

## VERSIÓN ABREVIADA PROGRAMA DE ORDENACIÓN DE LA ZONA METROPOLITANA DE SAN JUAN DEL RÍO – TEQUISQUIAPAN

### 1. Presentación

En concordancia con el Código Urbano del Estado de Querétaro (CUEQ), el Poder Ejecutivo del Estado y los municipios de San Juan del Río y Tequisquiapan suscribieron el 26 de septiembre de 2022, el Convenio Marco de Coordinación y Colaboración para Delimitar y Constituir la Zona Metropolitana “San Juan del Río – Tequisquiapan”, documento publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” el 14 de octubre de 2022.

A partir del citado instrumento, el 31 de octubre de 2022, se creó el Consejo Consultivo de Desarrollo Metropolitano; con el objeto de promover los procesos de consulta pública e interinstitucional en las diversas fases de la formulación, aprobación, ejecución y seguimiento del Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana San Juan del Río–Tequisquiapan (POZMSJR-TX). De la misma manera, el 10 de noviembre de 2022 se constituyó la Comisión de Ordenamiento Metropolitano “San Juan del Río – Tequisquiapan”, para coordinar la elaboración y aprobación de los instrumentos de ordenación y desarrollo urbano metropolitanos, así como su ejecución, gestión, control, evaluación y cumplimiento. Además, en atención a la cláusula décima primera, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro (SDUOP), con la colaboración de los municipios de San Juan del Río y Tequisquiapan elaboró el proyecto de actualización del POZMSJR-TX.

Con el aviso de inicio de los trabajos de elaboración del POZMSJR-TX, se inició el proceso de consulta pública que comprendió del 05 de noviembre al 24 de noviembre de 2022. Durante este proceso se llevó a cabo el Foro de Consulta Ciudadana en Tequisquiapan el 10 de noviembre de 2022; mientras que entre el 05 y el 24 de noviembre se llevó a cabo la consulta pública vía remota.

Una vez concluido el proyecto y satisfechos los requisitos procedimentales, el proyecto del POZMSJR-TX deberá presentarse para la aprobación de los Ayuntamientos de los municipios de San Juan del Río y Tequisquiapan y, posteriormente someterse a la aprobación de la Comisión de Ordenamiento Metropolitano “San Juan del Río – Tequisquiapan”; a efecto de cumplir con lo indicado en el artículo 59 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

### 2. Antecedentes

La Zona Metropolitana de San Juan del Río – Tequisquiapan (ZMSJR-TX) ha presentado un intenso proceso de conurbación funcional, asociado no solo al crecimiento natural de su población y al incremento de la migración de personas, sino también a su desarrollo industrial y turístico. Su desarrollo ha generado un gran impacto en la forma en que se está reestructurando el espacio de los municipios que la conforman, ocasionando severos efectos negativos. La tendencia a la dispersión del crecimiento urbano está perturbando significativamente la gestión metropolitana en aspectos como la movilidad o en la provisión de servicios urbanos, lo que genera exclusión y presiones en las finanzas públicas. Estos conflictos se irán incrementando con el paso del tiempo si no se implementa una clara visión de desarrollo metropolitano y se establecen puntualmente los criterios a seguir para ordenar y regular su crecimiento y desarrollo físico; al mismo tiempo que se propicie una sana convivencia entre los espacios urbanos y rurales de ambos municipios.

La zona metropolitana también representa un reto en materia administrativa y de gestión del desarrollo urbano. Se trata de un territorio complejo, con problemas de conectividad, un patrón de urbanización dispersa y deficiencias en la movilidad urbana y regional.

En el contexto de la reciente reforma a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento del Territorio y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU), la planeación metropolitana se convierte en una oportunidad para fortalecer los procesos de gobernanza que permitan orientar las nuevas dinámicas socioeconómicas y funcionales que están viviendo los municipios de San Juan del Río y Tequisquiapan. Por ello, el Poder Ejecutivo del Estado –a través de la SDUOP–, en conjunto con los municipios de San Juan del Río y Tequisquiapan, impulsaron la actualización del POZMSJR-TX para generar y aprovechar sinergias y orientar el desarrollo hacia un modelo integral y sostenible; contribuyendo a hacer un uso más eficiente de los recursos públicos. A partir de lo anterior, se elaboró un programa estructurado en los siguientes apartados: Diagnóstico, Nivel Normativo, Nivel Estratégico, Nivel Programático y de Corresponsabilidad Sectorial y Nivel Instrumental; los cuales se describen brevemente a continuación.

### 3. Diagnóstico

#### Dimensión físico-ambiental

La ZMSJR-TX pertenece al suroriente del Bajío mexicano, caracterizado por amplios valles agrícolas de suelo Vertisol. La mayor parte de las manchas urbanas están en la subcuenca hidrológica del río San Juan. En cuanto a los acuíferos, todos corresponden a la región hidrológica Golfo Norte, encontrándose en veda y sin disponibilidad. Por cuanto ve a los

escurrimientos pluviales, en su mayoría nutren al río San Juan, -el principal cauce en la región-, y al arroyo Zúñiga, que corre de sur a norte en la esquina sur poniente de la ZMSJR-TX.

El 62% de la superficie de la ZMSJR-TX está destinado para agricultura, 18% presenta vegetación secundaria y 7% vegetación original. Además, destaca al sur una zona protectora forestal declarada en 1941 como un mecanismo para generar zonas forestales de recarga, control de avenidas y disminución de arrastre de material por los ríos; mientras que en el municipio de Tequisquiapan se identificó una zona, denominada La Trinidad, susceptible a ser declarada como área natural protegida (ANP).

El mayor riesgo para la población son las inundaciones, que cada vez son más recurrentes y destructivas. El río San Juan representa un nivel de riesgo a lo largo de todo su caudal, incrementándolo en la zona urbana; lo mismo que sucede al oeste de la ciudad de San Juan del Río, en donde se presenta una zona de inundaciones que afecta a la mitad de la mancha urbana. Los principales riesgos geológicos se ubican en las superficies con pendientes elevadas, donde pueden presentar derrumbes y deslizamientos de rocas. En cuanto a los riesgos de origen antropogénico, se identificaron 27 industrias de riesgo presentes en la ZMSJR-TX, así como rastros, ladrilleras, gasoductos, plantas de tratamiento y tiraderos de desperdicios.

### **Dimensión sociodemográfica y económica**

Al censo de 2020 se contabilizaron 370,005 habitantes en la ZMSJR-TX, lo que representa el 17% de la población del Estado. De acuerdo con el Censo de 2020, el 21.4% de los habitantes nació en un lugar distinto al Estado de Querétaro; valor que es menor al promedio de la entidad. En cuanto a la distribución por edad, se advierte un gran porcentaje de habitantes en edad productiva y una marcada tendencia al envejecimiento poblacional.

El crecimiento poblacional de la ZMSJR-TX ha sido sostenido desde 1950. A partir de entonces las tasas de crecimiento pasaron del 2% a un máximo de 4% en 1980, para después desacelerarse. Entre 2010 y 2020, de acuerdo con datos del INEGI, surgieron 68 nuevas localidades –que en realidad son desarrollos inmobiliarios desconectados del continuo urbano–, lo que indica que el crecimiento se presentó principalmente en las periferias de las zonas urbanas. Actualmente, del total de la población de la ZMSJR-TX, el 83% habita en zonas urbanas y el restante 17% en localidades rurales.

Por cuanto ve a la dinámica económica de la región, se presenta una gran asimetría. Mientras que San Juan del Río constituye una economía de 94.1 mil millones de pesos, la de Tequisquiapan equivale a 2.8 mil millones de pesos. Además, la población ocupada en San Juan del Río es siete veces mayor que la de Tequisquiapan. La industria aporta el 84% del valor de producción de San Juan del Río; mientras que en Tequisquiapan el primer sector económico es el de servicios de alojamiento y alimentos, lo cual hace evidente su gran dependencia del turismo.

### **Dimensión urbana**

En la ZMSJR-TX, la segunda zona metropolitana del Estado, se identifica a San Juan del Río como ciudad central y a Tequisquiapan como centro político-administrativo de apoyo e intercambio. En la actualidad, los municipios de la zona metropolitana no están físicamente conurbados, pero presentan una metropolización de tipo funcional. La distancia entre ambas cabeceras municipales es de 21 kilómetros a lo largo de la carretera federal 120, su única vía de conexión espacial.

Por cuanto ve a la infraestructura urbana y equipamientos, las dos cabeceras presentan una gran concentración, que disminuye hacia las periferias. No obstante, solo el 43% de la población se encuentra dentro del radio de cobertura de los servicios públicos de salud; de la respectiva población en edad escolar, el 43% tiene acceso al equipamiento de nivel primaria y 53% al de nivel secundaria, mientras que la cobertura de los niveles medio y superior se considera suficiente; sin embargo, a nivel metropolitano la carencia más notable se presenta en el equipamiento cultural y recreativo, ya que el radio de cobertura es de tan solo el 16% y los equipamientos recreativos son casi inexistentes en las localidades fuera de las cabeceras municipales. En cuanto a los servicios básicos, son completos y homogéneos en las zonas urbanas; ya que existen muy pocas áreas que presentan deficiencia al respecto, principalmente en las periferias.

El porcentaje de viviendas con piso de tierra en la ZMSJR-TX es muy bajo, por lo que no es una característica representativa en la zona de estudio. En cuanto al hacinamiento, la cabecera de San Juan del Río presenta un 20% de viviendas con esta condición, lo cual resulta elevado. Por su parte, Tequisquiapan presenta índices de hacinamiento del 25% al 50% en varias localidades rurales, principalmente las que se ubican al sur del municipio. En general, es en las zonas rurales donde prevalecen los rangos más altos de viviendas sin internet. Esta condición mejora cerca de las cabeceras municipales y se amplía el acceso a la tecnología de comunicaciones en las zonas urbanas. Además, el porcentaje de viviendas desocupadas es bajo, incluso en los centros históricos. Por el contrario, más del 20% de las viviendas en las localidades rurales se encuentran desocupadas.

El mercado inmobiliario de la ZMSJR-TX es resultado del efecto que ejerce el desarrollo industrial de San Juan del Río sobre el aumento de vivienda de interés social y de nivel medio; lo que ha motivado el crecimiento de fraccionamientos de vivienda económica mal comunicados y sin condiciones de habitabilidad adecuadas. También se presentan desarrollos inmobiliarios de vivienda de interés social que van consumiendo tierras de cultivo y rompiendo la estructura urbana. Por otro lado, existe

un mercado de vivienda de nivel residencial medio y alto, donde es común la presencia de segundas viviendas. Respecto del comportamiento del valor del suelo, se observa que no ha estado exento de fluctuaciones; a excepción de la vivienda residencial que no se ve afectada por el resto del mercado inmobiliario. Respecto de la distribución de los asentamientos humanos no formales, se advierte que es el resultado de un crecimiento desordenado, originado a partir de las presiones migratorias que demandan vivienda económica. Este tipo de crecimiento es plenamente observable en la periferia de todas las localidades ubicadas alrededor de la carretera federal 120.

### **Dimensión urbano-rural**

Más de la mitad del territorio de la ZMSJR-TX tiene vocación agrícola, por lo que existe una gran cantidad de pequeñas localidades intercaladas entre los campos de cultivo, con densidades habitacionales muy bajas. En la actualidad, muchos de los asentamientos humanos rurales sufren un proceso irreversible de migración hacia las localidades urbanas; manteniendo, en el mejor de los casos, una condición de estabilidad en el crecimiento poblacional. En la zona sur, desde la carretera federal 57, se despliega este fenómeno de manera muy marcada; mientras que las partes llanas de la periferia de las manchas urbanas están reconvirtiéndose.

La distribución de las localidades, su tamaño y nivel de servicios, en conjunto con el análisis de las vialidades, permitió establecer el nivel de conexión que guardan entre sí y su nivel de dependencia de las zonas urbanas. De esta manera fue posible observar varios fraccionamientos o asentamientos humanos no formales alrededor de la mancha urbana de San Juan del Río insertándose dentro de la región agrícola, con una gran dependencia hacia la cabecera de San Juan del Río; además, muchas localidades rurales ubicadas al sur de la carretera federal 57 dependen directamente de la cabecera municipal, por no existir ciudades medianas intermedias donde puedan acceder a servicios de salud, educación, comercio, entre otros. Aunque en Tequisquiapan el fenómeno es parecido, no presenta un patrón tan desordenado; ya que el desarrollo se da principalmente a todo lo largo de la carretera federal 120 rumbo a Ezequiel Montes y la carretera estatal 200 a Colón. El patrón de crecimiento identificado también es un precedente para el incremento en el parque vehicular; dado que las distancias son largas y el sistema de transporte público es ineficiente y no tiene cobertura suficiente hacia los nuevos desarrollos habitacionales dispersos.

### **Escenarios**

Para la construcción de los escenarios se analizaron las alternativas de crecimiento y las vocaciones de la ZMSJR-TX, a la vez que se incorporaron variaciones de acuerdo con lo dinámico o estático del contexto social, económico y urbano. Así, el escenario tendencial –que se construyó a partir de las tendencias actuales–, proyecta para 2050 una población de 458,646 habitantes y una densidad de tan solo 20.10 hab/ha. Por su parte, el escenario ideal –que considera utópicamente multiplicar los elementos favorables y contrarrestar los perjudiciales en su totalidad–, establece una densidad de 50 hab/ha y estima una población de 658,251 habitantes para 2050. Finalmente, el escenario de consenso contempla que la ZMSJR-TX se consolidará como una región con una alta competitividad y excepcionales condiciones de habitabilidad, que le permitirán alcanzar una población de 585,127 habitantes y una densidad de 33.57 hab/ha en 2050.

## **4. Nivel Normativo**

### **Imagen objetivo**

En el año 2050 la Zona Metropolitana de San Juan del Río – Tequisquiapan se ha posicionado como una importante región queretana con una gran atracción de inversiones económicas, gracias a un modelo metropolitano sostenible que favorece la consolidación industrial y turística, así como la diversificación de vocaciones productivas de bajas emisiones; aprovechado su localización estratégica, el valor ambiental de sus zonas naturales, la calidad de vida de sus habitantes y las alianzas generadas entre gobierno, empresas y sociedad civil. El compromiso de las autoridades municipales con el desarrollo sostenible le permite generar mejores condiciones competitivas para el Estado, provocando un desarrollo social y económico inclusivo, basado en un modelo de desarrollo territorial resiliente, que no compromete la existencia de recursos físicos, naturales o medioambientales.

### **Objetivo general**

Establecer un ordenamiento territorial que permita el desarrollo de la zona metropolitana de manera integral, equitativa y eficiente; donde las autoridades gubernamentales cuenten con los instrumentos, herramientas y recursos necesarios para lograrlo, y la población tenga un conocimiento claro del funcionamiento, recursos y estructuras de la zona que habita.

### **Objetivos particulares**

A. Objetivos para la dimensión físico–ambiental:

- Alcanzar el balance entre las actividades productivas y el crecimiento urbano, de forma que los usos y destinos del suelo no se contrapongan, ni interfieran en el desarrollo equilibrado de la zona.

- Conservar el recurso hídrico como elemento de desarrollo de la zona.
- Convertir al río San Juan en un eje estratégico para el desarrollo ambiental y turístico de la zona.
- Proteger las zonas de riesgo de carácter hidrometeorológico, a través de los usos y destinos del suelo, así como de proyectos en materia ambiental y de conservación que permitan el uso adecuado de zonas inundables.
- Conservar las zonas agrícolas, potencializando su productividad.
- Establecer el desarrollo de corredores estratégicos que conserven el carácter natural de las áreas de valor ambiental y que permitan la explotación del potencial turístico contemplativo, a la vez que protegen las zonas mediante un desarrollo territorial ordenado.

**B. Objetivos para la dimensión sociodemográfica y económica:**

- Aumentar la competitividad a partir de la adecuada vinculación entre el sector productivo, la movilidad y la vivienda.
- Potenciar la vocación territorial de ambos municipios, para generar sinergias que permitan un mejor desarrollo.
- Lograr una diversidad en las actividades productivas que permita la generación y permanencia de empleos en distintos sectores, para propiciar una percepción de ingresos más adecuada para la población.
- Generar corredores agroindustriales y turísticos naturales, que permitan la conservación del paisaje y el ordenamiento de la imagen urbano-rural.
- Lograr el fortalecimiento de la actividad turística en Tequisquiapan para posicionarlo como uno de los principales destinos a nivel nacional.
- Conseguir el fortalecimiento y ordenamiento de la actividad industrial en San Juan del Río, que permita potenciar su vocación industrial; en plena armonía con el turismo y la agricultura.
- Contar con una oferta diferenciada de vivienda, que ofrezca alternativas para todos los sectores de la población.
- Potenciar la actividad agrícola, turística e industrial de la zona, para lograr aumentar los ingresos de ambos municipios, de forma que se eleve la calidad de vida de los habitantes.
- Mejorar las condiciones de habitabilidad de la población vulnerable.
- Contar con una red de servicios e infraestructura, tanto en las zonas urbanas como en las localidades rurales, que coadyuve a reducir los índices de pobreza y rezago social de la población.
- Generar opciones de financiamiento para el desarrollo metropolitano, incrementando la recaudación local y reduciendo la dependencia de las aportaciones estatales y federales.
- Propiciar que los ayuntamientos formen alianzas estratégicas con los sectores social y privado, compartiendo así responsabilidades en el desarrollo de proyectos de alcance metropolitano.

**C. Objetivos para la dimensión urbana:**

- Lograr la consolidación urbana de los centros y subcentros de población, así como el adecuado equipamiento, abastecimiento de servicios y el mejoramiento de infraestructura en las comunidades y localidades rurales.
- Convertir al río San Juan en un eje estratégico también para el desarrollo urbano, como eje natural y como elemento de conexión entre ambos municipios.
- Proteger de manera eficiente las zonas de riesgo para la población dentro de las manchas urbanas.
- Contar con una movilidad integral, multimodal y sostenible en todo el territorio metropolitano.
- Contar con una imagen urbana atractiva en los centros y subcentros urbanos, así como una imagen urbano-rural acorde con el entorno en los corredores agroindustriales y turísticos.
- Contar con el equipamiento necesario para la consolidación de los centros y subcentros urbanos.
- Evitar la dispersión urbana y la habilitación de suelo urbano, no necesario, sobre el suelo no urbano.

**D. Objetivos para la dimensión urbano-rural:**

- Lograr el equilibrio del territorio entre lo urbano y lo rural, para evitar el desplazamiento de la población.
- Conservar el valor ambiental de las áreas naturales, que permita la promoción turística natural y la valoración de servicios ambientales.
- Elevar el valor del suelo agrícola e incrementar la producción intensiva.
- Contar con servicios, equipamientos e infraestructura que den abastecimiento a las localidades rurales.
- Evitar la dispersión y crecimiento no controlado en las zonas periféricas y desconectadas de la mancha urbana.
- Atender la problemática de los asentamientos humanos no formales a través de su incorporación ordenada de suelo.
- Fomentar una cultura de producción y consumo local eficiente.

## **5. Nivel Estratégico**

El POZMSJR-TX considera impulsar la creación y operación de los organismos jurídicos - administrativos necesarios para asegurar la implementación, regulación y ejecución de los objetivos, estrategias y proyectos, así como de los señalados en la LGAHOTDU y otros ordenamientos que influyan en la ZMSJR-TX. Tal es el caso del Instituto Metropolitano de Planeación de la ZMSJR-TX; la Comisión de Ordenamiento Metropolitano de SJR-TX; el Consejo Consultivo de Desarrollo Metropolitano de SJR-TX; y el Observatorio Urbano. Además, considera las siguientes estrategias particulares (síntesis):

A. Estrategias para la dimensión físico ambiental:

- Conservar las áreas naturales protegidas decretadas.
- Establecer la declaratoria del ANP de La Trinidad, en Tequisquiapan.
- Generar corredores biológicos de acuerdo con las vocaciones de la zona.
- Resguardar las zonas identificadas con una mayor capacidad de infiltración.
- Preservar los usos de suelo agrícola existentes.
- Impulsar la reconversión productiva sustentable del sector agrario.
- Favorecer el establecimiento de invernaderos tecnificados y pequeñas agroindustrias.
- Fomentar la instalación de un centro de reciclaje de residuos metropolitanos.
- Incentivar en el sector industrial y agroindustrial la gestión del agua.
- Impulsar el establecimiento de bioparques y ecoparques.
- Desarrollar estudios para determinar riesgos naturales y antropogénicos para proyectar acciones de prevención.

B. Estrategias para la dimensión sociodemográfica y económica:

- Dotación de equipamiento y servicios para:
  - Impulsar la economía, el abasto y la producción artesanal y cultural.
  - Generar beneficios ante el cambio climático, la gestión de riesgos, así como en el cuidado a la biodiversidad.
  - Impulsar la consolidación de las actividades turísticas y recreativas.
  - Consolidar el equipamiento de salud, deporte y desarrollo social.
  - Reforzar el sistema educativo y fomentar la cultura local.
- Consolidar y mejorar las actividades industriales.
- Impulsar el turismo y las actividades recreativas.

C. Estrategias para la dimensión urbana:

- Consolidar un sistema metropolitano funcional y competente, con base en una red fortalecida de centros de servicios metropolitanos, subcentros urbanos, subcentros urbano-rurales y localidades.
- Aprovechar el suelo, densificándolo y fomentando el uso de los vacíos urbanos y del suelo servido.
- Controlar el crecimiento expansivo de las manchas urbanas.
- Generar instrumentos de financiamiento y ajustes en la normatividad urbana para contar con una bolsa de suelo.
- Determinar las áreas urbanizables bajo los criterios de aptitud del suelo, suficiencia de infraestructura existente y proyectada, dinámica sociodemográfica y económica y efectos positivos ambientales y urbanos.
- Atender la imagen urbana dentro de las ciudades.
- Aprovechar la red vial existente, mejorando sus condiciones y diversificando los medios de movilidad a través de un sistema multimodal.
- Consolidar una red de movilidad integral sostenible, basada en los traslados a pie, en modos de movilidad no motorizada y en el transporte público.
- Establecer a la infraestructura verde como un eje conductor para la preservación del capital natural, la biodiversidad, la regulación de micro-climas, los servicios ecosistémicos y la mitigación de riesgos.
- Impulsar el despliegue de un sistema de información y comunicación digital como parte de la infraestructura de los centros urbanos para mejorar la gestión y operación de distintos servicios públicos y urbanos.

D. Estrategias para la dimensión urbano–rural:

- Establecer una red con nodos de desarrollo en localidades y zonas urbanas.
- Cuidar la imagen de los pequeños poblados y localidades de la región.
- Mejorar, renovar y optimizar los caminos rurales existentes, incorporando su infraestructura a la red de movilidad integral sostenible.
- Generar una ruta agropecuaria que permita vincular las zonas productivas y optimizar la relación entre productores, comerciantes y consumidores.
- Fomentar la introducción de sistemas de información y comunicación digital en las localidades rurales, para ampliar la accesibilidad de la población a nuevas plataformas digitales.

**Modelo territorial**

El modelo territorial metropolitano refleja el escenario de consenso, plasmando la visión a la que se aspira. Para ello, establece las jerarquías del sistema funcional, para fortalecer un sistema policéntrico que permitirá la permanencia de las personas en sus localidades; a la vez que se consolida la movilidad integral y sostenible, y se robustecen los centros y subcentros metropolitanos con equipamiento y servicios eficientes. También integra la zonificación primaria, las áreas de actuación y las acciones y proyectos estratégicos.

A su vez, la estructura urbana territorial establece un sistema de enlaces metropolitanos en función de la jerarquía de las diferentes zonas que existen dentro de la ZMSJR-TX, jerarquizando los centros de servicios metropolitanos, los subcentros

urbanos, los subcentros urbano-rurales y las localidades. Partiendo de este sistema funcional metropolitano, el modelo territorial plantea una estructura que vincula los distintos nodos formando una red de movilidad integral; cuyos elementos fundamentales son los corredores urbanos metropolitanos, que tienen el propósito de fortalecer los principales ejes de movilidad con la mezcla adecuada de usos y una alta densidad de población. En concordancia con los instrumentos de planeación de los últimos años, se establecen cinco tipos de corredores de acuerdo con su vocación y ubicación: de servicios carreteros, industriales, urbanos, mixtos y agropecuarios. La red contempla también la construcción de dos libramientos –uno al oriente y otro al poniente de San Juan del Río–; los cuales permitirán conectar la carretera federal 57 con la carretera federal 120, evitando las zonas urbanas.

Además, la estructura urbana territorial se complementa con dos corredores estratégicos. El primero está integrado por una serie de rutas campestres que conectan puntos de valor turístico, productivo y cultural; y el segundo, es un corredor hábitat (ecológico) a lo largo del río San Juan.

### Normas generales de ordenamiento metropolitano

#### a) Zonificación primaria

Guarda congruencia con lo establecido en el POZMSJR-TX de 2016, en los programas de ordenamiento ecológico, así como con los programas municipales de desarrollo urbano aprobados. Se integra por los siguientes elementos:

**Suelo urbano.** Corresponde a las zonas urbanas de los centros de población y de las localidades que cuentan con un nivel de consolidación significativo; se refiere a las zonas construidas y que están dotadas de servicios e infraestructura. Tiene una superficie de 11,952.77 hectáreas, equivalente al 10.22% del total de la ZMSJR-TX.

**Suelo urbanizable.** Corresponde al suelo previsto para el crecimiento urbano a partir de los instrumentos de planeación urbana vigentes y de las estrategias planteadas, se incorporan al desarrollo urbano 5,477.90 hectáreas; conforme a las prioridades para el desarrollo del suelo urbanizable establecidas.

**Suelo no urbanizable.** Corresponde al suelo que no es apto para el desarrollo urbano y que deberá conservarse e impulsarse su valor ambiental. En este suelo se encuentran contenidas las áreas naturales protegidas existentes y propuestas, así como las zonas de protección ambiental. La superficie del área no urbanizable es de 99,579.52 hectáreas, que representan el 85.10% de la superficie total de la ZMSJR-TX.

#### b) Prioridades para el desarrollo del suelo urbanizable

Se determinaron las prioridades para el desarrollo del suelo urbanizable considerando el nivel de cobertura de equipamientos y servicios, así como su nivel de centralidad respecto a los centros de población, con el objetivo de promover su consolidación, desincentivar el crecimiento disperso y optimizar el costo de los servicios públicos:

**Corto plazo (2022-2024).** Se podrá incorporar al suelo urbano aquel que actualmente cuenta con la infraestructura básica que permita el acceso a los servicios de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica; es decir, zonas contenidas o aledañas al suelo urbano que se encuentren conectadas a la red vial y para las que es factible su urbanización. La superficie considerada en este plazo es de 915.72 hectáreas.

**Mediano plazo 2025-2030.** Se podrán agregar al suelo urbano los predios adyacentes con potencial para ser integrados al proceso de urbanización por su cercanía con las zonas urbanas dotadas de infraestructura, equipamiento y servicios una vez transcurrido el periodo del corto plazo; siguiendo los procesos que la autoridad correspondiente determine. La superficie contemplada a incorporar en este plazo es de 2,680.52 hectáreas.

**Largo plazo 2030-2050.** Se podrán incorporar al desarrollo urbano aquellos predios que, por su ubicación y características físicas, sean susceptibles de ser urbanizados, pero que actualmente no se encuentren contiguos al suelo urbano y que no cuenten con obras de infraestructura básica. No obstante, primero deberán consolidarse las superficies establecidas para el corto y mediano plazos. La superficie contemplada a incorporar en el largo plazo es de 1,881.66 hectáreas.

#### c) Instrumentos de gestión del suelo

Para incentivar procesos deseables y que desincentiven acciones urbanísticas que puedan afectar el cumplimiento de las metas, objetivos y estrategias metropolitanas, el POZMSJR-TX considera los siguientes instrumentos de gestión del suelo:

- Conservar las zonas emisoras de servicios ambientales mediante la creación de un programa estatal para el pago de servicios ambientales que priorice la asignación de recursos a riberas de escurrimientos principales, al río San Juan, zonas con potencial de recarga de los acuíferos, y zonas ubicadas al interior de áreas naturales protegidas o en unidades de gestión ambiental con política de protección; y la adquisición de los polígonos que sean catalogados con

un nivel de prioridad alto y que se definan como estratégicos para la consolidación de corredores biológicos o para la mitigación y adaptación al cambio climático.

- Consolidar los centros urbanos de servicios metropolitanos implementando diversos incentivos fiscales, procesos administrativos, obras y acciones conforme a la clasificación del suelo urbano definida -intraurbano, suburbano y periurbano-; con la finalidad de maximizar el aprovechamiento de la infraestructura urbana, la cobertura de equipamientos y los servicios urbanos existentes.
- Conformar la reserva territorial de suelo estratégico, programando adquisiciones de suelo urbano y urbanizable, que se ubique fuera de zonas de riesgos y tenga el potencial de desarrollo de proyectos inmobiliarios.

#### d) Zonas para el desarrollo industrial y de otras actividades económicas

Se debe consolidar el desarrollo de las múltiples zonas industriales, mejorando la conectividad para todos los usuarios, priorizando el transporte público y la movilidad ciclista. Además, se debe evitar la autorización de zonas industriales aisladas, sin infraestructura de cabecera o en zonas de riesgo. En el caso de las zonas agroindustriales, es importante cuidar su impacto en el medio ambiente y el paisaje. Por otra parte, en el caso de las zonas vitivinícolas se debe promover la protección de los valores ambientales, estéticos y culturales.

#### e) Normas particulares de ordenamiento metropolitano

Para promover el aprovechamiento sostenible y equilibrado del territorio, regulando la intensidad, ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y del espacio urbano y rural, el POZMSJR-TX establece nueve normas particulares de ordenamiento metropolitano para: las franjas contiguas a cauces, corrientes, drenes o vasos reguladores; franjas de conservación del paisaje en corredores metropolitanos; desarrollos inmobiliarios e industriales contiguos al río San Juan y escurrimientos de alta relevancia; estudios de impacto urbano regional para nuevos desarrollos; la consolidación de corredores urbanos metropolitanos de movilidad; la transmisión gratuita por derechos de desarrollo adicionales; la compensación con derechos de desarrollo adicionales a predios con fracciones destinadas a equipamiento; la conformación de centros de barrio y subcentros urbanos en torno a equipamientos; el destino de los equipamientos de utilidad pública; y la subdivisión de predios.

#### f) Áreas de actuación

Las siguientes áreas de actuación requieren ser reconocidas e impulsadas mediante las normas o proyectos derivados del POZMSJR-TX, y a través de programas de desarrollo urbano y reglamentos municipales:

**Conservación patrimonial.** En estas áreas se propone conservar los inmuebles de valor histórico, cultural o arqueológico; fomentar su difusión e incluirlos en los distintos corredores; fortalecer su entorno; conservar la imagen urbana; y promover la participación del capital privado.

**Conservación ambiental y agrícola.** Se requiere conservar la superficie vegetal, las especies nativas y la productividad agrícola, así como constituir cinturones verdes mediante la vigilancia del desarrollo urbano; la implementación de los instrumentos de ordenamiento ecológico; el fomento a la productividad agrícola y el turismo sustentable; así como de programas de reforestación.

**Protección a cuerpos de agua y zonas de inundación.** En estas áreas se plantea construir obras de contención y mitigación pluvial; inhibir cualquier tipo de construcciones o desarrollos inmobiliarios; garantizar la protección de zonas con riesgo de inundación; y restaurar los elementos bióticos naturales.

**Potencial turístico.** En estas áreas se proyecta generar polos atractivos de desarrollo turístico; conservar la imagen urbana; fomentar el ecoturismo y los distintos atractivos; generar redes de vialidades y senderos ciclistas; e impulsar la normatividad para la conservación de la imagen.

**Potencial de desarrollo.** En las áreas que presentan procesos de expulsión de población se busca fomentar la ocupación de vacíos urbanos y la densificación urbana; e incentivar la mezcla eficiente de usos.

**Mejoramiento urbano.** En las superficies cuyos procesos de urbanización han resultado en falta de servicios o en un tejido urbano deteriorado se propone: proveer de servicios básicos y mejorar la infraestructura existente; promover la ocupación de vacíos urbanos; y generar incentivos fiscales.

**Consolidación urbana.** En estas áreas se promoverá la poli-centralidad mediante la construcción de equipamientos y una red de movilidad; la promoción de usos de suelo compatibles y complementarios; la ocupación de los vacíos urbanos; y el condicionamiento de la autorización de nuevos desarrollos inmobiliarios a la construcción de los equipamientos necesarios.

**Potencial para el crecimiento.** Para potenciar el desarrollo de zonas aptas se requiere: consolidar el desarrollo de las áreas colindantes; promover la mezcla eficiente de usos; generar nuevas centralidades urbanas; integrar las áreas de recarga de mantos acuíferos; y evitar la fragmentación.

**Desarrollo económico mixto.** En estas áreas se requieren: medidas de protección y mitigación; promover la concentración de parques industriales, la investigación y el desarrollo; garantizar la existencia de cinturones verdes; condicionar autorizaciones de conjuntos industriales a la provisión de equipamientos en la zona; y desarrollar corredores de movilidad, entre otras.

## 6. Nivel Programático y de Corresponsabilidad Sectorial

En la ZMSJR-TX son necesarias obras y acciones para su fortalecimiento y consolidación. De acuerdo con la imagen-objetivo definida y a partir de las estrategias planteadas, el modelo territorial metropolitano y las normas generales de ordenamiento, se integró un conjunto de proyectos, obras y acciones; definiendo su prioridad, costo y ejecutor o ejecutores responsables. Las obras y acciones definidas desde el ámbito del ordenamiento territorial metropolitano fomentarán el desarrollo sostenible e impactarán favorablemente en los municipios que integran la región centro del estado.

## 7. Nivel Instrumental

### Mecanismos de financiamiento

- Mecanismos de financiamiento impulsados por organismos internacionales.
- Recursos Federales del Presupuesto de Egresos de la Federación (PEF), del Ramo 33, del Programa de Apoyo Federal al Transporte Masivo (PROTRAM), del Fondo de Aportaciones Múltiples (FAM), del Programa de Mejoramiento Urbano (PMU), entre otros.
- Recursos Estatales del Presupuesto de Egresos del Estado, del Fondo para la Protección Ambiental y el Desarrollo Sustentable, del Programa para el Fortalecimiento Regional del Estado, de recursos provenientes de los impuestos sobre nómina estatales (ISN), entre otros.
- Financiamiento metropolitano a través del suelo mediante la reforma a las leyes municipales de ingresos; la creación de instrumentos para promover la adquisición de derechos de desarrollo adicionales; e incentivos para el desarrollo de vacíos urbanos y predios subutilizados.

### Mecanismos de implementación, seguimiento, evaluación y difusión

- Para la implementación:
  - Autorización del POZMSJR-TX por los ayuntamientos correspondientes.
  - Publicación del POZMSJR-TX en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”.
  - Inscripción del POZMSJR-TX en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado.
  - Disponibilidad de todo el material del programa para consulta física en la SDUOP y en las oficinas el desarrollo urbano en cada municipio, así como para su consulta y descarga a través de sus páginas electrónicas.
  - Difusión, asesoría y capacitación constante al interior de los municipios para la implementación del programa.
- Para una gobernanza metropolitana eficaz:
  - Crear el Instituto Metropolitano de Planeación de la ZMSJR-TX (IMPSJR-TX).
  - Operar la Comisión de Ordenamiento Metropolitano.
  - Operar el Consejo Consultivo de Desarrollo Metropolitano.
  - Constituir un Observatorio Metropolitano, el cual formará parte del IMP SJR-TX.
  - Crear un Fideicomiso para la Conservación del Medio Ambiente.
- Para dar seguimiento y evaluar la implementación del programa se establecerá un sistema de diez indicadores; los cuales serán generados por el Observatorio Metropolitano.
- Para la difusión del POZMSJR-TX, se consideran los siguientes mecanismos:
  - Promoción del proceso de consulta pública.
  - Desarrollo e implementación de una propuesta de marca de la ZMSJR-TX.
  - Establecimiento de una bitácora de ordenamiento metropolitano.

“Este Programa es público, ajeno a cualquier partido político.  
Queda prohibido el uso para fines distintos a los establecidos en el programa.”