



**GOBIERNO MUNICIPAL  
DE PINAL DE AMOLES,  
QUERÉTARO**



Gaceta

# MUNICIPAL

**PINAL DE AMOLES, QUERÉTARO**

ADMINISTRACIÓN 2024-2027



**PINAL DE  
AMOLES**

---

**PUEBLO MÁGICO**



Gobierno Municipal de  
Pinal de Amoles  
2024-2027



# GACETA MUNICIPAL

## TOMO II.

**NÚMERO:** MPA/SA/GM-17/01/2026

### ÓRGANO DE DIFUSIÓN:

**RESPONSABLE DE PUBLICACION:**

**LIC. VIRGINIA CARRANZA SILVA,**

SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PINAL DE AMOLES, QRO.  
ADMINISTRACIÓN 2024-2027

En cumplimiento al artículo 24 fracción XV, XVII, XVIII, XIX, del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio De Pinal De Amoles, Gro., así como los artículos 47 fracción X, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal Del Estado De Gro.

## INDICE.

# 4. PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE PINAL DE AMOLES.



LIC. VIRGINIA CARRANZA SILVA, SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PINAL DE AMOLES, QUERETARO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN X, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 24 FRACCIÓN XV, DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PINAL DE AMOLES, QUERÉTARO; -----

## CERTIFICO:

QUE EN LA TRIGÉSIMA PRIMERA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO, DE FECHA 08 (OCHO) DE ENERO DEL 2026 (DOS MIL VEINTISÉIS) EL H. AYUNTAMIENTO DE PINAL DE AMOLES, AUTORIZÓ EL ACUERDO POR EL CUAL SE **APRUEBA EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO (PMDU), DEL MUNICIPIO DE PINAL DE AMOLES, QUERÉTARO,** MISMO QUE SE DESCRIBE A CONTINUACIÓN.

CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 47, FRACCIONES VII Y VIII, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 24, FRACCIONES XVII Y XVIII, DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL H. AYUNTAMIENTO DE PINAL DE AMOLES; 7 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; ASÍ COMO 26 Y 28 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, SE DA A CONOCER EL:

### PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE PINAL DE AMOLES

#### Actualización VERSIÓN ABREVIADA Considerando.

I. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 115, fracción V, incisos a), b) y d), establece como atribución exclusiva de los municipios el poder formular, aprobar y administrar la zonificación y planes o programas de desarrollo urbano municipal, participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; así como, autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, y sus jurisdicciones territoriales.

II. Que la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en su artículo 7, establece que las atribuciones en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, serán ejercidos de manera concurrente por la Federación, las Entidades Federativas, los Municipios y las demarcaciones

territoriales, en el ámbito de la competencia que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

III. El Código Urbano del Estado de Querétaro en el artículo 26, cataloga como planeación urbana "... el proceso participativo para la toma de decisiones orientadas a la creación de instrumentos técnico jurídicos, así como el ejercicio de las acciones que de éstos se deriven, por parte de las autoridades competentes con la participación de la sociedad, en los términos previstos por el mismo Código, tendientes a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como a la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población ...".

IV. El ordenamiento estatal anterior en el artículo 28, establece que es facultad del Municipio en el ámbito de su competencia expedir Programas Municipales de Desarrollo Urbano y Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

V. La actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Pinal de Amoles, surge de la necesidad de contar con un instrumento técnico jurídico en materia en planeación urbana y ordenamiento territorial que responda a la condiciones y características actuales del territorio municipal; ya que, el vigente data del año de 2010.

VI. El día 06 de julio de 2023 se llevó a cabo la instalación del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

VII. El día 21 de junio de 2024 fue publicado en el periódico digital Sierra Gorda online, el aviso del inicio de los trabajos de la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Pinal de Amoles, con un periodo de consulta pública del 10 de junio al 10 de julio del 2024.

VII. El día 21 de junio de 2024 fue publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", el aviso del inicio de los trabajos de la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Pinal de Amoles.

VIII. El día 28 de junio de 2024 se llevó a cabo el Foro De Consulta Ciudadana, en las instalaciones del Teatro del Pueblo del municipio ubicado en la calle Hidalgo de la cabecera.

IX. El proyecto propuesto, cumple con los contenidos establecidos el artículo 11, fracciones I, II y III de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; así como de los artículos 28 y 31 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

X. Por lo anterior, la elaboración de la actualización de este Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Pinal de Amoles tiene por objetivo establecer un instrumento claro y sólido; acorde a las dinámicas del municipio y congruente con las políticas superiores de planeación; útil y eficiente para la planeación urbana al corto, mediano y largo plazo.

## 1. Introducción

## 2. Nivel Antecedentes

### 2.1 Bases jurídicas

En concordancia con: el Artículo 115, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual faculta al Municipio para la formulación, aprobación y administración de su respectivo plan de desarrollo urbano; los artículos 1, 2, 3, 4, 5, 11, 19, 23, 40, 43, 44, 45, 46, 47,

48, 49, 50 y 51 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; los artículos 2, 3 y 34, fracciones II, III y V de la Ley de Planeación, vinculados a los artículos 10, 13, 14, 17, 28, fracción IV, 31, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 y 51 del Código Urbano del Estado de Querétaro; se elabora este instrumento, guiándose principalmente por lo establecido en los artículos 2, 92, 93 y 101 de la Ley General citada.

En materia ambiental está alineado a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; el Código Ambiental del Estado de Querétaro; la Ley General de Cambio Climático, y la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable. Así como, en el Decreto de creación de la Reserva de la Biosfera Sierra Gorda, publicado en el DOF el 19 de mayo de 1977, y su Programa de Manejo publicado en el DOF el 8 de mayo del 2000.

### 2.1.2 Marco de planeación

El marco de planeación se constituye por objetivos, políticas, estrategias y acciones establecidas por recomendaciones, planes o programas de mayor jerarquía al Programa Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU). En el ámbito federal: El Plan Nacional de Desarrollo 2019 – 2024, la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial (ENOT), el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021 – 2024. Aunado a estos instrumentos, el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020 – 2024.

En el ámbito estatal, para la elaboración del programa, se retoma el eje 4. Medio ambiente e infraestructura sostenible del Plan Estatal de Desarrollo Querétaro 2021 - 2027, el cual establece como objetivo general ordenar, cuidar y vigilar el equilibrio ecológico, proyectar la infraestructura y el desarrollo para la prosperidad del presente y el futuro del Estado, objetivo que se considera para la elaboración de líneas estratégicas, de acción, gestión y gobernanza; así mismo, el programa se apega a las políticas y estrategias establecidas en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (PEOTDU), en el que se posiciona al municipio como Ciudad con Nivel de Servicio Regional y del cual se retomarán las estrategias relacionadas a la administración y gestión del desarrollo urbano.

En lo que corresponde al ámbito municipal, el programa se alinea a los objetivos y estrategias en materia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial que establece el Plan Municipal de Desarrollo 2024 – 2027.

## 2.2 Metodología

La elaboración del PMDU de Pinal de Amoles se basa en los mecanismos y herramientas señalados en los Lineamientos para la Elaboración de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano (LEPMDU), emitidos por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU).

### 2.2.1 Proceso de planeación

Desde el enfoque de ciudades sostenibles, derecho humano a la vivienda, movilidad y acceso al agua de calidad, el proceso de planeación se encamina a cubrir, desde una investigación multidisciplinaria, el diseño del territorio a nivel municipal, tomando en cuenta que, como zona metropolitana la caracterización de problemáticas, es un esfuerzo compartido entre la planeación urbana y los procesos participativos de la población.

### 2.2.2 Métodos y materiales

#### *Etapas de preparación*

Para la realización de los trabajos técnicos de la actualización del PMDU de Pinal de Amoles, se revisó el marco de referencia y de planeación a nivel internacional y nacional, principalmente la

LGAHOTDU<sup>1</sup> y a nivel estatal el Código Urbano del Estado de Querétaro. Se consultó información de fuentes oficiales como el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), anuarios estadísticos y económicos del Estado de Querétaro, la Agencia de Movilidad del Estado de Querétaro (AMEQ) y de la Comisión Estatal de Infraestructura (CEI).

#### *Etapas de análisis*

##### *a) Análisis de las personas*

Para el análisis de las personas se incluyó la información del trabajo de campo a nivel municipal, y a través de la observación, se pudo constatar la calidad de los equipamientos, el acceso a los servicios públicos, la movilidad local, imagen urbana y los factores ambientales.

##### *a.1 Foros de consulta a través del diseño de grupos focales*

Se llevó a cabo un foro de consulta ciudadana en el municipio de Pinal de Amoles, el 28 de junio de 2024, utilizando la técnica metodológica de grupos focales, en donde una de las herramientas fue la cartografía participativa.

##### *b) Análisis de los barrios*

Se consideró la realización de trabajo en campo y los foros de consulta, que permitieron reconocer el territorio desde una perspectiva cualitativa, conversando con los habitantes sobre la habitabilidad de sus espacios próximos y las carencias y fortalezas, sustentado y fortalecido por un análisis documental y estadístico.

### **3. Diagnóstico Pronóstico**

#### **3.1 Análisis de las personas**

El análisis de las características sociodemográficas y socioeconómicas de una población permite definir diferentes grupos homogéneos que se encuentran en situación de vulnerabilidad.

##### **3.1.1 Análisis sociodemográfico**

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020, el municipio cuenta con una población de 27,365 habitantes, de los cuales, 14,072 son mujeres y 13,293 son hombres, cifras que representan el 51.4% y el 48.6% respectivamente. El municipio ha manifestado un crecimiento moderado en las tres últimas décadas. En 1990 contaba con 25,789 habitantes y para el 2020 ascendió a 27,365 habitantes, equivalente al 1.16% de la población estatal.

La edad mediana de la población en Pinal de Amoles es de 24 años. En el caso de las mujeres, la edad mediana es de 25 años y la de los hombres es de 23 años.<sup>2</sup> La clasificación por grandes grupos de edad muestra que los grupos de mayor representatividad poblacional están conformados por las personas con edades entre 0 a 14 años, que representan el 32.88% total de la población con 8,997 habitantes, y el grupo de 15 a 34 años, que constituyen el 31.79% con 8,699 habitantes. El grupo integrado por las personas de 35 a 64 años, cuenta con 7,182 habitantes que representan el 26.25%; por último, la población mayor a 65 años cuenta con 2,487 habitantes, representando el 9%.

<sup>1</sup> Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

<sup>2</sup> Encuesta Intercensal. INEGI, 2015.

### 3.1.2 Identificación de grupos poblacionales de acuerdo con sus características sociodemográficas (Clasificación de grupos homogéneos)

Los grupos homogéneos, clasificados principalmente por condiciones de vulnerabilidad, se conforman de la siguiente manera: mujeres, personas con discapacidad, población hablante de lengua indígena, y los adultos mayores de 60 años y más.

#### 3.1.2.1 Mujeres

En el municipio de Pinal de Amoles viven 14,072 mujeres, que representan el 51.42% de la población municipal. En las localidades de mayor población municipal, Pinal de Amoles, Ahuacatlán de Guadalupe y Sauz de Guadalupe, viven 2,604 mujeres, que representan el 18.50% de la población municipal. (INEGI, 2020).

La Encuesta Nacional sobre la Dinámica de las Relaciones en los Hogares (ENDIREH) 2022, refiere que en los últimos 12 meses, el 49.8% de las mujeres en el Estado de Querétaro han experimentado algún tipo de violencia, porcentaje superior a la media nacional que es del 42.8%. Cabe destacar, que Querétaro se posiciona como la primera entidad donde la mujer es más violentada. De acuerdo con esta encuesta, el 36.2% de las mujeres han sufrido violencia psicológica; el 29.3% violencia sexual y el 21.4% violencia económica, patrimonial o discriminación a lo largo de su vida.

En el municipio de Pinal de Amoles existen 1,811 mujeres de 12 años y más que trabajan: el 76.92% son trabajadoras asalariadas; 7.56% laboran por cuenta propia; 3.92% son empleadoras y el 11.60% trabajan sin recibir pago.

Asimismo, las mujeres que laboran destacan principalmente en las siguientes tres actividades: comerciantes y empleadas (24.24%); actividades elementales y de apoyo (22.86%), y como profesionistas técnico 19.60% (INEGI, 2020)<sup>3</sup>.

#### 3.1.2.2 Población con discapacidad

En el municipio de Pinal de Amoles residen 1,442 personas con discapacidad, que representan el 5.27% de la población municipal; el 51% son mujeres y el 49% hombres. El grupo de edad que muestra mayor porcentaje de personas con discapacidad es el de 60 años y más (54%); le sigue el grupo de 35 a 64 años (18%); de 0 a 14 años (16%) y de 15 a 34 años (12%).

Las comunidades que registran más personas con algún tipo de discapacidad son: Pinal de Amoles, Ahuacatlán de Guadalupe, San Pedro Viejo, San Pedro Escanela, Huilotla, Maguey Blanco, La Tinaja, Coatlán de los Ángeles, La Mohonera, El Ranchito, El Rodezno, La Mesa de Santa Inés, El Madroño y Bucareli que suman un total de 469 individuos, equivalente al 32.52% de la población municipal con discapacidad.

#### 3.1.2.3 Población hablante de lenguas indígenas

De los municipios que integran la Región de la Sierra Gorda (Jalpan de Serra, Pinal de Amoles, Arroyo Seco y Landa de Matamoros), el municipio de Pinal de Amoles, ocupa el cuarto lugar de población hablante de lengua indígena con un registro de 31 personas; de los cuales, 19 son mujeres y 12 hombres. Las lenguas indígenas más frecuentes en el municipio son: Náhuatl (26%), y Otomí (26%).<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Nota: Los límites de confianza se calculan al 90 por ciento. Censo de Población y Vivienda. Tabulados de Cuestionario Ampliado. INEGI, 2020.

<sup>4</sup> Censo General de Población y Vivienda. Tabulados básicos. INEGI 2020 y Panorama Sociodemográfico. INEGI, 2020.



Los trabajos artesanales que elaboran algunos grupos de población indígena son objetos hechos de piel de animal, así como objetos diversos de palma y mimbre.

El 60% de la población de más de 3 años que hablan alguna lengua indígena se encuentran distribuidos en la cabecera municipal, Las Adjuntas, Ahuacatlán de Morelos, Ahuacatlán de Guadalupe, Epazotitos, Maby, Rancho Nuevo, Temazcales, La Joya de Ahuacatlán, El Madroño, Joyas del Derramadero y La Tinaja.<sup>5</sup>

#### 3.1.2.4 Población de adultos mayores

El municipio de Pinal de Amoles registra 3,261 personas mayores de 60 años, que representan el 12% de la población municipal. Las comunidades con un mayor número de adultos mayores, son la cabecera municipal, Agua Amarga, Ahuacatlán de Guadalupe, Derramadero de Juárez, Escanelilla, La Mohonera y Sauz de Guadalupe.

#### 3.1.3 Identificación de necesidades y comportamientos de la población

A partir de los recorridos de campo, las entrevistas y la consulta ciudadana, se incorporan al Programa las necesidades y comportamientos de la población. La información se clasifica en cuatro ámbitos: ambiental, urbano, social y cultural, que son ubicadas de forma geográfica.

##### 3.1.3.1 Ámbito ambiental

Los municipios de Arroyo Seco, Jalpan de Serra, Landa de Matamoros, Pinal de Amoles y Peñamiller forman parte del Área Natural Protegida “Reserva de la Biósfera Sierra Gorda”. Por lo tanto el municipio de Pinal de Amoles presenta características que son indispensables de preservar.

El 74.31% del territorio de Pinal de Amoles presenta características no aptas para el desarrollo urbano, lo anterior, se debe principalmente a la topografía accidentada de la zona, lo que representa franjas más vulnerables a erosión y desastres naturales; además se encuentra en conjunción con otros elementos como el tipo de suelo y la vegetación nativa y abundante que se presenta.

##### 3.1.3.2 Ámbito urbano

De acuerdo al Censo de Población y Vivienda 2020, de las 6,802 viviendas particulares habitadas, la disponibilidad de los servicios básicos se encuentran de la siguiente manera: Energía eléctrica (94.20%); agua entubada en el ámbito de la vivienda (85.52%) y drenaje (87.83%).

En las últimas tres décadas, el número de vehículos en el municipio de Pinal de Amoles creció 4.64 veces; en el año 2000 se registraron 626 vehículos en circulación; para el año 2020 la cifra ascendió a 2,907 unidades, de las cuales, el 51.39% corresponde a camiones y camionetas de carga, 44.58% a automóviles, 3.96% motocicletas y 0.07% camiones de pasajeros. La Agencia de Movilidad del Estado de Querétaro (AMEQ)<sup>6</sup>, puso en marcha el proyecto de Modernización, Actualización y Regularización del Transporte Público en la Sierra Gorda, el cual consiste en la puesta en marcha de más rutas para enlazar comunidades mediante el sistema QroVan; así como, el servicio Qro-Ride, con el cual podrán viajar a la capital del estado o al interior del país.

<sup>5</sup> Censo General de Población y Vivienda. ITER. INEGI, 2020.

<sup>6</sup> <https://www.iqt.gob.mx/index.php/2024/02/mauricio-kuri-da-banderazo-salida-al-proyecto-modernizacion-actualizacion-regularizacion-del-transporte-publico-la-sierra-gorda/>

### 3.1.3.3 Ámbito económico

En el municipio de Pinal de Amoles cuenta con total de 20,225 habitantes de 12 años y más ocupada, que corresponde al 52.26% la población económicamente activa. De ésta, el 67.9% son hombres, con una PEA ocupada del 94.38% y 5.62% desocupada; mientras que el 32.1% son mujeres, con una PEA ocupada del 98.50% y 1.50% desocupada.

En el municipio de Pinal de Amoles predominan los trabajadores asalariados con el 76% y trabajadores sin pago con el 11.87%, actividades con mayor representación por parte de los hombres; caso contrario ocurre en la participación de las mujeres que predominan en los trabajos por cuenta propia y como empleadoras.

De las 6,705 personas que corresponden a la población de 12 años y más ocupada; destacan los trabajadores dedicados a las actividades elementales (26.14%); seguido por personas dedicados a las actividades agrícolas, ganaderas y forestales (23.34%), y en tercera posición los trabajadores artesanales y dedicados a la construcción (16.85%).

### 3.1.3.4 Ámbito social

De acuerdo con información del CONEVAL, en 2023, el 72.2% de la población en el municipio de Pinal de Amoles vive en pobreza, un margen superior al promedio estatal que es del 32.9%. A nivel municipal, el 58.6% está en situación de pobreza moderada, y 3.10% en pobreza extrema. Respecto a los indicadores de carencia social, el 24.9% cuenta con rezago educativo; el 7.5% acceso a servicios de salud; 90.7% por acceso a la seguridad social; 12.8% por calidad y espacios de la vivienda; 49.5% por acceso a los servicios básicos en la vivienda, y 13.8% por acceso a la alimentación nutritiva y de calidad.<sup>7</sup>

### 3.1.3.5 Ámbito cultural

El municipio de Pinal de Amoles cuenta con diversos sitios atractivos culturales y naturales, tales como: monumentos artísticos e históricos, museos, cascadas, centros boscosos, parajes eco turístico, mirador, cañones y ríos. También se distinguen sus festividades religiosas y eventos culturales como los festivales de huapango, entre otros. De acuerdo al Anuario Económico, en el municipio existen 2 recintos culturales y 52 monumentos históricos, de los cuales el 33.37% se encuentran en la localidad de Pinal de Amoles; seguido por el 23.53% que se ubica en Bucareli; los inmuebles restantes se encuentran distribuidos en las localidades de San Pedro Escanela, Ahuacatlán de Guadalupe, Escanelilla, Medias Coloradas, La Colgada y San Pedro Viejo.

## 3.2 Análisis de los barrios

### 3.2.1 Estructura urbana y sistema vial

#### Estructura urbana

La estructura urbana abarca aspectos físicos o espaciales y de la sociedad, el primero comprende la organización del medio físico, mientras que el segundo trata de la superposición y coexistencia de sistemas complejos de actividades humanas. En el proceso de urbanización, el modelo de estructura física se transforma de forma simultánea con la estructura urbana vital, es decir, ocurre una evolución coherente conforme a las dinámicas socio-territoriales.

En el caso de Pinal de Amoles el territorio se administra a través de un centro de servicios municipales, subcentro urbano y siete centros proveedores de servicios:

Centro de Servicios Municipales: corresponde a la Cabecera municipal por su jerarquía municipal, nivel de consolidación y de servicios, equipamiento e infraestructura, proporcionando atención a todas las localidades que se encuentran en el territorio municipal.

<sup>7</sup> Informe anual sobre situación de pobreza y rezagos social. CONEVAL, 2023.

Subcentro Urbano: Ahuacatlán de Guadalupe, es la segunda localidad en tamaño de población, dinámica urbana y económica en el municipio. También es cabecera delegacional, por lo tanto, concentra equipamiento e infraestructura de nivel de servicio medio.

Centros Proveedores de Servicios: Bucareli, Escanelilla, Santa Águeda, San Pedro Escanela, Derramadero de Juárez, San Pedro Viejo y El Madroño, esta jerarquía corresponde al resto de las localidades que funcionan como cabeceras delegacionales; además, se integran un par de localidades que por su localización y concentración de servicios y equipamiento cumplen con las características para ser consideradas en este nivel de servicio.

En el territorio municipal se identifican dos zonas conurbadas o en proceso de conurbación, donde la ocupación del suelo ha transformando los usos de no urbanos a urbanos, ya sea, habitacional, comercio o servicios. Esto ha propiciado la continuidad del suelo construido generando una mancha urbana integrada por varias localidades.

De las zonas conurbadas o en proceso destaca la cabecera municipal, por ser la de mayor extensión territorial y que concentra un número mayor de habitantes. La cabecera municipal presenta principalmente, un crecimiento sobre la carretera federal 120, destacándose la continuidad en los usos urbanos, que dan origen de manera a un corredor comercial y de servicios. El segundo proceso de conurbación se presenta en Ahuacatlán de Guadalupe, se observa la ocupación de usos habitacionales y comerciales sobre la carretera federal 120, en las localidades de El Encino, El Encino de Ahuacatlán, Escanelilla y La Angostura.

Pinal de Amoles para su trabajo administrativo municipal se divide en delegaciones: Santa Águeda, Escanelilla, San Pedro Escanela, Ahuacatlán de Guadalupe y Bucareli. Las delegaciones se integran por subdelegaciones y localidades a las cuales proporcionan atención.

A nivel municipal, las vialidades existentes se han clasificado en regional, primaria y secundaria, esto, de acuerdo a los criterios de relevancia y conectividad entre localidades. La carretera federal 120 San Juan del Río – Xilitla, es la única vialidad regional en el territorio municipal; divide al territorio municipal en dos zonas, la norte y sur. Las vialidades primarias son: Vialidad Ahuacatlán de Guadalupe – Santa Águeda (26.00 km), Vialidad San Pedro Viejo-La Colgada, límite municipal, Vialidad Llano de Huazquilico – San Pedro Escanela (14.80 km), Vialidad Puerto de Amoles – El Ranchito (14.30 km) y Vialidad a Bucareli (21.00 km). También se cuentan con 87 vialidades secundarias.

### 3.2.2 Tenencia del suelo

#### *Tenencia de la tierra*

En el territorio municipal identificamos dos tipos de tenencia de la tierra, suelo de propiedad social (ejidos) y propiedad privada.

La propiedad social ocupa una superficie de 22, 167.71 ha, que corresponde a 19 ejidos y la Propiedad privada cuenta con una superficie de 49,178.29 ha, que representa el 68.93% del área del municipio.

### 3.2.3 Suelo urbano

Se entiende por suelo urbano, todo aquel que cuenta con construcciones o edificaciones, redes de infraestructura y servicios e integran un centro de población. En el municipio de Pinal de Amoles las localidades con mayor consolidación urbana son: la cabecera municipal, Ahuacatlán de Guadalupe, San Pedro Escanela, Santa Águeda, San Pedro Viejo, Sauz de Guadalupe, Escanelilla, Bucareli, Derramadero de Juárez y El Madroño.

El resto de las localidades se encuentran menos consolidadas, el suelo urbano es poco representativo, se observa mayor dispersión, menor número de habitantes y menor dotación de infraestructura básica de servicios y de equipamientos; lo anterior, en gran medida es

consecuencia de las características naturales del territorio, que dificultan su conectividad, accesibilidad y la instalación de redes de infraestructura encareciendo la dotación de los servicios. La superficie de suelo urbano es de 1,487.05 ha, lo que corresponde al 2.08% del territorio municipal, este porcentaje mínimo, refleja las características rurales que predominan en el municipio.

### 3.2.4 Equipamiento e infraestructura urbana

#### 3.2.4.1 Equipamiento para las actividades económicas

##### 3.2.4.2 Equipamiento para las actividades sociales

En materia de recreación, el Municipio cuenta con seis plazas cívicas, ubicadas en las localidades de Santa Águeda, Pinal de Amoles, Bucareli, Ahuacatlán de Guadalupe, Escanelilla, San Pedro Escanela y San Pedro El Viejo.

Respecto a los juegos infantiles, se tiene el registro de existencia de un área en la cabecera municipal.

El Lienzo Charro se encuentra en la cabecera municipal y no cuenta con butacas.

##### 3.2.4.3 Equipamiento para las actividades culturales

En el subsistema de cultura, destaca la Casa de Cultura de Pinal de Amoles y el Centro Cultural de Ahuacatlán de Guadalupe, en los que se ofertan talleres de música, danza folclórica, teatro y formación de tríos huapangos.

También destacan tres museos en el municipio; en la localidad de San Pedro Escanela se ubica el Museo Comunitario Real y Minas de las Escanelas, construido junto al templo parroquial y contiene una sala de exhibición, un espacio para sala de reuniones y una terraza para la realización de talleres permanentes, además de un archivo histórico donde se resguarda información documental y fotográfica de la localidad. En la cabecera municipal se encuentra el Museo Comunitario de Pinal de Amoles General Tomás Mejía, inaugurado en 2021, cuenta con una sala de usos múltiples, librería, ludoteca y venta de artesanías. Por último, tenemos el Museo Comunitario del Ex Convento de Bucareli, un espacio adaptado al interior del convento, cuenta con dos salas de exposición permanente donde se exhiben piezas arqueológicas, de culto religioso y más de 450 volúmenes de tratados de teología escritos en latín.

En este rubro también encontramos dos auditorios, ubicados en Ahuacatlán de Guadalupe y Pinal de Amoles.

##### 3.2.4.4 Equipamiento para las actividades deportivas

A nivel estatal, Pinal de Amoles se encuentra en el último lugar de infraestructura deportiva. El equipamiento destinado al deporte en el municipio es el siguiente: 24 espacios: 4 campos y canchas de fútbol, 6 canchas de básquetbol, 12 canchas de usos múltiples, 1 cancha de voleibol y 1 pista de atletismo y trotapista.<sup>8</sup>

En la cabecera municipal y Ahuacatlán de Guadalupe se tienen tres canchas en cada localidad; en Escanelilla, Bucareli y Derramadero de Bucareli se tienen dos canchas; mientras que, en La Cañada, San Pedro Escanela y Santa Águeda se identificó una cancha por localidad.

##### 3.2.4.5 Equipamiento para las actividades educativas

<sup>8</sup> Anuario Económico 2021, Querétaro Competitivo. Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro



En el municipio de Pinal de Amoles se cuenta con 241 planteles educativos de nivel básico, que en conjunto suman un total de 449 aulas, 25 laboratorios y 4 talleres<sup>9</sup>.

En el nivel preescolar se cuantifican 98 planteles, con 118 aulas y 1,180 alumnos inscritos en el ciclo escolar 2022-2023. En primaria se identifican 101 espacios educativos, que se integran por 217 aulas, que dan servicio a 3,669 alumnos. Por último, en secundarias se tiene 42 escuelas, con 1,701 alumnos y 114 aulas. En el nivel básico, la cabecera municipal, Ahuacatlán de Guadalupe y Sauz de Guadalupe, son las localidades que concentran mayor número de población estudiantil.

En el nivel medio superior la población estudiantil se concentra en la cabecera municipal y Ahuacatlán de Guadalupe; se tiene el registro de siete planteles en el municipio de Pinal de Amoles. En la cabecera municipal se ubica la Escuela de Bachilleres de la UAQ y el CECyTEQ 84; en Ahuacatlán de Guadalupe se ubica el COBAQ 84; en las localidades de Santa Águeda y San Pedro Escanela se cuenta con planteles EMSAB en cada una de ellas; y por último se tienen Telebachilleratos Comunitarios en las localidades de Sauz de Guadalupe y San Pedro El Viejo.

En el nivel superior, en la cabecera municipal se ubica la Unidad de Educación Presencial a Distancia del Tecnológico Nacional de México Campus Querétaro, y el Campus Pinal de Amoles de la Universidad Autónoma de Querétaro.

#### 3.2.4.6 Equipamiento para las actividades de abasto

Se cuenta con dos estaciones de servicios (gasolineras), localizadas en la Cabecera Municipal y en Ahuacatlán de Guadalupe, por lo que se tiene un total de 8 pistolas despachadoras.

#### 3.2.5 Patrimonio histórico y cultural e imagen urbana

El municipio de Pinal de Amoles reúne toda una serie de valores históricos y culturales que requieren de su protección, conservación y difusión que no ha sido suficiente hasta la fecha porque se requiere un mayor involucramiento de las comunidades, los organismos privados y las autoridades para lograr tales requerimientos a través de los instrumentos de planeación.

Los investigadores del Centro INAH Querétaro, cuentan con registros en el territorio del Municipio de Pinal de Amoles y a la fecha se contabilizan 83 sitios arqueológicos. El tipo de sitios corresponden a Concentraciones de Materiales arqueológicos (CM o CL), Yacimiento de Material (YA), Sitio con Estructuras arquitectónicas (SE) y Manifestaciones Gráfico Rupestres (MGR). Todos ellos con registro ante la Dirección General de Registros Arqueológicos del INAH.

### 3.3 Análisis del continuo municipal

#### 3.3.1 Contexto regional y estatal

En el ámbito nacional, la ENOT diseñada por la SEDATU, establece unidades espaciales básicas del ordenamiento territorial, donde agrupan áreas no urbanizadas, centros urbanos y asentamientos rurales vinculados de manera funcional, estas unidades son los Sistemas Urbanos Rurales.<sup>10</sup>

Para la mejor implementación de los lineamientos generales y regionales definidos para cada uno de los SUR, se establecieron las masorregiones; en las cuales la entidad se ubica en la macrorregión Centro-Occidente y el SUR Centro Occidente III (León – Querétaro), el cual abarca a

<sup>9</sup> <https://www.usebeq.edu.mx/Estadistica/Directorios>

<sup>10</sup> LGAHOTDU, artículo 3, inciso XXXV., contenido en Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial, SEDATU, 2021.

los estados de Guanajuato, Hidalgo, Jalisco y Querétaro. Para esta macro región se establecen metas al año 2040, para las cuales se plantean incrementos en los aspectos de: Eficiencia productiva agrícola, educación para mejores oportunidades, equidad en la gestión territorial, equidad en la propiedad social, equidad en la economía, economía local e incluyente, movilidad sostenible, instrumentos territoriales, instrumentos para la gestión de riesgos y protección de ecosistemas prioritarios.

En la esfera estatal, el PEOTDU establece a través del Sistema de Ciudades, a la cabecera del municipio de Pinal de Amoles, como Centro de Servicios Municipales, ya que concentra el equipamiento, infraestructura y servicios para brindar atención a todas las localidades que integran el municipio. Dentro de este Sistema, la localidad de Ahuacatlán de Guadalupe se clasifica como Centro de Servicios Rurales (CSR), por contar con los servicios de educación y salud, además de tener buenas condiciones de conectividad y accesibilidad.

### 3.3.2 Aptitud territorial

La aptitud territorial para la zona de estudio se clasificó en tres categorías: No apta, media y alta. El 4.88% del territorio municipal presenta una aptitud alta para el desarrollo urbano. Siendo zonas que presentan características particulares como pendientes adecuadas, carentes de vegetación o con ciertos tipos que no representan un riesgo mayor al desmontarse, o también, zonas con bajo peligro de inundación o alejadas de cauces importantes.

La aptitud media para el desarrollo urbano se presenta en el 20.81% del territorio municipal, siendo zonas con pendientes más elevadas y pronunciadas, con vegetación más abundante y exótica, además de un tipo de suelo propenso a erosionarse. El 74.31% del territorio presenta características no aptas para el desarrollo urbano.

### 3.3.3 Análisis de cuencas

El enfoque de cuencas, facilita la comprensión y manejo del territorio. Esta unidad de estudio natural, sirve de base para articular procesos de gestión que se enfocan en el potencial y las necesidades de manejo de los recursos naturales de manera sustentable. Con base en esto y de acuerdo con la delimitación de microcuencas realizada por el FIRCO (Fideicomiso de Riesgo Compartido, 2002), en el territorio municipal de Pinal de Amoles, se ubican 22 microcuencas las cuales son: Ayutla, Tepozán, Trapiche, Atarjea, Sauz de Guadalupe, Purísima de Arista, Los Encinos, Río Blanco, Ahuacatlán de Guadalupe, Pinal de Amoles, El Ranchito, San Pedro Viejo, El Madroño, La Higuera, Santa María Álamos, Loma Larga, Los Azogues, San Joaquín, El Timbre de Guadalupe, Derramadero de Bucareli, así como dos más cuyo nombre corresponde a diversas claves asignadas.

Las subdivisiones dentro de la microcuenca son: zona alta, zona media y zona baja, cada una de ellas, responde a distintas características. La zona alta se define por ser el área de captación de agua y su infiltración en el suelo, generando escorrentías que, en su tránsito, si no se conserva la vegetación, propicia riesgos debido al arrastre de sedimentos a las zonas media y baja. La zona media es el área de almacenamiento de agua y tiene funciones mixtas, entre las que destacan la conservación de vegetación, amortiguamiento, y provisión de suelo apto para cultivos. Finalmente, la zona baja es conocida como de descarga o depósito, tanto de sedimentos como de agua; es esta zona donde las inundaciones son más evidentes, y presentan un riesgo mayor para la población. Derivado del análisis anterior, la zona urbana de Pinal de Amoles se ubica en la zona media de la microcuenca, mientras que la zona urbana de Ahuacatlán de Guadalupe, se encuentra en la zona baja, al igual que la localidad de Bucareli, contigua al río Extoraz. Como se observa en la imagen, la carretera federal 120, que atraviesa el municipio, se ubica en su trayecto, dentro de las tres zonas funcionales, esto, debido a las extensas características geográficas y territoriales del municipio.

### 3.3.4 Gestión integral de riesgo de desastres

De acuerdo con la información de Indicadores Municipales de Peligro, Exposición y Vulnerabilidad publicada por el Centro Nacional de Prevención de Desastres (CENAPRED)<sup>11</sup>, respecto a los fenómenos hidrometeorológicos, los que representan mayor riesgo se ubican en el rango medio y son las tormentas eléctricas, las granizadas y las ondas de calor; con riesgo bajo se identifican las inundaciones, las sequías y las bajas temperaturas; mientras que los ciclones tropicales y las nevadas solo tienen un riesgo muy bajo. En lo que respecta a fenómenos geológicos, la susceptibilidad de laderas tiene un riesgo alto, y en riesgo medio se ubican los sismos y los volcanes. Por último, en la clasificación de fenómenos químico – tecnológicos se identifica riesgo bajo por residuos mineros.

En el municipio se presentan riesgos naturales principalmente por fallas geológicas, inundaciones y deslizamientos y caída de bloques, Los riesgos antropogénicos son por gasolineras y estaciones de carburación, así como extracción minera.

### 3.3.5 Vulnerabilidad ante el cambio climático

Las características geográficas y las condiciones socio económicas de la población, favorecen la vulnerabilidad al cambio climático del territorio municipal, por lo cual, es necesario prever acciones dirigidas a contrarrestar las amenazas y minimizar los impactos negativos.

El sistema de Indicadores Municipales de Peligro, Exposición y Vulnerabilidad del CENAPRED<sup>12</sup>, señala que el municipio de Pinal de Amoles en cuanto a la vulnerabilidad ante el cambio climático, presenta un riesgo alto y un grado de resiliencia bajo.

El Atlas Nacional de Vulnerabilidad al Cambio Climático (ANVCC)<sup>13</sup>, presenta los indicadores de vulnerabilidad relacionados con el clima, los fenómenos asociados y sus impactos; esto con el propósito de brindar elementos para la toma decisiones y definición de acciones para mitigar el cambio climático.

En este sentido, establece que la vulnerabilidad de los asentamientos humanos por deslaves, en el municipio de Pinal de Amoles presenta un rango de vulnerabilidad alto; la vulnerabilidad de la población al incremento en la distribución potencial del dengue es baja, mientras que la vulnerabilidad de la producción forrajera ante estrés hídrico es alto; por último, para la producción ganadera extensiva a inundaciones, la vulnerabilidad es media. En el ámbito estatal, el Programa Estatal de Acción ante el Cambio Climático para el Estado de Querétaro 2021 – 2050, señala que el municipio de Pinal de Amoles, presenta una sensibilidad media al cambio climático, mientras que la capacidad adaptativa al mismo es baja. Con estas variables se determinó que la vulnerabilidad presente para el municipio es baja.

### 3.3.6 Áreas Naturales Protegidas

El municipio de Pinal de Amoles se encuentra dentro del área natural protegida con el carácter de Reserva de la Biosfera en la región denominada "Sierra Gorda".<sup>14</sup> En el municipio de Pinal de Amoles se ubican 4 zonas núcleo: Cañón de Ayutla, Cañón del Moctezuma, Cerro Grande y Mazatiapán.

La zona núcleo de Cañón de Ayutla se ubica principalmente en el municipio de Arroyo Seco, en las márgenes del río Ayutla, sólo una pequeña zona al sur de la misma se encuentra en el municipio de Pinal de Amoles. El tipo de vegetación que se presenta es bosque tropical caducifolio y entre los animales representativos está el Puma concolor (puma), y el Leopardus wiedii (tigritillo). En el

<sup>11</sup> <http://www.atlasnacionalderiesgos.gob.mx/archivo/indicadores-municipales.html>

<sup>12</sup> <http://www.atlasnacionalderiesgos.gob.mx/archivo/indicadores-municipales.html>

<sup>13</sup> <https://atlasvulnerabilidad.inecc.gob.mx/page/Proyecciones/municipios/index.html?munId=22002&entId=22>

<sup>14</sup> Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 19 de mayo de 1997.

municipio de Pinal de Amoles encontramos subzonas de aprovechamiento sustentable y de aprovechamiento intensivo.

El objetivo de la creación de la reserva responde a la necesidad de preservar y rehabilitar los ecosistemas de la Reserva, tales como los bosques mesófilos, selvas medianas, bosques de pino y encino y el matorral xerófilo, sus recursos naturales, biodiversidad y procesos evolutivos, así como inducir y orientar un aprovechamiento ordenado de los componentes naturales que permita su permanencia para las generaciones futuras y lograr un desarrollo económico y social para los habitantes de la zona.

### 3.4 Administración del desarrollo urbano

Como parte de los trabajos de Actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Pinal de Amoles, se realizó un trabajo de análisis con el fin de conocer el funcionamiento del área municipal encargada de la gestión y administración del desarrollo urbano en el municipio; así como, para verificar el cumplimiento a los objetivos propuestos en materia urbana por la administración municipal.

#### 3.4.1 Recursos humanos

El personal tiene un perfil profesional relacionado con las funciones desempeñadas; la encargada del área de Desarrollo Urbano cuenta con Licenciatura en Arquitectura y Maestría en Valuación de Bienes Industriales, con experiencia en Desarrollo Urbano Municipal de 6 años aproximadamente. Derivado de lo anterior, sería conveniente tener una plantilla con capacitación técnica y profesional en materia urbana, así como actualizaciones periódicas en este tema para todo el personal.

##### Áreas de oportunidad en capacitación

Si bien el personal con el que cuenta la instancia actualmente tiene experiencia en urbanismo, como en toda institución y dentro de la administración pública, la mejora continua es necesaria a través de la capacitación técnica y profesional en materia urbanística, además de aumentar la plantilla del personal con los correspondientes cursos de capacitación en legislación urbana, aspectos ambientales y ecológicos, procesos constructivos, entre otros, con sus respectivas actualizaciones.

Asimismo, se requiere tener vínculos con otras instancias que complementen y fortalezcan el ejercicio de sus funciones; en este caso, por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, Coordinación de Protección Civil, Dirección de Catastro, Registro Público de la Propiedad, todas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.

#### 3.4.2 Recursos materiales

Referente al equipo, material y/o software durante la visita, se observó que parte del equipo disponible para trabajo de campo y oficina necesita actualización y/o reposición; se requieren computadoras que puedan soportar los programas para el desarrollo de las actividades en cada área, además de equipo de protección y medición, papelería e impresoras, así como vehículos de transporte necesarios para inspecciones.

#### 3.4.3 Trámites

La mayoría de los trámites que se reciben son autorizados, ya que no se ingresan expedientes sin los requisitos necesarios para cada trámite; sin embargo, podrían rechazarse, por lo siguiente:

No se cuenta con el reconocimiento vial para las vías que dan acceso a los predios, en específico se identificó como una incidencia recurrente en el trámite de subdivisión de predios.

Debido a observaciones no atendidas, realizadas al usuario y notificadas a través de oficio.



### 3.5 Síntesis

#### 3.5.1 Síntesis de problemáticas y necesidades

Con base en la elaboración del diagnóstico se han detectado diversas problemáticas, las cuales se interrelacionan y han sido determinantes en la conformación actual del municipio. Estas situaciones se esquematizan a continuación, divididos por ejes temáticos (urbano, ambiental, social, cultural y económico), también con representación cartográfica<sup>15</sup>, siendo éstos la base para la construcción de objetivos, estrategias y acciones.

#### 3.5.2 Escenarios de crecimiento

Se analizaron tres escenarios de crecimiento: tendencial, institucional y programado.

El escenario tendencial se elaboró de acuerdo al panorama sociodemográfico registrado entre los años de 1990 a 2020, considerando la Tasa de Crecimiento Media Anual (TCMA), de este periodo, que fue de 0.20. Se estima, que para el año 2030 el municipio de Pinal de Amoles tendrá 27,911 habitantes, para el año 2039, 28,413 habitantes y para el 2050 habrá alcanzando los 29,037 habitantes, lo que corresponde a un crecimiento del 4.03%.

**Tabla 1.** Escenario tendencial

Municipio	Proyección de población (habitantes)			
	2024	2030	2039	2050
<b>Pinal de Amoles</b>	27,582	27,911	28,413	29,037

Fuente: SDUOP. Con base en Censo de Población y Vivienda 2020.

#### 3.5.3 Requerimientos para el desarrollo urbano (dosificación del desarrollo urbano)

Para determinar la cantidad de viviendas nuevas se tomó el dato de 4 ocupantes por vivienda, un valor ligeramente menor al promedio de ocupantes por vivienda (4.02), reportado por el INEGI en el Censo de Población 2020.

Para el escenario programado, en el corto plazo se estima un requerimiento adicional de 69 unidades, para el mediano plazo el requerimiento adicional será de 62 viviendas y en el largo plazo será de 77 viviendas; así se proyecta que en 2050, las viviendas particulares habitadas en el municipio alcanzarán la cifra de 7,010 unidades.

**Tabla 2.** Ocupantes por vivienda y requerimiento

Municipio	Pinal de Amoles	Ocupantes por vivienda	Requerimiento vivienda (unidades)			Total requerimiento vivienda
Escenario			2030	2039	2050	
<b>Tendencial</b>		4	137	126	156	418
<b>Institucional (COESPO)</b>		4	180	-337	-466	-622

<sup>15</sup> Consultar el Plano D6 Síntesis del diagnóstico.

## 4. Nivel normativo

### 4.1 Imagen objetivo

En 2050 el municipio de Pinal de Amoles fortaleció su potencial ecoturístico, mediante el aprovechamiento sustentable de las zonas y paisajes naturales, mejorando la infraestructura de conectividad y accesibilidad y el equipamiento para la prestación de servicios. Lo anterior, alineado a un modelo de crecimiento urbano ordenado y regulado que contempla la realización de actividades económicas en estricto apego a la conservación de los recursos naturales y el patrimonio histórico y cultural.

La Cabecera municipal se consolidó como centro de servicios municipales, el cual cuenta con equipamiento con nivel de servicio y cobertura municipal; así como con la infraestructura de servicios básicos. De igual manera, las cabeceras delegacionales cuentan con los servicios, infraestructura y equipamiento básico para brindar atención a las localidades que tienen dentro de su jurisdicción. Mediante esta organización del sistema de localidades y sus niveles de atención se favorece el desarrollo urbano y económico con criterios de sustentabilidad, haciendo más eficiente la aplicación de recursos para el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

### 4.2 Objetivos, metas y plazos

#### Objetivo general

El Objetivo General se enfoca en contribuir con el cumplimiento de la Imagen Objetivo, clarificando las acciones y metas pertinentes para tal fin, a continuación se presenta:

Ordenar el territorio municipal mediante un modelo de ordenamiento sustentable basado en la definición de la zonificación y la aplicación de las normas, criterios y lineamientos para el desarrollo urbano, en congruencia con la reglamentación establecida para el Área Natural Protegida de la Reserva de la Biosfera de la Sierra Gorda; con esto se favorece el desarrollo sustentable del municipio en los ámbitos urbano, social y económico y se generan las condiciones propicias para mejorar las características de la calidad de vida de la población respetando su identidad cultural.

#### Objetivos particulares

A partir de la definición del objetivo general, se establecen los objetivos particulares para los ámbitos: ambiental, urbano, económico, social y cultural.

- Conservar las zonas núcleo establecidas en el decreto de la declaratoria del área natural protegida Reserva de la Biosfera de la Sierra Gorda.
- Consolidar el sistema municipal de localidades, fortaleciendo a las cabeceras delegacionales mediante la dotación de la infraestructura y el equipamiento para la atención de la población que reside en cada delegación.
- Generar fuentes alternativas de empleo, en el sector ecoturístico, agropecuario y actividades artesanales.
- Mejorar las condiciones de habitabilidad y calidad de vida de los habitantes del municipio.
- Conservar el patrimonio histórico edificado, cultural y natural del municipio.
- Implementar acciones de protección y rescate del patrimonio arqueológico y del patrimonio cultural edificado.

### 4.4 Metas

#### Eje ambiental

Supervisar el estado de conservación de las zonas núcleo del ANP Reserva de la Biosfera de la Sierra Gorda.

Promover programas de manejo sustentables para la protección a la flora y fauna endémica.

Desazolver y sanear los cauces, escurrimientos y cuerpos de agua.

Promover programas de manejo sustentables para la captación, abastecimiento y distribución del agua.

Promover programas de producción agrícola y pecuaria de bajo impacto al medio ambiente.

Promover programas de aprovechamiento forestal que contribuyan a la conservación del ANP.

Establecer programas de manejo de residuos y su disposición final.

### Eje urbano

Fortalecer las cabeceras delegacionales, su nivel de servicios y consolidación de infraestructura y servicios.

Fortalecer el nivel de servicio de equipamiento y cobertura de infraestructura de las cabeceras delegacionales y municipal.

Supervisar la ocupación ordenada de las zonas de crecimiento en los plazos establecidos.

Supervisar la ocupación ordenada y los usos de suelo permitidos en los corredores establecidos sobre la carretera federal 120.

Rehabilitar y dotar de mobiliario e infraestructura a los equipamientos existentes en las localidades.

Habilitar y construir elementos de equipamiento básico de educación, salud, deporte y recreación en localidades que lo requieren.

Ampliar la cobertura de las redes de infraestructura y mejorar el servicio de agua potable y drenaje.

Mejorar el servicio de energía eléctrica.

Implementar programas de mejoramiento físico y rehabilitación de vivienda.

Implementar programas de incentivos y apoyos para la conservación de vivienda tradicional vernácula.

Mejorar las condiciones físicas, accesibilidad y conectividad de las vialidades, regional, primaria y secundaria.

Ampliar las rutas del sistema de transporte público y su cobertura.

Fortalecer la plantilla del personal de la Coordinación de Desarrollo Urbano.

### Eje económico

Impulsar el aprovechamiento sustentable de nuevas alternativas de turismo ecológico.
Ampliar la infraestructura y oferta de servicios y comercios complementarios de apoyo para la consolidación de los sitios y lugares turísticos del municipio.
Implementar programas de capacitación para prestadores de servicios turísticos y nuevos emprendedores.
Consolidar los atractivos turísticos naturales, impulsando el manejo sustentable.
Promover programas de gestión y operación de proyectos comunitarios de turismo ecológico, actividades artesanales y de difusión cultural.
Impulsar la implementación de técnicas de producción agropecuaria sustentable y amigable con el medio natural.
Promover programas de producción de productos artesanales elaborados en talleres comunitarios o familiares.

### Eje Social

Generar espacios con características de accesibilidad universal y perspectiva de género.
Habilitar y/o construir espacios de infraestructura para atención y prevención de adicciones.
Generar programas integrales de actividades culturales, deportivas y recreativas dirigidas a adolescentes y jóvenes.
Habilitar y/o construir espacios de infraestructura destinados a la atención de adultos mayores y personas con discapacidad.
Habilitar y/o construir espacios para la capacitación laboral destinados a mujeres.
Generar programas de proyectos productivos enfocados en las mujeres.

### Eje Cultural



<div> <div>   </div> <div> <div> Gaceta MUNICIPAL PINAL DE AMOLES, QUERÉTARO ADMINISTRACIÓN 2024 - 2027 </div> <div> Promover programas de protección y conservación de los inmuebles históricos de valor patrimonial y cultural. </div> </div> </div>
<div> Implementar programas de restauración y mantenimiento de inmuebles históricos. </div>
<div> Aplicar la normatividad vigente en la intervención y/o modificación de inmuebles históricos. </div>
<div> Impulsar acciones de rescate y conservación de las zonas arqueológicas. </div>
<div> Fomentar acciones de rescate del paisaje urbano histórico, mejoramiento y conservación de la imagen urbana tradicional y la identidad cultural. </div>
<div> Fomentar el uso de materiales tradicionales y de la región en la construcción de vivienda. </div>
<div> Impulsar programas y acciones de conservación y promoción de la identidad cultural. </div>

## 5. Nivel estratégico

### 5.1 Estrategias

#### 5.1.1 Modelo estratégico territorial

El modelo de estrategia territorial está enfocado en alcanzar la imagen objetivo establecido, para que en el largo plazo el municipio muestre un crecimiento urbano ordenado ligado al desarrollo integral de sus localidades conservando sus características ambientales, socioeconómicas y culturales.

El modelo territorial se apoya en el sistema de localidades municipal y su ámbito de atención, siendo prioritario el fortalecimiento del sistema de movilidad, a través del mejoramiento integral de las vialidades y el sistema de transporte; con lo que se genere una conectividad y accesibilidad eficiente para el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad del municipio.

#### 5.1.2 Estructura urbana territorial y sistema de enlaces

La estructura urbana territorial se organiza mediante los sistemas de localidades y vialidades y su nivel jerárquico de atención, la cual, se diseñó alineada al modelo territorial. A continuación, se presenta la categorización establecida para las localidades o centros de población de acuerdo a su función y nivel de atención.

##### Centro urbano

En esta jerarquía se encuentra Pinal de Amoles, la cabecera municipal; también se identifica como Centro de Servicios Municipales, con un radio de influencia y nivel de servicios municipal, es decir, proporciona y concentra los servicios y equipamientos para la atención de la totalidad de las localidades del municipio.

##### Subcentro urbano

La localidad de Ahuacatlán de Guadalupe tiene la jerarquía de subcentro urbano, es la localidad con mayor dinámica urbana, económica y demográfica después de la cabecera municipal. Por su función administrativa como cabecera delegacional concentra la infraestructura, servicios y equipamiento de nivel medio que da atención a las localidades que integran la delegación e incluso a localidades cercanas que no forman parte de la delegación.

##### Centros Proveedores de Servicios

Corresponde a las localidades que son cabeceras delegacionales, Bucareli, Escanelilla, San Águeda y San Pedro Escanela; también se integra la localidad de Derramadero de Juárez, la cual se propone sea reconocida como cabecera delegacional. Por último, en esta categoría también se clasifican las localidades de San Pedro Viejo y El Madroño.

Estas localidades cuentan con el equipamiento y servicios de educación y salud, infraestructura básica y vías de comunicación para atender los requerimientos de las localidades de su delegación y/o que se encuentran muy cercanas a ellas en el caso de las localidades que no son cabeceras delegacionales.

**Corredor Urbano (CUR)** Se designa esta categoría a las vialidades conectoras con alto flujo vehicular y con alta densidad de comercios y servicios y cuya dinámica económica combina usos de suelo que ofrecen servicios de fácil acceso.

Esta categoría se ubica en dos tramos de la carretera federal 120; el primero corresponde al tramo de la cabecera municipal; el segundo con mayor longitud, integra las localidades de Escanelilla, Encino de Ahuacatlán, Ahuacatlán de Guadalupe, Huajales, Peña Alta, San Martín, hasta llegar al límite municipal con Jalpan de Serra.

**Corredor Agropecuario (CA)** Este corredor tiene el objetivo de conservar usos de suelo agrícolas y pecuarios, así como el fortalecimiento de las actividades económicas y la comercialización de productos derivados de estas.

Se ubica sobre el camino a Bucareli, en el tramo de la localidad de El Plátano a Bucareli, en este caso los usos agrícolas son los de mayor predominio.

#### 5.1.4 Estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico

La estrategia en función del ordenamiento ecológico considera lo establecido en el Programa de Manejo del Área Natural Protegida de la Reserva de la Biosfera Sierra Gorda vigente; el cual identifica para el Municipio zonas núcleo y zonas de amortiguamiento y cuyo lineamiento principal es el de conservar las zonas naturales; controlando la presión que ejercen los asentamientos humanos sobre las zonas naturales.

Para la zona que no se encuentra dentro de la declaratoria del ANP, se establecen políticas de conservación alineadas a lo dispuesto por el POEREQ; de igual manera, se establece como zona de protección al cauce del Río Extoraz. De igual manera, se propone el saneamiento del cauce del Río Escanela, en el tramo de Escanelilla a Ahuacatlán de Guadalupe.

Especial atención se dará al manejo correcto de los residuos sólidos, para evitar y en caso revertir la contaminación de los ecosistemas, con lo que se preservarán las características naturales del ANP.

Estos criterios se aplicarán de manera coordinada y conjunta con la normatividad urbana establecida para regular y ordenar el crecimiento urbano de las localidades.

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

Partiendo de la definición de la resiliencia urbana, como la capacidad de los sistemas urbanos o ciudades de prevenir, resistir y recuperarse de peligros, vulnerabilidades y riesgos, se establecen para el municipio de Pinal de Amoles, estrategias dirigidas a la eficiente gestión de riesgos en el territorio municipal.

##### 1. Elaboración del Atlas Municipal de Riesgos

Dada la diversidad de las características topográficas y naturales del territorio municipal, es fundamental contar con un instrumento que permita identificar las zonas que puedan representar un riesgo para los asentamientos humanos y las actividades derivadas de estos; por lo anterior, resulta indispensable la elaboración del estudio correspondiente y una vez que se cuente con él, los recursos técnicos y el personal capacitado para su correcta interpretación y aplicación.

##### 2. Aplicación de acciones para zonas funcionales de Pinal de Amoles

A partir de una visión interdisciplinaria, la incorporación de la gestión de riesgos y la gestión integrada de cuencas son parte fundamental para la resiliencia en los asentamientos

humanos. De esta manera, tomando como base los resultados de la determinación de zonas funcionales de las microcuencas<sup>16</sup> se establecen las siguientes acciones por cada una de ellas.

Zona baja:

- Aplicación del Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) en suelo urbano y urbanizable.
- Conservación y aumento de áreas verdes con especies arbóreas nativas de la región.
- Uso de materiales permeables en nuevas vialidades o en rehabilitación, guarniciones y camellones, acompañado de técnicas como jardines microcuenca, jardín de lluvia y pozos de infiltración, en función de las condiciones de la infraestructura.
- Instalación de sistemas de captación de agua pluvial en equipamientos urbanos para uso en sus instalaciones.

Zona media:

- Captación de agua pluvial en zonas habitacionales y productivas, a través del uso de sistemas de captación específicos, así como de cisternas, y habilitación de pozos de infiltración.
- Reforestación de áreas dañadas y susceptibles para su habilitación ambiental con especies arbóreas endémicas que propicien mayor retención e infiltración a los suelos.
- Uso de materiales permeables en vialidades secundarias y primarias (existentes y propuestas), tanto en áreas urbanas como rurales, acompañado de la habilitación de camellones con jardines de microcuenca, jardines de lluvia, o pozos de infiltración, de acuerdo con la capacidad e infraestructura a construir.

Zona alta:

- Declaración, conservación y protección de áreas reconocidas con importancia ambiental.
- Aplicación de técnicas como presas filtrantes y zanjas – bordo, para la retención de agua y sedimentos<sup>17</sup>.

Las acciones antes descritas se plantean como indispensables para contribuir a la prevención de riesgos y la conservación de los elementos ambientales del municipio, en relación con los asentamientos humanos.

3. Adicional a lo anterior, se recomienda la consulta y aplicación de las acciones recomendadas por la Guía de Resiliencia Urbana (2016) elaborada por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU).

#### 5.1.6 Estrategia de movilidad

Alineada a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la estrategia de movilidad establece que se debe garantizar la accesibilidad universal de la población, mediante diferentes medios de transporte, favoreciendo la movilidad no motorizada, peatonal y ciclista; esto es, en primer lugar, se tendrá al peatón, después al ciclista, el transporte público y por último al automóvil.

<sup>16</sup> Consultar apartado III.3.3 Análisis de Cuencas.

<sup>17</sup> Para la aplicación de estas técnicas se recomienda consultar el documento Lineamientos de Diseño de Infraestructura Verde para Municipios Mexicanos, elaborado por el Instituto Municipal de Planeación Urbana de Hermosillo, 2019.

#### Estrategia peatonal

En la cual se considera el mejoramiento y la habilitación de las superficies caminables, es decir, del espacio dedicado para el tránsito peatonal a lo largo del borde de la vialidad o en áreas exclusivas para el tránsito de personas como son los andadores destinados para el tránsito peatonal.

#### Estrategia vehicular

Para el mejoramiento y resolución de la problemática existente en cuanto a la circulación de los vehículos automotores de particulares, de transporte público y de carga, se integraran acciones de mejora de la infraestructura vial, implementación de programas de mantenimiento, así como, la regulación de los vehículos de carga y del transporte público de pasajeros.

#### Estrategia transporte público

El servicio de transporte público al interior del municipio requiere de mejoramiento, que se llevará a cabo mediante las siguientes acciones:

- Ampliación de rutas y de horarios de frecuencia de paso de transporte público.
- Establecimiento de tarifas fijas acorde a las distancias.
- Habilitar espacios para el ascenso y descenso de las unidades.
- Habilitar y/o construir la central de autobuses.

#### 5.1.7 Estrategia de vivienda

Con respecto a la vivienda, la problemática a atender es la falta de certeza jurídica de la propiedad y la regularización para su incorporación al área urbana; de igual manera, se requiere de vivienda asequible, acorde a las necesidades de la población y diseñada de acuerdo a las características naturales del territorio municipal. Por lo anterior, se retoman las estrategias definidas por el Programa Estatal de Vivienda, que pueden ser aplicables al municipio para resolver su problemática.

#### 5.1.8 Estrategia de equipamiento e infraestructura urbana

La estrategia de equipamiento e infraestructura se dirige principalmente al mejoramiento, rehabilitación y consolidación del equipamiento urbano y de servicio existente, así como la programación del necesario para la atención a la población en los tres horizontes de planeación.

1. Mejoramiento de los equipamientos de educación, salud, deporte y recreación
2. Equipamientos para el desarrollo integral y económico
3. Reconocimiento de equipamientos administrados por particulares o asociaciones comunales y su incorporación al suelo urbano
4. Mejoramiento de la red de agua potable y drenaje.

#### 5.1.9 Estrategia de patrimonio histórico cultural e imagen urbana

Para la conservación del paisaje urbano histórico de la población de Pinal de Amoles y con el objetivo de regular las intervenciones, se propone en este instrumento la delimitación de un área específica. Los criterios considerados para la delimitación del polígono de protección patrimonial fueron entre otros; la historia urbana que se materializa en el tipo de traza, la topografía, las cualidades de las edificaciones constituidas por los materiales y técnicas constructivas y por las características de sus espacios abiertos, la densidad de arquitectura histórica y tradicional, la homogeneidad de la fisonomía y perfil urbano característico de las localidades insertas en un contexto medioambiental que, en conjunto integran el paisaje urbano histórico de la cabecera municipal de Pinal de Amoles.



#### 5.1.10 Estrategia en función del desarrollo económico

La estrategia está dirigida a consolidar la vocación de turismo natural y paisajístico, a fin de aprovechar la infraestructura turística en la zona de estudio, para que de manera ordenada se promueva la instalación de actividades relacionadas con alimentos y bebidas, hospedaje, entre otros.

En el impulso al desarrollo del sector de turismo se considerarán las áreas que por su belleza paisajística o valor ecológico o patrimonial puedan ser susceptibles de incorporar a esta actividad, a partir de su Plan de Manejo correspondiente.

### 5.2 Zonificación del territorio

#### 5.2.1 Horizontes de planeación

La consolidación del modelo estratégico territorial se fija para su aplicación en tres horizontes de planeación, los cuales cuentan con la siguiente temporalidad:

- Corto plazo (2024-2030)
- Mediano plazo (2031-2039)
- Largo plazo (2040-2050)

#### 5.2.2 Zonificación primaria

La Zonificación Primaria establece el destino del territorio y su ocupación para lo cual se clasifica en Suelo urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

**Suelo Urbano (SU)**

Se clasifica en este rubro a las zonas urbanas consolidadas de los centros población y las localidades, que si bien no presentan una población urbana su nivel de consolidación es significativo. Estos se constituyen por edificaciones formales, dotados de servicios y equipamientos urbanos, abastecimiento de agua potable, drenaje, suministro de energía eléctrica y vialidades definidas. El territorio clasificado como Suelo Urbano tiene una superficie 1,346.51 ha, que corresponde al 1.89% del territorio municipal.

**Suelo Urbanizable (SUZ)**

Referido al suelo donde se tiene previsto el crecimiento y consolidación del crecimiento urbano. En estas áreas las autoridades municipales promoverán el desarrollo mediante obras de urbanización básica, sin las cuales no se podrá autorizar ninguna modalidad de aprovechamiento urbano. La superficie urbanizable se incorporará en los plazos definidos previamente, la superficie total a incorporar es de 21.50, que corresponde al 0.03 % del municipio.

**Suelo No Urbanizable (SNUZ)**

Se refiere al suelo que está sometido a algún régimen especial de protección incompatible con la transformación o aprovechamiento urbano, en función de sus valores ambientales, agropecuarios, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos o culturales, además de terrenos que se consideran prioritarios para su preservación en razón de sus valores agrícolas, ganaderos, forestales o riqueza y biodiversidad natural. En el municipio predomina esta categoría, ocupando 69,978.37 ha, que representa el 98.08% del territorio municipal.

**Tabla 3.** Zonificación primaria

Zonificación primaria		
Suelo	Sup ha	Porcentaje
Urbano	1,344.10	1.88%
Urbanizable	21.50	0.03%
No urbanizable	69,980.77	98.09%

Fuente: SDUOP, 2024.

Plazos de crecimiento

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

Tabla 4. Plazos de crecimiento

Horizontes (crecimientos)		
Suelo	Sup ha	Porcentaje
Corto	8.04	37.38%
Mediano	9.98	46.40%
Largo	3.49	16.23%
Total	21.50	100%

Fuente: SDUOP, 2024.

5.2.3 Áreas de actuación

5.2.3.1 Conservación patrimonial

Por su importancia histórica y cultural, así como por la concentración de monumentos históricos inmuebles, se ha identificado el Polígono de Protección Patrimonial de Pinal de Amoles.

Uno de los insumos principales para el análisis y delimitación del polígono de protección es el catálogo de monumentos históricos, el cual no se encuentra actualizado, por lo que habrá variaciones en cuanto al número de fichas aquí presentadas. Las zonas definidas como áreas de actuación de Conservación Patrimonial se identifican con la clave CP, quedando de la siguiente manera:

CP 1. Polígono de Protección Patrimonial, cabecera municipal de Pinal de Amoles.

5.2.3.2 Protección a cuerpos de agua y escurrimientos

Las áreas de protección a cuerpos de agua y escurrimientos son áreas indispensables para la regulación y control de los cauces en áreas urbanas, así como para la retención de agua para el aprovechamiento ambiental, agropecuario y el suministro a los centros de población.

Estas áreas además de contar con una normativa específica dentro de los usos asignados en la zonificación secundaria, se refuerzan con la aplicación de mecanismos especiales de protección a las siguientes áreas identificadas con la clave PCA, quedando de la siguiente manera:

PCA 1. Río Extoraz

5.2.3.3 Mejoramiento urbano

Se definen como áreas de actuación de mejoramiento urbano a las localidades con procesos de urbanización viéndose rebasada su capacidad en la dotación servicios de infraestructura, equipamiento, e incorporación de suelo urbano actual, por lo que requieren de acciones relativas al mejoramiento de vialidades, redes de infraestructura, vivienda y equipamiento, acompañado por acciones de saneamiento y conservación ambiental de escurrimientos, cuerpos de agua, áreas de

valor natural y de vegetación. Aunado a lo anterior y debido a las condiciones físicas del territorio, se suman acciones de mitigación de riesgos.

Las áreas de actuación de mejoramiento urbano (localidades) se identifican con la clave MU y se cuentan con 37.

#### 5.2.3.4 Consolidación urbana

Se refiere a las localidades que dentro de la estructura urbana tendrán un nivel de servicio de centro de subcentro urbano y/o centro proveedor de servicios, las cuales cuentan con los servicios básicos de infraestructura, equipamiento y vialidades; sin embargo, requerirán de acciones en los rubros anteriores para fortalecer su jerarquía dentro de la estructura urbana municipal.

Estas localidades se identifican con la clave CU, estableciéndose de la siguiente manera:

- CU 1 Ahuacatlán de Guadalupe
- CU2 Bucareli
- CU 3 San Pedro Escanela
- CU 4 Santa Águeda
- CU 5 Escanelilla
- CU 6 San Pedro Viejo
- CU 7 El Madroño
- CU 8 Derramadero de Juárez

#### V.2.3.5 Potencial turístico

El municipio de Pinal de Amoles cuenta con elementos naturales, culturales y de patrimonio histórico importantes, los cuales tienen potencial como atractivo turístico. Estas áreas de actuación se podrán ubicar en cualquier área o zona de las localidades donde se proponen; tienen el propósito de fomentar las actividades ecoturísticas y los recorridos culturales, sin dejar de lado su vocación como zonas de conservación, por lo cual, para su aprovechamiento, se deberá sujetar a toda la normatividad y reglamentación que les corresponda. Estas áreas se identifican con la clave

PT y se enlistan a continuación:

- PT 1 Mirador Cuatro Palos
- PT 2 Río Escanela
- PT 3 Puente de Dios
- PT 4 Cascada El Chuveje
- PT 5 Puerta del Cielo
- PT 6 Cueva de los Riscos
- PT 7 Cañón del Infiernillo
- PT 8 Mirador Peña de las Guacamayas
- PT 9 Bucareli, Ex convento y misión
- PT 10 Campamento El Cedral
- PT 11 Campamento Derramadero de Bucareli

### 5.3 Zonificación secundaria

#### 5.3.1 Usos de suelo

**Tabla 5. Zonificación secundaria**

Zonificación secundaria		
Suelo	Sup ha	Porcentaje
<b>Suelo Urbano</b>		
Habitacional rural densidad aislada	477.27	0.67%
Habitacional rural densidad mínima	530.30	0.74%
Habitacional rural densidad baja	175.32	0.25%
Habitacional mixto densidad baja	9.00	0.01%
Habitacional mixto densidad media	42.40	0.06%
Comercio y servicios	34.73	0.05%
Equipamiento	58.00	0.08%
Ecoturístico	2.22	0.003%
Espacios verdes y abiertos	36.38	0.05%
<b>Suelo No Urbanizable</b>		
Zona amortiguamiento	66,610.21	93.36%
Zona núcleo	3,348.38	4.69%
Protección a cauces y cuerpos de agua	22.18	0.03%
<b>Total</b>	<b>71,346.39</b>	<b>100%</b>

### 5.3.2 Criterios normativos y Tabla de Compatibilidades

Interpretación de Nomenclatura de usos habitacionales

La nomenclatura para usos habitacionales está integrada por dos componentes: uso y densidad.

A continuación, se presenta la descripción de cada una.

Uso: HR: Habitacional Rural

HM: Habitacional Mixto

Densidad: As. Aislada

Mn: Mínima

Bj: Baja

Md: Media

Coefficiente de Ocupación del Suelo

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), es la superficie del lote que puede ser ocupada con construcción, se establece para obtener la superficie máxima de desplante de una edificación en planta baja, al multiplicarlo por la superficie total del lote.

Se calcula con la siguiente expresión:  $COS = 1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimales)}$

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

Coefficiente de Utilización del Suelo

El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), determina la superficie máxima de construcción que puede tener una edificación, excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por las obras bajo



nivel medio de banquetas destinadas para estacionamiento. Se expresa con el número de veces que se construye la superficie total del lote. Se calcula con la siguiente expresión matemática:

$CUS = (\text{Superficie de desplante} \times \text{número de niveles permitidos}) / \text{superficie total del predio}$ .

La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio.

En las Zonas de Protección Patrimonial y Conservación, el CUS deberá respetar el contexto urbano, evitando alterar la tipología, perspectivas y perfiles urbanos históricos y su marco natural.

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

#### Coeficiente de Absorción del Suelo

El Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) es la superficie mínima del lote que se debe dejar libre para permitir la permeabilidad o infiltración de agua, y estará sujeta a lo dispuesto en la Tabla 54 Normas Generales para el municipio de Pinal de Amoles. Dicha superficie podrá ser cubierta con materiales permeables.

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

#### Alturas y niveles

La altura de las edificaciones se presenta en metros lineales y niveles. Para determinar los metros lineales se consideró la altura mínima de entrepiso de 2.50 m para uso habitacional; para uso comercial y servicios, la altura puede variar entre 2.50 y 5.00<sup>18</sup>.

El número de niveles se determina mediante la siguiente fórmula:  $CUS/COS = \text{Número máximo de Niveles permitidos}$ .

En caso de que se opte por construir el estacionamiento bajo el nivel medio de banqueta, y siempre y cuando no sea para otro destino, el número de niveles permitidos se contará a partir del nivel medio de banqueta.

#### Densidad

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

**Tabla 6.** Densidad por viviendas

Densidad	Líteral	Factor	No. de viviendas por ha
Aislada	As	1,000	10
Mínima	Mn	500	20
Baja	Bj	286	35

<sup>18</sup> Con base en lo establecido en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Pinal de Amoles publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga el 30 de enero, 2015.

Aplicación de usos de suelo para predios con más de una zonificación primaria y secundaria  
Para predios que tengan asignados dos o más usos de suelo urbanos en la Zonificación Secundaria, el propietario podrá optar por la zonificación que mejor se adapte a sus necesidades.  
Para predios que tengan asignados uno o más usos de suelo urbanos en la zonificación secundaria, y que cuenten con uno o más usos de suelo identificados en la zonificación secundaria como: Equipamiento, Protección a Cauces y Cuerpos de Agua y Protección Ecológica, el H. Ayuntamiento dictaminará la procedencia para la aplicación total de una de las zonificaciones en el predio.

#### Tabla de Compatibilidad de Usos

Para establecer los giros permitidos y prohibidos para cada uno de los usos del suelo, se elaboró la Tabla de Compatibilidad de Usos de suelo el cual considera la clasificación del catálogo SCIAN. (Ver Tabla de Compatibilidad de Usos de suelo en Anexo Documental).

Los giros permitidos son los fines públicos o privados que de acuerdo a las zonas son predominantes o compatibles y, podrán darse a los predios a través del trámite de dictamen de uso de suelo ante las autoridades competentes en la administración del desarrollo urbano.

Los giros prohibidos son aquellos fines públicos o privados que presentan incompatibilidad con alguna zona por lo que no tienen cabida en ella, y por lo tanto no serán autorizados por la autoridad competente en la administración del desarrollo urbano.

El dictamen de uso de suelo deberá establecer las condicionantes y acciones pertinentes a realizar para que se establezca el giro en el predio, atendiendo lo señalado en el Título Cuarto del Código Urbano del Estado de Querétaro.

#### 5.3.3 Normas generales

De manera complementaria se establecen las siguientes Normas Generales desglosadas en la Tabla 54, que serán aplicables a las edificaciones en el territorio del municipio de Pinal de Amoles, mismas que son suplementarias a la Zonificación Secundaria. Para los casos de fusión y subdivisión se deberá aplicar lo dispuesto en la norma particular al respecto.

**Tabla 7.** Normas generales para el municipio de Pinal de Amoles

Usos	Clave	Densidad	Viviendas por ha	COS	Área libre	CUS	CAS	Altura (1)		Superficie lote tipo m <sup>2</sup>	Frente mínimo m
								Número de niveles	Máxima total en m		
Habitacional	As	Aislada	10	0.5	0.5	1	0.35	2	5	1,000.00	20
	Mn	Mínima	20	0.6	0.4	1.2	0.3	2	5	500	15
	Bj	Baja	35	0.7	0.3	1.4	0.25	2	5	350	12
	Md	Media	59	0.75	0.25	1.5	0.2	2	5	200	10
Comercio y servicios	CS	Media	59	0.75	0.25	1.5	0.2	2	10	200	10
Ecoturístico	NA	NA	NA	0.20	0.80	0.40	0.80	2	10	NA	NA

NA: No aplica.

(1) La altura mínima de entepiso es de 2.5 m para uso habitacional y 5 m para giros del uso de comercio y servicios, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Pinal de Amoles, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga el 30 de enero, 2015.

\*Aquellos lotes o áreas que se encuentren al interior de un desarrollo inmobiliario o asentamiento irregular, siempre y cuando sean destinados a vivienda unifamiliar, podrán tener una superficie mínima de 90 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 6m, hasta la establecida en la tabla anterior de acuerdo con su Zonificación Secundaria.

\*El mínimo de metros cuadrados de construcción de una vivienda en el Municipio de Pinal de Amoles, será de 45.00 m<sup>2</sup> sin importar su densidad, siempre y cuando cumpla con los principios de una vivienda digna y decorosa en los términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Fuente: SDUOP, 2024.

#### Norma 1. Altura máxima permitida

La altura máxima permitida se determinará con base en lo señalado en la Tabla 54. Normas Generales para el municipio de Pinal de Amoles, a excepción de aquellos predios que se encuentren dentro del Polígono de Protección Patrimonial de Pinal de Amoles o colindantes a inmuebles históricos, en estos casos será necesario contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), en caso de la dependencia no especifique el número de niveles, la construcción no podrá tener más de 1 nivel o una altura máxima de 2.5 m.

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

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

#### Norma 2. Vialidades

El Sistema de Enlaces y Estructura vial<sup>19</sup>, obedece a impulsar la movilidad urbana eficiente al interior del municipio, así como su estructura de enlace e integración a nivel regional, municipal y local.

Las vialidades proyectadas se clasifican en regionales, primarias, y secundarias. Su trazo se aplicará independientemente del uso y destino del predio y sus secciones se establecerán en la constancia de alineamiento correspondiente. Respetarán las disposiciones normativas en la materia, debiendo en su momento ser transmitidas a título gratuito a favor del órgano de gobierno correspondiente para ser reconocidas como vías públicas.

El trazo de las vialidades propuestas podrá modificar su trayectoria por cuestiones topográficas o por condiciones físicas del predio, siempre y cuando se garantice la continuidad de la conectividad con la que fue proyectada en los puntos de enlace correspondientes, no pudiendo modificar la sección establecida en ninguna de las partes de su conformación. Las vialidades definidas como regionales, primarias y secundarias, así como las que establezca para tal efecto el H. Ayuntamiento, por ningún motivo contarán con elementos de obstaculización, plumas de acceso, rejas, puertas, y cualesquiera otros que impidan el libre tránsito de la ciudadanía sobre las mismas. De igual manera, no se autorizarán vialidades y/o circulaciones vehiculares con una sección menor a 9.00 m, debiendo a su vez asegurar una circulación peatonal libre de obstaculización no menor a 1.20 m en ambos paramentos dentro de dicha sección, debiendo contemplar lo correspondiente a los manuales de accesibilidad universal vigentes.

#### Norma 3. Fusión y subdivisión

Para el caso de la subdivisión de predios, de acuerdo a su densidad, la totalidad de las fracciones resultantes deberán cumplir con la superficie mínima y frente mínimo establecido en la Tabla 54. Normas Generales para el municipio de Pinal de Amoles.

Respecto al Polígono de Protección Patrimonial de Pinal de Amoles, las subdivisiones se permitirán siempre y cuando no sean monumentos históricos o artísticos. En todo caso, se deberá realizar por el régimen de propiedad en condominio.

<sup>19</sup> Consultar apartado V.1.6.1 Estructura vial.

En el proceso de Subdivisión de un predio dentro de suelo urbano y urbanizable de la Zonificación Primaria, se deberá cumplir con las siguientes condicionantes: el predio deberá ser mayor a 200.00 m<sup>2</sup>; la densidad deberá corresponder a la nomenclatura de uso de suelo; los predios resultantes de la subdivisión deberán tener un frente mínimo establecido en la Tabla 54. Normas Generales para el municipio de Pinal de Amoles y deberán contar con frente a la vía pública debidamente reconocida.

Cuando dos o más predios se fusionen y cuenten con distinto uso de suelo siempre y cuando estén considerados dentro del suelo urbano o urbanizable de la Zonificación Primaria, podrá optarse por la zonificación que mejor se adapte a las necesidades del proyecto, siempre y cuando su acceso y salida sea por el uso que le dio origen. En lo que respecta a la altura y área libre, prevalecerá la establecida en la zonificación elegida para el predio.

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

En el caso de los programas de regularización de la tenencia de la tierra, el lote mínimo será determinado en el programa que para el efecto se elabore.

Aquellos predios que NO provengan de una autorización inmobiliaria (fraccionamiento, condominio, asentamiento), con zonificación primaria urbana o urbanizable, y estén identificados como una situación de hecho, físicamente subdivididos, habitados y edificados, podrán ser subdivididos (en una sola ocasión), sin cumplir con superficies y frentes de la tabla, siempre y cuando el máximo de fracciones resultantes que no cumplan con los frentes y superficies no excedan de tres.

#### Norma 4. Zonas de Suelo Urbano o Urbanizable clasificadas como Comercial y de Servicios y Equipamiento

Los accesos a estas zonas deberán ser a través de las vialidades primarias o secundarias directamente, evitando en lo posible el acceso por vialidades locales.

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

#### Norma 5. Predios con Derechos Adquiridos

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

La Homologación por Derechos Adquiridos tiene por objeto reconocer los derechos que hubiese obtenido un inmueble con anterioridad a la entrada en vigor del presente Programa a través de un Dictamen de Uso de Suelo o un Cambio de Uso de Suelo autorizado por la autoridad competente e inscrito en el Registro Público de la Propiedad (RPP).

Los predios que hayan obtenido un Dictamen de Uso de Suelo emitido por la autoridad municipal, o un Cambio de Uso del Suelo aprobado por el H. Ayuntamiento, y no se encuentren incluidos en el Plano de Zonificación Secundaria (E3), podrán obtener un Dictamen de Uso de Suelo por Homologación de Derechos Adquiridos emitido por la autoridad municipal, el cual se basará en la tabla de Homologación de densidades.

**Tabla 1** Homologación de densidades

Densidad dada en habitantes por hectárea			Densidad dada en viviendas por predio		
Densidad	Hab/ha	Viv/ha	Densidad	Factor	Viv/ha
PDUCP Pinal de Amoles 2009			PMDU Pinal de Amoles 2024		
<b>Turístico campestre</b>	30	6	Aislada (As)	1,000	10
<b>H0.5</b>	50	10	Aislada (As)	1,000	10
<b>H1</b>	100	20	Mínima (Mn)	500	20
<b>H3</b>	300	60	Media (Md)	167	59



PMDU Pinal de Amoles 2010					
<b>H0.5</b>	50	10	Aislada (As)	1,000	10
<b>HRCS</b>	100	20	Mínima (Mn)	500	20
<b>HCS</b>	300	60	Media (Md)	167	59
<b>H1</b>	100	20	Mínima (Mn)	500	20
<b>H3</b>	300	60	Media (Md)	167	59
<b>Turístico campestre</b>	30	6	Aislada (As)	1,000	10

Fuente: SDUOP, 2024.

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

Aquellos predios que hayan obtenido un Dictamen de Uso de Suelo o un Cambio de Uso de Suelo publicado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad (RPP), y de acuerdo a la nomenclatura del presente Programa se vean beneficiados, podrán obtener un Dictamen de Uso de Suelo en categoría de “nuevo”, renunciando a los derechos adquiridos mediante un oficio dirigido a la dependencia encargada del desarrollo urbano en el municipio.

En ambos casos, la homologación no los eximirá del cumplimiento de las obligaciones adquiridas con anterioridad que así le sean notificadas por la dependencia encargada del desarrollo urbano.

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

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

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

#### Norma 6. Cambios de Nomenclatura Usos Urbanos

Los propietarios de los predios clasificados como Urbanos y/o Urbanizables de conformidad con el apartado V.2.4 Zonificación Secundaria, podrán solicitar al H. Ayuntamiento la modificación de la nomenclatura y/o literales de la Zonificación Secundaria en las siguientes modalidades:

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

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

#### Norma 7. Derechos de vía de comunicación

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

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

#### Norma 8. Criterios hidrológicos

Dichas normas tienen por objeto asegurar el buen estado y el adecuado funcionamiento de los cuerpos de agua y cauces en el municipio, para con ello, disminuir riesgos para la población, proteger la calidad de los ecosistemas y disminuir el peligro de inundación, entre otros.

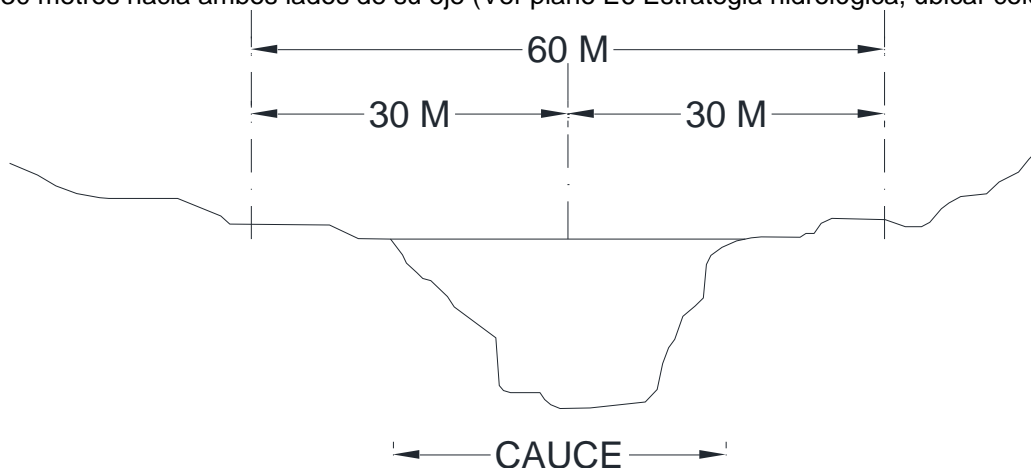
Con base en lo anterior, para predios que se vean impactados o sean colindantes con la trayectoria y existencia de drenes, cauces, escurrimientos, bordos o cuerpos de agua, previo a su edificación o urbanización, y como requisito previo para la emisión de la Licencia correspondiente, deberán presentar un Estudio Hidrológico validado por la Comisión Estatal de Infraestructura o la Comisión Estatal de Aguas, o Comisión Nacional del Agua; en el que se identifiquen los escurrimientos o cuerpos de agua y las características hidrológicas que se presenten dentro del predio, así como en su zona de influencia, contemplando las medidas de mitigación, conservación y mejoramiento hidrológico necesarias; las obras de mitigación pluvial y complementarias que deriven de dicho estudio serán validadas por la Comisión Estatal de Infraestructura.

En dicho estudio se deberá de considerar lo siguiente:

1. Restricción en cauces y escurrimientos

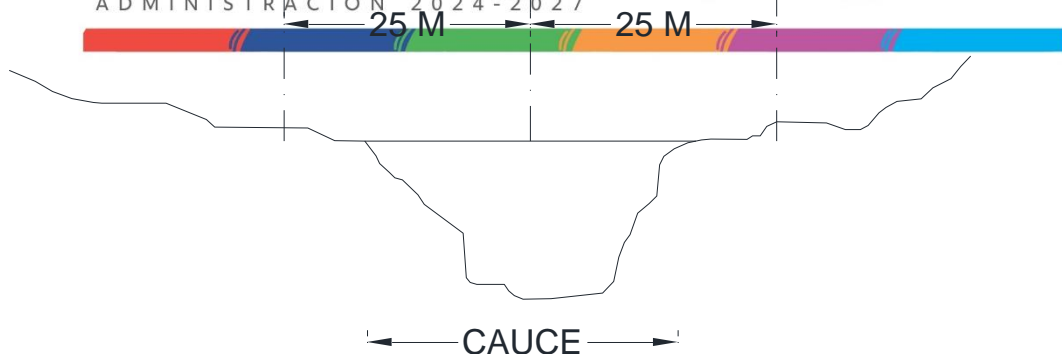
Tipo 1

Cauces principales, imprescindible su preservación y continuidad con una franja de restricción de 30 metros hacia ambos lados de su eje (Ver plano E6 Estrategia hidrológica, ubicar color naranja).



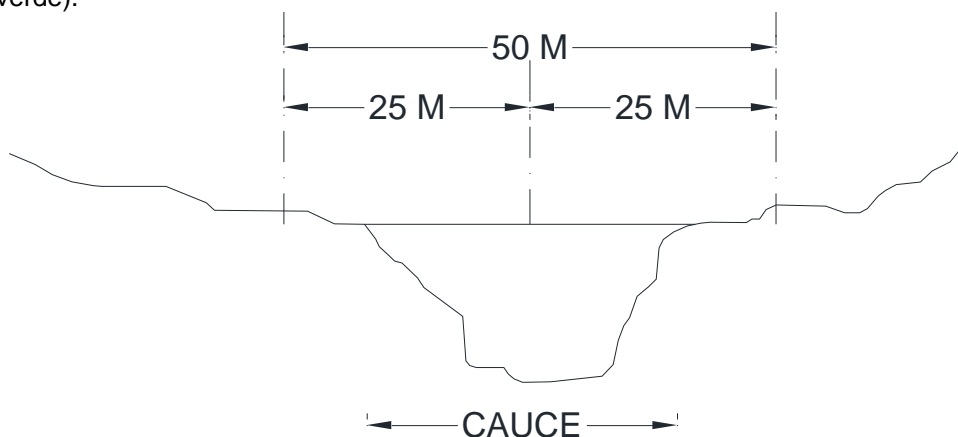
Tipo 2

Afluentes importantes a cauces principales con una franja de restricción de 25 metros hacia ambos lados de su eje (Ver plano E6 Estrategia hidrológica, ubicar color azul).



### Tipo 3

Cauce con interacción en zona urbana imprescindible su preservación con sección de restricción de 25 metros hacia ambos lados de su eje (Ver plano E6 Estrategia hidrológica, ubicar color verde).



### 2. Protección a bordos

Los bordos y cuerpos de agua cumplen con una variedad de funciones eco-sistémicas e hidrológicas, por lo que se deberá asegurar la liberación de la superficie indicada que de acuerdo al siguiente esquema es de 30 metros de ancho medidos horizontalmente a partir del Nivel de Aguas Máximas Ordinarias (NAMO), y considerar su respectiva protección y mantenimiento preventivo. Tal superficie permitirá la adecuada operación, mantenimiento, conservación y vigilancia de los cuerpos de agua, lo cual se llevará a cabo de acuerdo a lo dispuesto en la normatividad aplicable. (Ver plano E6 Estrategia hidrológica).



Operación y mantenimiento de drenes y bordos del Estado y el Municipio.

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

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

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

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

#### Norma 9. De la compatibilidad de usos de giros

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

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

#### Norma 10. De las áreas de donación

Los desarrolladores podrán permutar las áreas de donación por concepto de Equipamiento de los desarrollos inmobiliarios, por aquellos polígonos de interés municipal, en estricto apego a lo establecido en el artículo 156 fracciones III y IV del Código Urbano del Estado de Querétaro.



#### Norma 11. De las áreas verdes

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

Preferentemente, se deben considerar especies nativas del Estado de Querétaro, que puedan soportar los periodos de lluvias y estiaje, y que se encuentren disponibles en los viveros cercanos o de la región. Los ejemplares a colocar deben cumplir con las características establecidas en las normas ambientales vigentes, en particular con lo señalado en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

#### Norma 12. Estudios de Impacto Urbano

Los estudios de impacto urbano tienen por objetivo establecer medidas de mitigación o compensación que permitan minimizar o evitar los efectos negativos de obras o proyectos que alteren significativamente la estructura urbana o el paisaje urbano histórico de las localidades que integran el municipio de Pinal de Amoles.

#### Norma 13. Pasos de fauna

Se aplicarán los criterios establecidos en el Capítulo X del Manual para Estudios, Gestión y Atención Ambiental en Carreteras elaborado por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes. Este capítulo, trata de las buenas prácticas de manejo de la infraestructura carretera, las facilidades de conexión de hábitat y aumento de seguridad vial y reducción de muertes de fauna.

También se seguirán las recomendaciones establecidas en el Catálogo de Conceptos Ambiental del Manual anterior, donde para los pasos de fauna aplican los conceptos MFN1 y MFN2.

#### Norma 14. De los predios identificados como Área Natural Protegida

Aquellos predios que en Plano E2 Zonificación Secundaria, se ubiquen dentro de los polígonos que hacen referencia al Área Natural Protegida, previo a la emisión de cualquier autorización municipal emitida por la autoridad competente, deberán presentar Visto Bueno de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP), en el que se deberá especificar los términos y condiciones bajo los que es posible su emisión.

### 5.3.4 Normas particulares

#### Terrenos con pendiente natural en suelo urbano

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

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

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

cuenta para el cálculo de niveles y altura máxima, debiendo en todo momento respetar los coeficientes.

#### Equipamiento y/o Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General

Con la aplicación de esta Norma se estará en posibilidad de promover la construcción de nuevo Equipamiento, y/o de Infraestructura dedicado a la utilidad pública y de interés general, promovidos ya sea por el gobierno Municipal, Estatal o Federal y/o consolidar y reconocer los existentes, situación que permitirá garantizar la prestación de estos servicios de manera eficiente a la población, alcanzando con ello, un desarrollo urbano con equidad y sustentabilidad.

Los predios no considerados como Equipamientos en la Zonificación Secundaria, obtendrán el uso de suelo de Equipamiento sin importar la zonificación en que se ubiquen, tanto en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, de igual manera para aquellos predios que, sin estar reconocidos, operan como tal, sin importar la zonificación en que se encuentran, acreditando la propiedad por parte del Gobierno Municipal, Estatal o Federal.

#### Giros permitidos en Equipamientos públicos de Comercio (mercados municipales)

En mercados municipales con uso de suelo Equipamiento (E), el conjunto de establecimientos autorizados serán aquellos del grupo de giros Comercio de primer contacto, establecidos en la Tabla de compatibilidad de usos de suelo.

#### Corredores Urbanos

Con la aplicación de esta norma todos los corredores urbanos contemplados en este programa que se encuentren en suelo urbano y urbanizable podrán optar por la zonificación Comercial y de Servicios.

#### Ejecución de infraestructura y vías de enlace para nuevos desarrollos inmobiliarios

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

#### Subdivisión de predios con uso de suelo Habitacional Rural

Los predios que de acuerdo a su Zonificación Secundaria se encuentren en uso de suelo Habitacional Rural (HR), independientemente de lo establecido en Tabla 54. Normas Generales para el municipio de Pinal de Amoles, podrán ser subdivididos en fracciones con superficie mínima de 200 m<sup>2</sup> y frente mínimo de 10.00 m; siempre y cuando estén destinadas para la edificación de vivienda unifamiliar. Adicionalmente, las subdivisiones deberán observar el cumplimiento de los procedimientos y obligaciones dispuestas para tal efecto en el Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro.

#### Suelo No urbanizable

En zonas de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua establecidas en la Zonificación Secundaria, se deberá considerar lo siguiente:

Las construcciones existentes y aquellas que por utilidad pública se construyan, deberán sujetarse a los lineamientos y políticas establecidos en los ordenamientos ecológicos en la materia. Cuando por necesidades de paso vehicular -excluyendo carreteras y autopistas- se requiera el revestimiento de las vías de comunicación, este se deberá realizar con materiales que permitan la infiltración del agua al subsuelo, con el objetivo de recargar los mantos acuíferos.

#### Impulso de actividades eco turísticas

Con la finalidad de impulsar las actividades económicas de bajo impacto ambiental en la zona, se podrán realizar actividades eco turísticas en áreas contempladas con zonificación de: Protección a

Cauces y Cuerpos de Agua (PCCA).

Previo a cualquier autorización municipal emitida por la autoridad competente, se deberá solicitar opinión a la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP), en el que se deberá especificar los términos y condiciones bajo los que es posible su emisión.

Aunado a lo anterior se podrán autorizar actividades complementarias (venta de comida, artesanías, renta de equipo deportivo) que no afecte la imagen de la zona, previo a presentar proyecto de inversión y Manifestación de Impacto Ambiental. En dichas zonificaciones no se deberán realizar actividades con quema de combustible, previo dictamen del área competente del municipio.

## 6. Nivel programático y de corresponsabilidad sectorial

### 6.1 Líneas de acción y proyectos

Las líneas de acción se vinculan con los apartados de los niveles normativo y estratégico para el logro de la imagen objetivo planteado, dando como resultado la cartera de proyectos e intervenciones estratégicas. Estas acciones y proyectos se organizan por los ejes ambiental, urbano, social, cultural y económico; que a su vez se alinean con las estrategias, ubicándose territorialmente (Ver Plano E5 Acciones y Proyectos). Así mismo, se mencionan algunas de las dependencias y/o actores involucrados en la ejecución de estas acciones.

### 6.2 Cartera de proyectos

**Tabla 8.** Cartera de proyectos

Acción	Meta	Estrategia	Descripción	Unidad	Localización / Ubicación	Responsable
<b>A1</b>	AMB-1	V.1.4	Supervisión del estado físico de las zonas núcleo.	Programa	Zonas núcleo Cerro Grande y Mazatipán	Dirección de Desarrollo Rural Sustentable CONANP
<b>A2</b>	AMB-2	V.1.4	Programa de educación ambiental y protección de la biodiversidad.	Programa	Municipio	CONANP
<b>A3</b>	AMB-2	V.1.4	Monitoreo y conservación de los ecosistema y biodiversidad del ANP.	Programa	ANP Reserva de la Biosfera	CONANP
<b>A4</b>	AMB-3	V.1.4	Saneamiento Río Escanela.	Acción	Río Escanela, tramo Escanelilla - Ahuacatlán de Guadalupe	CONAGUA CONANP
<b>A5</b>	AMB-3	V.1.8	Construcción Planta de Tratamiento de Aguas Residuales.	Obra	Cabecera Municipal, San Pedro Escanela, Santa Águeda y Bucareli	Dirección de Obras Públicas CEA CEI
<b>A6</b>	AMB-3	V.1.8	Ampliación Planta de Tratamiento de Aguas Residuales.	Obra	Ahuacatlán de Guadalupe	Dirección de Obras Públicas CEA CEI CONAGUA
<b>A7</b>	AMB-4	V.1.8	Programa de sistemas de captación y distribución de agua de lluvia, considerando la infraestructura existente.	Programa	Municipio	Dirección de Obras Públicas
<b>A8</b>	AMB-5	V.1.4 V.1.10	Programas de producción agrícola sustentable, aplicando técnicas no invasivas, no contaminantes y que no alteren los ecosistemas.	Programa	Municipio	Dirección de Desarrollo Rural Sustentable CONANP

Acción	Meta	Estrategia	Descripción	Unidad	Localización / Ubicación	Responsable
<b>A9</b>	AMB-5 ECO-7	V.1.4 V.1.10	Programas de actividades ganaderas y pecuarias de bajo impacto sustentable, aplicando técnicas no invasivas, no contaminantes y que no alteren los ecosistemas.	Programa	Municipio	Dirección de Desarrollo Rural Sustentable CONANP
<b>A10</b>	AMB-6	V.1.4 v.1.10	Programa de conservación y aprovechamiento sustentable forestal, especialmente en zonas de especies maderables destinadas a la construcción.	Programa	Municipio	Dirección de Desarrollo Rural Sustentable CONANP
<b>A11</b>	AMB-7	V.1.4	Programa de manejo de residuos sólidos urbanos.	Programa	Municipio	Dirección de Desarrollo Rural Sustentable Dirección de Servicios Públicos
<b>A12</b>	AMB-7	V.1.4 V.1.8	Construcción de relleno sanitario.	Obra	Cabecera Municipal.	Dirección de Desarrollo Rural Sustentable Dirección de Servicios Públicos
<b>A13</b>	URB-1	V.1.2	Programa de atención ciudadana en las delegaciones.	Programa	Ahuacatlán de Guadalupe, Santa Águeda, Bucareli, San Pedro Escanela, Escanelilla.	Dirección de Gobierno
<b>A14</b>	URB-2	V.1.2 V.1.8	Programa de habilitación, rehabilitación, mejoramiento y/o mantenimiento de equipamientos urbanos en cabeceras delegacionales y municipal.	Programa	Cabecera municipal, Ahuacatlán de Guadalupe, Santa Águeda, Bucareli, San Pedro Escanela, Escanelilla.	Dirección de Gobierno Dirección de Obras Públicas Dirección de Servicios Públicos
<b>A15</b>	URB-3	V.1.2 V.1.8	Programa de supervisión de la ocupación de las zonas urbanizables y crecimiento de la mancha urbana.	Programa	Municipio	Dirección de Obras Públicas
<b>A16</b>	URB-4	V.1.2 V.1.8	Programa de monitoreo y supervisión de la ocupación y usos de suelo en corredores urbanos sobre la carretera federal 120.	Programa	Cabecera municipal, Ahuacatlán de Guadalupe, Escanelilla.	Dirección de Obras Públicas
<b>A17</b>	URB-5 URB-6	V.1.2 V.1.8	Mejoramiento de instalaciones y mobiliario del equipamiento de educación básica.	Obra	Municipio	Dirección de Obras Públicas USEBEQ
<b>A18</b>	URB-5 URB-6	V.1.2 V.1.8	Mejoramiento de instalaciones y mobiliario del equipamiento de salud de primer contacto.	Obra	Municipio	Dirección de Obras Públicas SESEQ
<b>A19</b>	URB-5 URB-6	V.1.2 V.1.8	Mejoramiento de instalaciones y mobiliario del equipamiento de recreación y deporte.	Obra	Municipio	Dirección de Obras Públicas SDUOP INDEREQ
<b>A20</b>	URB-2	V.1.2 V.1.8	Construcción de mercado municipal	Obra	Cabecera municipal	Dirección de Obras Públicas SDUOP
<b>A21</b>	URB-2 URB-6	V.1.2 V.1.8	Construcción de Centro Cultural Regional	Obra	Cabecera municipal	Dirección de Obras Públicas SDUOP



Acción	Meta	Estrategia	Descripción	Unidad	Localización / Ubicación	Responsable
<b>A22</b>	URB-2 URB-5 URB-6	V.1.2 V.1.8	Ampliación Unidad Deportiva	Obra	Cabecera municipal	Dirección de Obras Públicas SDUOP
<b>A23</b>	URB-2 URB-5 URB-6	V.1.2 V.1.8	Ampliación Centro de Salud	Obra	Cabecera municipal	Dirección de Obras Públicas SDUOP
<b>A24</b>	URB-7	V.1.2 V.1.8	Mantenimiento y ampliación de las redes de infraestructura de agua potable y drenaje.	Obra	Municipio	Dirección de Obras Públicas Dirección de Servicios Públicos CEA
<b>A25</b>	URB-8	V.1.2 V.1.8	Mantenimiento y ampliación de las redes de infraestructura de energía eléctrica.	Obra	Municipio	Dirección de Obras Públicas CFE
<b>A26</b>	URB-9 URB-10	V.1.7	Programa de Regularización para Escrituración de Inmuebles/ Viviendas.	Programa	Municipio	Dirección de Gobierno Dirección de Desarrollo Social y Económico SEDESOQ IVEQ
<b>A27</b>	URB-9 URB-10	V.1.7	Programa de dotación de vivienda del segmento social, económica, y popular.	Programa	Municipio	Dirección de Gobierno Dirección de Desarrollo Social y Económico SEDESOQ IVEQ
<b>A28</b>	URB-9 URB-10	V.1.7	Programa de mejoramiento físico constructivo y de infraestructura de vivienda.	Programa	Municipio	Dirección de Desarrollo Social y Económico SEDESOQ IVEQ
<b>A29</b>	URB-11 CUL-6	V.1.7 V.1.9	Programa de conservación, rehabilitación y construcción de vivienda con materiales de construcción o tipología de vivienda tradicional vernácula.	Programa	Municipio	Dirección de Desarrollo Social y Económico SEDESOQ IVEQ INAH
<b>A30</b>	URB-11	V.1.6.1	Mantenimiento de la carretera federal 120 y atención a deslaves y derrumbes.	Obra	Municipio	Dirección de Obras Públicas Dirección de Seguridad Pública SCT
<b>A31</b>	URB-11	V.1.6.1	Mantenimiento de las vialidades primarias de acceso y conexión a localidades.	Obra	Municipio	Dirección de Obras Públicas Dirección de Servicios Públicos CEI

Acción	Meta	Estrategia	Descripción	Unidad	Localización / Ubicación	Responsable
<b>A32</b>	URB-11	V.1.6.1	Mantenimiento de las vialidades secundarias de acceso y conexión a localidades.	Obra	Municipio	Dirección de Obras Públicas Dirección de Servicios Públicos CEI
<b>A33</b>	URB-11	V.1.6.1	Habilitación de la vialidad secundaria Santa Águeda - El Naranjo - Límite municipal Arroyo Seco	Obra	Municipio	Dirección de Obras Públicas Dirección de Servicios Públicos CEI
<b>A34</b>	URB-12	V.1.6	Sistema de transporte público con cobertura en todo el territorio municipal.	Programa	Municipio	Dirección de Seguridad Pública AMEQ
<b>A35</b>	URB-2	V.1.6	Construcción de Central de Autobuses	Obra	Cabecera municipal	Dirección de Obras Públicas SDUOP
<b>A36</b>	URB-13	V.1.3	Fortalecer la estructura orgánica de la Coordinación de Desarrollo Urbano Municipal	Programa	Municipio	Secretaría del Ayuntamiento Oficialía Mayor
<b>A37</b>	URB-14	V.1.3	Cursos de capacitación para la aplicación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano.	Programa	Municipio	Dirección de Obras Públicas
<b>A38</b>	URB-14	V.1.3	Capacitación para el manejo de Sistemas de Información Geográfica y la implementación de un programa para agilizar los trámites de desarrollo urbano.	Programa	Municipio	Dirección de Obras Públicas
<b>A39</b>	URB-1 URB-3 URB-4 CUL-3	V.1.3 V.1.9	Actualizar el Reglamento de Construcciones del Municipio de Pinal de Amoles	Acción	Municipio	Secretaría de Ayuntamiento
<b>A40</b>	URB-1 URB-3 URB-4 CUL-3 CUL-5	V.1.3 V.1.9	Actualizar el Reglamento Municipal de imagen urbana de Pinal de Amoles	Acción	Municipio	Secretaría de Ayuntamiento
<b>A41</b>	ECO-1	V.1.4 V.1.10	Programa de manejo sustentable de actividades de turismo ecológico, priorizando el desarrollo de aquellas no contaminantes, o invasivas.	Programa	Municipio	Dirección de Turismo Dirección de Desarrollo Rural Sustentable CONANP

Acción	Meta	Estrategia	Descripción	Unidad	Localización / Ubicación	Responsable
<b>A42</b>	ECO-2	V.1.4 V.1.10	Programa de mejoramiento y/o de habilitación de infraestructura de servicios y comercio en sitios y lugares turísticos del municipio.	Programa	Mirador Cuatro Palos, Río Escanela, Puente de Dios, Cascada El Chuveje, Puerta del Cielo, Cueva de los Riscos, Cañón del Infiernillo, Mirador Peña de la Guacamayas, Bucareli, Campamento el Cedral, Campamento Derramadero de Bucareli.	Dirección de Turismo Dirección de Desarrollo Rural Sustentable CONANP
<b>A43</b>	ECO-3	V.1.4 V.1.10	Programa de capacitación para la atención y prestación de servicios turísticos.	Programa	Municipio	Dirección de Turismo Dirección de Desarrollo Rural Sustentable Dirección de Desarrollo Social y Económico
<b>A44</b>	ECO-4 ECO-5	V.1.10	Impulso y difusión de los atractivos naturales y paisajísticos del municipio.	Programa	Municipio	Dirección de Turismo Dirección de Desarrollo Rural Sustentable Dirección de Desarrollo Social y Económico
<b>A45</b>	ECO-5	V.1.10	Programa de capacitación para el desarrollo de proyectos de productos artesanales y su promoción y comercialización.	Programa	Municipio	Dirección de Turismo Dirección de Desarrollo Rural Sustentable Dirección de Desarrollo Social y Económico
<b>A46</b>	ECO-5 ECO-7	V.1.10	Programa de apoyo para la puesta en marcha de proyectos de productos artesanales.	Programa	Municipio	Dirección de Turismo Dirección de Desarrollo Rural Sustentable Dirección de Desarrollo Social y Económico
<b>A47</b>	ECO-5	V.1.10	Programa de difusión estatal y nacional de costumbres, festividades y manifestaciones culturales del municipio.	Programa	Municipio	Dirección de Turismo Dirección de Desarrollo Social y Económico
<b>A48</b>	SOC-1	V.1.8	Adecuación y habilitación de elementos de accesibilidad universal en equipamientos y espacios públicos.	Obra	Cabecera municipal, Ahuacatlán de Guadalupe, Santa Águeda, Bucareli, San Pedro Escanela, Escanelilla.	Dirección de Obras Públicas
<b>A49</b>	SOC-2	V.1.8	Construcción y/o habilitación de Centros Integrales para la atención de adicciones en jóvenes.	Obra	Cabecera municipal, Ahuacatlán de Guadalupe, Santa Águeda, Bucareli, San Pedro Escanela, Escanelilla.	Dirección de Obras Públicas

Acción	Meta	Estrategia	Descripción	Unidad	Localización / Ubicación	Responsable
<b>A50</b>	SOC-3	V.1.8	Habilitación de espacios para la aplicación un programa integral de actividades culturales, deportivas y de recreación.	Obra	Cabecera municipal, Ahuacatlán de Guadalupe, Santa Águeda, Bucareli, San Pedro Escanela, Escanelilla.	Dirección de Obras Públicas
<b>A51</b>	SOC-4	V.1.8	Habilitación y/o construcción de espacios para la atención de adultos mayores y personas con discapacidad.	Obra	Cabecera municipal, Ahuacatlán de Guadalupe, Santa Águeda, Bucareli, San Pedro Escanela, Escanelilla.	Dirección de Obras Públicas
<b>A52</b>	SOC-5	V.1.8	Habilitación y/o construcción de espacios para la capacitación y enseñanza de oficios, dirigido a mujeres.	Obra	Cabecera municipal, Ahuacatlán de Guadalupe, Santa Águeda, Bucareli, San Pedro Escanela, Escanelilla.	Dirección de Obras Públicas
<b>A53</b>	SOC-6	V.1.8	Programa de apoyo para la puesta en marcha de proyectos productivos desarrollados por mujeres.	Programa	Municipio	Dirección de Desarrollo Social y Económico
<b>A54</b>	CUL-1 CUL-2	V.1.9	Programa de protección, conservación, investigación y difusión del patrimonio histórico edificado y arqueológico.	Programa	Municipio	Dirección de Obras Públicas Dirección de Turismo INAH
<b>A55</b>	CUL-1 CUL-2	V.1.9	Declaratoria de Polígono de Protección Patrimonial de la cabecera municipal de Pinal de Amoles	Acción	Cabecera Municipal	Dirección de Turismo Dirección de Obras Públicas INAH
<b>A56</b>	CUL-4	V.1.9	Proyecto arqueológico de El Quirambal	Programa	El Quirambal	Dirección de Turismo INAH
<b>A57</b>	CUL-1	V.1.9	Actualización del Catálogo de Monumentos Históricos Inmuebles	Acción	Municipio	Dirección de Obras Públicas INAH
<b>A58</b>	CUL-1 CUL-5	V.1.9	Inventario de arquitectura tradicional y vernácula	Acción	Municipio	Dirección de Obras Públicas INAH
<b>A59</b>	CUL-1 CUL-7	V.1.9	Inventario de expresiones culturales inmateriales y programa de acciones para su salvaguarda, protección, fomento y conservación.	Programa	Municipio	Dirección de Turismo INAH
<b>A60</b>	CUL-3 CUL-5	V.1.9	Proyecto de Rescate del Paisaje Urbano Histórico	Acción	Municipio	Dirección de Obras Públicas INAH
<b>A61</b>	CUL-3 CUL-5	V.1.2 V.1.9	Proyecto de mejoramiento de imagen urbana de los corredores urbanos en la carretera federal 120.	Acción	Cabecera municipal, Ahuacatlán de Guadalupe, Escanelilla.	Dirección de Obras Públicas INAH

Fuente: SDUOP, 2024.

### 6.3 Intervenciones estratégicas

De manera complementaria se proponen las siguientes acciones, como intervenciones estratégicas que fortalecerán las estrategias definidas e impulsarán el desarrollo integral del municipio.

**Tabla 9.** Intervenciones estratégicas

Meta	Estrategia	Intervención	Ubicación	Alcance	Responsable	Financiamiento
URB-11	V.1.6	Red de senderos de movilidad no motorizada	Municipio	Municipal	Municipio CEI SDUOP	Programa Anual de Obra Pública Recursos Estatales
URB-12	V.1.6	Central de Transferencia Modal (CETRAM)	Cabecera municipal	Municipal	Municipio AMEQ SDUOP	Programa Anual de Obra Pública Recursos Estatales
URB-4	V.1.2	Corredor Urbano en Carretera Federal 120	Municipio	Municipal	Municipio SCT CEI	Programa Anual de Obra Pública Recursos Estatales
URB-12	V.1.8	Estacionamiento público	Cabecera municipal	Municipal	Municipio AMEQ SDUOP	Programa Anual de Obra Pública Recursos Estatales
URB-12	V.1.6	Paradero de transporte público	Municipio	Municipal	Municipio AMEQ SDUOP	Programa Anual de Obra Pública Recursos Estatales
AMB-2	V.1.4	Paso de fauna	Municipio	Municipal	Municipio CONANP SDUOP CEI	Programa Anual de Obra Pública Recursos Estatales
ECO-2	V.1.10	Módulo de turismo	Municipio	Municipal	Municipio INAH SDUOP Secretaría de Cultura	Programa Anual de Obra Pública Recursos Estatales
ECO-7	V.1.10	Mercado Artesanal	Municipio	Municipal	Municipio INAH SDUOP Secretaría de Cultura	Programa Anual de Obra Pública Recursos Estatales
SOC-3	V.1.8 V.1.10	Biblioteca itinerante	La Angostura, Cuatro Palos, Río Escanela, Derramadero de Bucareli, San Pedro Viejo	Municipal	Municipio Secretaría de Cultura SDUOP	Programa Anual de Obra Pública Recursos Estatales
ECO-1	V.1.4 V.1.10	Centro Ecoturístico	Cabecera municipal, Derramadero de Bucareli, Río Escanela, San Pedro Escanela, San Pedro Viejo	Municipal	Municipio Secretaría de Turismo SDUOP CONANP	Programa Anual de Obra Pública Recursos Estatales
ECO-2	V.1.10	Módulo de sanitarios públicos	Cabecera Municipal, Bucareli, Derramadero de Bucareli, Río Escanela, San Pedro Escanela, San Pedro Viejo, Cuatro Palos	Municipal	Municipio	Programa Anual de Obra Pública



Meta	Estrategia	Intervención	Ubicación	Alcance	Responsable	Financiamiento
<b>URB-6</b> <b>SOC-2</b> <b>SOC-4</b> <b>SOC-5</b>	V.1.8 V.1.10	Nodo Administrativo 02 (Centro cultural, Edificio de Protección Civil, Edificio de Seguridad Pública, Escuela de Artes y Oficios, Centro de capacitación para el trabajo, Centro Integral de Apoyo Rural)	Cabecera municipal	Municipal	Municipio SDUOP	Programa Anual de Obra Pública Recursos Estatales

Fuente: SDUOP. 2024.

## 7. Nivel instrumental

Con el objetivo de consolidar el marco normativo para la administración del desarrollo urbano del municipio de Pinal de Amoles, se plantean a continuación una serie de instrumentos, con los cuales se podrá transitar a una planeación normativa y estratégica.

Estos instrumentos se clasifican en:

Jurídicos

Financieros

Territoriales

Gestión y gobernanza

### 7.1 Instrumentos jurídicos

#### *Programa Municipal de Desarrollo Urbano*

El Programa Municipal de Desarrollo Urbano, determina las estrategias, políticas y acciones generales de ordenamiento del territorio municipal.

El Programa está orientado a mejorar las áreas urbanas que presentan mayores carencias, proteger y utilizar adecuadamente los recursos naturales, a conservar y rescatar los sitios e inmuebles patrimoniales, a reutilizar estructuras urbanas, y a construir y mejorar la infraestructura y el equipamiento existente, así como la fisonomía e imagen urbana.

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

Es el principal instrumento normativo a nivel estatal del desarrollo urbano, establece los lineamientos conforme a los cuales los municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, usos, reservas, y el destino de áreas y predios, de acuerdo a la temporalidad y los coeficientes de ocupación y uso del suelo, esto con fundamento en los artículos 17 fracción II, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro y 81 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Querétaro.

De esta manera, todo programa municipal de desarrollo urbano para ser aprobado, deberá de guardar congruencia con este instrumento.

#### *Participación ciudadana*

Para la formulación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Pinal de Amoles, se realizó un Foro de Consulta Pública, el cual reflejó la opinión de la sociedad sobre los problemas más relevantes del Municipio y se fundamentó en:

- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Artículo 11, fracciones I, XX, XXX; Artículo 30, fracciones I, II, III, IV.
- Ley Orgánica de Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, Artículo 30, fracciones XXX, XXXI.
- Ley de Planeación de Estado de Querétaro, Artículo 9 y 57.

- Código Urbano del Estado de Querétaro, Artículos 8,10, fracción V; Artículo 43,44.

#### Consejos de Participación Social

De conformidad con el artículo 19 de La ley General de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial, se llevarán a cabo los consejos municipales de Desarrollo Urbano y Vivienda, y define lo siguiente:

*Para asegurar la consulta, opinión y deliberación de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano, conforme al sistema de planeación democrática del desarrollo nacional previsto en el artículo 26 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las entidades federativas y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, conformarán los siguientes órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural:*

- I. Los consejos estatales de ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano;*
- II. Las comisiones metropolitanas y de conurbaciones, y*
- III. Los consejos municipales de Desarrollo Urbano y vivienda de ser necesarios.*

*Corresponderá a los poderes ejecutivos de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales la creación y apoyo en la operación de tales consejos, en sus respectivos ámbitos territoriales.*

Asimismo, los Artículos 20, 21 de la LGAHOTDU y 45 del Código Urbano del Estado de Querétaro, hacen referencia a la formación de los consejos del sector gubernamental y social y las labores que desempeñarán para evaluar las políticas de ordenamiento territorial y planeación.

#### 7.2 Instrumentos financieros

El financiamiento del desarrollo urbano del Municipio, requiere de la implementación de instrumentos que permitan recuperar las plusvalías concebidas por la inversión de infraestructura y servicios por parte del Municipio.

- a) Participación mixta
  - Fuentes de financiamiento alternativos
  - Infraestructura y equipamiento
  - Vivienda
- b) Contribución de mejoras en obras públicas
- c) Plusvalía por urbanización
  - Transferencia de derechos de desarrollo
  - Sistema de Transferencia de Potencial de Desarrollo
  - Áreas de Actuación de Mejoramiento Urbano
  - Áreas de Actuación de Potencial Turístico

#### 7.3 Instrumentos territoriales

Estos instrumentos se caracterizan por ser aplicativos a todo el territorio municipal, siendo transversales a cada uno de los elementos, ya sea urbanos o ambientales, imponiendo las restricciones necesarias para determinar el uso, destino y aprovechamiento del suelo.

Además de la clasificación del suelo a través de la aplicación de una zonificación primaria y secundaria, en las cuales se detallan las áreas urbanizadas y urbanizables, se establecen los siguientes procesos e instrumentos.

- Sistema de Información Geográfica de Usos de Suelo
- Evaluación del Impacto Urbano
- Programa de Manejo Reserva de la Biósfera Sierra Gorda
- Atlas de Riesgos

#### **7.4 Instrumentos de gestión y gobernanza**

- Cursos de capacitación
- Convenios de coordinación y/o colaboración
- Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

#### **7.5 Evaluación y seguimiento**

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

##### **7.5.1 Línea base y diseño de indicadores**

Con el fin de dar seguimiento a las metas, objetivos y estrategias planteadas este instrumento, se establecerá un sistema de indicadores que permita realizar el seguimiento y evaluación a su implementación. Este sistema de indicadores de resultados o de impactos, será evaluado de manera periódica, abarcando las siguientes dinámicas en el Municipio:

*Indicador Ambiental*

*Indicador Sociodemográfico y Económico*

*Indicador de la dimensión urbana*

*Indicador de la dimensión urbano-rural*

SE EXPIDE LA PRESENTE EN EL MUNICIPIO DE PINAL DE AMOLES, QUERETARO,  
EL DÍA 27 (VEINTISIETE) DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO 2026 (DOS MIL  
VEINTISÉIS), SIRVE PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR. -  
DOY FE. -----  
-----

ATENTAMENTE:

---

**LIC. VIRGINIA CARRANZA SILVA,**  
**SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE**  
**PINAL DE AMOLES, QRO.**  
ADMINISTRACIÓN 2024-2027





Gobierno Municipal de  
Pinal de Amoles  
2024-2027



[www.pinaldeamoles.gob.mx](http://www.pinaldeamoles.gob.mx)

CALLE JUÁREZ No. 4, CENTRO,  
PINAL DE AMOLES, QUERÉTARO  
C.P. 76300 MÉXICO