Imagen Urbana del municipio, en las colonias La Negreta y Lourdes.	X	X			X		
<b>H-2</b> Aplicación del programa de mejoramiento de fachadas y banquetas en la colonia Lourdes.	X	X	X		X		
<b>H-3</b> Mejoramiento de alumbrado y sistemas de vigilancia en todas las plazas, jardines y camellones en el territorio que comprende la Zona Poniente del Municipio Corregidora.	X	X	X	X	X		
<b>H-4</b> Orientar el crecimiento urbano en zonas susceptibles a urbanizar, esta meta es permanente en los tres plazos.	X				X	X	X
<b>H-5</b> Fomentar la mezcla de usos de suelo: mixtos, habitacionales, servicios, comercio, equipamiento, a fin de evitar grandes desplazamientos y consolidando células urbanas.	X				X	X	X
<b>H-6.</b> Promover el desarrollo inmobiliario de proyectos que cumplan con los requisitos de Ley, en sitios destinados para ello, establecidos en el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano con la finalidad de generar áreas urbanas consolidadas.	X					X	X
<b>H-7</b> Establecer la cooperación con los desarrolladores de vivienda masiva para fomentar la diversidad de tipología, dimensiones y precios de la vivienda en los nuevos desarrollos inmobiliarios y el impulso de vivienda de interés social.	X			X	X	X	X
<b>H-8</b> Proponer un sistema de transporte que se integre a la ZMQ (rutas troncales, auxiliares y	X	X		X	X	X	X

Acción	Corresponsabilidad				Plazos		
	Municipio	Estado	Federal	Sector Privado	Corto	Mediano	Largo
alimentadoras) para lograr una adecuada movilidad.							
<b>Gobernanza</b>							
<b>G-1</b> Implementar en la zona de estudio los siguientes programas federales: Programa de Rescate de Espacios Públicos, Programa de Vivienda Digna, Programa de Atención a Personas con Discapacidad, Programa Nacional de Financiamiento al Microempresario, Fondo Nacional Emprendedor y Programa de Educación para el Ahorro y Uso Racional de la Energía Eléctrica	X	X	X		X	X	X
<b>G-2</b> Establecer un sistema de monitoreo eficiente para evitar contingencias por riesgo de inundación.	X				X	X	X
<b>G-3</b> Fortalecer el área de desarrollo urbano del municipio con el suministro de personal, mobiliario, equipo y vehículos con el fin de modernizar los procesos de gestión, control y vigilancia.	X				X		
<b>G-4</b> Implementar una campaña permanente de agilización de trámites y solicitudes en materia de desarrollo urbano.	X				X	X	X
<b>G-5</b> Modernizar el sistema de consulta de información, así como de control y vigilancia urbana en el municipio.	X				X	X	X
<b>G-6</b> Introducir los conceptos de ejercicio de los derechos de preferencia, la captación y aprovechamiento de plusvalías, el impuesto al valor del inmueble por modificaciones en las normas urbanas, contribuciones de mejoras, con la participación de las dependencias involucradas en la gestión urbana y territorial,	X	X				X	

Acción	Corresponsabilidad				Plazos		
	Municipio	Estado	Federal	Sector Privado	Corto	Mediano	Largo
como las Secretarías de Gobierno, de Finanzas, y de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, así como del Congreso Estatal.							
<b>G-7</b> Promover la alineación del marco normativo en materia de Ordenamiento Ecológico Local al presente Programa Parcial, en los actos administrativos correspondientes al Desarrollo Urbano.	X	X			X		
<b>G-8.</b> Instrumentar un programa de aprovechamiento de residuos sólidos.	X	X	X				X
<b>G-9.</b> Contar con un sistema de información geográfica de acceso público que permita monitorear el crecimiento urbano.	X				X		
<b>G-10</b> Fortalecer la seguridad y accesibilidad en espacios públicos.	X				X	X	
<b>G-11</b> Incrementar la superficie de áreas verdes en la Zona Poniente.	X					X	X
<b>G-12</b> Promover la elaboración del Programa de Manejo del Área Natural Protegida de El Batán.	X				X		
<b>G-13</b> Incentivar la participación de los Consejos Ciudadanos en la problemática urbano social de la zona.			X		X		
<b>Competitividad</b>							
<b>C-1</b> Impulsar y consolidar los Corredores de Integración y Desarrollo propuestos en el presente programa favoreciendo obras y acciones de mejoramiento de imagen urbana, incorporación de medios de transporte público y transporte no motorizado y aplicación estricta de la compatibilidad de usos de suelo.	X				X	X	
<b>C-2</b> Incentivar la asignación de créditos la micro y pequeña empresa.	X	X	X	X	X		

Acción	Corresponsabilidad				Plazos		
	Municipio	Estado	Federal	Sector Privado	Corto	Mediano	Largo
<b>C-3</b> Intensificar los programas formales de capacitación tecnológica entre la población residente para que pueda acceder a fuentes de trabajo de empresas instaladas en el territorio del presente programa.	X	X	X	X		X	
<b>C-4</b> Establecer un convenio con los proveedores de materiales de construcción e introducción de beneficios en el trámite de licencias de construcción para estimular el uso de materiales tradicionales y locales en la construcción de la vivienda.	X				X		
<b>C-5</b> Generar lineamientos para detonar ordenadamente las actividades industriales y comerciales sobre los corredores de integración y desarrollo.(CP)	X			X	X		

## V Nivel Instrumental

Para modernizar la planeación urbana en el polígono de aplicación del Programa Parcial, es necesario dotar de un conjunto de instrumentos que permitan transitar de una planeación eminentemente normativa a una planeación estratégica que promueva el desarrollo urbano.

Los instrumentos para impulsar las estrategias de corto, mediano y largo plazo que define este Programa Parcial de Desarrollo Urbano, se clasifican de la siguiente manera:

**Instrumentos Jurídicos:** son las normas y procedimientos para la elaboración, consulta, aprobación, expedición y registro de los programas de desarrollo urbano.

**Instrumentos para el Financiamiento:** son las normas y procedimientos que incentiven el desarrollo urbano, a través de la recuperación de las plusvalías urbanas.

**Instrumentos para la ejecución:** son las normas y procedimientos para concertar e Inducir las acciones gubernamentales y de los sectores social y privado en el territorio municipal.

**Instrumentos para el control y evaluación:** son las normas y procedimientos que imponen restricciones al dominio, uso, destino y aprovechamiento del suelo.

Estos instrumentos se sustentan en las disposiciones normativas aplicables en el municipio de Corregidora y que, en conjunto, sientan las bases institucionales para el establecimiento de mecanismos efectivos de planeación y gestión.

### 5.1 Instrumentos Jurídicos.

Los instrumentos jurídicos que regulan la planeación del Desarrollo Urbano del Plan Parcial, se derivan de lo que establece el Código Urbano de Querétaro.

En los términos del Código Urbano del Estado de Querétaro, la planeación del desarrollo urbano en el municipio comprende los siguientes instrumentos: Programa Municipal, Programas Parciales y sectoriales de desarrollo urbano.

#### **Código Urbano del Estado de Querétaro**

Las normas del Código Urbano del Estado de Querétaro tienen por objeto establecer, las normas conforme a las cuales los Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, considerando los rangos de densidad de población, la temporalidad y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

#### **Programa Municipal de Desarrollo Urbano**

El Programa Municipal de Desarrollo Urbano determina la estrategia, políticas y acciones generales de ordenación del territorio del municipio, y es el marco de referencia para elaborar y aprobar

programas parciales de desarrollo urbano. Consigna la clasificación primaria del suelo. Establece como estrategia de Desarrollo Urbano las Áreas de Actuación.

Las Áreas de Actuación forman parte de la orientación prioritaria de las políticas en zonas específicas del municipio de Corregidora. Serán objeto de un tratamiento diferencial y constituyen una parte esencial de los programas parciales bajo una óptica regulatoria, de fomento, control y coordinación. Las áreas de actuación que le aplican dentro del polígono del Programa Parcial, son las siguientes:

- Áreas con Potencial de Desarrollo
- Áreas con Potencial de Mejoramiento
- Áreas de Potencial de Urbanización
- Áreas de Conservación Ambiental

La descripción y especificación de las prescripciones regulatorias, así como la aplicación de los diversos instrumentos de ejecución y control para las diferentes áreas de actuación consignadas en este Programa Parcial, se definen en la Norma de Ordenación General N° 10.

### **Participación Ciudadana**

En el caso de la revisión periódica de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, la consulta pública es requisito previo a su aprobación.

El Código Urbano de Querétaro establece los derechos y obligaciones sobre la participación de los ciudadanos, regula la audiencia pública, y los diferentes mecanismos de consulta pública:

## **5.2 Instrumentos para Financiamiento del PPDU**

Para hacer efectivo el financiamiento del Desarrollo Urbano en el municipio, es necesario contar con instrumentos que permitan recuperar las plusvalías generadas por la inversión histórica de infraestructura y servicios por parte del Municipio.

### **Contribución de Mejoras**

Se establece como contribución de mejoras por obra pública, de conformidad con las disposiciones vigentes de la materia, el pago o contribución para la ejecución de una obra financiada con recursos públicos que afecta a un número específico de propietarios o poseedores, sean personas físicas o jurídicas, de bienes inmuebles ubicados dentro de un área de beneficio, por un periodo de tiempo determinado.

Mediante la contribución de mejoras, podrán realizarse las obras públicas siguientes:

- I. Introducción, ampliación y rehabilitación de sistemas de agua potable y drenaje.
- II. Construcción, ampliación y rehabilitación de sistemas para el saneamiento del agua.

III. Urbanizaciones:

- a. Guarniciones y banquetas.
- b. Construcción, pavimentación, repavimentación o mantenimiento de calles, vialidades o caminos rurales.

IV. Adquisición o expropiación de inmuebles para la ejecución de obras públicas o establecimiento de áreas verdes.

Aplicará en aquellas Áreas de Actuación con Potencial de Desarrollo y con Potencial de Urbanización.

El pago por concepto de Contribución de mejoras se aplicará de acuerdo a lo que determine la Ley de Ingresos del Municipio.

**Predios subutilizados por su potencial de urbanización**

Son predios subutilizados, aquellos que se localizan dentro del Área Urbana y Área Urbanizable que establece el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Corregidora y que no utilicen en forma óptima el potencial urbano establecido en el Programa Parcial y que están servidos parcial o totalmente por infraestructura, servicios o equipamiento.

A los baldíos subutilizados les será aplicado anualmente una sobretasa acumulable de Impuesto Predial que se determine en la Ley de Ingresos del Municipio por concepto de subutilización, de acuerdo a su ubicación y a su potencial urbano no utilizado, de forma tal que genere una recaudación proporcional a la inversión pública ociosa en infraestructura, servicios y equipamiento y sus gastos de operación.

La sobre tasa para los lotes baldíos en área urbana se aplicará a partir del quinto año que entre en vigor el presente programa.

Para el área urbanizable esta tasa aplicará una vez que el predio no se ocupe dentro del horizonte programático que se establece en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (Corto plazo 2018, Mediano Plazo 2021, y Largo Plazo 2030). Una vez cumplido el plazo se darán 2 años para iniciar la obra de urbanización.

**Captación de plusvalía por urbanización**

Como un mecanismo de recuperación de plusvalías por urbanización, se recuperará el beneficio de la aplicación de las Áreas de Actuación mediante el pago por asignación de densidad que determine la Ley de Ingresos Municipal.

Este instrumento se aplicará en Áreas de Actuación de Potencial de Desarrollo y Potencial de Urbanización.

Para el caso de los predios que se les autorice un cambio de uso de suelo una vez aprobado el Programa Parcial, de Área no Urbanizable, a Urbanizable, se tendrá que pagar lo que determine para ello la Ley de Ingresos del Municipio. El pago deberá considerar el incremento de la plusvalía que genera el cambio de status de uso, considerando la diferencia entre el valor comercial actual, contra valor comercial con la modificación normativa.

Los recursos recaudados a través de este instrumento serán canalizados a la realización de obras de infraestructura, mejoramiento de áreas verdes, imagen urbana y espacios públicos para las Áreas de Actuación con Potencial de Mejoramiento.

### 5.3 Instrumentos para la ejecución del PDDU

Para hacer efectiva la planeación urbana en el municipio, es necesario contar con procedimientos de actuación o gestión que articulen territorialmente las estrategias de gobierno y permitan concertar con los sectores social y privado las acciones e inversiones en obras y servicios, de acuerdo con las políticas y lineamientos que consignan los programas de desarrollo urbano.

#### **Polígonos de Actuación Constructivos**

Para garantizar la coherencia y complementariedad de las acciones de desarrollo urbano, se podrán delimitar y constituir Polígonos de Actuación Constructivos en las Áreas de Actuación con Potencial de Desarrollo y Potencial de Urbanización, así como en los corredores de integración y desarrollo con estrategia de desarrollo y movilidad.

Este instrumento, permite relocalizar usos y destinos del suelo, así como el potencial constructivo, sin variar el CUS máximo permitido por el Programa Parcial; en dicho polígono de actuación podrán estar involucrados uno o varios predios una vez fusionados.

#### **Polígonos de Actuación Urbanística**

Para garantizar la coherencia y complementariedad de las acciones de desarrollo urbano, se podrán delimitar y constituir Polígonos de Actuación Urbanística en las Áreas de Actuación señaladas por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

La ejecución de acciones en las Áreas de Actuación se podrá llevar a cabo mediante la constitución de Polígonos de Actuación, definiendo sistemas de actuación, ya sea privado, social o por cooperación en donde intervenga el municipio.

Dentro de las acciones en proyectos específicos se podrán realizar entre otros:

- Obras de infraestructura urbana
- Construcción de Equipamiento
- Acciones de remodelación de Imagen Urbana
- Recuperación de Espacios Públicos
- Construcción de Vivienda de Interés Social, y

- Financiamiento de Proyectos Urbanos.

Los polígonos de actuación se pueden constituir mediante solicitud al Municipio, hecha por los propietarios de los inmuebles ubicados en el mismo.

Los sistemas de actuación social, privada o por cooperación, para la aplicación de los programas en los polígonos de actuación, serán coordinados por el municipio, quien establecerá las formas de cooperación para el fomento y concertación de acciones.

### **Transferencia de Potencialidad de Desarrollo**

El Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano, es el conjunto de normas y procedimientos que permiten ceder los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificados que le corresponden a un predio a favor de otro, sujetándose a las disposiciones del Programa Parcial de Desarrollo Urbano y a la autorización del Municipio, además, un mecanismo para fomentar acciones de rescate patrimonial, a través de una mejor distribución de los potenciales de edificación.

Las áreas emisoras serán exclusivamente las Áreas de actuación de Conservación Patrimonial, así como las Áreas de Conservación Ambiental.

Las áreas receptoras de la transferencia se aplicarán en Áreas de Actuación con Potencial de Desarrollo y Potencial de Reciclamiento. El cálculo para determinar el potencial de transferencia, se basa en los coeficientes de ocupación (COS) y utilización del suelo (CUS). El potencial que puedan recibir estas áreas estará determinado por la sección vial en la que se encuentren los predios receptores y el tipo de vialidad en que se ubiquen.

El proceso de Transferencia se dará mediante la compra de certificados de Transferencia de Potencial de Desarrollo que pondrá a la venta el Municipio. Previamente a la solicitud de la compra se realiza una ficha que describe los datos del receptor, misma que se pone a consideración y análisis de las instancias correspondientes.

Una vez aprobada la transferencia, se expide el certificado para el pago correspondiente. Este, a su vez avalará la transferencia, una vez que se solicite a las autoridades correspondientes.

El Pago del Certificado de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo, podrá darse en efectivo o en especie, para ello:

- El municipio creará un Fondo o Fideicomiso de Desarrollo Urbano para la recepción del efectivo por la venta de certificados de transferencia.
- En caso de los predios particulares, emisores de potencial de desarrollo, la instancia municipal establecerá el porcentaje de recaudación que se le otorgará al propietario del inmueble.

- De los recursos recaudados exceptuando la participación del propietario (en el caso de predios particulares emisores de potencial de desarrollo) de cada certificado, el 70% será destinado a la renovación, conservación y mantenimiento de las zonas emisoras; el 30% restante será aplicado para la recuperación de espacios públicos del municipio, en el caso de que los predios emisores se encuentren en área urbana.

El valor de la superficie transferible es el valor económico del potencial constructivo del inmueble emisor a partir de varios factores, como son: la superficie del terreno emisor, la antigüedad de la construcción y el costo del m<sup>2</sup> de la construcción.

Para el caso de las áreas emisoras sujetas a Conservación Ambiental el municipio tendrá que determinar las variables para definir el potencial emisor de construcción.

Se debe elaborar el padrón de zonas emisoras, donde se tomarán en cuenta como primera prioridad, los bienes inmuebles de propiedad municipal o estatal, seguidos por los inmuebles del catálogo de bienes patrimoniales y las Áreas de Actuación de Conservación Ambiental

El pago en especie podrá compensarse con la restauración de inmuebles o espacios de las áreas emisoras, o la incorporación de espacios públicos en aquellas áreas que el Municipio determine.

El Municipio elaborará un catálogo de inmuebles receptores y determinará en cada uno su potencial constructivo excedente, así como el costo del mismo.

Una vez que el municipio otorgue la transferencia de potencialidad de desarrollo de los predios emisores, se deberá registrar el predio para efecto de no volver a utilizar el potencial de construcción para la emisión o utilización en su predio.

### **Reagrupamiento Inmobiliario o Parcelario**

El reagrupamiento parcelario es la redistribución de parcelas o inmuebles en un polígono determinado, con el propósito de aprovechar su potencial urbano. Para lograr el propósito se prevé ceder suelo para calles y equipamiento y en algunos casos, segregar suelo para vender y con ello financiar obras conjuntas de interés público. Es un instrumento efectivo en áreas urbanizables.

Cuando se pretenda ejecutar un proyecto de interés público o privado dentro de los límites del área urbana o urbanizable que determinen los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, en una extensión tal que involucre a varios particulares, éstos podrán adoptar la figura del reagrupamiento parcelario. Este Instrumento solo aplicará en Áreas de Actuación con Potencial de Urbanización.

Para la ejecución del reagrupamiento parcelario será necesario contar con un Esquema Específico de Utilización del Suelo, determinado en el Código Urbano del Estado de Querétaro, al cual el municipio promoverá ante propietarios e inversionistas la integración de la propiedad requerida.

La administración y desarrollo de los predios reagrupados se realizará mediante fideicomiso o cualquier otra forma de gestión o instrumento legal que garantice la distribución equitativa de

beneficios y cargas que se generen, la factibilidad financiera de los proyectos y la transparencia en su administración.

La aplicación de este instrumento impone la distribución justa y equilibrada de cargas y beneficios entre los propietarios y en su caso desarrolladores involucrados. Implica, definir los derechos con los que participan los propietarios y desarrolladores, así como el valor de los predios resultantes, con el propósito de formular el esquema de adjudicación y pagos sustitutos, en proporción a sus aportaciones y derechos iniciales.

El desarrollo de los predios reagrupados deberá satisfacer los requisitos de urbanización de los Fraccionamientos y Condominios, y lo que se defina en la legislación aplicable.

Cada predio aportado al reagrupamiento inmobiliario cederá una parte proporcional para constituir las áreas de donación para equipamiento, de vialidades y áreas verdes; así como para la venta y financiamiento de las obras realizadas dentro del polígono.

#### **Bono de Intervención Urbanística**

Todas aquellas inversiones que se realicen con Proyectos Detonadores de Desarrollo por parte de particulares o personas morales, en los Corredores de Integración y Desarrollo Financieros y Turísticos acordes a los objetivos de los mismos, obtendrán beneficios a cambio del desarrollo integral de la zona.

Dentro de los principales incentivos se podrá autorizar, un incremento del 100% del CUS en el inmueble o podrá optar por un uso específico no autorizado por la norma, previo dictamen del Municipio.

Este beneficio se podrá otorgar previa comprobación de la inversión y la utilización del inmueble que los corredores de integración y desarrollo que lo permitan.

#### **Bono de incremento a la intensidad de construcción en beneficio para áreas públicas y semipúblicas**

Este bono aplica sobre los corredores de integración y desarrollo con política de estrategia ambiental los cuales podrán incrementar su CUS en un 50%, siempre y cuando desarrollen áreas semipúblicas con vegetación al frente del predio o invertir en la dotación de mobiliario urbano en espacios públicos municipales, o bien, la adopción para su cuidado y mantenimiento de un área verde urbana.

#### **Permuta de Suelo**

En estricto sentido, se reconoce el término permuta, como aquel “contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra”.

Específicamente, este mecanismo contempla la negociación entre el municipio y particulares con fines de relocalización de asentamientos irregulares en zonas de reserva territorial o de riesgo.

Como requisito, el Municipio deberá disponer de áreas de reserva territorial y/o identificar bancos de suelo disponibles para negociar relocalizaciones. Éste Instrumento aplicará en las Áreas de Actuación con Potencial de Mejoramiento.

#### 5.4 Instrumentos para el control y evaluación del PPDU

Este Programa establece como instrumentos la clasificación del suelo, su zonificación y la consideración de áreas donde se aplican regulaciones específicas en materia de desarrollo sustentable.

##### **Clasificación del Suelo**

Con el objeto de regular los usos y destinos del suelo, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano delimita y clasifica la zonificación primaria del territorio en: Área Urbana, Área Urbanizable y Área no Urbanizable.

Conforme a la zonificación primaria, se dosifican los usos de suelo de la zonificación secundaria de Programa Parcial.

##### **Zonificación Secundaria y Sistema Normativo**

La zonificación secundaria contenida en el programa establecerá en forma genérica los usos del suelo de suelo permitido, condicionados y prohibidos.

La zonificación indica también, el coeficiente de ocupación y coeficiente de utilización del suelo, densidad y restricciones específicas, así como normas específicas

Adicionalmente en este Programa Parcial se detallan Áreas de Actuación, como un complemento al sistema normativo.

##### **Evaluación de Impacto Urbano**

De acuerdo al Código Urbano de Querétaro, la evaluación del impacto urbano es el procedimiento a través del cual se analizan las externalidades e impactos que genera una obra o proyecto que por su proceso constructivo, funcionamiento o magnitud rebasa la capacidad de la infraestructura, los servicios públicos o los equipamientos urbanos preexistentes, todo aquellos proyectos de gran calado. Aplicará dicha evaluación para aquellos proyectos que se desarrollen en las Áreas de Actuación de Potencial de Urbanización.

El estudio posibilita prever el efecto de los proyectos, mantener el equilibrio entre la infraestructura y la situación social, y definir medidas que impidan o mitiguen los posibles efectos negativos.

La evaluación tiene como propósito privilegiar el beneficio colectivo por encima del individual, a través del establecimiento específico de medidas adecuadas de mitigación, compensación o de mejoramiento del entorno, por lo que los proyectos se someterán al cumplimiento riguroso de las normas y al análisis puntual de su impacto regional.

Dicha evaluación se realizará mediante dictamen que emitan las autoridades estatales o municipales encargadas de vigilar el desarrollo urbano. Éste se vinculará con la evaluación de impacto ambiental que emitan las autoridades competentes en términos de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.

#### **Otros Instrumentos de Control**

El Programa Municipal de Desarrollo Urbano, en complemento a la especificación de las zonas reguladas mediante programas parciales, consignarán las zonas donde aplicarán otras regulaciones específicas, tales como el Ordenamiento Ecológico, las Áreas Naturales Protegidas, y otras.

#### **Áreas Naturales Protegidas**

Es necesario fortalecer al Sistema de Áreas Naturales Protegidas que se localizan en el Plan Parcial, como eje rector de las políticas para la preservación, conservación, restauración e incremento de la superficie protegida. Adicionalmente, se coordinarán las diferentes instancias locales y federales para garantizar la existencia de estos espacios vitales, soporte ambiental de la subsistencia del municipio.

#### **Programa General de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Corregidora**

En lo que respecta al suelo de conservación, el Ordenamiento Ecológico es un instrumento de planeación que regula el manejo de los recursos naturales y las actividades agrícolas ganaderas, forestales, recreativas y de conservación de la diversidad biológica, al mismo tiempo que genera opciones para contrarrestar el crecimiento urbano desordenado.

#### **Otros Instrumentos**

##### **Difusión del Programa**

Para lograr el cumplimiento del Programa Parcial, tanto en el ámbito social como privado, resulta de vital importancia su difusión y promoción, particularmente importante es dar a conocer las oportunidades de inversión y desarrollo. La promoción y difusión deben darse por diversos medios, entre otros;

##### **Difusión a través de un Sistema de Consulta en Línea**

Se implementará un sistema de consulta de usos de suelo, a través de un SIG, donde los particulares, puedan informarse de la zonificación secundaria, así como el status de trámites en la materia, lo cual podría incorporarse en la página de internet del Municipio.

##### **Foros para difundir el Programa**

Organización de foros de difusión del Programa Parcial, los cuales podrán ser utilizados para dar a conocer el contenido de la zonificación secundaria, Áreas de Actuación y aplicación de Instrumentos, lo anterior para ampliar la legalidad del Desarrollo Urbano en el Municipio.

## **VI Anexos Documentales**

### Documentales

*Tabla de Compatibilidad de Usos del suelo*

### Gráficos

*D00 Delimitación de la Zona de Estudio*

*D01 Diagnóstico del Medio Físico Natural*

*D02 Diagnóstico del Medio Físico Transformado*

*D03 Riesgos y Vulnerabilidad*

*D04 Síntesis del Diagnóstico*

*E01 Estructura Urbana*

*E02 Estructura Vial*

*E03 Zonificación Secundaria*

*E04 Polígonos de Actuación*

## Bibliografía

Cervantes, M. *Conceptos Fundamentales Sobre Ecosistemas Acuáticos y su Estado en México*.

<http://www2.inecc.gob.mx/publicaciones/libros/533/conceptos.pdf>

CONAGUA. (2015) *Comisión Nacional del Agua, servicio Meteorológico Nacional*,

<http://smn.conagua.gob.mx>

FAO. *Erosión y pérdida de fertilidad del Suelo*, <http://www.inecc.gob.mx/glosario>

SEMARNAT, *Instituto Nacional de Ecología y Cambio Climático*, <http://www.inecc.gob.mx/glosario>

INEGI (2013) *Guía para la Interpretación de Cartografía Uso Potencial del Suelo*.

[http://www.inegi.org.mx/prod\\_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/geografia/publicaciones/guias-carto/sueloyveg/USOSUEVEGIII.pdf](http://www.inegi.org.mx/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/geografia/publicaciones/guias-carto/sueloyveg/USOSUEVEGIII.pdf)

INEGI. *Guía para la Interpretación de Cartografía Edafológica*.

<http://www.inegi.org.mx/inegi/SPC/doc/INTERNET/EdafIII.pdf>

PEDUI, *Programa Estatal de Desarrollo Urbano Integral*. <http://www.queretaro.gob.mx>

PEVI, *Programa Estatal de Vivienda*.

<http://compilacion.ordenjuridico.gob.mx/obtenerdoc.php?path=/Documentos/ESTADO/QUERETAR/O/o2850403.doc&nombreclave=o2850403.doc>

PMDU, *Programa Municipal de Desarrollo Urbano*

<http://www.municipiodequeretaro.gob.mx/contenido.aspx?q=fhHPSp4GXIQb5RwPYA+4myDXx2Fyn1qk>

POZMQ, Proyecto de *Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana de Querétaro*, Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Gobierno del Estdo de Querétaro, Qro. 2012.

POEL, *Programa de Ordenamiento Ecológico Local*

<http://www.municipiodequeretaro.gob.mx/contenido.aspx?q=YoMWuRZZIwHEJdK8mSKI+5lcROkPNOf/vrGctReCWy0=>

LGAH, *Ley General de Asentamientos Humanos*, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, última reforma publicada el 9 de abril de 2012.

LGEEPA, *Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente*, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 1998, última reforma publicada el 7 de junio del 2013.

LA *Ley Agraria*, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de febrero de 1992, última reforma publicada el 9 de abril de 2012.

LAN, *Ley de Aguas Nacionales*, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 1 de diciembre de 1992, última reforma publicada el 7 de junio de 2013.

LGDFS, *Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable*, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 25 de febrero de 2003, última reforma publicada el 7 de junio de 2013

LFMZA, *Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas*, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de mayo de 1972, última reforma el 9 de abril de 2012.

CPEQ, *Constitución Política del Estado de Querétaro*, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 18, de fecha 31 de marzo de 2008, última reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 35 de fecha 19 de julio de 2013.

LOPEEQ, *Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro*, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 69, de fecha 17 de diciembre de 2008, última reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 33 de fecha 5 de julio de 2013.

LOMEQ, *Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro*, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 24, de fecha 25 de mayo de 2001, última reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 68 de fecha 7 de noviembre de 2012.

LFSEQ, *Ley Forestal Sustentable del Estado de Querétaro*, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 55, de fecha 17 de diciembre de 2008, última reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 74 de fecha 30 de noviembre de 2012.

LPADSEQ, *Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro*, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 55, de fecha 31 de julio de 2009, última reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 59 de fecha 5 de octubre de 2012.

LPEQ, *Ley de Planeación del Estado de Querétaro*, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 69, de fecha 17 de diciembre de 2008.

LIDSPDEQ, *Ley para la Integración al Desarrollo Social de las Personas con Discapacidad del Estado de Querétaro*, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 58, de fecha 4 de noviembre de 2011.

LPCEQ, *Ley de Protección Civil del Estado de Querétaro*, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, número 2, de fecha 13 de enero de 2012.

LTEQ, *Ley de Turismo del Estado de Querétaro*, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, número 55, de fecha 31 de julio de 2009, última reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, número 43, de fecha 30 de agosto de 2013.

CUEQ, *Código Urbano del Estado de Querétaro*, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, número 27, de fecha 31 de mayo de 2012.

ROAPMC, *Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro.*, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, número 37, de fecha 8 de julio de 2011.

LMTEQ, *Ley de Movilidad para el Transporte del Estado de Querétaro*, publicado el 3 de Marzo de 2012.

SEPUB, *Reglamento de la Ley que Regula el Sistema Estatal de Promoción del Uso de la Bicicleta*, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, el 8 de Marzo de 2013.