

# GOBIERNO MUNICIPAL

## PEDRO ESCOBEDO

### ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA ACTUALIZACION DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE PEDRO ESCOBEDO, QUERETARO.

**ING. ISIDRO AMARILDO BÁRCENAS RESÉNDIZ**, en mi carácter de Presidente Municipal Constitucional de Pedro Escobedo, Querétaro, en uso de las facultades que me confiere el artículo 31, fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, hago de su conocimiento que:

En Sesión Ordinaria de Cabildo número **H.A.M.P.E.Q./ORDINARIA/566/2023**, de fecha **17 –diecisiete-** de **Enero del 2023 -dos mil veintitres-**, el H. Ayuntamiento de Pedro Escobedo, Querétaro, autorizó el Acuerdo relativo a, la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Pedro Escobedo, Queretaro.

*“...Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 26, 27 y 115 fracción V incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 40, 27, 28, 31, 51 y 56 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 30, 116, 117, 118, 119 y 120 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 7, 14, 15, 24, 29 y 49 de la Ley de Planeación del Estado de Querétaro; 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 26, 28, 29, 30, 31, 40, 41 y 42 del Código Urbano del Estado de Querétaro; 32 de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro; 30 fracción II, 37 y 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 21, 61 y 69 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Pedro Escobedo, Querétaro...”* Y en base a los siguientes:

#### ANTECEDENTES

1. Que con fecha 8 de marzo de 2022 y mediante oficio O-DGPIU/024/2022, se solicita apoyo al Lic. Marlon Rivera Pérez, Director de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Pedro Escobedo, para llevar a cabo la actualización del **Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Pedro Escobedo**, por parte del MNU Arq. Rogelio Alcocer Gómez, Director General de Planeación e Investigación urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de Querétaro.
2. Que con fecha 6 de mayo de 2022 y mediante oficio O-DGPIU/046/2022, se informa al Ing. Isidro Amarildo Bárcenas Reséndiz, Presidente Municipal de Pedro Escobedo, la contratación de los trabajos para la actualización del **Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Pedro Escobedo**.
3. Mediante oficio número DDU/118/2022, de fecha 06 de junio de 2022, se solicita a la Lic. Yesenia Olvera Trejo, Secretaria del H. Ayuntamiento del Municipio de Pedro Escobedo, Qro., se ponga a consideración y aprobación del H. Ayuntamiento en Sesión de Cabildo lo siguiente:
  - Inicio de los trabajos de la actualización del **Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Pedro Escobedo**.
  - Consulta Pública para la actualización del **Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Pedro Escobedo**
4. Mediante oficio número DDU/119/2022, de fecha 06 de junio de 2022, se solicita a la Lic. Yesenia Olvera Trejo, Secretaria del H. Ayuntamiento del Municipio de Pedro Escobedo, Qro., se ponga a consideración y aprobación del H. Ayuntamiento la Integración del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, esto conforme al Artículo 45 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
5. Mediante sesión ordinaria de Cabildo No. H.A.M.P.E.Q/ ORDINARIA/ 551/2022, con fecha 10 de junio de 2022, se aprueba el inicio de trabajos de la actualización del **Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Pedro Escobedo**, así como la Consulta Pública para la actualización del **Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Pedro Escobedo**.

6. Que con fecha 11 de enero y mediante oficio No. OS./004/20123, se entrega a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Pedro Escobedo, Qro., la versión abreviada para la actualización del **Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Pedro Escobedo**, por parte del Arq. Fernando G. González Salinas, Secretario de Desarrollo Urbano del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, que a continuación se anexa:

## **VERSIÓN ABREVIADA DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE PEDRO ESCOBEDO**

### **I. INTRODUCCIÓN**

El Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Pedro Escobedo es un instrumento que contiene las disposiciones jurídicas para tener objetivos y metas claras y concisas, una estrategia implementable, una zonificación sencilla que sea congruente con la estrategia, una serie de proyectos estratégicos y líneas de acción que orienten el presupuesto público municipal y una línea base de monitoreo que permita la evaluación y seguimiento del PMDU.

El municipio se encuentra situado entre las dos zonas metropolitanas del estado, la Zona Metropolitana de Querétaro, (ZMQ; Zona Metropolitana I) y la Zona Metropolitana San Juan del Río-Tequisquiapan (ZMSJR-TX, también nombrada Zona Metropolitana II), ambas con una dinámica demográfica y urbana acelerada y unidas por la carretera federal No. 57, la cual es la columna vertebral del municipio y la mayoría de los usos de suelo que se pueden encontrar a su alrededor son de tipo industrial. De esta dinámica surge la necesidad de la actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, el cual responde fundamentalmente a la necesidad de contar con un instrumento de planeación urbana que analice las condiciones demográficas, sociales, ambientales y urbanas a corto, mediano y largo plazo del municipio, que reemplace al programa vigente y que esté alineado con los instrumentos de planeación superiores.

### **II. NIVEL ANTECEDENTES**

El Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Pedro Escobedo se fundamenta en los principios y directrices precisados en la Nueva Agenda Urbana aprobada en Quito, Ecuador, por la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III).

A nivel nacional, el presente programa está sustentado en los artículos 26, 27 y 115 fracción V, inciso a), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

De igual manera, se basa en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Asimismo, considera las disposiciones previstas en varios ordenamientos nacionales, como la Ley Agraria, Ley de Aguas Nacionales, Ley de Vivienda, Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, Ley General de Protección Civil, Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y Ley General de Cambio Climático.

A nivel estatal, el PMDU está fundado en el Código Urbano del Estado de Querétaro, la Ley de Planeación del Estado, Ley Orgánica Municipal, Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable, Ley del Sistema Estatal de Protección Civil, Prevención y Mitigación de Desastres, Ley Registral, Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares, y Predios Sociales, Ley de Catastro, Ley que Regula el Sistema Estatal de Promoción del Uso de la Bicicleta, todas del Estado de Querétaro. También fue de suma importancia considerar el Código Ambiental del Estado de Querétaro y, lo dispuesto en ordenamientos municipales aplicables, tales como: el Reglamento Interior del Ayuntamiento, Reglamento de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable, Reglamento de Tránsito Municipal, Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios, Reglamento de Construcciones y el Reglamento de Protección Civil, todos del municipio de Pedro Escobedo, Querétaro.

### III. DIAGNÓSTICO – PRONÓSTICO

En las últimas décadas, el municipio de Pedro Escobedo ha tenido un crecimiento poblacional considerable, con una tasa de crecimiento del 1.4% del año 2010 al 2015; comenzando en el año de 1990, había un total de 39,692 habitantes hasta llegar a los 77,404 habitantes en el año 2020, representando el 3.3% de la población del Estado y una densidad de población de 239.5 habitantes por km<sup>2</sup>. Del total de habitantes del municipio, 37,925 son hombres y 39,479 son mujeres, es decir, un 49.0% y 51.0% respectivamente.

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda (INEGI 2020), del total de la población de Pedro Escobedo hay 10,768 personas con discapacidad, 269 habitantes de 3 años y más hablan alguna lengua indígena y hay un total de 6,677 habitantes de 60 años y más.

La delimitación de barrios del municipio de Pedro Escobedo se dividió en cuatro tipos: históricotradicionales, urbanos, suburbanos y rurales, identificándose por sus procesos históricos, culturales, de identidad y aspectos demográficos.

Como barrios históricos tradicionales se identificaron un total de siete: Pedro Escobedo, Guadalupe Septién (Barrio Loma Bonita), La D (Barrios de La presa, Chalmita y Santa Bárbara), San Clemente (Barrios del Tepetate y Negro).

En cuanto a los barrios urbanos, existen quince que son: Ajuchitlancito, El Sauz (Sauz Alto y Sauz Bajo), Epigmenio Gonzáles (El Ahorcado), Escolásticas, Guadalupe Septién, Ignacio Pérez (El Muerto), La D, La Lira, La Palma, La venta de Ajuchitlancito, Noria Nueva, Pedro Escobedo, Quintanares, San Clemente y San Fandila. Al mismo tiempo, se identificaron dos barrios suburbanos: San Fandila (nueva sección) y la Lira (nueva sección).

Finalmente, se ubicaron nueve barrios rurales en las localidades de: Dolores de Ajuchitlancito, San Antonio la D, Las Postas, San Cirilo, La Ceja, La Purísima, Noria Nueva, Los Álvarez y Loma Bonita.

Por otro lado, existen en el municipio tres zonas urbanas en proceso de conurbación, siendo la de mayor importancia e impacto en el crecimiento de la mancha urbana la cabecera municipal, donde se encuentran involucradas las localidades de Pedro Escobedo, El Sauz y La Lira. La segunda zona identificada es el área de Guadalupe Septién e Ignacio Pérez (El Muerto) y, por último, la tercera zona en proceso de conurbación es la localidad de La D y San Antonio La D. Respecto a los sitios y monumentos históricos, en la cabecera municipal se encuentran 3 monumentos que hacen honor al Dr. Pedro Escobedo, al General Lázaro Cárdenas y a la profesora Herlinda García.

De igual manera, existen dos templos principales, uno de ellos construido en 1867 y otro de reciente construcción que fue de 1951 a 1993.

De acuerdo con el INAH, en el municipio existen 73 monumentos inmuebles catalogados como patrimonio histórico, los cuales se distribuyen en 5 localidades, siendo La Lira la de mayor concentración con 12 unidades, seguido de La D con 8 de ellos, y la cabecera municipal junto con Ajuchitlancito y San Clemente con 7 cada uno de ellos.

La mayor concentración de actividades económicas y de población la podemos encontrar en la cabecera municipal con el 17.30% de la población total del municipio. Por otra parte, existen en Pedro Escobedo 19 ejidos, los cuales representan el 66.73% de la superficie municipal. Es importante destacar que de los 1,129 asentamientos irregulares que existen en el estado, el municipio de Querétaro encabeza la lista con 394, seguido por San Juan del Río con 155 y en tercera posición Pedro Escobedo con 101; éstos se ubican principalmente en los ejidos La Lira, El Sauz, Santiago Atlepetlac y en las inmediaciones de la cabecera municipal de Pedro Escobedo.

El territorio municipal se encuentra ocupado principalmente por tres usos de suelo: urbano, protección ecológica y conservación agropecuaria, forestal y extractiva.

Asimismo, existen 9 áreas con potencial de desarrollo que podrían contribuir a la consolidación de todos los vacíos urbanos en las localidades de Epigmenio González, Guadalupe Septién, San Clemente, San Fandila, La Venta de Ajuchitlancito, Ajuchitlancito, La Lira, El Sauz y la cabecera municipal. También existen áreas de potencial para uso industrial en las zonas aledañas a la carretera federal 57 y al noroeste de la carretera estatal 433.

En Pedro Escobedo se delimitaron 49 Polígonos o Unidades de Gestión Ambiental (UGA), con base en las políticas de aprovechamiento sustentable, conservación, protección, restauración y desarrollo urbano.

El municipio cuenta con una ubicación geográfica de gran importancia en el Estado y el Bajío, ya que está considerado uno de los 4 puntos estratégicos para el desarrollo y crecimiento económico y el funcionamiento de los elementos del sistema de ciudades se representan con los siguientes elementos:

- Centro de servicios municipales: cabecera municipal de Pedro Escobedo.
- Centro de servicios delegacionales y subdelegacionales: Escolásticas, Chintepec, Las Postas, Quintanares, San Antonio La D, Los Álvarez, Noria Nueva, Ignacio Pérez, La Palma, La Venta, Guadalupe Septién, Epigmenio González, Ajuchitlancito, San Fandila, La D y El Sauz.
- Centro proveedor de servicios: Dolores de Ajuchitlancito, La Lira y San Clemente.
- De igual manera, el sistema de enlaces cuenta con la carretera federal 57 como corredor regional urbano, la Avenida Panamericana y el Boulevard Bicentenario como corredores urbanos y una red de carreteras de nivel estatal, encontrándose en primer plano la 400 y la 431 que sirven de enlace con otros municipios, así como la 240, 250, 251, 260 y al sur la 433 y 435.

La cobertura del servicio de transporte público en el Municipio de Pedro Escobedo lo integran 18 rutas, de las cuales 11 son intermunicipales y 7 son suburbanas, con un parque vehicular de 25 vehículos, los cuales ofrecen recorridos con un tiempo de duración entre los 15 hasta los 90 minutos.

Con el objetivo de contar con una referencia del comportamiento demográfico del municipio, se calcularon los incrementos registrados en los distintos censos de población como para posteriormente generar tasas de crecimiento que permitan determinar las proyecciones tendenciales al corto, mediano y largo plazo.

El mayor incremento poblacional en el municipio se dio en el periodo comprendido entre el año 2015 y 2020, con un total de 9,091 habitantes para una tasa promedio anual de 2.34%. Con base en lo anterior, se estimó para 2024 un total de 81,908 habitantes; para 2030 con 94,301 habitantes; y para 2050 habrá alcanzado los 140,686 habitantes.

Deseable TCMA 2010 - 2020					
Pedro Escobedo	2022	2024	2027	2030	2050
	80,109	82,908	88,194	94,301	140,686

#### IV. NIVEL NORMATIVO

El municipio de Pedro Escobedo al año 2050 ha evolucionado, se ha desarrollado y ha tenido un crecimiento de forma sostenible y competitiva con la participación positiva y proactiva de su sociedad haciendo posible un municipio fuerte e innovador en cuatro ejes rectores; socioeconómico; infraestructura; riesgo y medio ambiente y estructura urbana, a corto plazo (CP) 2022-2024; a mediano plazo (MP) 2025-2030 y a largo plazo (LP) 2031-2050.

#### Objetivos generales

- **Socioeconómico:** Mejorar la calidad de vida de los habitantes del Municipio, fomentando un desarrollo económico, social y urbano participativo, ordenado y sustentable, que favorezca el fortalecimiento de la identidad cultural y el desarrollo social integral de la población.
- **Infraestructura:** Dotar de infraestructura básica, eficiente y moderna a los habitantes del municipio que permita establecer las condiciones adecuadas para su desarrollo y así acceder a una mejor calidad de vida.
- **Riesgo y medio ambiente:** Planear y aplicar medidas que regulen, induzcan y evalúen el uso de los recursos naturales y las actividades productivas para lograr la protección del medio ambiente, así como la preservación y el aprovechamiento sustentable del medio natural.
- **Estructura urbana:** Llevar a cabo en el territorio municipal una estrategia del entorno urbano y el control del uso de la tierra de manera ordenada que permita al municipio ser el desarrollo alterno a la zona metropolitana de Querétaro.

## V. NIVEL ESTRATÉGICO ESTRATEGIAS TRANSVERSALES

De acuerdo con las nuevas formas de administración del desarrollo urbano, las estrategias transversales son aquellas que se alinean a los principios de planeación urbana, donde la base de la pirámide es la persona y, a partir de ello, se llevan a cabo los procesos de desarrollo en forma lineal hacia la creación de una ciudad compacta, sustentable e inclusiva, con una visión integral que tienda al ordenamiento territorial y la regulación del desarrollo urbano, particularmente en municipios que vayan generando presión en su territorio con crecimiento desordenado y horizontal. Dichas estrategias se dividen de la siguiente manera:

- Gestión integral de riesgo de desastres y resiliencia.
- Mitigación y adaptación al cambio climático.
- Conservación medio ambiental activa.

### Estrategias temáticas Estrategias de desarrollo urbano

La estrategia de desarrollo urbano para el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Pedro Escobedo tiene el propósito de ordenar el territorio a través de un modelo de desarrollo urbano integral, equitativo y eficiente que contribuya a mejorar la calidad de vida de la población.

### Estructura urbana, territorial y sistema de enlaces

- Centro Urbano: La cabecera municipal de Pedro Escobedo se caracteriza por ser el principal Centro Urbano que presenta variados usos de suelo, mayor número equipamientos, así como las densidades más altas respecto a las demás localidades.
- Centro de Servicios Delegacionales o subcentros urbanos: En la conformación de la estructura urbana del municipio no existen subcentros urbanos.
- Centro proveedor de servicios o centro de barrio: Se identifican las unidades de barrio en localidades como La Venta de Ajuchitlancito, San Clemente, Ignacio Pérez y Guadalupe Septién, La Palma, Los Álvarez, Noria Nueva, La D, San Fandila y Epigmenio González (El Ahorcado).
- Corredor Urbano (CUR): Se plantea la siguiente estrategia de utilización y aprovechamiento del suelo: carretera federal 57 (comercial, industrial y servicios carreteros), carretera estatal 434/435 (habitacional y comercio y servicios), carretera estatal 431 (comercio y servicios), Boulevard Bicentenario (habitacional y usos mixtos) y Av. Panamericana (comercio y Servicios).

### Estrategias en función de la administración y gestión del desarrollo urbano

En la estrategia en función de la administración y gestión del desarrollo urbano será necesario incorporar información en la página oficial del municipio, promover la creación de una ventanilla electrónica, capacitar al personal de las áreas involucradas, unificar requisitos para trámites y establecer un procedimiento más eficaz para la entrega – recepción de fraccionamientos y condominios.

### Estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico

La estrategia para el ordenamiento ecológico considera lo establecido en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Pedro Escobedo (POEL), publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado La Sombra de Arteaga el 10 de febrero de 2017.

### Estrategia urbana en función del desarrollo económico

La estrategia está dirigida a consolidar los tres sectores económicos generadores de empleo en el Municipio de Pedro Escobedo, a través de las actividades industriales, agropecuarias, de comercio, de servicios y turísticas, considerando al municipio como un centro proveedor de tipo regional, estimulando la actividad económica dentro del marco de la implementación de los siguientes tres nodos:

- Nodo agroindustrial
- Nodo regional logístico
- Nodo turístico

### **Estrategia urbana en función de la resiliencia urbana**

La resiliencia urbana realizada con una visión intersectorial establece el marco de actuación para que las autoridades municipales principalmente, puedan diseñar e implementar acciones orientadas a prevenir riesgos, a reducir su impacto en la población y a generar mejores esquemas para la recuperación.

Por su parte, las vialidades deberán cumplir con las características que establece el artículo 155 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

### **Estrategia de movilidad**

Las vialidades deberán cumplir con las características que establece el artículo 155 del Código Urbano del Estado de Querétaro y se clasifican de la siguiente manera:

- Vialidades Regionales (VR): A este rubro pertenecen las carreteras federales 57, la 400 y 431.
- Vialidades Primarias (VP): Esta jerarquía la tienen las carreteras estatales 240, 250, 251, 260, 433, 434, 435; dentro de la cabecera municipal también se encuentran la carretera Panamericana y el Boulevard Bicentenario.
- Vialidades Secundarias (VS): Esta jerarquía la tienen las siguientes avenidas y calles: Reforma, Camino a Quintanares y Camino a Noria Nueva.
- Vialidades locales (VL): Son aquellas que proporcionan el acceso directo a los lotes, a los espacios públicos vecinales y andadores o calles con retorno.

### **Estrategia de vivienda**

Las estrategias propuestas para vivienda están dirigidas a frenar el crecimiento urbano desordenado de las localidades y a impulsar el aprovechamiento eficiente del suelo y la infraestructura instalada que permita mejorar las condiciones de la vivienda y calidad de vida de los habitantes.

### **Estrategia de reserva urbana**

Asimismo, las estrategias planteadas para el crecimiento de las localidades ubicadas en el municipio se basan en tener un control del crecimiento disperso para consolidar los vacíos urbanos que existen en la mayoría de ellas.

### **Estrategia de infraestructura**

La estrategia está dirigida a facilitar la dotación de servicios públicos a la población que se distribuye en el territorio municipal en localidades tanto urbanas como rurales, a través de:

- Mejoramiento de las redes de infraestructura básica existentes: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y drenaje pluvial.
- Ampliación de las zonas servidas con servicios de infraestructura básica: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y drenaje pluvial.
- Tratamiento del 100% de las aguas servidas en las zonas habitacionales, antes de su disposición final en los arroyos y canales de riego que atraviesan el municipio de sur a norte.
- Construcción y mantenimiento de la red de drenes existente y proyectados.
- Construcción de plantas de tratamiento en las zonas urbanas.

### **Zonificación Zonificación Primaria**

La Zonificación Primaria establece el destino del territorio y su ocupación, para lo cual se clasifica de la siguiente manera:

### **Plazos de crecimiento**

El suelo urbanizable considera para su incorporación los horizontes de planeación definidos previamente, quedando establecido el crecimiento urbano de la siguiente manera:

Plazo	Superficie (ha)	Porcentaje (%)
Corto	1,439.51	14.91
Mediano	1,681.07	17.41
Largo	6,532.66	67.67
<b>Total</b>	<b>9,653.24</b>	<b>100.00</b>

### Zonificación Secundaria

La Zonificación Secundaria determina el aprovechamiento puntual de lotes y predios urbanos y, en el caso del suelo no urbano, determina el uso con el que pueden contar.

	Uso de suelo	Superficie (ha)	Porcentaje (%)
<b>Clave</b>	<b>Suelo urbano y urbanizable</b>		
HM-Bj	Habitacional Mixto, densidad Baja	2,488.62	6.78
HM-Md	Habitacional Mixto, densidad Media	891.08	2.76
HM-At	Habitacional Mixto, densidad Alta	433.33	1.34
HMM-Md	Habitacional Mixto Media, densidad Media	33.71	0.10
CS-Bj	Comercial y servicios, densidad Baja	438.95	1.36
CS-Md	Comercial y servicios, densidad Media	334.25	1.03
CS-At	Comercial y servicios, densidad Alta	22.30	0.07
E	Equipamiento	305.43	0.95
I	Industria	4,715.35	14.60
AI	Agroindustria	2,425.58	7.51
	<b>Subtotal Suelo Urbano y Urbanizable</b>	<b>11,848.60</b>	<b>36.50</b>
	<b>Suelo No Urbanizable</b>		
PE	Protección Ecológica	6,872.23	21.27
PCCA	Protección a Cauces y Cuerpos de Agua	207.41	0.64
CE	Conservación Ecológica	2,673.48	8.28
CA	Conservación Agropecuaria	10,699.94	33.31
	<b>Subtotal Suelo No Urbanizable</b>	<b>20,453.06</b>	<b>63.50</b>
	<b>Total municipal</b>	<b>32,301.66</b>	<b>100.00</b>

### Interpretación de Nomenclatura de usos habitacionales

La nomenclatura para usos habitacionales está integrada por dos componentes: uso y densidad. A continuación, se presenta la descripción de cada una:

<b>Uso:</b>	HM: Habitacional Mixto
	HMM: Habitacional Mixto Medio
<b>Densidad:</b>	Mn: Mínima
	Md: Media
	At: Alta

### **Coefficiente de Ocupación del Suelo**

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:  $COS = 1 - \text{superficie del área libre indicada en la nomenclatura expresada en decimal}$ .

Los coeficientes que se deberán autorizar para los jardines, plazas y parques, deberán ser homogéneos para la totalidad del Municipio, determinando que el COS será de 0.05, independientemente del uso asignado en la zonificación secundaria.

### **Coefficiente de Utilización del Suelo**

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 banquetas 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.

Los coeficientes que se deberán autorizar para los jardines, plazas y parques, deberán ser homogéneos para la totalidad del Municipio, determinando que el CUS será de 0.10, independientemente del uso asignado en la zonificación secundaria.

### **Coefficiente de Absorción del Suelo**

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.

### **Alturas y niveles**

La altura de las edificaciones se presenta en metros lineales y niveles. Para determinar los metros lineales se consideró la altura mínima establecida en el Reglamento de Construcción del Municipio de Pedro Escobedo, Querétaro. El número de niveles se determina mediante la siguiente fórmula:  $CUS/COS = \text{Número máximo de Niveles permitidos}$ . En caso de que se opte por construir el estacionamiento bajo el nivel medio de banqueta, y siempre y cuando no sea para otro destino, el número de niveles permitidos se contará a partir del nivel medio de banqueta.

### **Densidad**

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



Densidad	Literal	Factor	No. de viviendas por ha
Aislada	As	1,000	10
Baja	Bj	286	34
Media	Md	167	59
Alta	At	90	110

### **Aplicación de usos de suelo para predios con más de una zonificación primaria y secundaria.**

Para predios que tengan asignados dos o más usos de suelo urbanos en la Zonificación Secundaria, el propietario podrá optar por la zonificación que mejor se adapte a sus necesidades.

Para predios que tengan asignados uno o más usos de suelo urbanos en la zonificación secundaria, y que cuenten con uno o más usos de suelo identificados en la zonificación secundaria como: Equipamiento, Espacios verdes y abiertos, Conservación ecológica, Protección a Cauces y Cuerpos de Agua y Protección Ecológica, el H. Ayuntamiento dictaminará la procedencia para la aplicación total de una de las zonificaciones en el predio.

### **Tabla de Compatibilidad de Usos.**

A efecto de establecer los giros permitidos y prohibidos para cada uno de los usos del suelo, se elaboró la Tabla de Compatibilidad de Usos de suelo la cual considera el Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte SCIAN. (Ver Tabla Z.1 de Compatibilidad de Usos de suelo en Anexo Estadístico).

Los giros permitidos son los fines públicos o privados que de acuerdo a las zonas son predominantes o compatibles y, podrán darse a los predios a través del trámite de dictamen de uso de suelo ante las autoridades competentes en la administración del desarrollo urbano. Los giros prohibidos son aquellos fines públicos o privados que presentan incompatibilidad con alguna zona por lo que no tienen cabida en ella, y por lo tanto no serán autorizados por la autoridad competente en la administración del desarrollo urbano.

El dictamen de uso de suelo deberá establecer las condicionantes y acciones pertinentes a realizar para que se establezca el giro en el predio, atendiendo lo señalado en el Título Cuarto del Código Urbano del Estado de Querétaro; así como lo establecido en el Reglamento de Construcción del Municipio de Pedro Escobedo, Querétaro.

Los giros que no estén contemplados en la presente tabla de compatibilidad de usos serán definidos por el H. Ayuntamiento a petición de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de Dictamen Técnico, mediante la realización de un estudio técnico, a partir de giros similares, las compatibilidades e incompatibilidades de dicho giro para cada uno de los usos de suelo existentes en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

### **Normas Generales.**

De manera complementaria se establecen las siguientes Normas Generales en la Tabla 30, que serán aplicables a las edificaciones en el territorio del Municipio de Pedro Escobedo, mismas que son suplementarias a la Zonificación Secundaria.

Para los casos de fusión y subdivisión se deberá aplicar lo dispuesto en la norma particular al respecto.

## Normas Generales en Pedro Escobedo

Clave	Uso	Viviendas por ha	COS	Área libre	CUS	CAS	Altura		Superficie lote tipo (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (m)
							Número de niveles	Máxima total en (m)		
HR, As	Habitacional Rural, densidad aislada	10	0.3	0.7	0.6	0.30	2	7	1,000	20
HM-Bj	Habitacional mixto, densidad baja	34	0.6	0.4	1.2	0.20	2	7	350	12
HM-Md	Habitacional mixto, densidad media	59	0.7	0.3	2.1	0.15	3	10.5	200	10
HM-At	Habitacional mixto, densidad alta	111	0.8	0.2	3.2	0.15	4	14	150	8
HMM-Md	Habitacional mixto medio, densidad media	59	0.7	0.3	2.1	0.15	3	10.5	200	10
CS-Bj	Comercio y servicios, densidad baja	34	0.6	0.4	1.2	0.20	2	7	350	12
CS-Md	Comercio y servicios, densidad media	59	0.7	0.3	2.1	0.15	3	10.5	200	10
CS-At	Comercio y servicios, densidad Alta	111	0.8	0.2	3.2	0.15	4	14	150	8
IM	Industria Mediana	No aplica	0.65	0.35	1.3	0.20	2	No aplica	300	15
AI	Agroindustria	No aplica	0.40	0.60	0.80	0.30	1	No aplica	800	15

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

\*El mínimo de metros cuadrados de construcción de una vivienda en el Municipio de Pedro Escobedo, será de 43.00 m<sup>2</sup> sin importar su densidad, siempre y cuando cumpla con los principios de una vivienda digna y decorosa en los términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y el Artículo 368 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Pedro Escobedo, Querétaro.

**Altura máxima permitida.**

La altura máxima permitida se determinará con base en lo señalado en la Tabla Normas Generales en Pedro Escobedo.

La altura para uso Industrial se sujetará a las necesidades del giro de la misma, y será establecida en la normatividad de construcción correspondiente.

La altura máxima permitida deberá incluir los tinacos, cubos de escalera, chimeneas, casetas de maquinaria, entre otros elementos constructivos, siempre y cuando estén permitidos en los giros. **Fusión y subdivisión.**

Para la Subdivisión de Predios, depende de la densidad con la que cuentan, la totalidad de las fracciones resultantes deberán cumplir con la superficie mínima y frente mínimo establecido en la Tabla Normas Generales en Pedro Escobedo.

Los predios que tengan asignado un uso de suelo No Urbano, deberán cumplir con los requisitos para la Subdivisión señalados en el Código Urbano del Estado de Querétaro en los artículos 173 y 174 según sea el caso, debiendo tener todas las fracciones resultantes frente a vías públicas debidamente reconocidas.

Cuando dos o más predios se fusionen y cuenten con un uso de suelo diferente, siempre y cuando estén considerados dentro del suelo urbano o urbanizable de la Zonificación Primaria, se podrá escoger la zonificación que más le convenga a las necesidades del proyecto, siempre y cuando la entrada y salida sea por el uso que le dio origen. En lo que respecta a la normatividad, prevalecerá la establecida en la zonificación elegida para el predio.

En el proceso de Subdivisión de un predio dentro de suelo urbano y urbanizable de la Zonificación Primaria, se deberá cumplir con las siguientes condicionantes: el predio deberá ser mayor a 200.00 m<sup>2</sup>; la densidad deberá corresponder a la nomenclatura de uso de suelo; los predios resultantes de la subdivisión deberán tener un frente mínimo establecido en la Tabla 30. Normas Generales en Pedro Escobedo y deberán contar con frente a la vía pública debidamente reconocida.

Está prohibida la fusión de predios cuya Zonificación Primaria esté establecida como urbano y/o urbanizable con aquellos predios cuya Zonificación Primaria sea no urbanizable.

### **Zonas de Suelo Urbano o Urbanizable clasificadas como Comercial y de Servicios y Equipamiento.**

Los accesos a estas zonas deberán ser de preferencia a través de las vialidades primarias o secundarias directamente.

En nuevos desarrollos inmobiliarios, los lotes o áreas con frente a las áreas de donación por concepto de equipamiento urbano, preferentemente optarán por un destino comercial y de servicios de acuerdo a su compatibilidad establecida en la Tabla de Compatibilidades.

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

El derecho adquirido se puede definir como el acto realizado que genera un bien, una facultad o un provecho al patrimonio de una persona, y ese hecho no puede afectarse, ni por la voluntad de quienes intervinieron en el acto, ni por disposición legal en contrario.

La Homologación por Derechos Adquiridos tiene por objeto reconocer los derechos que hubiese obtenido un inmueble con anterioridad a la entrada en vigor del presente Programa a través de un Dictamen de Uso de Suelo y/o un Cambio de Uso de Suelo autorizado por el H. Ayuntamiento. Los predios que hayan obtenido un Dictamen de Uso de Suelo emitido por la autoridad municipal, o un Cambio de Uso del Suelo aprobado por el H. Ayuntamiento de Pedro Escobedo previo a la inscripción del presente Programa y que haya sido publicado en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Estado "La Sombra de Arteaga" e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (RPPC); y no se encuentre incluido en el Plano de Zonificación Secundaria (E3a), podrán obtener un Dictamen de Uso de Suelo por Homologación de Derechos Adquiridos emitido por la autoridad municipal, el cual se basará en la Tabla Homologación de densidades.

**Tabla Homologación de densidades**

Usos habitacionales				
PMDU 2011		PMDU 2022		
Densidad	Densidad	Densidad	Factor	Viv/ha
H05	Rural	Mínima (Mn)	500	20
H1	Intensidad Mínima	Mínima (Mn)	500	20
H2	Intensidad Baja	Media (Md)	167	59
H3	Intensidad Media	Media (Md)	167	59
H4	Intensidad Alta	Alta (At)	90	111

Todos los usos de suelo habitacionales se homologarán con uso de suelo Habitacional Mixto (HM), y aquellos que hayan tenido adicionalmente el potencial de Servicios (HS) para su homologación se considerarán con uso de suelo Habitacional Mixto Medio (HMM); la densidad estará a razón de la tabla anterior.

Aquellos 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 presente Programa se vean beneficiados, podrán obtener un Dictamen de Uso de Suelo en categoría de “nuevo”, renunciando a los derechos adquiridos mediante un oficio dirigido a la Dependencia encargada del Desarrollo Urbano en el municipio. En ambos casos, la homologación no los eximirá del cumplimiento de las obligaciones adquiridas con anterioridad que así le sean notificadas por la Dependencia encargada del Desarrollo Urbano.

Se respetarán los Dictámenes de Uso de Suelo emitidos previo a la entrada en vigor del presente Programa, para aquellos predios que no busquen obtener un Dictamen de Uso de Suelo Homologado, conservando los derechos adquiridos correspondientes.

Por ningún motivo, en caso de ser emitido un Dictamen de Uso de Suelo Homologado, podrá ser este derecho revertido.

Por ningún motivo, en caso de ser emitido un Dictamen de Uso de Suelo en cualquier modalidad, y este sea fusionado a otro predio con o sin Dictamen de Uso de Suelo, se podrán permear los derechos adquiridos, debiendo para tal efecto solicitar un Dictamen de Uso de Suelo en la modalidad de “nuevo” para el predio producto de la fusión.

### **Cambios de Nomenclatura Usos Urbanos.**

Los propietarios de los predios clasificados como Urbanos y/o Urbanizables de conformidad con el apartado V.3.2 Zonificación Secundaria, podrán solicitar al H. Ayuntamiento la modificación de la nomenclatura y/o literales de la Zonificación Secundaria en las siguientes modalidades:

- Modificación de la literal del Uso de Suelo.
- Modificación de la literal de Altura.
- Modificación de la literal de Coeficientes y del Área Libre.
- Modificación de la literal de Densidad.

El número de viviendas que se podrán autorizar a través de la modificación de la literal de Densidad no podrán exceder a las que resulten de la división de la superficie total del predio en estudio entre el factor 68. En ningún caso se podrán autorizar más de 147 viviendas por hectárea.

### **Vialidades.**

El Sistema de Enlaces, obedece a impulsar la movilidad urbana eficiente al interior del Municipio, así como su estructura de enlace e integración a nivel regional, metropolitano y local.

Las vialidades proyectadas en dicho sistema se clasifican en regionales, primarias, y secundarias. Su trazo se aplicará independientemente del uso y destino del predio y sus secciones se establecerán en la Constancia de Alineamiento correspondiente con base en las figuras de secciones viales del apartado V.2.7 Estrategia de movilidad. Respetarán las disposiciones normativas en la materia, debiendo en su momento ser transmitidas a título gratuito a favor del órgano de gobierno correspondiente para ser reconocidas como vías públicas. El trazo de las vialidades propuestas podrá modificar su trayectoria por cuestiones topográficas o por condiciones físicas del predio, siempre y cuando se garantice la continuidad de la conectividad con la que fue proyectada en los puntos de enlace correspondientes, no pudiendo modificar la sección establecida en ninguna de las partes de su conformación. Las vialidades definidas como regionales, primarias y secundarias, así como las que establezca para tal efecto el H. Ayuntamiento, por ningún motivo contarán con elementos de obstaculización, plumas de acceso, rejas, puertas, y cualesquiera otros que impidan el libre tránsito de la ciudadanía sobre las mismas.

Por ningún motivo se autorizarán vialidades y/o circulaciones vehiculares con una sección menor a 10.00 metros, debiendo a su vez asegurar una circulación peatonal libre de obstaculización no menor a 1.20 metros en ambos paramentos dentro de dicha sección, debiendo contemplar lo correspondiente a los manuales de accesibilidad universal.

**Derechos de vía de comunicación.**

El Derecho de Vía o Zona Federal están definidos como la franja de terreno de sección variable, cuyas dimensiones determina la autoridad competente, y que se requieren para la construcción, conservación, reconstrucción, ampliación, protección y, en general, para el uso adecuado de Carreteras, ductos, líneas de alta tensión, vías de ferrocarril, pasos de fauna, y cualesquiera otros así determinados por la normatividad aplicable.

Previo a la emisión de cualquier autorización que modifique la conformación, edificación, construcción, ampliación y cualesquiera otras, para los predios contiguos a dichas fajas, deberá obtenerse autorización de la dependencia correspondiente.

**Ribera o zonas Federales y presas.**

Las riberas contiguas a los cauces de ríos y arroyos, así como el funcionamiento de las presas cumplen con una variedad de funciones eco-sistémicas e hidrológicas. Los predios contiguos a dichos cauces, deberán asegurar la liberación de la superficie que la autoridad competente les indique, y considerar su respectiva protección y mantenimiento preventivo. Tal superficie permitirá la adecuada operación, mantenimiento, conservación y vigilancia de los cuerpos de agua, los cuales se llevarán a cabo de acuerdo a lo dispuesto en la normatividad aplicable.

**Operación, mantenimiento de drenes y bordos en el Estado y el Municipio.**

En el caso de las obras de infraestructura hidráulica tales como drenes, bordos y vasos reguladores para el control de Avenidas, se realizará la programación, limpieza, deshierbe, desazolve y conservación, con el objetivo de buscar una operación eficiente de la infraestructura hidráulica durante las épocas de lluvia de tal forma que se cuente con una adecuada captación y conducción de los escurrimientos según sea el caso, y con esto evitar problemas de inundaciones.

Los predios públicos y privados contiguos a dicha infraestructura hidráulica, deberán considerar la transmisión a título gratuito a favor de la instancia correspondiente, de una superficie que corresponda a la delimitación de fajas contiguas al cauce o corriente o al vaso de los depósitos que no sean propiedad nacional, medidas horizontalmente a partir del Nivel de Aguas Máximas Ordinarias (NAMO), correspondientes a cinco metros de anchura de cada lado, superficie que será utilizada para llevar a cabo los trabajos de mantenimiento, conservación y desarrollo de obras de infraestructura hidráulica.

Dicha superficie será notificada al propietario de un inmueble a través de la evaluación y dictaminación del Estudio Hidrológico por la Dependencia correspondiente, así como también en el Deslinde Catastral del predio y la Constancia de Alineamiento.

Quedará prohibida la emisión de cualquier autorización de urbanización y construcción a los predios contiguos a dicha infraestructura hidráulica, si la superficie a la que se hace referencia en el presente apartado, no ha sido transmitida a título gratuito a favor de la instancia correspondiente, de igual forma, la superficie transmitida deberá preservarse libre de cualquier construcción u obstrucción, además de que por su funcionalidad no podrá considerarse como infraestructura vial de acceso al predio ni como áreas de donación.

**Presas.**

Zona de protección de la faja de terreno inmediata a las presas, estructuras hidráulicas e instalaciones conexas, cuando dichas obras sean de propiedad nacional, en la extensión que en cada caso fije la Comisión Nacional del Agua (CNA), para su protección y adecuada operación, conservación y vigilancia, de acuerdo con lo dispuesto en la reglamentación en la materia.

**De la compatibilidad de usos de giros.**

En aquellos giros que no aparezcan en la tabla de compatibilidad de uso de suelo, podrán ser autorizados por la Dependencia encargada del Desarrollo Urbano, previo análisis técnico, en el cual se deberá identificar el posible impacto del giro pretendido en la zona.

Para el caso de desarrollos inmobiliarios que en su autorización existan lotes o áreas identificados como "Comercial y de Servicios", "Habitacional compatible con Comercio", "Mixto", o similar, la compatibilidad de giros que aplicará será la correspondiente al uso de suelo señalado en el Dictamen de Uso de Suelo que da origen al desarrollo inmobiliario. Por ningún motivo se podrá establecer un giro específico en los planos que contengan la propuesta de lotificación.

### **De las áreas verdes.**

En cualquier intervención en el espacio público, se recomienda la colocación de vegetación alta y baja, ya que son los elementos que ofrecen mayores beneficios sociales y ambientales en los espacios públicos.

Preferentemente, se deben considerar especies nativas del Estado de Querétaro, que puedan soportar los periodos de lluvias y estiaje, y que se encuentren disponibles en los viveros cercanos o de la región. Los ejemplares a colocar deben cumplir con las características establecidas en las normas ambientales vigentes, en particular con lo señalado en la NOM-059-SEMARNAT2010.

### **Normas Específicas.**

Para contribuir a la regulación y administración del desarrollo urbano se establecen las siguientes Normas Específicas para las localidades del Municipio de Pedro Escobedo.

#### **1. Norma Específica para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre en Corredores de Integración y Desarrollo.**

Esta norma es aplicable a los predios localizados en Corredores de Integración y Desarrollo, que tengan zonificación de Comercial y de Servicios (CS), Habitacional Mixto (HM) y/o Habitacional Mixto Medio (HMM).

Partiendo de los parámetros de área libre mínima y número de niveles máximos indicados en la zonificación secundaria, dentro del predio se podrá: redistribuir el potencial constructivo resultante, respetando las restricciones frontales, laterales y posteriores de la construcción, establecidas en la NOG N° 5 Altura Máxima Permitida; además, de incrementar el número de niveles y/o la altura en su caso, en correspondencia con una mayor área libre proporcionada, que deberá tener niveles de iluminación óptimos y mantenimiento constante, para no generar una zona insegura o de riesgo.

Las construcciones que soliciten la aplicación de esta norma deberán partir del porcentaje de área libre y número de niveles, así como la densidad permitida, siempre respetando el coeficiente de utilización del suelo (CUS), indicado en la zonificación secundaria.

#### **2. Norma Específica para los predios paramentados en la Carretera Federal No. 57, Carretera Estatal No. 431, Carretera Estatal No. 435 y Av. Panamericana.**

Los predios paramentados en las vialidades de la Carretera Federal No. 57, Carretera Estatal No. 431, Carretera Estatal No. 435 y Av. Panamericana y que cuenten con uso de suelo Comercio y Servicios (CS) o Habitacional Mixto Medio (HMM) de acuerdo a la compatibilidad de uso de suelo, no se autorizará vivienda agrupada.

Para el caso de los predios paramentados en las vialidades de la Carretera Federal No. 57, siempre y cuando no se desarrolle actividad habitacional podrán optar por el incremento de un nivel para la determinación de Coeficiente de Utilización de Suelo. Adicionalmente se tendrán que sujetar a lo que establece la Norma Específica para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre en Corredores de Integración y Desarrollo.

#### **3. Norma Específica para el aprovechamiento en Áreas de Actuación de Nodo Logístico.**

Los predios sujetos a la elaboración de un Esquema Específico de Utilización de Suelo en el polígono destinado al giro de Nodo Logístico deberán tener el siguiente criterio: la combinación de accesibilidad e intermodalidad ferroviaria y creación de sinergias con otras empresas industriales e infraestructuras existentes que ofrece este enclave industrial y logístico.

Las actividades de servicios multimodales para la industria se podrán desarrollar en predios con una superficie mínima a partir de 5 hectáreas; evitando que el excesivo fraccionamiento de la tierra se convierte en un factor que limita las posibilidades de desarrollos industriales competitivos en la zona de influencia cercana de la o las terminales multimodales interiores de carga.

Área mínima de terreno para uso de terminal multimodal interior de carga: 50,000 m<sup>2</sup>.

Ingresos de vehículos de carga cada 200 metros lineales.

Ancho mínimo de 100 metros lineales a cada costado 500 metros de largo mínimo en colindancia con vía férrea.

Vialidades de acceso de 30 metros de ancho con conexión hacia una Carretera regional.

#### **4. Norma Específica para la elaboración de un Esquema Especifico de Utilización de Suelo/ Plan Maestro.**

El Esquema Especifico de Utilización de Suelo / Plan Maestro es un instrumento de planeación a detalle, ejecutado por especialistas en diseño urbano, para un área específica de propiedad privada, principalmente para un nuevo desarrollo inmobiliario, promovido por uno o varios particulares organizados.

El Esquema Especifico de Utilización de Suelo /Plan Maestro deberá conformarse por un documento técnico justificativo y un anexo cartográfico de acuerdo con los siguientes contenidos mínimos.

**ANTECEDENTES.** Descripción breve sobre la importancia del Esquema Especifico de Utilización de Suelo /Plan Maestro, indicando sus alcances, la estructura metodológica y los puntos medulares que apoyan la instrumentación de las propuestas.

**DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO.** Deberá contener:

- a) Polígono georreferenciado en formato digital con cuadro de construcción en coordenadas UTM WGS84;
- b) Superficie total de los predios y colindancias;
- c) Áreas de restricciones por derecho de vías Federales, cauces, zonas forestales, etc.; y
- d) Usos de suelo, existentes y asignados al contexto en la Zonificación Secundaria del Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigentes.

**DIAGNÓSTICO.** Evaluación del potencial de desarrollo del área de aplicación, identificando problemas y oportunidades, con base en el análisis de los siguientes aspectos:

- a) Elementos del medio ambiente;
- b) Afectaciones;
- c) Riesgos de origen natural o antropogénico;
- d) Estructura vial, existente y proyectada en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de
- e) Población;
- f) Equipamiento Urbano existente y proyectado en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población;
- g) Principales flujos de movilidad y transporte público; y
- h) Aspectos demográficos y socioeconómicos.

**MARCO ESTRATÉGICO.** Estructura de estrategias urbanas, sociales y de ordenamiento territorial para la solución de las problemáticas identificadas en el Diagnóstico, las cuales deberán incluir:

- a) Estrategia de movilidad integral en la que se defina la red vial y su jerarquización, la conectividad y accesibilidad propuesta con el sistema de transporte público metropolitano, la conectividad;
- b) Estrategia de estructura urbana en función centros de barrio, y la conexión entre estos mediante corredores de uso mixto;
- c) Ubicación estratégica del equipamiento urbano y los espacios verdes y abiertos de conformidad con lo establecido en el Subsistema de Equipamiento Urbano; y

- d) Redistribución o en su caso Reasignación de usos de suelo habitacionales, mixtos, de comercio y servicios e industria, en estricta relación con la estructura urbana mediante, la jerarquía vial y la compatibilidad entre los usos de suelo propuestos y los existentes en el contexto, de conformidad con lo establecido en la Zonificación Secundaria del Programa de Desarrollo Urbano.
- e) Áreas sujetas a la aplicación de Polígonos de Actuación Constructivos en relación a la redistribución del potencial constructivo.
- f) Normas Específicas de Ordenación del Territorio.
- g) En caso propuesta de acciones y proyectos de intervención con participación público-privada.

**ANEXO CARTOGRÁFICO.** Conjunto de planos georreferenciados en los que se represente gráficamente el análisis de diagnóstico y las estrategias planteadas, entre los cuáles se contemplarán, según corresponda, los siguientes:

1. Planos de apoyo gráfico al Diagnóstico:
2. Caracterización del medio físico natural: topografía, escurrimientos y cauces, cuerpos de agua, zonas de recarga, bordos, vasos reguladores, drenes, Áreas Naturales Protegidas, áreas de valor ambiental, etc.;
3. Riesgos de origen natural y antropogénico; y
4. Caracterización del medio físico construido: Estructura urbana, jerarquización de la red vial existente y proyectada, equipamiento urbano existente y proyectado, usos de suelo de contexto inmediato, etc.;
5. Plano de estrategia de movilidad integral que incluya la propuesta de la conectividad y accesibilidad del proyecto con la red vial jerarquizada, la red de movilidad ciclista, la red de transporte público metropolitano;
6. Plano de distribución de usos de suelo en el que se identifiquen los corredores, centros urbanos, equipamiento urbano y espacios verdes y abiertos; y vi. Anteproyecto conceptual, etapas de intervención o ejecución del desarrollo. vii En su caso Plano de acciones y proyectos a desarrollar en el entorno con participación (público-privada).

#### **5. Norma Especifica de uso compatible en Cascos de Hacienda.**

Aquellos cascos de hacienda que se ubiquen dentro del Programa podrán optar por el giro de hotel – boutique, salón de eventos, museo y centro cultural, siempre y cuando se respete la arquitectura patrimonial y se someta a consideración de la autoridad correspondiente.

#### **6. Norma Especifica para giros comerciales y de servicios en vialidades con Zonificación Secundaria de Industria.**

Con la aplicación de esta norma todos los giros permitidos en vialidades con zonificación secundaria de Industria mediana o agroindustria, tendrán que sujetarse a lo siguiente:

En caso de colindar con zonas industriales ya instaladas, las zonas de comercio y servicios tendrán que dejar mínimo 20 metros de las zonas con actividad industrial que puedan representar un riesgo químico o explosivo para las personas.

Las zonas de separación de las áreas de almacenaje de combustible o que puedan generar un riesgo químico para las personas podrán utilizarse para circulación vehicular o áreas verdes. Para determinar su altura, dichos giros no podrán superar una vez la sección de la calle en vialidades mayores a los 20 metros de sección en caso contrario aplicará la relación de 1.5 la sección de la calle. Adicionalmente respetarán una superficie mínima de área libre de construcción del 40% del terreno.

#### **7. Norma Especifica de prevención de riesgos generados por zonas industriales en zonas habitacionales.**

En zonas donde se permita la instalación de industria mediana o agroindustria conforme a la zonificación secundaria del presente Programa, y que se encuentre con antelación una zona habitacional, tendrá que dejar una zona de restricción de 30 metros en las colindancias con la zona habitacional, misma que se podrá utilizar como área verde.



## 8. Norma Específica para Suelo No urbanizable.

En zonas de Protección Ecológica, Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, y Conservación Ecológica, establecidas en la Zonificación Secundaria se deberá considerar lo siguiente: Las construcciones existentes y aquellas que por utilidad pública se construyan, deberán sujetarse a los lineamientos y políticas establecidos en los ordenamientos ecológicos en la materia.

Cuando por necesidades de paso vehicular -excluyendo Carreteras y autopistas- se requiera el revestimiento de las vías de comunicación, ésta se deberá realizar con materiales que permitan la infiltración del agua al subsuelo, con el objetivo de recargar los mantos acuíferos.

## 9. 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 el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, siempre y cuando el predio tenga frente y acceso a dicha vialidad.

La norma de ordenación por vialidad no aplicará en aquellos predios con zonificación secundaria de Equipamiento, Área Verde, Conservación Agropecuaria, Protección Ecológica, Industria, Protección a Cauces y Cuerpos de Agua 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 Municipal (Ver anexo gráfico E 3a) son las siguientes:

**Tabla Normas por vialidad**

ID	VIALIDAD	TRAMO	USO
A-B	Carretera Federal No.57	Límite del Programa hasta la Carretera Estatal No. 433	CS-Md 3 niveles, 40% área libre
C-D	Carretera Estatal No.431	Límite del Programa hasta el Km 12+000 Carretera Estatal 431 "El Colorado Galindo"	CS-Bj 3 niveles, 50% área libre
E-F	Carretera Panamericana	Desde entronque de la Carretera Panamericana y Libramiento Sur hasta la intersección con la Carretera Federal No. 57	CS-Md 3 niveles, 40% área libre
G-E	Boulevard Bicentenario – Libramiento Sur	Desde entronque de la Carretera Panamericana y el Libramiento Sur continuando por este último, hasta entronque con Carretera Panamericana	CS-At 3 niveles, 40% área libre
H-I	Carretera Estatal No. 434	Desde entronque con Libramiento Sur y Carretera Estatal No. 434 hasta entronque con Camino la Lira	CS-At 3 niveles, 40% área libre
Nota: La norma de ordenación por vialidad, no aplicará en aquellos predios con zonificación secundaria de Equipamiento, Conservación Agropecuaria, Protección Ecológica, Industria, Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, así como tampoco en donde exista vivienda en régimen condominal.			

## 10. Norma Específica para la utilización de especies de flora nativa en la reforestación y creación de áreas verdes, jardines y parques en las zonas urbanas.

En todas las intervenciones de mantenimiento, mejoramiento, reforestación o creación de áreas verdes, jardines, parques y espacios verdes y abiertos, se deberán utilizar especies de flora nativa del municipio o la región, debiendo tomar como referencia lo establecido en el Manual de Diseño Urbano para el Espacio Público publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>

### **11. Norma Especifica para terrenos con pendiente natural en suelo urbano.**

En los casos de terrenos en pendiente descendente con relación a la ubicación de la banqueteta se deberá respetar el número de niveles máximo permitido en toda la superficie del terreno a partir del nivel de banqueteta, pudiendo hacer uso de la superficie bajo el nivel de banqueteta siempre y cuando se respeten los coeficientes.

En los casos de terrenos en pendiente ascendente con relación a la ubicación de la banqueteta se deberá respetar en toda la superficie del terreno el número de niveles máximo permitido a partir del nivel de banqueteta. La construcción que se encuentre debajo del nivel de banqueteta que no sea destinada para áreas de estacionamiento, se tomarán en cuenta para el cálculo de niveles y altura máxima, debiendo en todo momento respetar los coeficientes.

Para el caso de predios con pendiente natural ascendente o descendente, y que tengan frente a más de una vialidad pública reconocida o bien exista variación en el nivel de banqueteta al frente del predio, se deberá respetar el número de niveles que señala la zonificación secundaria a partir de nivel medio de banqueteta determinado por la diferencia de nivel de cada frente o banqueteta, sin importar la ubicación del desplante de la edificación. La construcción que se encuentre debajo del nivel medio de banqueteta que no sea destinada para áreas de estacionamiento, se tomarán en cuenta para el cálculo de niveles y altura máxima, debiendo en todo momento respetar los coeficientes.

### **12. Norma Especifica para la ejecución de infraestructura y vías de enlace para nuevos desarrollos inmobiliarios**

En todos los desarrollos inmobiliarios, las obras de infraestructura deberán estar sujetas a lo establecido en el Título III del Código Urbano del Estado de Querétaro.

### **13. Norma Especifica para Equipamiento y/o 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, y/o de Infraestructura dedicado a la utilidad pública y de interés general, promovidos ya sea por el gobierno Municipal, Estatal o Federal y/o consolidar y reconocer los existentes, situación que permitirá garantizar la prestación de estos servicios de manera eficiente a la población, alcanzando con ello, un desarrollo urbano con equidad y sustentabilidad. Los predios no considerados como Equipamientos en la Zonificación Secundaria, obtendrán el uso de suelo de Equipamiento sin importar la zonificación en que se ubiquen, tanto en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, de igual manera para aquellos predios que, sin estar reconocidos, operan como tal, sin importar la zonificación en que se encuentran, acreditando la propiedad por parte del Gobierno Municipal, Estatal o Federal.

#### **Nivel Programático y de Corresponsabilidad Sectorial Cartera de Proyectos y programación de líneas de acción**

A continuación, se enlistan algunos de los proyectos propuestos, con base en los cuatro diferentes ejes:

ID	Clave	Ubicación	Meta	Descripción	Prioridad	Plazo	Responsables	Alternativas de Financiamiento
<b>SOCIOECONOMICO</b>								
1	SOCECO-1	Municipal	1.1	Creación de Consejo de Inclusión Social para promover el desarrollo humano integral del Municipio.	1	Corto, mediano y largo	H. AYUNTAMIENTO	No aplica
2	SOCECO-2	Municipal	1.2	Crear una mesa de coordinación con sectores indígenas y vulnerables.	1	Corto, mediano y largo	H. AYUNTAMIENTO	No aplica
3	SOCECO-3	Municipal	1.3	Modificar Reglamento, incorporando aspectos ecológicos y diferencias de vivienda rural y urbana.	1	Corto	SDUOP, H. AYUNTAMIENTO	No aplica
4	SOCECO-4	Municipal	1.3a	Lineamiento de diseño de habitabilidad en ámbito rural.	1	Mediano y largo	SDUOP, H. AYUNTAMIENTO	No aplica
5	SOCECO-5	Municipal	1.4	Proyecto de rehabilitación y equipamiento de salud, deportivo y recreativo Programa Municipal de Mejora de la Salud Pública	1	Corto	SDUOP, SESEQ, SDUOPM	Recursos Estatales/ Municipales

INFRAESTRUCTURA								
29	IN-01	San Fandila, La Lira, La D, La Venta, Pedro Escobedo, Guadalupe Septién, Ignacio Pérez, Epigmenio González	2.1	Dotar de infraestructura a zonas con baja cobertura y más demanda.	1	Corto	CEA, MUNICIPIO, CEIQ, CFE	Federal/Estatal/ Municipal
30	IN-02	San Clemente, Ignacio Pérez y Guadalupe Septién	2.2	Desarrollo de estudios y proyecto ejecutivo para la construcción de la PTAR.	1	Corto	CEA, MUNICIPIO, CONAGUA, SEDESUM	Federal/Estatal/ Municipal
31	IN-03	San Clemente, Ignacio Pérez y Guadalupe Septién	2.2a	Entrada en operación del 100% de las aguas residuales de la planta regional.	2	Mediano	CEA, MUNICIPIO, CONAGUA, SEDESUM	Federal/Estatal/ Municipal
32	IN-04	Municipio	2.3	Construir sistemas de tratamiento de aguas residuales en el 100% de las localidades rurales.	1	Corto, Mediano, Largo	CEA, MUNICIPIO, CONAGUA, SEDESUM	Federal/Estatal
33	IN-05	Municipio	2.4	Construcción de drenes en el 50% de las localidades que presenten insuficiencia en su capacidad.	1	Corto	CEA, MUNICIPIO, SEDEA, CONAGUA	Federal/Estatal/ Municipal
RIESGO Y MEDIO AMBIENTE								
50	RMA-1	Municipal	3.1	Elaborar y aplicar un Programa de concientización del uso del agua en instituciones educativas, vivienda e industria.	1	Corto	SEDESU, CEA, SDUOPM	Recursos estatales y municipales
51	RMA-2	Municipal	3.1a	Impartir cursos sobre concientización del uso del agua y realizar eventos en las localidades e instituciones educativas del municipio. Realizar cursos y capacitaciones en industrias, organizaciones de la sociedad civil, a la población.	2 Y 3	Mediano y Largo	SEDESU, SDUOPM	Recursos estatales y municipales

52	RMA-3	Municipal	3.2	Elaborar y aplicar un Programa de cuidado y protección de la flora y fauna en el municipio.	1, 2 Y 3	Corto Mediano Y Largo	CONAFOR SEMARNAT SEDESU, SDUOPM	Recurso federal, estatal y municipal
53	RMA-4	Municipal	3.3	Elaborar y aplicar el Programa de gestión para mejorar la calidad del aire.	1	Corto	SEDESU CEMCAQ SDUOPM	Recursos estatales y municipales
54	RMA-5	Cabecera Municipal	3.3a	Gestionar la operación de una estación de monitoreo en el municipio.	2	Mediano	SEDESU CEMCAQ, SDUOPM	Recursos estatales y municipales
<b>ESTRUCTURA URBANA</b>								
77	EU-1	Municipal	4.1	Aplicar la estrategia de ocupación del territorio municipal.	1	Corto	SDUOPM	Recurso Municipal
78	EU-2	Municipal	4.1a	Elaborar lineamientos y normas para la administración del desarrollo.	2	Mediano	SDUOP SDUOPM	Recursos estatales y municipales
79	EU-3	Municipal	4.1b	Difusión de instrumentos de Planeación Urbana.	1	Corto	SDUOP SDUOPM	Recursos estatales y municipales
80	EU-4	Municipal	4.2	Gestionar la construcción, modernización y conservación de la infraestructura terrestre.	1	Corto	SCT SDUOP CEIQ SDUOPM	Recursos federales, estatales y municipales
81	EU-5	Municipal	4.2a	Modernizar las carreteras estatales: 431, 433, 434 y 435.	2	Mediano	SDUOP CEI SDUOPM	Recursos estatales y municipales

**Proyectos estratégicos**

Los siguientes proyectos fueron considerados conforme a las necesidades diagnosticadas por parte de la población del municipio de Pedro Escobedo, cada uno de ellos considera un diseño estratégico y con una visión hacia una ciudad sostenible, accesible e inclusiva:

- Parador Artesanal

- Museo Escolásticas
- Conjunto Artesanal Escolásticas
- Centro Municipal de Emprendimiento y Empleo
- Centro Integral de Apoyo Rural
- Panteón Municipal
- Auditorio Municipal
- Centro Cívico
- Modernización Boulevard Bicentenario
- Parque Urbano Escolásticas
- Parque Urbano La Venta
- Mejoramiento de Imagen Urbana entre Casco de Hacienda, Parroquia de Santa Escolástica y Jardín Vecinal (mejoramiento de la calle principal)
- Mejoramiento Urbano entre Hacienda y cancha de fútbol e Iglesia de San Cirilo (propiedad privada y del ejido)
- Mejoramiento Urbano de Corredor entre Iglesia y Auditorio de Pedro Escobedo (jardín, explanada e iglesia)
- Conjunto Urbano Unidad deportiva
- Alberca
- Edificio para usos múltiples
- Oficinas de la Juventud
- Casa de la Cultura
- Mercado Agropecuario de Emprendedores

### **Nivel instrumental instrumentos jurídicos y normativos**

Para lograr poner en práctica las estrategias del presente Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Pedro Escobedo, es necesario considerar el marco jurídico que define las atribuciones y obligaciones de las autoridades en materia de desarrollo urbano, además de definir los instrumentos que impulsen las estrategias de corto, mediano y largo plazo clasificándolos en:

- Instrumentos jurídicos.
- Instrumentos para el financiamiento.
- Instrumentos para la ejecución.
- Instrumentos para el control y evaluación.

### **Gestión y gobernanza**

Con base en los “Lineamientos Simplificados para la Elaboración de Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano”, emitidos por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, en este apartado se establecen las acciones, operaciones y/o trámites que se realizarán por el Ayuntamiento en el marco del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, con la finalidad de lograr los objetivos planteados y conducir la parte más operativa del desarrollo urbano. En este contexto, es que se establecen los siguientes procedimientos internos:

- a) Convenios de coordinación y/o colaboración.
- b) Cursos de capacitación.
- c) Instalación, conformación y operación del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

### **Evaluación y seguimiento**

El sistema de evaluación y seguimiento se establece para garantizar una plena objetividad de los logros alcanzados y de los propios rezagos, además de que permitirá contribuir a estrechar la coordinación entre dependencias y apoyar al proceso de programación, presupuestación, ejecución y operación de las acciones emanadas del presente programa, y adicionalmente a fomentar la participación de la comunidad en la ejecución, seguimiento y operación de los proyectos.

La evaluación es ubicada metodológicamente al final del proceso, aunque de hecho está presente en cada una de las etapas citadas anteriormente; su objetivo primordial es retroalimentar al Programa Municipal de Desarrollo Urbano, convirtiéndolo en un proceso dinámico.

A partir de estos resultados, se recomienda que lo obtenido de la ejecución de los indicadores se publiciten a través de los medios oficiales de difusión del Municipio de Pedro Escobedo con el objetivo de democratizar el proceso de planeación y con ello propiciar la participación ciudadana.

1. Que la Secretaria de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Pedro Escobedo, Querétaro, tuvo a bien analizar el expediente correspondiente en todas y cada una de sus partes que integran el mismo, y a su vez envió la documentación respectiva a la autoridad competente para su análisis, revisión y observaciones correspondientes, en cumplimiento a las disposiciones legales respectivas.
2. Que se giraron por parte de la Secretaria de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Pedro Escobedo, Querétaro, las invitaciones correspondientes a diversas autoridades y ciudadanos que tienen relación directa e inmediata con el tema de la Planeación Urbana, a fin de hacerlos partícipes de los trabajos correspondientes, para recabar propuestas relacionadas con el crecimiento urbano en el Municipio.
3. Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, el Código Urbano del Estado de Querétaro y la Ley de Planeación del Estado de Querétaro, son coincidentes y concordantes al señalar que, las normas que regulan la materia de Desarrollo Urbano, son de carácter público e interés social, cuyos objetivos deben trabajarse en coordinación entre las tres instancias de Gobierno, dada la importancia que constituyen los instrumentos de planeación urbana.
4. En efecto, la **Actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Pedro Escobedo**, Querétaro, permitirá al Municipio regular la planeación, fundación, conservación, mejoramiento y consolidación, así como establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras y dictar las medidas necesarias, para la ordenación y regularización de los asentamientos humanos en el territorio municipal, logrando así el desarrollo equilibrado del Municipio, en beneficio y mejoramiento de las condiciones y de la calidad de vida de la población en general.
5. Que el artículo 5 del Código Urbano del Estado de Querétaro establece que, el Gobierno del Estado se encuentra facultado para que en coordinación con los Municipios, definan las acciones inherentes a la Planeación, el Desarrollo Urbano y el Ordenamiento Territorial en el ámbito de su competencia, es por ello que, la Secretaria de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Pedro Escobedo, Querétaro, en coordinación y con el apoyo de la Secretaría Estatal competente, promovió la elaboración y **Actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Pedro Escobedo**, Querétaro, documento con el que se pretende al ser un instrumento de población urbana, atender de manera directa la dinámica de crecimiento del Municipio, bajo los lineamientos en él establecidos, respetando las áreas agrícolas de alta productividad y definiendo los diferentes usos de suelo, mediante su zonificación secundaria y su correspondiente definición de compatibilidad de usos.

#### CONSIDERACIONES NORMATIVAS

- **Código Urbano del Estado de Querétaro**, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" número 27 de fecha 31 de mayo de 2012, vigente a partir del 1 de Julio de 2012 y sus respectivas reformas.
- **Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Pedro Escobedo, Qro.**, aprobado en la Sesión Ordinaria de cabildo número trescientos cincuenta y tres, celebrada el día veintiuno de septiembre de año dos mil quince y publicada en la Gaceta Municipal del mes de septiembre del mismo año, así como en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" en la publicación No. 76 de fecha 7 de octubre de 2015, e Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro el día 14 de julio de 2016, Inscripción de Plan de Desarrollo Urbano en el Folio de Plan Desarrollo 0000053/0001 y con Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (SJR) el día 03 de agosto de 2016, Inscripción de Plan de Desarrollo Urbano en el Folio de Plan Desarrollo 000005/0011

- **Conforme al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Pedro Escobedo**, Qro., aprobado en la Sesión Ordinaria de Cabildo H.A.M.P.E.Q./ORDINARIA/513/2021, celebrada el día veintinueve de enero de año dos mil veintiuno, y publicada en la Gaceta Municipal del mes de febrero del mismo año, así como en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” en la publicación de fecha 12 de febrero de 2021, con Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (SJR) el día 22 de diciembre de 2021, Inscripción de Plan de Desarrollo Urbano en el Folio de Plan Desarrollo 00000112/0002.
- **Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL)**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga” e Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro.
- **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917.

### Opinión Técnica

Una vez realizado el análisis físico, técnico y legal de la zona de estudio que comprende la actualización del **Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Pedro Escobedo**, Qro., LA COMISION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PEDRO ESCOBEDO, QUERETARO. **FACTIBLE** el proyecto actualización del **Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Pedro Escobedo**, Qro., considerando lo siguiente:

#### Código Urbano:

- **Artículo 28.** El Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios, en el ámbito de su competencia, podrán expedir los siguientes programas:

#### IV.- Programas Municipales de Desarrollo Urbano.

- **Artículo 31.** Los Programas de Desarrollo Urbano a que se refiere el artículo 28 de este Código, establecerán un horizonte de planeación, no menor a diez años, a partir de su elaboración, integrándose en el mismo el desarrollo urbano que se realizará a corto, mediano y largo plazo.
- **Artículo 42.** Los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, contendrán, además de los elementos que establece el artículo 31 de este Código, lo siguiente: I. Las razones por las cuales el programa se integra a los fines u objetivos de los distintos instrumentos de planeación urbana que conforman el Sistema Estatal de Planeación Urbana.

**VIII.-** Las razones por las cuales el programa se integra a los fines u objetivos de los distintos instrumentos de planeación urbana que conforman el Sistema Estatal de Planeación Urbana.

**Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.** Los estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, democrático, laico y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre.

Deberá Publicarse en la Gaceta Municipal y el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

La presente Opinión Técnica se emite con base a la documentación proporcionada y a la inspección realizada exclusivamente; el análisis corresponde al cumplimiento del marco normativo y los instrumentos de planeación urbana vigente.

### CONSIDERANDOS

- a) Que es competencia del H. Ayuntamiento del Municipio de Pedro Escobedo, Querétaro, autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo que se encuentra ubicado dentro del territorio de su jurisdicción, así como participar en la formulación, expedición y modificación de los planes de Desarrollo Urbano Municipal.



- b) La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de Pedro Escobedo, Querétaro, en ejercicio de las facultades que le confiere el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los artículos 36, 37 y 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, artículos 48, 55, 56, 61 fracción VIII y 69 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Pedro Escobedo, Querétaro, es competente y se encuentra debidamente facultada para entrar al estudio y análisis del presente asunto.
- c) Que, del contenido del expediente respectivo, se desprende la presentación en lo general de la **Actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Pedro Escobedo**, Querétaro, que realiza la Secretaría de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio.
- d) Que la **Actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Pedro Escobedo**, Querétaro, constituye un conjunto de estudios y políticas, normas técnicas y disposiciones relativas para regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población dentro del territorio municipal, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales de las condiciones o circunstancias que les dieron origen, o surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte.
- e) Que los artículos 121 al 128 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establecen con toda precisión y claridad, las disposiciones jurídicas que regulan la estructura, contenido y alcances de los planes de desarrollo urbano y centros de población, así como las causas de modificación y actualización de los mismos, su contenido y los elementos que lo componen, razón por la cual, el trámite solicitado objeto del presente acuerdo, resulta debidamente fundado y motivado en términos de los preceptos legales antes invocados, y es procedente el mismo al haber sido solicitado por la dependencia correspondiente, mediante el interés jurídico respectivo y en base a las disposiciones federales y estatales aplicables en la materia.
- f) Que una vez realizado el análisis respectivo del expediente correspondiente y de todos y cada uno de los documentos que integran el mismo, y vista la opinión técnica emitida por la autoridad municipal competente, esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología considera factible que a través de Sesión de Cabildo, sea aprobada la **Actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Pedro Escobedo**, Querétaro, pues dicho instrumento será el sustento que establezca los lineamientos crítico-jurídicos aplicables para la regulación y destino del suelo, la protección al medio ambiente y el ordenamiento urbano dentro del territorio municipal.
6. Que se considera que todo lo que tiene relación directa e inmediata con los programas relacionados con el desarrollo urbano y en particular con la **Actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Pedro Escobedo**, Querétaro, tiene como finalidad llevar a cabo una planeación óptima del Municipio, a fin de tener mayores posibilidades de mejorar las condiciones de desarrollo natural que propicien una mejor calidad de vida.

#### ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO.

1. Se consultó por parte de este cuerpo colegiado, toda la documentación anexa a la solicitud que es objeto del presente dictamen y, de manera muy particular, la conclusión a la que llegó la Secretaría de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, dentro de la opinión técnica referida con antelación, así como todas aquellas disposiciones jurídicas de orden Federal y Estatal y de manera muy particular el Código Urbano del Estado de Querétaro, por lo que esta Comisión **estima factible la Actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Pedro Escobedo, Querétaro, pues se lograra una planeación óptima del Municipio y un beneficio directo que sin duda, mejorará la calidad de vida de las personas.**
2. Que en atención a los razonamientos expuestos en los antecedentes y considerandos mencionados, de conformidad con lo establecido en el Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Pedro Escobedo, Querétaro, habiendo sido analizados y estudiados los documentos que conforman la solicitud planteada, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada en fecha 17 –diecisiete- de Enero de 2023 –dos mil veintitres-, por Unanimidad de Votos, el siguiente:

**ACUERDO**

**PRIMERO.-** El H. Ayuntamiento del Municipio de Pedro Escobedo, Querétaro, autoriza en terminos del presente acuerdo la aprobación de la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Pedro Escobedo, Queretaro y su versión abreviada.

**SEGUNDO.-** Una vez aprobado el dictamen correspondiente por parte del H. Ayuntamiento del Municipio de Pedro Escobedo, Querétaro, la Secretaria del H. Ayuntamiento, deberá remitir la documentación correspondiente ante las instancias competentes, para la publicación del Acuerdo respectivo, tanto en la Gaceta Municipal como en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, así como en un periódico de mayor circulación en la Entidad Federativa.

**TERCERO.-** Una vez publicada la actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Pedro Escobedo, Queretaro, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, la Secretaria del H. Ayuntamiento en un término no mayor a tres días hábiles, solicitará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a fin de que surta sus efectos legales correspondientes.

**CUARTO.-** La Secretaria de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Pedro Escobedo, Querétaro, en coordinación con las Dependencias correspondientes deberá de crear, proponer y promover toda aquella disposición jurídica necesaria, para la debida aplicación y ejecución de la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Pedro Escobedo, Queretaro, en términos del Código Urbano del Estado de Querétaro y cumpliendo con los requisitos que, para tal efecto establece la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

**QUINTO.-** La Secretaria de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Pedro Escobedo, Querétaro, en coordinación con las Dependencias correspondientes, una vez publicado el presente Acuerdo en los medios de difusión respectivos, deberá llevar a cabo las acciones específicas y organizadas mediante un programa de comunicación y difusión de la actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Pedro Escobedo, Queretaro, en términos de lo que establece el Código Urbano del Estado de Querétaro.

**TRANSITORIOS**

**PRIMERO:** El presente Acuerdo surtirá sus efectos legales correspondientes, a partir de la fecha de suscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

**SEGUNDO:** Se derogan todas aquellas disposiciones u ordenamientos jurídicos de igual o menor jerarquía, que se opongan a la actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Pedro Escobedo, Queretaro, debidamente aprobado mediante el presente Acuerdo.

**TERCERO:** Se instruye a la Secretaria del H. Ayuntamiento, notifique el presente Acuerdo al Presidente Municipal de Pedro Escobedo, Querétaro, a los Síndicos Municipales, a la Secretaria de Tesorería y Finanzas Públicas, a la Secretaria de Administración, a la Secretaria de Gobierno, a la Secretaria de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Ecología, a la Secretaria de Seguridad Pública y Tránsito Municipal, a la Dirección de Protección Civil, a la Dirección de Comunicación Social, a la Dirección de Desarrollo Urbano, todas ellas del Municipio de Pedro Escobedo, Querétaro, así como a la Secretaria de Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado, Comisión Estatal de Aguas, Comisión Estatal de Infraestructura y a la Secretaria de Comunicaciones y Transportes, para su conocimiento y estricta aplicación.

Así lo tendrá entendido el ciudadano Presidente Municipal Constitucional de Pedro Escobedo, Querétaro y mandará se imprima y se publique.

Dado en el Municipio de Pedro Escobedo, Querétaro. El día **17 -diecisiete-** de **Enero** de **2023 -dos mil veintitres-**.

**ATENTAMENTE**  
**“INNOVACION Y DESARROLLO”**

Rúbrica  
**ING. ISIDRO AMARILDO BARCENAS RESENDIZ**  
**PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL**  
**DE PEDRO ESCOBEDO, QUERETARO.**

**ATENTAMENTE**  
**“INNOVACION Y DESARROLLO”**

Rúbrica

**LIC. YESENIA OLVERA TREJO**  
**SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO**  
**DEL MUNICIPIO DE PEDRO ESCOBEDO, QUERETARO.**

SE EXPIDE LA PRESENTE EN LA CIUDAD DE PEDRO ESCOBEDO, QUERETARO, EL DIA **17 -DIECISIETE-** DE **ENERO DE 2023 -DOS MIL VEINTITRES-**, VA EN **30 -TREINTA-** FOJAS UTILES, ESCRITAS EN SU CARA ANTERIOR Y SIRVE PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.- **DOY FE.**-----

**ATENTAMENTE**  
**“INNOVACION Y DESARROLLO”**

Rúbrica

\_\_\_\_\_  
**LIC. YESENIA OLVERA TREJO**  
**SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO**  
**DEL MUNICIPIO DE PEDRO ESCOBEDO, QUERETARO.**