

H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 07 DE MAYO DE 2016

- iv. De los juicios de nulidad contra resoluciones dictadas por las autoridades agrarias que alteren, modifiquen o extingan un derecho o determinen la existencia de una obligación
- v. De los conflictos relacionados con la tenencia de las tierras ejidales o comunales
- vi. De las controversias en materia agraria entre ejidatarios, comuneros, poseionarios o avocindados entre sí; así como las que se susciten entre éstos y los órganos del núcleo de población
- vii. De controversias relativas a la sucesión de derechos ejidales y comunales
- viii. De las nulidades previstas en las fracciones VII y IX del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia agraria, así como los resultantes de actos o contratos que contravengan a las leyes agrarias
- ix. De las omisiones en que incurra la Procuraduría Agraria y que deparen perjuicio a ejidatarios, comuneros, sucesores de ejidatarios o comuneros, ejidos, comunidades, pequeños propietarios, avocindados o jornaleros agrícolas, a fin de proveer lo necesario para que sean eficaz e inmediatamente subsanadas
- x. De los negocios de jurisdicción voluntaria en materia agraria
- xi. De las controversias relativas a los contratos de asociación o aprovechamiento de tierras ejidales, a que se refiere el artículo 45 de la Ley Agraria
- xii. De la reversión a que se refiere el artículo 97 de la Ley Agraria
- xiii. De la ejecución de los convenios a que se refiere la fracción VI del artículo 185 de la Ley Agraria, así como de la ejecución de laudos arbitrales en materia agraria, previa determinación de que se encuentren apegados a las disposiciones legales aplicables
- xiv. De los demás asuntos que determinen las leyes

De acuerdo al Capítulo II de la Ley Agraria, el actor puede presentar su demanda por escrito o por simple comparecencia; en este caso se solicitará a la Procuraduría Agraria coadyuve en su formulación por escrito de manera concisa, apegándose a los principios de objetividad e imparcialidad. Recibida la demanda se emplazará al demandado para que comparezca a contestarla a más tardar durante la audiencia. En el emplazamiento se expresará la causa de la demanda, la fecha y hora de la audiencia, la que se deberá tener lugar dentro de un plazo no menor a cinco ni mayor a diez días, contado a partir de la fecha en que se practique el emplazamiento, y en la que se desahogarán las pruebas salvo las que no puedan ser inmediatamente desahogadas.

El emplazamiento se efectuará al demandado por medio del secretario o actuario del tribunal en el domicilio del demandado, su finca, su oficina o principal asiento de negocios o el lugar en que labore y en su parcela u otro lugar que frecuente (Art. 171 fracciones I y II)

El tribunal abrirá la audiencia y en ella se observarán entre otras prevenciones:

- i) La exposición oral de sus pretensiones por orden, el actor su demanda y el demandado su contestación, ofreciendo las pruebas que estimen para su defensa y presentando a los testigos y peritos que pretendan ser oídos y
- v) En cualquier estado de la audiencia y en todo caso antes de pronunciar el fallo, el tribunal exhortará a las partes a una composición amigable. Si se logrará la avenencia, se dará por terminado el juicio y se suscribirá el convenio respectivo, el que una vez calificado y en su caso, aprobado por el tribunal tendrá carácter de sentencia. En caso contrario, el tribunal oír los alegatos de las partes concediendo el tiempo necesario para cada una y en seguida pronunciará su fallo en presencia de ellas de una manera clara y sencilla.

Kalen

[Signature]

[Signature]

Liliana Reyes C.

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Karen

VI.4 Instrumentos Alternativos

Los préstamos de la banca comercial y de desarrollo podrán utilizarse en inversiones de largo plazo en activos fijos, para la adquisición de terrenos, maquinaria y equipos para llevar acciones urbanas.

Entre las instituciones de financiamiento para el desarrollo de obras se encuentran el Banco Interamericano de Desarrollo, Banco Mundial, Banco Nacional de Comercio Exterior, Banco de América Latina, Nacional Financiera, y Financiera Rural.

Por lo que respecta a las fuentes de la banca comercial, el financiamiento podrá obtenerse bajo la modalidad de crédito comercial, préstamos directos, préstamos prendarios, cartas de crédito o arrendamiento financiero; considerando que buena parte de este tipo de financiamiento será adquirido por el sector privado, además de las aportaciones directas de este sector y en menor medida por colaboración social de los diversos agentes.

Aunque estas fuentes de ingresos son viables, se considera más conveniente buscar el incremento de recursos directos del Municipio, mediante la recaudación de mayores ingresos dentro de su alcance administrativo y legal; así como de los recursos aportados por el Estado y la Federación.

X

Fondo para el Desarrollo Urbano

Una fuente de financiamiento para constituir el Fondo para el Desarrollo Urbano, la puede constituir la asignación de un porcentaje o de la totalidad del monto recaudado por el impuesto predial, para lo cual será necesario reformar el Capítulo primero de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro. En dicho fondo, los municipios que integran la zona de estudio serían los fideicomitentes y transmitirán a una instancia fiduciaria la titularidad de los recursos provenientes del dicho impuesto, para la adquisición y urbanización de reservas territoriales destinadas al desarrollo urbano, siendo la población con un nivel de ingreso menor a 2 veces el salario mínimo mensual los fideicomisarios.

[Signature]

Derecho de preferencia

El Código consigna que las autoridades estatales y municipales tienen el derecho de preferencia para adquirir los terrenos señalados como provisiones (artículos 93 al 99). Por su parte, la Ley Agraria establece que los gobiernos de los estados y los ayuntamientos tienen derecho de preferencia cuando los ejidatarios enajenen sus tierras, previa adquisición del dominio pleno.

Para hacer efectivo este derecho, se propone reforzar los mecanismos previstos en la ley, en particular modernizando el registro público de la propiedad y vinculándolo con el registro de los planes y programas de desarrollo urbano. Ello aseguraría que los propietarios o en su caso las autoridades administrativas y los jueces notifiquen a los gobiernos estatales y municipales las determinaciones de enajenar, sus características y condiciones, en particular montos de las operaciones y las limitaciones de cualquier índole a la propiedad, a efecto de que los interesados puedan ejercer en forma ágil el derecho de preferencia.

La Ley General de Asentamientos Humanos y el Código Urbano vigente establecen un derecho de preferencia en favor de las entidades federativas y los municipios –en igualdad de condiciones y de acuerdo a las leyes federales y locales correspondientes– para adquirir los predios comprendidos en las zonas de reserva señaladas en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, cuando éstos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso. Para lo anterior, en el art. 93 del Código Urbano vigente, se establece que los propietarios de los predios o en su caso los notarios o jueces y las autoridades administrativas, notifiquen a la entidad federativa y al municipio

Liliane Reyes c.

[Signatures]

Acta núm. 032



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO

07 DE MAYO DE 2016



Karen

correspondiente, dando a conocer el monto de la operación, a fin de que en un plazo no mayor a treinta días naturales, ejerzan el derecho de preferencia, si lo consideran conveniente, garantizando el pago respectivo.

El derecho de preferencia contemplado en el Código Urbano vigente será un instrumento valioso para el control de la especulación y el crecimiento ordenado de las zonas urbanizables. También tiene como ventaja que asegura la adecuada integración del patrimonio inmobiliario para el desarrollo de los destinos para equipamiento urbano, así como de las reservas de crecimiento, particularmente tratándose de oferta de suelo para habitantes de escasos recursos.

Una limitante del derecho de preferencia contemplado en el CUEQ vigente corresponde a la carencia de recursos presupuestales oportunos y suficientes para ejercer dicho derecho.

Adquisición de Reserva Territorial

En materia de reservas territoriales, la Ley General de Asentamientos Humanos establece en su artículo 63 que las autoridades estatales o municipales podrán celebrar convenios de concertación con los sectores privado y social para establecer programas, realizar acciones e instrumentar mecanismos financieros para la adquisición de predios en áreas urbanas y urbanizables y constituir con ellos reservas que se destinarán preferentemente para satisfacer las necesidades de suelo de la población de escasos recursos y la realización de obras de equipamiento social.

En el mismo sentido, pero sólo para el ámbito del sector público, el Código Urbano vigente establece que el Poder ejecutivo del Estado en coordinación con otras autoridades en la materia podrá adquirir o expropiar terrenos ejidales o comunales, en coordinación con las autoridades agrarias que correspondan, de acuerdo a lo previsto en la Ley Agraria y en la Ley General de Asentamientos Humanos a favor de las entidades y dependencias federales, estatales y de los Municipios.

Asimismo, la LGAH establece que podrá utilizarse la expropiación para adquirir los inmuebles necesarios para satisfacer las necesidades en materia de desarrollo urbano. Desde luego, esta atribución está limitada por el interés y capacidad económica y de gestión de los gobiernos estatal y municipales, ya que cualquier expropiación lleva necesariamente aparejada una indemnización y prácticamente en todos los casos, un complicado procedimiento administrativo y de negociación con los propietarios afectados.

VI.5 Instrumentos de seguimiento, evaluación y retroalimentación de la planeación urbana

El seguimiento, evaluación y retroalimentación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, Colón deberá tener congruencia con la ejecución de acciones y obras de los tres ámbitos de gobierno, haciendo énfasis en las correspondientes al Municipio, así como con los objetivos y metas planteados; evaluando los plazos, instituciones y organismos responsables.

La evaluación es el recurso para medir en forma continua y periódica el logro de la estrategia y de las metas planteadas en el Programa; para ello, se deberá determinar indicadores de impacto y eficiencia que permitan evaluar el grado de alcance de los programas, proyectos, obras y acciones; así como disponer de información para la toma de decisiones que permita hacer las modificaciones requeridas y superar las limitantes de su instrumentación. Estos indicadores se citan tres párrafos más adelante y la autoridad encargada de las labores de evaluación es la Dirección de Desarrollo Urbano para el municipio de Colón (estas designaciones pueden variar según cada trienio, en cuyo caso la responsabilidad recaerá en las áreas de desarrollo urbano correspondientes).

[Firma]

[Firma]

Liliana Reyes c.

[Firma]

Acta núm. 032

[Firma]

[Firma]



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 07 DE MAYO DE 2016



Raben

Con el sistema de evaluación, los administradores públicos y la población pueden contar con una herramienta para darle seguimiento y verificar el uso eficiente de los recursos públicos disponibles; los indicadores de impacto se deberán referir al beneficio de programas, proyectos, obras y acciones en la población, así como a los indicadores de eficiencia, los que deberán relacionar el ejercicio de recursos con respecto al avance en metas, así como las metas propuestas y las realmente alcanzadas.

A ello se añade que en los actos de vigilancia social se cuenta la operación de la Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano, a la cual los ciudadanos pueden denunciar cualquier hecho, acto u omisión que cause o pueda causar daños al desarrollo urbano o al medio ambiente.

Se deberá diseñar formatos que incluyan indicadores de impacto y población beneficiada, con el propósito de medir por año y periodo lo programado y lo ejecutado con respecto a la población beneficiada; asimismo, se deberán considerar las metas propuestas por el presente documento y las alcanzadas por periodo y año en cuanto a avance físico; y por último, se deberá medir el avance presupuestal por programa y acción. Además, se sugiere la creación de un Sistema Informático para la evaluación del Programa.

[Firma]

Con relación al fomento al desarrollo urbano, se deberá considerar la elaboración de un Esquema Específico de Utilización del Suelo en el Polígono de actuación de Galeras, que tienen como objetivo fundamental ordenar el territorio municipal.

En específico se formulan los siguientes indicadores:

- El control del desarrollo urbano evaluará de acuerdo a los siguientes del municipio de Colón:
 - a. Número de cambios de uso de suelo por año (los aprobados en sesión de Cabildo, los que tienen vigencia jurídica); considerándose variables como número de solicitudes recibidas, número de solicitudes rechazadas, número de solicitudes aprobadas destacándose aquellas que expresen cambio de uso de suelo no urbano a urbano, así como sus superficies, y su inserción en un registro único en un sistema de información geográfica. Debe considerarse, evitar cambios de uso del suelo indiscriminados para zonas de reserva para crecimiento futuro (se refiere únicamente a los de suelo no urbanizable a suelo urbanizable). Los efectos y consecuencias de dichas modificaciones acarrear problemáticas serias que trastocan las estrategias municipales de desarrollo y hacen inviable un política de ordenamiento territorial, además de impactar con grandes costos y cargas a las autoridades locales encargadas de la prestación de servicios públicos.
 - b. Número de solicitudes de fraccionamientos recibidos, número de fraccionamientos autorizados por Cabildo, fraccionamientos con plena vigencia jurídica (Incluye fraccionamientos distintos a los habitacionales), número de fraccionamientos rechazados, las características de cada uno, en cuanto a clasificación y superficie y su inserción en un registro único en sistema de información geográfica.
 - c. Número de asentamientos humanos identificados por año y de ser posible sus características en cuanto a superficie, origen, situación legal, ocupación, avance en introducción de infraestructura básica y su inserción en un registro único en un sistema de información geográfica.
- En cuestión de desarrollo social e igualdad de oportunidades:
 - a. Registrar el monto de inversión destinado al mejoramiento o construcción de equipamientos por localidad, así como la inversión municipal total en este rubro.

[Firma]

Liliana Reyes c.

[Firma]

Acta núm. 032

[Firma]

[Firma]



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO

07 DE MAYO DE 2016



- b. Registrar el monto de inversión destinada al mejoramiento o construcción de redes de agua potable, redes de drenaje (o sistemas alternativos para la dotación, tanto de agua potable como de drenaje), electricidad, y mejoramiento y construcción de vialidades por localidad, así como el monto total invertido en estos mismos rubros.
- c. Registrar el monto de inversión en programas de mejoramiento y ampliación de vivienda precaria por localidad, así se trate de recursos municipales, estatales o federales.
- Con relación al medio ambiente:
 - a. Superficie agrícola de temporal o de riego sembrada al año, en hectáreas y su inserción en un registro único en sistema de información geográfica para este fin.
 - b. Monto de inversión destinado a introducir tecnología agrícola en la superficie con esta actividad, ya sea de temporal o de riego, en pesos al año por hectáreas, y su inserción en un registro único en sistema de información geográfica para este fin.
 - c. Monto anual invertido en acciones para las Áreas Naturales Protegidas decretadas.
 - d. Superficies restauradas (reforestadas, restitución y mejoramiento de suelo, obras para evitar erosión, etc.) en hectáreas por año, y su inserción en un registro único en sistema de información geográfica para este fin.
 - e. Cantidad de toneladas de residuos sólidos separados en orgánica e inorgánica anualmente.
 - f. Toneladas anuales de residuos sólidos recolectados, así como toneladas de residuos sólidos dispuestos en el relleno sanitario.
 - g. Inversión anual destinada a obras de saneamiento (plantas de tratamiento, desazolve, celdas de disposición final, entre otros).
 - h. Monto de inversión destinada a proyectos con ecotécnicas.
- Para fomentar el turismo:
 - a. Monto de inversión destinado a conservación de áreas patrimoniales.
 - b. Número de licencias de operación de giros relacionados con servicios turísticos por año.
 - c. Monto de inversión destinado a la capacitación de prestadores de servicios turísticos.
 - d. Número de licencias de construcción autorizadas con destino para usos y servicios turísticos.
 - e. Inversión estimada en el reciclaje de edificios y mejoramiento y construcción de edificios destinados al hospedaje.
 - f. Inversión estimada en el mejoramiento o construcción de servicios turísticos y relacionados con los mismos.

El registro de los indicadores arriba mencionado deberá comenzarse cuanto antes, para lograr tener un registro histórico y poder así realizar comparaciones de su dinámica a través de los años, mediante su recopilación e integración en una base de datos, así como en un sistema de información geográfica, obteniéndose en cada periodo analizado, decisiones que permitan optimizar las medidas tomadas por el Municipio. Esto permitirá, en caso que los indicadores muestren tendencias desfavorables o negativas, implementar acciones correctivas, a fin de modificar dichas tendencias y alcanzar congruencia entre la inversión destinada a obras y acciones que den cumplimiento a las metas y objetivos que se quieren alcanzar.

A pesar de la zona de estudio no pertenece de manera oficial a la Zona Metropolitana de Querétaro, es innegable que su totalidad se halla inmersa en los fenómenos urbanos como especulación del suelo, crecimiento acelerado, integración de superficies agrícolas al desarrollo urbano y otros, por ello, se retoman a continuación, como parte integral de los mecanismos de seguimiento, evaluación y retroalimentación de la planeación urbana los temas incluidos en el proyecto de Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana de Querétaro (POZMQ), en donde

Karen

Liliana Reyes C.

Acta núm. 032



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO

07 DE MAYO DE 2016



Karen

se hace énfasis en la renovación intrínseca de la planeación urbana, para hacerla más eficiente y sobre más todo operativa, transcribiéndose los atributos que ésta debiera tener:

- Ser de carácter multisectorial, integrando y articulando los aportes de todos los sectores de la administración pública (agua, drenaje, transportes, comunicaciones, desarrollo económico, desarrollo agrícola, preservación ambiental, entre otros) para constituirse en la dimensión territorial de los programas gubernamentales de desarrollo;
- Insertar sus propuestas de ordenamiento y acondicionamiento del territorio (Programas de desarrollo socioeconómico, tales como la orientación de la expansión periférica y la reestructuración urbana, entre otros) en propuestas más amplias de desarrollo, justificándolas;
- Tener carácter estratégico o de planteamientos esenciales, estableciendo orientaciones generales a mediano y largo plazo que den respuesta a cuestiones críticas (Como la orientación de la expansión periférica y la reestructuración urbana, entre otros) de las que dependa "hacer ciudad";
- Ser flexible, para ajustarse permanentemente a las cambiantes circunstancias, en contraste con la rígida planeación tradicional, centrada en la regulación;
- Traducirse en la formulación, evaluación y realización de proyectos urbanos estratégicos que la concreten, estableciendo el qué, cuánto, cuándo y cómo hacer de forma coordinada y concertada entre los diversos agentes urbanos involucrados;
- Ser clara, para facilitar y encauzar el debate sistemático de sus propuestas;
- Sustentarse en consensos construidos por la ciudadanía, sobre la base de una amplia y efectiva participación ciudadana, que no consulta, comprometiendo a los gobiernos y a la sociedad organizada en su realización;
- Debe acotar en forma clara el papel del Estado en contraposición del mercado y la sociedad organizada.

[Firma]

Acta núm. 032

Con relación al seguimiento, en particular debe vigilarse el cumplimiento de las disposiciones del desarrollo urbano, debiendo adoptar las medidas de seguridad, así como el de imponer las sanciones administrativas que procedan, independientemente de la rigurosa persecución de los ilícitos. Las acciones sobre el uso, aprovechamiento y disposición del suelo urbano en las localidades deben ajustarse a la planeación establecida, así como las acciones, obras y servicios públicos subordinarse a sus planteamientos en espacio, condiciones y tiempo.

Debe aplicarse y dar seguimiento a las reformas que en materia penal sean imputables, a quienes trasgredan la ley en particular, especialmente a los servidores públicos, una vez que se compruebe que éstos no aplicaron la ley o la aplicaron de manera laxa con criterios discrecionales, para lo cual se debe aplicar las sanciones contempladas en la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos al Servicio del Estado de Querétaro y Municipios, tales como la amonestación, la suspensión de funciones, la separación del cargo, la imposición de multas; independientemente de la responsabilidad civil y penal en que se incurra.

Liliana Reyes C.

La autoridad debe dar seguimiento a efecto de que los particulares cumplan con el marco normativo y que aquéllos que violen las leyes se hagan acreedores de sanciones administrativas, civiles y penales que vayan desde la imposición de multas, arresto administrativo e inicio de procedimiento penal; así como de clausuras o suspensiones, temporales o definitivas, parciales o totales de las obras, instalaciones que no cumplan con el marco normativo vigente, entre otros.

Igualmente deben incorporarse en nuestras leyes, castigos a las autoridades y funcionarios auxiliares en la materia, tales como registradores, valuadores, peritos y notarios. Para asegurar el cumplimiento de las leyes, es conveniente reforzar los mecanismos de contraloría social, denuncia ciudadana y efectiva rendición de informes y cuentas públicas.

[Firma]

[Firma]

Con relación a la retroalimentación, los actos de vigilancia social deben ser entendidos como las acciones de denuncia ante la autoridad municipal competente y ante su omisión, deberán ser promovidas ante la instancia de vigilancia y contraloría de la Legislatura Estatal.

Por último, el papel que desempeñen los diferentes órganos de planeación para el desarrollo integral del Municipio, tales como los Comités de Planeación para el Desarrollo Municipal, serán fundamentales para retroalimentar las acciones y orientaciones del desarrollo urbano.

Por otro lado, es evidente que el programa requiere de mecanismos que deben concebirse para operar durante periodos largos necesarios para que los proyectos maduren, permanezcan al margen de los periodos de las administraciones gubernamentales, garanticen el manejo solvente y transparente de recursos de los inversionistas, así como que posean altos grados de flexibilidad para realizar una variada gama de acciones.

Bibliografía

- Ayuntamiento del Municipio de Colón (2015). Plan de Desarrollo Municipal 2015-2018
- ----- (2012). Proyecto del Programa de Ordenamiento Ecológico Local para el municipio de Colón
- ----- (2015). Plan de Desarrollo Municipal 2015-2018 Fideicomiso de Desarrollo para la Región Centro Occidente (2012). Programa de Desarrollo de la Región Centro Occidente.
- Gobierno del Estado de Querétaro (2012). Programa Estatal de Desarrollo Urbano Integral (PEDUI)
- ----- (2012). Programa Estatal de Vivienda (PEVI)
- ----- (2011). Anuario Económico del Estado de Querétaro
- ----- (2010). Plan Estatal de Desarrollo Querétaro 2016 - 2021
- ----- (2009). Programa de Ordenamiento Ecológico Regional
- Gobierno de los Estados Unidos Mexicanos (2012). Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018
- ----- (2014). Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018
- ----- (2014). Programa Nacional de Vivienda 2014-2018
- Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI) 2012. Anuario Estadístico del Estado de Querétaro
- -----2010. Censo de Población y Vivienda
- -----2010. Base de datos del Cuestionario Ampliado del Censo de Población y Vivienda
- -----2007. Censo Agropecuario
- -----2000. Censo de Población y Vivienda
- -----1990. Censo de Población y Vivienda
- -----1980. Censo de Población y Vivienda

Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras

Versión abreviada

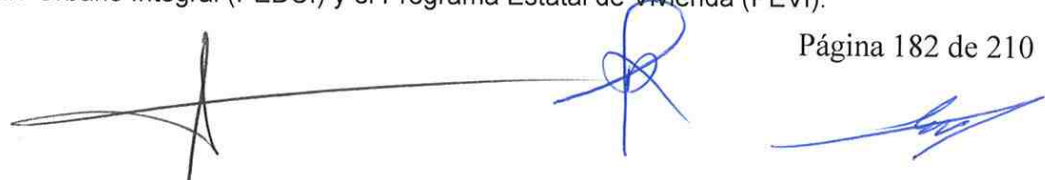
Introducción

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, Colón, Qro., precisa la problemática urbana de la zona donde se ubican importantes elementos de equipamiento regional de la Entidad (entre los que se destaca el Aeropuerto Intercontinental de Querétaro) y determina las bases estratégicas del desarrollo urbano, en concordancia con lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro (CUEQ), el Plan Estatal de Desarrollo Querétaro 2016-2021, el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Integral (PEDUI) y el Programa Estatal de Vivienda (PEVI).

Karen



Liliana Reyes c.





H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO

07 DE MAYO DE 2016



A pesar de que el área normativa del presente estudio no está incluida dentro de la delimitación oficial de la Zona Metropolitana de Querétaro, sufre la influencia de los fenómenos urbanos de ésta, que en años recientes ha presentado una dinámica de crecimiento acelerada. Aunado a lo anterior, la concentración de equipamiento regional y de infraestructura vial y ferroviaria, así como su cercanía con la carretera federal No. 57 y el corredor industrial de Querétaro-San Juan del Río generan una fuerte presión sobre este territorio. La construcción en la zona y puesta en operación del Aeropuerto Intercontinental de Querétaro (AIQ) produce una fuerte dinámica de crecimiento, ocasionando gran presión sobre los terrenos cercanos; originándose un proceso de especulación del suelo de productividad agrícola y pecuaria, así como en las comunidades rurales, lo cual se evidencia mediante las solicitudes de cambios de uso suelo presentadas al ayuntamiento y por la desincorporación de suelo de propiedad social que adquiere el dominio pleno vía compra venta a particulares.

I. Nivel Antecedentes

1.1 Antecedentes del desarrollo urbano de la zona de estudio

Respecto a la evolución poblacional del municipio, de 1950 a 2010, la tasa de crecimiento promedio anual fue de 2.54%, al pasar de 12,808 habitantes en 1950 a 58,171 en año 2010.

En materia de planeación urbana el Municipio tiene antecedente en la elaboración y vigencia de planes y programas de desarrollo urbano de diferentes niveles. El Plan Municipal de Desarrollo Urbano inscrito el 27 de marzo de 1984; actualizado en 2008, cuando en sesión de cabildo del 20 de junio de 2008 fue aprobado; publicado en el periódico oficial "La Sombra de Arteaga" el 15 de agosto de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (RPPC) el 09 de septiembre del mismo año. En el ámbito subregional la zona de estudio cuenta con el Plan Subregional de Desarrollo Urbano "Navajas-Galeras", aprobado el 4 de octubre de 2001 y publicado en "La Sombra de Arteaga" el 19 de octubre de 2001; instrumento que en el año 2007 se actualizó, versión que fue aprobada el 20 de junio de 2008, publicada el 15 de agosto de 2008 e inscrita en el RPPC el 09 de septiembre de 2008.

Existen otros ejercicios en materia de planeación que no han concluido con su proceso de vigencia jurídica, como es el Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Colón (POEL), un instrumento de planeación y gestión territorial que contribuirá en la evaluación y programación del uso de suelo y el manejo de los recursos naturales del municipio.

1.2 Delimitación de zona de estudio

La zona de estudio, comprende una superficie de 14,355.97 ha, cifra que corresponde al 17.79% de la superficie total del municipio y una porción de ésta se encuentra comprendida dentro del límite normativo del Plan de Desarrollo Urbano Navajas – Galeras, vigente desde el año 2007. Para el año 2010¹¹; la población total asentada en la zona de estudio fue de 20,414 habitantes.

1.3. Evaluación del Programa Subregional de Desarrollo Urbano vigente

Una porción de la zona de estudio quedará comprendida dentro del Plan Subregional de Desarrollo Urbano Navajas-Galeras del 2007. En dicho instrumento se considera un ámbito de aplicación

¹¹ Censo de Población y Vivienda 2010. INEGI

Acta núm. 032

Karan

e

J

S

Liliana Reyes C.

entre los municipios de El Marqués y Colón, tiene una superficie total de 15,017.70 has., de las cuales 8,166.59ha. corresponden al primer municipio y 6,851.11 ha. al segundo. En esta delimitación se consideró una población de 28,250 habitantes, mismos que se concentraban con localidades mayores a 1,000 habitantes y tenía como única localidad urbana a La Griega, en el municipio de El Marqués.

En 2010, en la zona de estudio existían cuatro localidades catalogadas como urbanas (cuya población era superior a 2,500 habitantes), que en conjunto sumaban 13,293 habitantes; asimismo estaban instalados dos parques industriales y el número de operaciones del Aeropuerto Intercontinental de Querétaro había aumentado. Aunado a lo anterior, los proyectos detonadores de desarrollo en áreas que se ubican fuera del polígono definido por el Programa Subregional vigente constituyeron un factor determinante en la modificación de la zona de estudio, como es el caso del proyecto integral de la Universidad de Arkansas. Cabe señalar que a partir de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Oriente del Municipio de El Marqués, cuya área normativa comprende una porción del área de estudio del Plan Subregional de Navajas-Galeras, es que se consideró realizar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, Colón con lo cual, se estaría normando la otra porción del territorio comprendido en el Plan Subregional, descartándose la posibilidad de actualizar el Plan Subregional de Desarrollo Urbano de Navajas-Galeras.

La elaboración del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, Colón consideró la publicación del Programa Nacional de Vivienda 2014-2018 y del Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018, así como la actualización del Plan de Desarrollo Municipal 2015-2018 y del Código Urbano del Estado de Querétaro.

1.4. Relación funcional de la zona de estudio con la Región

En el ámbito estatal, la zona de Galeras tiene una papel relevante en el Estado de Querétaro, ya que en su territorio se encuentra el Aeropuerto Intercontinental de Querétaro (AIQ), el que es considerado como un equipamiento de servicio regional y es parte fundamental del desarrollo de la Zona Metropolitana de Querétaro e incluso de las regiones Sur (Valle de San Juan) y Semidesierto. En este sentido es importante resaltar su función como polo de atracción que ejerce presión sobre sus zonas colindantes, dedicadas a actividades agropecuarias en el municipio Colón y en El Marqués.

1.5 Diagnóstico –Pronóstico Integrado

A nivel regional, la zona de estudio se encuentra en una ubicación estratégica y las instalaciones educativas, productivas y económicas ubicadas en este territorio la insertan en una situación privilegiada para la circulación y producción de mercancías, así como para la captación de inversiones. En el ámbito estatal la zona de Galeras tiene una papel relevante, ya que cuenta con infraestructura de servicio regional, la cual es la base del desarrollo de la zona, de las regiones Centro y Semidesierto e incluso del estado.

En la zona de estudio, las carreteras estatales no. 200 y no.100 constituyen los enlaces para conectar la zona de estudio con la infraestructura carretera regional, que conectan al centro del país con la frontera norte y la zona occidente mediante la conexión la carretera federal 45. En relación con la infraestructura ferroviaria, dos importantes rutas se encuentran en la zona, la Pacífico-Norte, operada por FERROMEX y la del Noreste concesionada por Kansas City Southern de México. Como punto fundamental de la infraestructura regional se encuentra el Aeropuerto

Acta núm. 032

Ropen

e

[Signature]

[Signature]

Liliana Reyes C.

[Signatures]



H. AYUNTAMIENTO DE
COLÓN
PRESIDENCIA MUNICIPAL
2015 - 2018

H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 07 DE MAYO DE 2016



Intercontinental de Querétaro que desde su puesta en marcha ha generado en su zona de influencia, el desarrollo de servicios complementarios y la consolidación de la industria aeroespacial en el Estado.

El PEDUI propone un centro de desarrollo en la zona, el Polo Aeropuerto (Navajas – Galeras), con una vocación de uso mixto (industria, vivienda, comercio y servicios), además de un Eje Estatal de Desarrollo Agropecuario en los márgenes de la carretera estatal 100, con lo que se impulsará el desarrollo de agropolos y actividad agroindustrial.

En cuanto a medio físico natural se refiere, la zona se caracteriza por la persistencia de extensiones considerables destinadas a la producción agropecuaria, así como de vegetación natural; su suelo presenta condiciones óptimas de estabilidad geológica, por lo que son viables las obras de tendido de infraestructura y las relacionadas con el desarrollo urbano. No obstante, en la zona de estudio se destacan algunas limitantes entre las que se encuentra la sobre explotación del agua subterránea, situación que se acentuará debido al crecimiento acelerado de su población, al desarrollo de la industria y servicios instalados, así como a las demandas de la actividad agrícola y pecuaria; en la actualidad existen perforados en esta superficie de 14,355.97 has., la cantidad de 149 pozos para extracción de líquido. Ante esta perspectiva resulta preponderante mantener libres las áreas de filtración de agua, presentes en los pies de monte constituidos por material de alta permeabilidad para mantener la recarga del acuífero.

Con relación a la aptitud de suelo, se destaca la aptitud para uso industrial en el que la zona de estudio presenta una aptitud principalmente media, ya que esta clasificación fue la más predominante, seguida por la aptitud alta. En cuanto a la aptitud para usos agropecuarios, se obtuvo que la agricultura y la ganadería son las actividades principales en la zona de estudio, la primera presenta una aptitud muy alta, principalmente en el valle central y al oeste, donde se ubican gran cantidad de pozos de extracción de agua, recurso indispensable para el sector; las áreas con aptitud alta se ubican en el valle central y en el sur de la zona de estudio; la aptitud alta para la ganadería se ubica en una pequeña porción del territorio al norte de la zona de estudio; por último, en cuanto a aptitud para el desarrollo urbano, las zonas no aptas para el desarrollo urbano son las que mayor porcentaje tienen en la zona de Galeras con más del 50.00% de la superficie, de especial atención es que debido a la presión inmobiliaria algunas superficies no aptas empiezan a tener ocupación urbana; las áreas de aptitud media ocupan las principales áreas que se centralizan entre las carreteras estatales 100, 200 y 500, así como la zona intermedia entre las localidades de San José la Peñuela y la Esperanza.

La zona de estudio cuenta con un proceso de captación importante de inversión pública y privada para el desarrollo e impulso de diversos sectores. Cabe destacar que existe una favorable variedad de oferta industrial lo que se traduce, en una diversidad sector económico posibilitando un amplio rango de acción para la inversión en la zona.

El sistema de ciudades del PEDUI identifica con una jerarquía de centro de Servicios Rurales (localidades mayores a 2,500 habitantes al interior de los municipios) las siguientes localidades en el municipio: Galeras, San José la Peñuela, Esperanza, El Blanco y San Ildefonso. En la zona de

Raven

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Liliana Perez C.

[Signature]

Acta núm. 032

[Signature]

[Signature]

H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 07 DE MAYO DE 2016

estudio existen 12 ejidos, que en la porción del territorio municipal de Colón, la superficie ejidal corresponde al 47.91%.

En cuanto a estructura urbana, la zona de estudio se organiza principalmente en el sentido oriente-poniente con la carretera estatal No. 200, vialidad que la cruza en su totalidad. En el sentido sur-oriente, la carretera estatal No. 100, prácticamente divide en dos la zona de estudio en lo correspondiente al municipio de Colón.

En cuanto a equipamiento urbano se reporta que la mayor parte de los subsistemas en que se encuentran los distintos elementos presentan déficits considerables, siendo los casos más graves los pertenecientes a los subsistemas de: cultura, salud, asistencia social, comunicaciones, transporte, recreación, administración pública y servicios urbanos.

Uno de los principales conflictos es que muchas de las localidades se encuentran muy próximas a las vías regionales y subregionales, provocando con ello problemáticos nodos de acceso, salida e incorporación a las mismas desde y hacia las vialidades principales, incluso cruzando totalmente la propia vialidad para acceder a las localidades. Los cruces de las carreteras subregionales principales, mismas que tienen ya un importante tráfico vehicular, representan también un serio problema de circulación y funcionalidad, por la propia incorporación y cruces de las mismas, debido a que estos se encuentran a nivel y con falta de señalización o infraestructura de tránsito adecuadas, como el caso del entronque de las carreteras estatales No. 100 y No. 200 que si bien no es a nivel, si se encuentra semaforizado, provocando el estancamiento del tránsito, sobre todo del proveniente del aeropuerto, que se encuentra a muy poca distancia, requiriéndose una reingeniería de dicho cruce.

En lo que se refiere a las viviendas particulares habitadas y considerando las localidades principales, se reportaron 4,588 unidades. En lo relativo a la problemática de dotación de infraestructura en la zona de estudio, existen 1,155 viviendas particulares habitadas que no tienen drenaje y que representan el 11.87% del total de unidades.

De importancia fundamental para el desarrollo urbano son las diferentes situaciones de riesgo, reportándose los naturales de tipo geológico, de los cuales, los deslizamientos de suelo, de flujos de lodos y derrumbes y una falla geológica que cruza de oriente a poniente la localidad de San José la Peñuela. Los riesgos por cambio climático apuntan, a la reducción de superficie apta para el cultivo de maíz, pero no de gravedad importante, de la misma forma se prevé una reducción en la precipitación del 2.71% y un aumento en la temperatura de entre 0.82°C y 0.83°C, para el año 2039.

En cuanto a riesgos ocasionados por el hombre, se destacan en la zona de estudio los de tipo químico por la proximidad de las zonas habitacionales con las zonas industriales, en donde, es latente este tipo de riesgo por el almacenaje y transporte de sustancias peligrosas, así como por el manejo de los residuos industriales, con lo que se puede generar riesgos que pueden repercutir en contaminación al suelo y el agua con metales pesados, residuos de aceite, pinturas, solventes, lodos, residuos de proceso de limpieza alcalina o ácida, por otra parte las fugas y derrames al igual que los incendios y explosiones pueden ocurrir dentro de las industrias o durante el transporte debido a accidentes en tanques, almacenes o contenedores que confinan o transportan materiales peligrosos.

Acta núm. 032

Karen

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Liliana Reyes C.

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Otra importante situación de riesgo la generan las líneas de conducción de alta tensión, así como la subestación eléctrica, ubicada al norte de la localidad de San Ildelfonso que producen contaminación electromagnética y que altera los microprocesos biológicos y se asocia con la incidencia de cáncer; además del peligro en caso de colapso del cableado o las estructuras de soporte. Dichas líneas cruzan de norponiente a suroriente en trazo diagonal, provenientes del municipio de El Marqués a la subestación de San Ildelfonso.

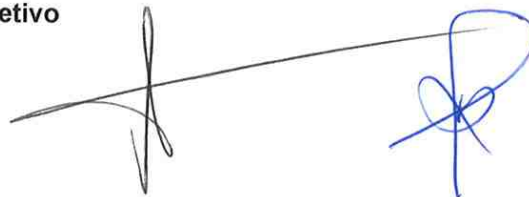
Las zonas con mayor susceptibilidad de riesgo sanitario por contaminación del agua son los propiciados por la explotación de bancos de material a manera de minas a cielo abierto, lo que representa un riesgo de contaminación a los acuíferos, así como el tiradero a cielo abierto ubicado al norponiente de la zona de estudio, el cual está sometido a un proceso de saneamiento, a partir de su clausura hasta que se desahoguen gases y lixiviados, de la misma forma presenta un riesgo sanitario el cementerio ubicado en la zona de estudio (localidad de la Esperanza), los cuales generan lixiviados acuosos, que en caso de tomar contacto con el agua subterránea, puede generar contaminación del recurso.

Los riesgos socio-organizativos, consistentes principalmente en concentraciones humanas que dentro de la zona de estudio se presentan en el Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, debido a que se puede generar expresiones de conducta antisocial, entre los que se incluyen los actos de sabotaje y el terrorismo, y se podría dañar, destruir o entorpecer temporal o definitivamente, el funcionamiento de las instalaciones del aeropuerto.

En cuanto a imagen urbana, se pueden identificar tres patrones distintos que varían de acuerdo a la topografía y de acuerdo al origen de los asentamientos existentes; relacionados con la primera variable se encuentran las que se ubican sobre terreno plano en el valle que circunda al AIQ, entre las que se encuentran: Galeras. Éstas se destacan por presentar una franja de predios con usos industriales, de servicio y comercio que se desarrolla sobre las vialidades regionales por las cuales se accede, o en sus cercanías, existen centros históricos consolidados, donde el uso del suelo es mixto, con algunas construcciones con elementos formales de arquitectura popular histórica, plazas, pavimentos, banquetas y mobiliario urbano con uniformidad en materiales, y relativa armonía, no obstante contaminación visual consistente en anuncios y letreros, puestos de comercio semifijos y grafitis. Las zonas circundantes no presentan estas características de uniformidad, persistiendo en ellas la contaminación visual, que se hace más evidente en las periferias de las mismas en donde hay zonas de reciente urbanización, algunas de ellas asentamientos irregulares, en donde no existen pavimentos, ni infraestructura, donde se presentan algunos usos agropecuarios y contaminación por tiraderos clandestinos; aquí las construcciones carecen de acabados, muchas de ellas están deshabitadas y en evidente proceso de construcción.

En cuanto a patrimonio cultural edificado, se cuentan 34 monumentos catalogados por el INAH, de entre los que destacan por su número y algunas por sus valores formales, las haciendas que se encuentran por todo el municipio que potencialmente pueden integrarse a proyectos de desarrollo turístico; todo el patrimonio construido del municipio requiere de un trabajo de valoración en cuanto a estado de conservación y alteraciones para poder prevenir y remediar el estado de deterioro en el que se encuentran muchos de ellos.

II. Nivel Normativo
2.1 Imagen Objetivo

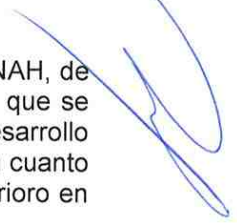


Acta núm. 032

Karen



Liliana Reyes C.





H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO

07 DE MAYO DE 2016



En el 2030, la zona de aplicación del PPDU Galeras ha potencializado los factores de su ubicación geográfica, de infraestructura y de logística instalados en su territorio mejorando sus niveles de competitividad. La actividad del Aeropuerto Intercontinental de Querétaro ha generado la ocupación del territorio con usos del suelo que son compatibles entre sí. También se ha estructurado una cadena productiva, que beneficia con fuentes de trabajo a la población vecina, en la que destacan la industria aeroespacial, la de autopartes, la de electrodomésticos y la agropecuaria, que hace uso tanto de los servicios de transporte aéreo, como terrestre.

Los proyectos inmobiliarios que colindaban con poblaciones rurales existentes se han integrado a la estructura de éstas últimas, convirtiéndolas en centros concentradores de servicios, mientras los que están aislados han desarrollado su propia estructura.

El crecimiento urbano de este territorio representa un ejemplo de gestión territorial gracias a la solidez de sus políticas y al respeto de la normatividad urbana, lográndose su ordenamiento para asegurar la habitabilidad de sus habitantes, ofreciéndoles las condiciones óptimas de acceso a los servicios, infraestructura, equipamiento, transporte y seguridad ante riesgos.

En cuanto al cuidado del medio ambiente, el municipio de Colón a puesto en vigor el Programa de Ordenamiento Ecológico Local, del cual emanan criterios y políticas para el aprovechamiento sustentable del territorio y sus recursos naturales, preservando con ello la riqueza ecológica de la zona.

En las zonas urbanas inundables, se han realizado obras de infraestructura que evitan la incidencia de estos fenómenos.

2.2 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.

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.
- Consolidar el polo de desarrollo integral del Aeropuerto Intercontinental de Querétaro e impulsar el desarrollo del sector agropecuario, incrementando el nivel de competitividad de la zona en los contextos regional, nacional e internacional; aprovechando la ubicación geográfica, accesibilidad y conectividad de la zona de estudio
- Brindar una calidad de vida óptima y mejorar los niveles de bienestar de la población asentada en la zona de estudio.
- Utilizar los recursos naturales de manera sustentable asegurando la preservación del medio físico natural y el aprovechamiento de la población de los recursos existentes.

2.2.2 Objetivos Particulares

Considerando los objetivos generales como la base del planteamiento estratégico para la zona de Galeras, se establecen objetivos particulares para el mejoramiento ambiental, el ordenamiento de

Karen

e

[Firma]

[Firma]

Liliana Reyes C.

Acta núm. 032

[Firma]

[Firma]

[Firma]



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO

07 DE MAYO DE 2016



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
- Objetivos para el ordenamiento de las actividades económicas en el desarrollo urbano
- Objetivos para el desarrollo social en el desarrollo urbano
- Objetivos para la regulación del crecimiento urbano

2.3 Metas

Como resultado de la problemática detectada en el diagnóstico realizado, así como de la que se ha identificado por el área de desarrollo urbano del municipio de Colón y teniendo como marco los objetivos generales y particulares enunciados se formulan las metas en los tres horizontes de planeación: corto plazo (2015), mediano plazo (2021) y largo plazo (2030). Su consecución requiere la coordinación de los tres ámbitos de gobierno, la iniciativa privada, la sociedad civil y el sector académico.

2.4 Dosificación del Desarrollo Urbano

A partir del escenario demográfico establecido para el corto, mediano y largo plazo se elaboraron los requerimientos de agua potable, drenaje, energía eléctrica, residuos sólidos, área verde, suelo urbano y vivienda; mismos que a continuación se presentan.

Agua potable: En materia de agua potable para uso doméstico se consideró una dotación de 200 litros por habitante al día; así para el 2018 se proyecta un requerimiento de 3.67 lps cifra que se incrementará a 2.86 lps en el mediano plazo y a 11.06 lps en el largo plazo, requiriéndose la apertura de nuevas fuentes de abastecimiento, así como de la instrumentación de políticas que permitan utilizar y reutilizar de manera más eficiente el este recurso (ver cuadro siguiente). A lo anterior, se suma un requerimiento de agua para las zonas industriales de nueva incorporación de 1,182 litros por segundo (lps); calculado a partir de considerar de 0.5 a 1.0 lsp de agua para uso industrial establecido en la norma oficial mexicana NMX-R-046-SCFI-2002.

Drenaje: Para calcular el requerimiento de drenaje se consideró el 80% de recuperación de agua potable, así en el corto plazo se requerirá de infraestructura de drenaje y saneamiento que permita desalojar 2.93lps producidos por uso doméstico, cifra que será de 2.29 lps en el mediano plazo y de 8.85 lps en el 2030.

Energía Eléctrica: En cuanto a la demanda de energía eléctrica por habitantes, se consideroun consumo de energía eléctrica per cápita de 0.5 kva, de esta manera, para uso doméstico se proyecta un requerimiento de 1,195 kva en el corto plazo, requerimiento que será de 930 kva en el mediano plazo y de 3,602 kva en el largo plazo.

Vivienda: Para estimar los requerimientos de vivienda, se considero el promedio de ocupantes por vivienda del Municipio, registrado en la Encuesta Intercensal, elaborada por INEGI, 2015; siendo para el corto, mediano y largo plazo de 4.30 hab./viv., respectivamente. De esta manera, se estima que en 2018 serán necesarias un total de 369 viviendas adicionales, cifra que se incrementará en 2021 a 287 viviendas adicionales y para el 2030, serán necesarias 1,111 unidades nuevas.

Suelo Urbano: Para realizar el cálculo del suelo requerido en el corto, mediano y largo plazo se consideraron las densidades propuestas para región la Semidesierto por el PEDUI (2012), así para el corto plazo ésta será de 27 hab./ha.; mientras que en 2021 sera de 29 hab./ha. y en 2030 de 34 hab./ha. Considerando lo anterior, en 2018 se requerirá de un total de 58.70 ha. adicionales para

Karen

a

Liliana Reyes C.

Acta núm. 032



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO

07 DE MAYO DE 2016



cubrir la demanda de área verde, mientras que para 2021 este requerimiento será de 42.56 ha.y en el largo plazo será de 140.53 ha.

Área Verde: Para calcular el área verde requerida, se consideró la recomendación de Naciones Unidas en la que se establecen 10m² de área verde por habitante; de este modo, se calcula que para 2018 el requerimiento de área verde en la zona de estudio será de 1.58 ha. adicionales, mientras que para el mediano plazo será de 1.23 ha. y de 4.78 ha.en el largo plazo.

Equipamiento Urbano: No obstante que en los últimos 10 años se han dado importantes avances en la dotación de equipamiento urbano; sin embargo, para el subsistema de educación se tiene déficit para los elementos de secundaria general y secundaria técnica. El subsistema de cultura presenta déficit de bibliotecas y casas de cultura.

En materia de salud se recomienda la construcción de un centro de salud con hospitalización y la construcción de un centro de urgencias. Para el subsistema de asistencia social, los requerimientos versan en un centro de desarrollo comunitario.

Respecto al subsistema de comercio, es necesario ponderar la construcción de un mercado público, que permita a la población abastecerse de productos en un establecimiento fijo, ya que actualmente, esta actividad se desarrolla a partir de tianguis en la zona que resulta insuficiente.

Para el subsistema de comunicaciones, resulta necesaria una oficina de administración de correo (SEPOMEX). En materia de transporte, es recomendable la instalación de una central de autobuses de pasajeros que permita tener una mayor conectividad entre el AIQ y la ZMQ y que aproveche su ubicación estratégica.

En el subsistema de recreación, los requerimientos consideran una mayor cantidad de jardines vecinales y de parques de barrio. Para el subsistema de deporte, se requiere mejorar las condiciones físicas de las instalaciones, ya que en la mayoría de los casos a excepción del área en que se realizará la actividad física, la demás superficie es de tierra. Por lo que es esencial dotar a las instalaciones existentes de mayor infraestructura, que permita dignificarlos y lograr el desarrollo adecuado de la actividad física.

Finalmente, en materia de administración y servicios públicos se presenta déficit respecto a la unidades básicas de servicio, sin embargo, los requerimientos no son suficientes para la construcción de nuevos módulos.

Residuos Sólidos: Para calcular la generación de residuos sólidos se consideró 0.96kg como el volumen per cápita al día en la región Centro (región a la que pertenece el estado de Querétaro), mismo que fue calculado en 2011, por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en el Informe de la Situación del Medio Ambiente en México. Considerando la cifra anterior, se proyectó la generación de residuos sólidos para 2018, siendo de 555 tons. adicionales, mientras que el requerimiento será de 432 tons. adicionales en el 2021 y de 1,674 tons. adicionales en 2030, situación que representa un reto respecto al manejo y disposición de los residuos.

2.5 Normatividad aplicada. Condicionantes de otros niveles de planeación y criterios de desarrollo urbano

Acta núm. 032

Kater
a

Liliana Reyes C.



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO

07 DE MAYO DE 2016



En el ámbito del desarrollo urbano la política establecida en la materia es definida en el nivel federal por el Plan Nacional de Desarrollo 2013 – 2018, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018, el Programa Nacional de Vivienda 2014-2018. En el ámbito regional, el Programa Regional de Desarrollo del Centro. En el nivel estatal el Plan Estatal de Desarrollo Querétaro 2016-2021 establece los lineamientos estratégicos para el desarrollo urbano, además de manera específica el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Integral establece la política y estrategia de desarrollo urbano del estado. En el ámbito municipal el Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018 establece como objetivo Ordenar el territorio municipal desde la perspectiva de la sustentabilidad, y respeto a los recursos naturales, a fin de proyectar las obras de infraestructura requeridas para el desarrollo económico y social del municipio.”

III. Nivel Estratégico

Políticas aplicables para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos

El planteamiento estratégico para ordenar el territorio y regular el desarrollo urbano en la zona normativa del PPDU Galeras, define políticas en materia de medio ambiente, actividades económicas, desarrollo social y regulación del desarrollo urbano; estas políticas se encuentran en apego a los objetivos establecidos y alineadas a los planteamientos de programas y ordenamientos de niveles de superiores de planeación.

2.5.1 Estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico

Estas estrategias se definieron en función del estado deseado para cada unidad de gestión ambiental (UGA) y corresponden al forma de umplir dicho objetivo, formulándose estrategias generales, de aprovechamiento de recursos naturales, manejo de agua, protección, residuos y restauración y de protección, de aprovechamiento sustentable, restauración y desarrollo urbano.

2.5.2 Estrategia para el desarrollo urbano

La estrategia para el desarrollo urbano está diseñada para consolidar la zona como Polo de Desarrollo mediante programas, acciones, proyectos estratégicos y mecanismos de instrumentación que incidirán en los diferentes sectores del ámbito urbano que interactúan en la zona de estudio. La estrategia tendrá como resultado el mejoramiento de las condiciones de vida de todos sus habitantes, disminuyendo los niveles de marginación e igualando las condiciones y oportunidades de desarrollo para la población en el territorio municipal.

a) Zonificación Primaria Básica

La zonificación primaria se definió a partir del análisis de la aptitud territorial, el trabajo en gabinete, así como de recorridos de campo y las autorizaciones administrativas otorgadas para uso y ocupación del suelo. En presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, Colón, se han establecido como usos de suelo de la zonificación primaria los siguientes:

Suelo urbano (SU): Son aquellas áreas urbanas ya consolidadas tanto de los centros de población como de las localidades rurales en la zona de estudio, se caracteriza por la edificación formal, que se encuentra dotada de los servicios básicos e infraestructura urbana suficientes como son vialidades, agua potable, energía eléctrica, drenaje, entre otros.

Suelo urbanizable (SUZ): En términos estratégicos se plantea la consolidación de esta zona de acuerdo al siguiente horizonte de planeación, el corto plazo corresponde al periodo 2016-2018, el

Kapen

a

Liliana Reyes C.

Acta núm. 032



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 07 DE MAYO DE 2016



mediano plazo está determinado por el período 2019-2021 y el largo plazo por el período 2022-2030.

Suelo no urbanizable (SNUZ): En primer término son todos aquellos terrenos y áreas que se encuentran sometidos a un régimen especial de protección, por su valor ambiental, valor cultural o condiciones legales principalmente, que las hace incompatibles con el aprovechamiento urbano.

Las superficies por tipo de suelo en la zonificación primaria que de acuerdo a las consideraciones anteriores y al análisis realizado resultaron para el área de estudio son, en resumen, las siguientes:

Cuadro 1. Zonificación Primaria Básica

Tipo de Suelo	PPDU de Galeras Superficie (ha)	PPDU de Galeras Participación porcentual (%)
Urbano (SU)	1,237.86	8.62
Urbanizable (SUZ)	4,088.12	28.48
No urbanizable (SNUZ)	9,029.98	62.90
Total de la zona de estudio	14,355.97	100.00

Fuente: Elaboración propia, 2016.

b) Plazos de crecimiento

Para la superficie clasificada como suelo urbanizable se definen los plazos de crecimiento y de incorporación al suelo urbano de la siguiente forma:

Cuadro 2. Superficie urbanizable según plazos de crecimiento

Plazo de crecimiento	PPDU de Galeras Superficie (ha)	PPDU de Galeras Participación porcentual (%)
Corto (2016-2018)	1,659.46	40.59
Mediano (2019-2021)	1,799.19	44.71
Largo (2022-2030)	629.48	15.64
Superficie urbanizable	4,088.12	100.00

Fuente: Elaboración propia, 2016.

c) Áreas de Actuación

En concordancia con las características de la zona de estudio y de acuerdo a la estrategia definida se proponen las áreas de actuación en zonas susceptibles de crecimiento urbano, consolidación de zonas urbanas con potencial de desarrollo y zonas industriales ya establecidas, mejoramiento de zonas con asentamientos humanos, conservación ambiental y protección de riesgos. Las áreas de actuación definidas se clasifican en:

- **Áreas de actuación de crecimiento (AC):** zonas de crecimiento de las localidades urbanas, así como a los nuevos desarrollos habitacionales que se ubican tanto en suelo urbano como urbanizable.

Karen

d

Liliana Reyes c.



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 07 DE MAYO DE 2016



- **Áreas de actuación de conservación:** aquellas cuya fisonomía y valores, naturales o culturales, forman parte de un legado que requiere de su preservación, de acuerdo con la legislación en la materia.
- **Áreas de actuación de integración (AI):** aquellas con fuerte presión a los procesos de conurbación entre dos entidades municipales o estatales; en ellas se propondrán las acciones necesarias para el impulso de convenios de coordinación entre autoridades municipales y estatales, procurando establecer criterios comunes y mejorar las condiciones de integración entre ambas entidades.
- **Áreas de actuación de mejoramiento (AM):** áreas urbanas en donde se realizarán obras de urbanización para la renovación urbana, considerando las acciones técnicas de acondicionamiento del suelo en zonas comprendidas en el centro de población o localidad rural. Estas acciones se refieren al mejoramiento, saneamiento y recuperación de sus elementos urbanos tales como: vialidades, redes de infraestructura, mobiliario y equipamiento urbano, o elementos del paisaje urbano.
- **Áreas de actuación de consolidación:** De consolidación industrial (CIN), áreas ocupadas por actividades industriales y de servicios para las mismas. En estas, se mejorará y ampliará la infraestructura industrial especializada para que se convierta en un factor decisivo para la atracción de nuevas industrias apoyando la creación de entidades corporativas de escala internacional.
- **Esquema Específico de Utilización del Suelo:** En concordancia con la fracción VII del artículo 42 del CUEQ, el presente Programa Parcial define un polígono en el que se desarrollará un esquema específico de utilización del suelo, mismo que se ubica en la zona poniente del área de estudio, que abarca desde la localidad de Galeras hasta la localidad de San Ildefonso, su superficie representa el 10.46% del área normativa.

d) Zonificación primaria detallada

La zonificación primaria detallada se desprende de la zonificación primaria básica, asignando posibilidades y características más específicas a los usos factibles de acuerdo a la vocación del territorio. Partiendo que la zonificación primaria básica divide al territorio en suelo urbano, suelo urbanizable y no urbanizable.

Cuadro 3. Zonificación primaria detallada

Zonificación Primaria Detallada	PPDU Galeras Superficie (ha)	PPDU Galeras Participación porcentual (%)
Comercial y de servicios	1,813.44	12.63
Conservación Agropecuaria, Forestal y Extractiva	7,418.96	51.68
Equipamiento	387.81	2.70
Habitacional Mixto	990.74	6.90
Industria	1,978.85	13.78
Protección Ecológica	1,611.03	11.22
Vialidad	155.15	1.08
Total de la zona de estudio	14,355.97 has	100.00

Fuente: Elaboración propia, 2016.

Acta núm. 032

Karen

g

J

[Firma]

Liliana Reyes C.

[Firma]

[Firma]

e) Zonificación secundaria

Este tipo de zonificación expresa el uso específico al que han de destinarse en particular cada uno de los predios, que integran el área de estudio. En el cuadro siguiente se detallan las características de cada uno de los usos secundarios establecidos, por cada rubro de zonificación secundaria.

Cuadro 4. Zonificación secundaria en la zona de estudio

Zonificación	PPDU Galeras Superficie (ha.)	PPDU Galeras Participación porcentual (%)
Agropecuaria	7,412.16	51.63
Actividades extractivas	6.80	0.05
Comercio y servicios	1,813.44	12.63
Equipamiento Básico	47.18	0.33
Equipamiento Medio	9.77	0.07
Equipamiento Regional	330.86	2.30
Habitacional Mixto 1, densidad mínima (HM1m)	913.88	6.37
Habitacional Mixto 2, densidad mínima (HM2m)	19.54	0.14
Habitacional Mixto 2, densidad media (HM2M)	57.32	0.40
Industria Ligera	667.28	4.65
Industria Mediana	3.53	0.02
Industria Pesada	1,308.04	9.11
Preservación Ecológica	1,611.03	11.22
Vialidad	155.15	1.08
Total de la zona de estudio	14,355.97	100.00

Fuente: Elaboración propia, 2016.

Compatibilidad de Usos del Suelo

A efecto de establecer de manera adecuada tanto las mezclas de los diversos usos resultantes de la zonificación secundaria, como los diversos giros que habrán de establecerse en los predios en particular, se ha desarrollado la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo que se presenta a continuación. En ella se establecen los giros y usos compatibles, indicando los que son permitidos y los que son prohibitivos en los diversos sectores que conforman el área de estudio. Los giros y usos permitidos son aquellos fines públicos o privados a los que se someterán los predios de acuerdo a la predominancia de usos de la zona que se trate, tramitando para dicho efecto la autorización correspondiente con la autoridad competente. Los usos prohibidos resultan de la incompatibilidad de los giros al interior de alguna zona específica al interior de la zona de estudio, debido a que pueden resultar afectados los unos por los otros en lo relativo a funcionalidad urbana o debido a que pueden producir daños y/o riesgos a la población usuaria, por lo que no deben ser autorizados por ningún motivo por la autoridad.

f) Estructura urbano territorial

Para propiciar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial sustentables, se define la estructura urbano-territorial, en concordancia con la estructura urbana y el sistema de ciudades que el PEDUI establece para el estado.

Acta núm. 032

Kafen

Q

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Liliana Reyes C.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Karen

e

Sistema de unidades territoriales

Se definen las siguientes categorías de ciudades o centros de población con relación a sus funciones en la estructura urbano-territorial, para esta clasificación se tomaron las proyecciones de población de las localidades al año 2030:

- Centros de población con nivel de servicios de concentración rural
- Centros de población con nivel de servicios básicos

g) Estructura vial

La propuesta de acciones de estructura vial al interior del PDU Galeras se desarrolló en virtud de diversos factores como son: mayor movilidad y mejor conectividad entre localidades interactuantes tanto al interior del Programa, como hacia las principales localidades de la zona y las circundantes y en lo general hacia la ZMQ; equiparar las vialidades interurbanas con las nuevas tendencias internacionales hacia un mayor nivel de sustentabilidad, en tanto cuenten con alumbrado suficiente, preferentemente fotovoltaico, así como infraestructura ciclística de manera adecuada y segura, dado que el tráfico de este tipo de vehículos en la zona es significativo; también es prioritario reducir las distancias entre las vialidades regionales y primarias, que recomendablemente no debe ser mayor a 1 km, razón por la cual se ha propuesto mejorar y construir un mayor número de vialidades primarias.

✍

✍

h) Sistema normativo municipal

Normas generales: Se entiende como Normas Generales al conjunto de medidas que operarán en la totalidad del área de estudio, de carácter general, entre la que se consideran:

1. Lote tipo y densidad
2. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)
3. Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)
4. Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS)
- 5.- Jardines, plazas y parques
6. Altura Máxima Permitida
7. Suelo no Urbanizable
8. Zonas de equipamientos recreativos
9. Zonas de Suelo Urbano o Urbanizable que estén clasificadas como habitacional mixto
10. Nuevos centros de población
11. Zonas de Suelo Urbano o Urbanizable que estén clasificadas como Industrial.-

Liliana Reyes C.

• Normas particulares

Las normas particulares son medidas establecidas a una parte del territorio de aplicación dentro de los programas de desarrollo urbano que determinaran la zonificación secundaria, y en donde se deberá incluir la tabla de compatibilidad de usos de suelo, el cual regulará la compatibilidad de giros permitidos o prohibidos en cada zona del territorio municipal.

• Normas específicas

- Norma Específica para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre
- Norma Específica para terrenos con pendiente natural en suelo urbano
- Norma Específica para Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General
- Norma Específica para el establecimiento de Estaciones de Servicio Gaseras.
- Norma Específica para Corredores Urbanos.

✍

✍

✍

Acta núm. 032

Norma Específica de prevención de riesgos generados por zonas industriales en zonas habitacionales.

Norma Específica para Estaciones de servicio y abasto de combustible y carburantes

Norma Específica para el Polígono de Actuación la Esperanza

2.5.3 Estrategia urbana en función del desarrollo económico

En la zona de estudio se ha aprovechado el territorio con diversos fines productivos entre los que se destacan el equipamiento regional, la industria aeroespacial, la industria agropecuaria, desarrollos inmobiliarios para vivienda y recientemente los proyectos que conjuntan equipamiento estatal y educación, desarrollo de servicios, comercio, tecnología y cultura. Se fortalecerá la articulación productiva como eje del desarrollo industrial de la zona, elevando su competitividad mediante el desarrollo y consolidación de los nodos y corredores industriales existentes, para lo cual será necesario invertir en infraestructura regional carretera y en específico modernizar y complementar la infraestructura de terminales y transporte ferroviario en la zona de estudio (para conocer las propuesta específicas en materia de vialidad, consultar el apartado de Estrategia vial).

IV. Nivel Programático

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 en los horizontes de planeación en los que se pretenden realizar.

V. Nivel Instrumental

El nivel instrumental tiene por objeto establecer las disposiciones jurídicas, técnicas y administrativas que permitan la ejecución, el control y la evaluación del presente Programa, a partir de mecanismos de organización y participación social; de fomento para la consolidación de los centros de población y de financiamiento y/o fiscales.

VI.1.2 Participación de la Sociedad en el Desarrollo Urbano

La participación de la sociedad en el desarrollo urbano es considerada en la legislación vigente. Así, el artículo 20 de la Ley de Planeación señala que en el ámbito del Sistema Nacional de Planeación Democrática tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización y ejecución del Plan y los programas sectoriales, institucionales, regionales y especiales.

VI.2 Instrumentos de Difusión

El Código Urbano del Estado de Querétaro en el artículo 48 establece que los Programas Parciales una vez elaborados y aprobados por las autoridades correspondientes, conforme a los convenios que suscriban para tal efecto, deberán publicarse por una sola ocasión y de manera abreviada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", así como en la Gaceta Municipal del Municipio en el que se localicen, cuando exista y en un periódico de mayor circulación en el Estado.

VI.3 Fuente de Ingresos Tradicionales

Las fuentes de financiamiento alternativas están integradas entre otras, por participaciones federales y estatales, donaciones, préstamos temporales de la banca comercial y de desarrollo y

Karen

e

J

[Handwritten signature]

Liliana Reyes C.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO

07 DE MAYO DE 2016



aportaciones del sector privado. Las aportaciones federales se encuentran integradas por las del Ramo 33, que son destinadas al desarrollo social, aplicándose en las localidades comprendidas dentro de la zona de Galeras. Las participaciones estatales provenientes del fondo, podrán ser utilizadas en diagnósticos de los distintos sectores, urbano, social, económico entre otros, así como en la elaboración de anteproyectos y proyectos ejecutivos de acciones estratégicas.

VI.4 Instrumentos Alternativos

Los préstamos de la banca comercial y de desarrollo podrán utilizarse en inversiones de largo plazo en activos fijos, para la adquisición de terrenos, maquinaria y equipos para llevar acciones urbanas.

Entre las instituciones de financiamiento para el desarrollo de obras se encuentran el Banco Interamericano de Desarrollo, Banco Mundial, Banco Nacional de Comercio Exterior, Banco de América Latina, Nacional Financiera y Financiera Rural.

VI.5 Instrumentos de seguimiento, evaluación y retroalimentación de la planeación urbana

El seguimiento, evaluación y retroalimentación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, Colón deberá tener congruencia con la ejecución de acciones y obras de los tres ámbitos de gobierno, haciendo énfasis en las correspondientes al Municipio, así como con los objetivos y metas planteados; evaluando los plazos, instituciones y organismos responsables.

- El control del desarrollo urbano
- En cuestión de desarrollo social e igualdad de oportunidades:
- Con relación al medio ambiente:
- Para fomentar el turismo

A pesar de la zona de estudio no pertenece de manera oficial a la Zona Metropolitana de Querétaro, es innegable que su totalidad se halla inmersa en los fenómenos urbanos como especulación del suelo, crecimiento acelerado, integración de superficies agrícolas al desarrollo urbano y otros, por ello, se retoman a continuación, como parte integral de los mecanismos de seguimiento, evaluación y retroalimentación de la planeación urbana los temas incluidos en el proyecto de Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana de Querétaro (POZMQ), en donde se hace énfasis en la renovación intrínseca de la planeación urbana, para hacerla más eficiente y sobre más todo operativa.

Karen

E

Liliana Reyes C.

Acta núm. 032



H. AYUNTAMIENTO DE
COLÓN
PRESIDENCIA MUNICIPAL
2015-2018

H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 07 DE MAYO DE 2016

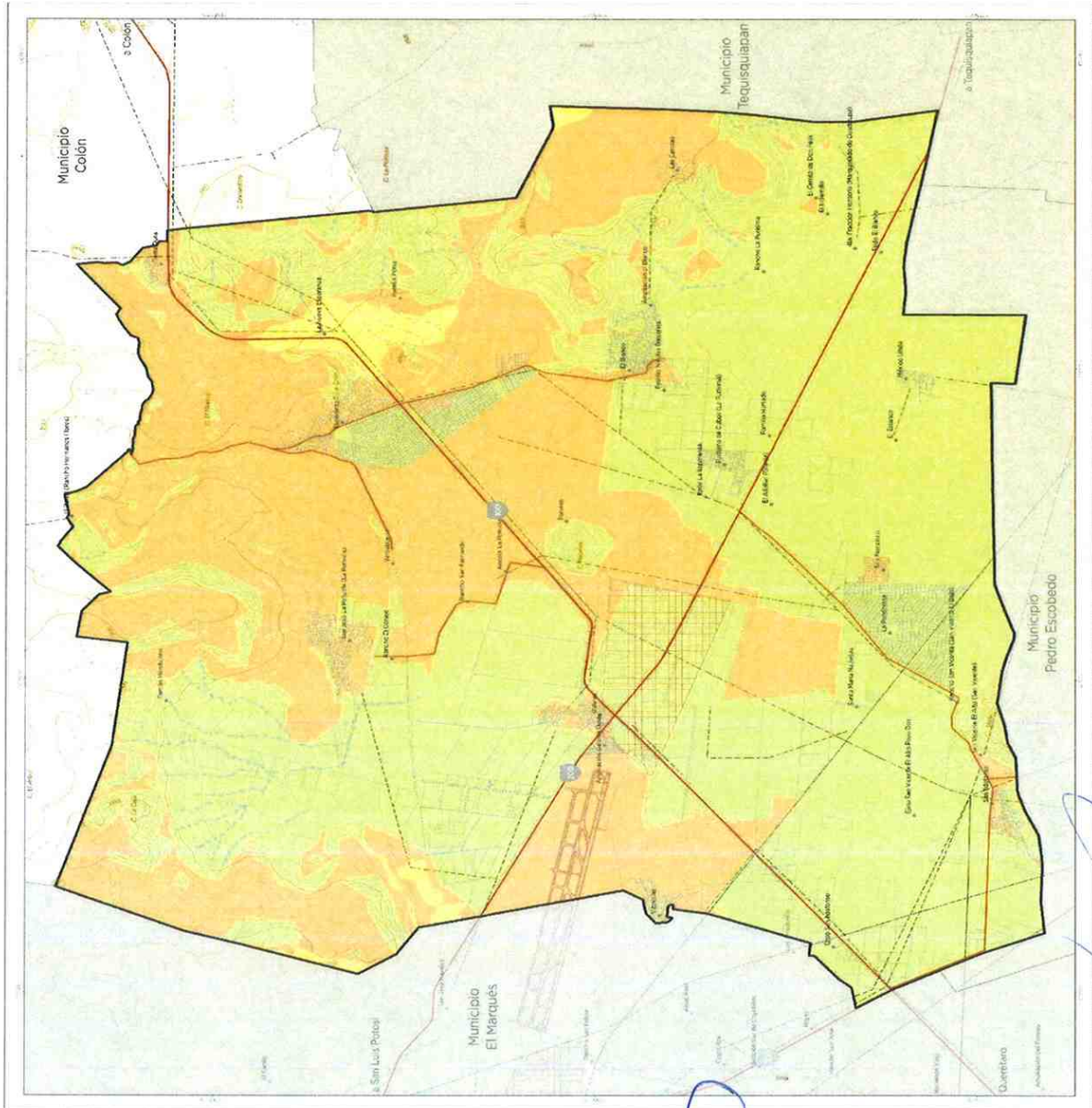


LEYENDA

- Área de estudio
- Zona de estudio
- Área de estudio
- Área de estudio
- Área de estudio
- Área de estudio

LEYENDA

- Área de estudio
- Zona de estudio
- Área de estudio
- Área de estudio
- Área de estudio
- Área de estudio



Karen

[Signature]

[Signature]

Liliana Reyes C.

[Signature]

