

PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CONCÁ, MUNICIPIO DE ARROYO SECO, QRO.

(versión abreviada)

I. ANTECEDENTES

I.1 Introducción

La localidad de Concá ha manifestado un ritmo de crecimiento de grandes contrastes, mientras que para los años ochenta se observó un crecimiento muy acelerado, para los años posteriores, ese crecimiento se desaceleró, aunque el impacto en la mancha urbana ya se había manifestado. Si a la necesidad de ordenar el crecimiento, le añadimos la iniciativa de decretar a la Misión de Concá como parte del Patrimonio Cultural de la Humanidad, resulta imperativo contar con el presente Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Concá, no tan sólo para prevenir el crecimiento futuro de manera ordenada, sino también para contar con un instrumento que regule, conserve y proteja los valores de la arquitectura tradicional que se han ido perdiendo, así como el ordenamiento y regulación de los usos del suelo de la zona del conjunto misional.

I.2 Bases Jurídicas

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos artículos, 25, 26, 27, 73 párrafo III y 115 fracción V, menciona en términos de leyes federales y estatales que los Municipios estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones y participar en la creación y administración de reservas ecológicas: para dar cumplimiento a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de dicha Constitución expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas necesarias.

Ley General de Asentamientos Humanos en su artículo 4, artículo 9 fracción I, otorga la facultad a los Municipios para formular, aprobar y administrar los planes o programas de desarrollo urbano, del Centro de Población y los demás que de éstos se deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento de conformidad con la legislación local; II. regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población; III. Administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de Centros de Población y de los demás que de éstos deriven. Artículos 12, 15, 17, 35, 36 y 56.

- Constitución Política del Estado de Querétaro Arteaga (art.5).
- Ley de Planeación del Estado de Querétaro artículo 1.
- El Código Urbano del Estado artículos 1 fracc. I, II y III; 2 fracc. I; 3, 4; 6; 7; 28 fracc. II; 29, 32, 61, 62.
- Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Querétaro, artículos 26, 27, 28, 29.
- Ley Orgánica de la Administración Pública Estatal, artículo 24.

Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, en sus artículos 120, 126, 127 faculta al Ayuntamiento a participar en la elaboración, revisión, aprobación y ejecución de los planes y programas municipales de su jurisdicción y considerar las propuestas de la sociedad civil. En su artículo 122 en las fracciones VI y VII, atribuyen a los Ayuntamientos hacer del conocimiento de la comunidad sobre los planes de desarrollo urbano, asentamientos humanos y demás relacionados con la población, así como el de expedir el reglamento y las disposiciones administrativas tendientes a regular la operatividad del Plan de Desarrollo Urbano Municipal.

I.3 Antecedentes Históricos (Información proporcionada por la Dirección de Sitios y Monumentos de la SDUOP)

Los primeros españoles que llegaron a la región de Arroyo Seco, se instalaron en la hacienda de San Nicolás Concá, entre los años de 1533 a 1538. Su territorio ocupaba gran parte de la Sierra Gorda y entraba hasta el territorio del actual Estado de San Luis Potosí. Los Chichimecas y Pames de la región fueron capturados por los españoles y llevados a esta hacienda

donde se trató de evangelizarlos por parte de los agustinos y franciscanos. En 1609 los franciscanos cedieron algunas doctrinas a los agustinos y en 1617 los franciscanos Juan Bautista de Mollinedo y fray Juan de Cárdenas fundaron en el Valle de Concá la Misión de San Juan de Tetla del Cerro Gordo, cabecera de la población que habitaba en los alrededores, incluyendo haciendas y rancherías. En 1743 José de Escandón llega a la Sierra Gorda. En su segunda visita de 1744 estableció la segunda Misión Fernandina en Concá con el título de San Miguel. En 1748 Concá era trapiche de piloncillo y producía ventajas agrícola-ganaderas. Su templo fue construido entre 1750 y 1754 con Fray Junípero Serra y en 1762 ya tenía bóveda. Con la secularización en 1770 inició un periodo de abandono y destrucción que continuó con las guerras de Independencia, Reforma y la intervención francesa. En 1892, reapareció Concá como uno de los doce pueblos del Distrito de Jalpan y se remozó el templo de San Miguel Concá, pero al inicio del siglo XX llegó la Revolución. Entre 1981 y 1990, se rehabilitaba la Misión de Concá; el turismo se vio apoyado con un modesto hotel en la localidad, con un parador, un taller mecánico y se vendía gasolina en tambos. Contaba con un criadero de langostinos de río y huertas, en su río Concá. Se estableció una tienda rural; un centro de engorda de langostino y una unidad de incubación piscícola; una ampliación del hotel Concá; el empedrado de calle y la construcción de sistemas de agua potable y lavaderos públicos. Se registraron 33 establecimientos comerciales y se fomentó la producción agrícola a través de Huerto de limón mexicano y el Centro de Fomento Frutícola de Especies Tropicales. Entre 1990 y 1999, se empedraron calles; se construyó un puente colgante y la red de sistema de agua potable; se terminó el vivero forestal y el programa de huertos de hortícolas comunitarios, apareció el programa de "Escuela Digna". En el año 2000 llegó un programa de siembra de maíz de alta calidad, apoyo al desarrollo turístico. En el Centro Acuícola Concá, hubo resiembras de peces; obras de electrificación, programa de educación, salud y alimentación; proyectos de saneamiento básico y protección de los ecosistemas para la conservación de los recursos naturales.

I.4 Planteamientos de otros sectores y niveles de planeación

El Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006 establece las siguientes estrategias: Instrumentar lineamientos en acuerdo con autoridades de los Estados, Municipios y con organizaciones sociales, empresas privadas e instituciones educativas, para vincular proyectos de ordenamiento territorial, de servicios públicos y de construcción, así como de mejoramiento de vivienda que sean atractivos a la inversión pública y privada. Orientar las políticas de crecimiento poblacional y ordenamiento territorial considerando la participación de los Estados y Municipios, para crear núcleos de desarrollo sustentable que estimulen la migración regional ordenada y propicien el arraigo de la población económicamente activa cerca de sus lugares de origen. Se buscará el equilibrio en el desarrollo urbano, regional y nacional de acuerdo con modelos sustentables de ocupación y aprovechamiento del suelo. Apoyar el respeto a los planes de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de cada localidad. El Ejecutivo Federal apoyará a los Estados y Municipios para que cumplan eficaz y oportunamente sus funciones relacionadas con el desarrollo urbano y el respeto a los usos de suelo previstos por cada administración. Se buscará que el crecimiento de las Ciudades sea debidamente controlado por los Estados y Municipios tanto para evitar el crecimiento urbano desordenado que surge por la multiplicación de asentamientos irregulares, así como los costos no planeados y generalmente excesivos de la prestación de servicios públicos a todos los ciudadanos. También se cuidará que Estados y Municipios procuren la seguridad física de las personas impidiéndoles asentarse en lugares peligrosos o inadecuados, susceptibles de ser afectados por desastres naturales.

Plan Estatal de Desarrollo 1998- 2003. El Plan de Desarrollo contempla entre sus principales líneas de acción, el impulso del desarrollo sustentable entre los principales Centros de Población que integran el Estado, a través del impulso de las actividades económicas y turísticas de los diferentes Municipios que conforman el territorio de Querétaro. La política en esta materia buscará el ordenamiento territorial de las Ciudades y regiones, mediante la actualización y aplicación del marco jurídico respectivo y de los planes de desarrollo urbano, que orienten la ampliación del sistema de vialidades y el mejoramiento del transporte, a la vez que promueva el rescate y conservación del patrimonio arquitectónico.

El Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2000 - 2020 establece. Propiciar un desarrollo integral a través de la planeación y ordenamiento de los asentamientos humanos del territorio estatal bajo criterios de sustentabilidad que busquen el mejoramiento de los niveles de vida de la población presente y futura, distribución ordenada de las actividades productivas, respeto de los recursos naturales y mayor participación de la sociedad organizada del Estado de Querétaro.

Plan Municipal De Desarrollo 2000 – 2003. Dentro de los objetivos planteados en el seno del Gobierno Municipal, se menciona el impulso a la participación organizada de los diferentes grupos que conforman la Entidad, para que se tomen decisiones en los procesos de planeación, evaluación y seguimiento de los proyectos, obras y programas económicos y sociales.

Programa de Manejo Reserva de la Biosfera Sierra Gorda SUBCOMPONENTE DE MANEJO. Promover la aplicación de planes y programas de desarrollo urbano municipal acordes con en los objetivos del Área Natural Protegida en Subzonas de aprovechamiento intensivo.

Establecer criterios y estrategias de manejo para el desarrollo de la actividad ecoturística y recreativa en las Zonas de amortiguamiento.

SUBCOMPONENTE DE INVESTIGACIÓN. Promover el desarrollo de estudios de microcuencas y sus usos y manejo; así como impulsar estudios que determinen el uso actual y potencial del suelo en toda la reserva excepto las zonas núcleo y subzonas de aprovechamiento controlado.

SUBCOMPONENTE DE APROVECHAMIENTO DE RECURSOS. Identificación de sitios potenciales para la obtención de agua tomando como referencia la topografía del área en subzonas de aprovechamiento sustentable e intensivo. Promover el mejoramiento de la infraestructura de servicios en subzonas de aprovechamiento sustentable e intensivo.

SUBCOMPONENTE DE USO PÚBLICO. Concertar con los municipios la aplicación de Planes y Programas de Desarrollo Urbano que incluyan zonificación y estructuración y sean compatibles con el Programa de Manejo en subzonas de aprovechamiento intensivo. Promover ante los Municipios la generación y concentración de servicios públicos en las principales poblaciones en subzonas de aprovechamiento intensivo. Diseñar, planear e implementar un programa de señalización en el ANP (sic) para toda la reserva.

SUBCOMPONENTE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL. Promover ante las autoridades competentes la instrumentación de mecanismos de tratamiento de aguas residuales en localidades y establecimientos turísticos y de servicios que cuentan con drenajes (sic) para las subzonas de aprovechamiento intensivo. Impulsar y promover programas de letrización entre las comunidades de la reserva, enfatizando acciones de coordinación con el sector gubernamental para su implantación en las subzonas de aprovechamiento intensivo. Diseñar una estrategia regional de manejo de residuos sólidos para subzonas de aprovechamiento intensivo. Promover ante las instancias gubernamentales la regulación de toda la actividad que pudiera producir contaminación visual en el área que comprende la reserva. Promover y concensar de forma paralela, con las comunidades y gobiernos locales, el desarrollo de un programa e imagen urbana que incluya tipologías para construcciones y anuncios para las subzonas de aprovechamiento intensivo.

I.5 Límite de la zona normativa del Plan

El área normativa del Plan cuenta con 3656.83 ha, el 5% del área total del Municipio de Arroyo Seco, se encuentran comprendidas las localidades de Concá, Mesa de Palo Blanco, Las Trancas, El Crucero y San Isidro. El polígono se describe a continuación: partiendo del punto A', el cual se ubica en la cumbre del Cerro Coyote ($x=439327.7862$, $y=2367644.4306$); siguiendo al noroeste a 6298.4510 m se encuentra el punto B', ubicado en el Cerro Cebadilla ($x=437012.5818$, $y=2373501.9311$); el punto C' se ubica a en la coordenada $x=433600.1076$, $y=2374594.3485$, al noroeste del punto B' a 3583.0652 m; el punto D' se encuentra a 3855.5655 m hacia el suroeste del punto C' con las coordenadas $x=430530.8155$, $y=2372346.0595$; hacia el sureste en la elevación que se encuentra en las coordenadas $x=432971.1090$, $y=2368603.9837$ se ubica el punto E', con una distancia de 4472.0299 m respecto al punto D'; cerrando el Polígono en el punto A' situado a 6428.6925 m al sureste del punto E'.

II. DIAGNÓSTICO

II.1. Medio Ambiente

II.1.1. Recursos Naturales

II.1.1.1. Hidrología

La región de Concá cuenta con una importante corriente superficial, el Río Santa María perteneciente a la Cuenca del Río Tamuín de la Región Hidrológica del Pánuco (RH26), pero las fuentes de abastecimiento de Agua Potable para el área normativa son los manantiales La Mora y el Naranjito.

II.1.1.2. Edafología

En la zona normativa se localizan los siguientes tipos de suelos:

Simbología	Unidad Edáfica	Superficie	% respecto del total
I+Vp/3	Litosol + Vertiso Pélico	2195.36 ha	60.04 %
Vp/3	Vertisol pélico	707.66 ha	19.35 %
Bk+LK/3	Cambisol Cálxico + Luvisol Cálxico	529.89 ha	14.49 %
Lc+E+l/3	Luvisol Crómico + Rendzina + Litosol	223.92 ha	6.12 %
Total		3656.83 ha	100 %

FUENTE: INEGI, Carta Edafológica, 1:250,000

II.1.1.3 Geología

La zona normativa se encuentra asentada en una llanura intermontana a 560 msnm; la cual es una planicie aluvial acumulativa activa, formada por la sedimentación de ríos. Existen las siguientes unidades:

Símbolo	Unidad	Superficie	% respecto del total
Kl(cz)	Caliza	1235.38 ha	33.78%
Q(B)	Basalto	1253.51 ha	34.28%
Ks(cz-lu)	Caliza-Lutita	654.70 ha	17.90%
Q(al)	Aluvial	513.24 ha	14.04%
Total		3656.83 ha	100 %

FUENTE: INEGI, Carta Geológica, 1:250,000

II.1.1.4 Flora

Pertenece tanto a la selva baja caducifolia compuesta por *Acacia spp.* (huizache), *Cigarilla mexicana* (San pedro), *Cordia boissieri* (trompillo), *Helieta parvifolia* (barreta); Como al matorral submontano compuesto por: *Acacia spp.*, *Bauhinia coulteri*, *Berberis gracilis*, *Cigarilla mexicana* (san pedro), *Fraxinus schiedeana* (escobillo), aquiche (*Guazuma ulmifolia*) y mora, encontrándose en buen estado de conservación. Los cultivos agrícolas se componen de maíz, sorgo, naranjas y toronjas.

II.1.1.5 Fauna

Está comprendida en la selva baja caducifolia y las áreas urbanas. Se han observan: zopilotes (*Cathartes aura*, *Coragyps atratus*), tortolitas (*Columbina inca*), paloma alas blancas (*Zenaida asiática*) y zanates (*Quiscalus mexicanus*), entre otras. Relacionados con el tipo de vegetación de la zona, es posible observar: tlacuache (*Didelphis virginiana*), zorra gris (*Urocyon cinereoargenteus*), mapache (*Procyon lotor*), zorrillo manchado (*Spilogale putorius l.*), y murciélagos.

II.1.1.6 Clima

La temperatura para la comunidad de Conca en los meses de Noviembre-Abril, es de 9 a 24° C, con precipitación media de 75-100 mm, registrándose de 0 a 29 días con lluvia. En el período de Mayo-Octubre, según las cartas de efectos climáticos de INEGI, la precipitación es de 700 a 800 mm con 30 a 59 días con lluvia, registrando una temperatura de 18 a 30° C.

II.2 Condiciones socioeconómicas

II.2.1 Población

II.2.1.1 Número de habitantes (tendencias de crecimiento)

PROYECCIONES DE POBLACIÓN CON TASA DE CRECIMIENTO 1990-2000									
MUNICIPIO	1980	1990	1995	tc 90-00	2000	2005	2010	2015	2020
Arroyo Seco	11 909	13112	13203		12667	12863	13063	13266	13472
LOCALIDAD									
Conca	154	904	973	1.10	1009	1065	1125	1189	1256
Mesa de palo blanco	159	323	319	-0.19	317	313	310	307	304
Las trancas	s/d	150	211	-4.98	90	69	53	41	31
El Crucero	756	269	213	1.43	310	332	356	383	411
San Isidro	40	38	17	-2.67	29	24	21	18	16

Fuente: Proyecciones en base a datos de los Censos de Población y Vivienda, 1980,1990, 2000 y Censo de Población 1995 INEGI

II.2.1.2 Estructura por edad y sexo.

Con base en los datos censales se observa que tan sólo las localidades de Conca y San Isidro concentran un mayor porcentaje de mujeres que de hombres. En todas las localidades la mayoría de población está en el rango de 5 años y más, seguida por el de 15 años y más.

II.2.1.4 Estructura de empleo

La estructura de empleo de Conca se basa en agricultores y jornaleros, albañiles y pequeños comerciantes.

II.2.1.5 Migración

Hay inmigración en Conca durante los meses de Agosto a Febrero, en donde la población de la Comunidad de Peña del Limón llega a trabajar en el campo y también de localidades cercanas que asisten al videobachillerato. Se presenta una fuerte emigración durante la temporada de marzo-julio, donde cerca del 40% de la población económicamente activa se dirige a los Estados Unidos de Norte América.

II.3 Actividades Económicas

La zona de estudio presentó una estructura productiva basada en actividades del sector primario y terciario a excepción de Mesa de Palo Blanco que presentó en segundo lugar de su estructura económica, el sector secundario. Entre los principales productos que se obtienen del sector primario son el jitomate, tomate, maíz y frutales como el mango y la naranja.

II.4 Organizaciones sociales

La localidad de Conca cuenta con la Sociedad de Ejidatarios, Unión de taxistas, Organización de comerciantes, organización de citricultores, Unión de Pequeños Propietarios y Ejidatarios por bombeo y riego de gravedad y la Unión de rebombeo

II.5 Estructura urbana

II.5.1 Estructura vial

II.5.1.1 Vías Regionales

Carretera Federal 69; esta vialidad regional permite la movilidad e interacción de las localidades que conforman la región serrana con la localidad de Concá; asimismo, también se hace posible el intercambio de bienes, servicios y población con las demás regiones que conforman el Estado. Esta carretera se encuentra en buenas condiciones.

II.5.1.2 Vías de Penetración

Existe un Boulevard que conecta a la carretera Federal 69 con la localidad; se encuentra en condiciones regulares ya que el empedrado no es uniforme. Consta de dos sentidos y un camellón de 2 m de ancho aproximadamente sobre el cuál corre una línea de alumbrado público.

II.5.1.3 Vías Primarias y locales

Se identificaron dos vías primarias de circulación que van de manera perpendicular con respecto a la vía de penetración; a lo largo de estas vialidades, se conforma el conjunto de vías locales de circulación que complementan la estructura urbana de Concá. Estas vías forman un circuito vial que permite la mejor circulación al interior de la localidad; las condiciones físicas de estas vías de circulación son regulares.

II.5.2 Transporte

II.5.2.1 Sistemas y modos de transporte interurbano

En el caso del servicio de Autobuses foráneos.

Origen Destino	-	Concesionario	Comunidades a las que sirve
Concá- Florida	La	Elena Noyola Botello/ David Ferretiz Noyola	La Florida, San José Tepame, Mesa de Palo Blanco, Concá.
Concá – Florida	La	Fernando Balderas Camacho/ Dorotea Camacho Mata	La Florida, San José Tepame, Mesa de Palo Blanco, Concá.
Concá – Lagunita	La	Herminio Balderas Balderas	La Lagunita, La Florida, San José Tepame, Mesa de Palo Blanco, Concá.
Querétaro – Arroyo Seco		Flecha Amarilla	Purísima de Arista, Puerto de Trapiche, Puerto Ayutla, Concá, Mesa de Agua Fría, Cabecera Municipal.

Fuente: Dirección de Tránsito y Transporte de Gobierno del Estado, Subdirección Técnica.

Se cuenta con los autobuses “El Vencedor” que se dirigen de Río Verde-Jalpan y de Río Verde-Valles; Microbuses que salen de Xichú, Guanajuato y Taxis que comunican en el interior de la localidad de Concá a Jalpan y hacia Arroyo Seco.

II.5.3 Usos de suelo

Dentro del área Normativa del Plan el área urbana abarca una superficie de 227-55-81 ha; donde los patrones más predominantes fueron los siguientes:

Usos de suelo			
CH	Casa Habitación	48-50-26 ha.	21.31%
MIXTO	Mixto	53-58-41 ha.	23.55%
AGO	Agostadero	48-90-56 ha.	21.49%
AG	Agrícola	53-14-09 ha.	23.35%

Fuente: Levantamiento SDUOP 2001.

En cuanto a la extensión de los usos sobre el territorio, encontramos dos elementos rectores como lo es el uso habitacional con 297 predios (55.62%), y el uso mixto con 136 predios (25.47%).

II.5.3.1 HABITACIONAL.

Abarca una superficie de 48-50-26 ha, lo que representa el 21.31% del total del área urbana; el crecimiento habitacional se presenta en el centro de la traza urbana y al contorno con las zonas urbanas de Palo Alto, San Isidro, El Crucero y Las Trancas. En los límites de la zona urbana, se localizaron terrenos baldíos con superficie de 7-59-88 ha.(3.34%); y agostadero con superficie de 48-90-56 ha. (21.49%), que por su extensión, ocupan un área importante del territorio que conforma la zona urbana de Concá.

II.5.3.2 COMERCIAL

Abarca una superficie de 00-18-51 ha, que representa el 0.08% del total del área urbana; en cuanto al número de lotes existen 3 exclusivos de este uso y representan el 0.56 % del total de lotes. Es importante señalar que sobre la banqueta de la calle Guerrero, en la que se ubica la Misión existen algunos puestos ambulantes que dañan la imagen urbana de la localidad y el contexto de la Misión.

II.5.3.3 EQUIPAMIENTO.

Abarca una superficie de 14-17-32 ha, el 6.23% del área urbana total. **EEC** Educación y cultura 5-11-49 ha. 2.25%, **ESA** Salud y Asistencia 33-45 ha. 0.15%, **ERD** Recreación y Deporte 2-29-11 ha. 1.01%, **EAS** Admon. Publica y Serv. Urbanos 49-16 ha. 0.22%, **ESP** Especial 5-89-47 ha. 2.59% y **EA** Abasto 4-64 ha. 0.02%.

II.5.3.4 MIXTO

Este uso ocupa un área de 53-58-41 ha (23.55%) y es el que ocupa más territorio dentro de la zona urbana. Este uso se divide en uso habitacional con agrícola 50%, habitacional con comercio 20%; habitacional con pecuario 18% y un 12% de otros.

II.5.3.5 AGRÍCOLA

En Palo Alto, San Isidro, Concá, El Crucero y Las Trancas, ocupa una superficie de 53-14-09 ha, que corresponde al 23.35% con respecto al total de la zona urbana. Un porcentaje importante se encuentra mezclado con el uso habitacional.

II.5.3.6 AGOSTADERO

Es otro patrón predominante dentro de la zona urbana, la superficie que ocupa es de 48-90-56 ha el 21.49%.

II.5.4 Imagen Urbana

II.5.4.1 Coeficientes de Utilización

En Concá el COS y el CUS se encuentran en un rango de 0.02 y 0.7, mismo que se refleja en la lotificación de la zona sur del área de Concá, donde observamos predios de menores dimensiones y mas ocupación de las edificaciones. El área de estudio es un asentamiento horizontal con construcciones de un nivel y solo existen casos aislados en los que se presentan dos. Dentro de la zona de Las Trancas, El Crucero, San Isidro y Palo Blanco el COS y el CUS se encuentran en el rango de 0.02 a 0.2, observando en esta zona predios de grandes dimensiones, con pequeñas áreas construidas.

II.5.4.2 Arquitectura Tradicional

Se observa en la parte norte de Concá, que presenta construcciones con materiales orgánicos como la vara, madera y carrizo en muros así como paja en la techumbre (en la mayoría de los casos sustituida por lámina galvanizada). Los predios presentan grandes áreas abiertas, no existen barreras visuales entre el exterior y el interior de los predios, de forma aislada se observan bardas de piedra de pequeña altura.

II.5.4.3 Alteraciones / Materiales

En las alteraciones destacan el cambio de materiales, observando que en la actualidad la gran mayoría de las edificaciones existentes se elaboran con block de concreto ó tabique en muros, con losas planas de concreto armado y techumbres de lámina galvanizada de 1 agua con pendiente hacia el interior de los lotes.

II.5.4.4 Proporciones y Alturas

La zona 1 la constituyen San Isidro y Palo Alto, la dos Concá y la tres Las Trancas y el Crucero.

En la zona 1 y 3 la traza se desarrolla de forma irregular, los predios son de grandes extensiones y en ellos no existen paramentos que delimiten el área de la propiedad privada, la altura promedio de las edificaciones es de 2.5 mts. el espacio urbano no está bien delimitado.

En la zona 2, la traza urbana se establece de forma ortogonal delineada por la calle principal que se localiza a un costado de la Misión y atraviesa toda la localidad, las proporciones de dicha traza son de 1:1 a 1:2.6, se observa irregularidad de la traza en los límites de la localidad. Las alturas que se presentan son de 3.5 a 5.5 m y las que se guardan entre las calles y las edificaciones son de 1:0.4 a 1: 1.1

II.5.4.5 Mobiliario Urbano

Es casi inexistente, se constituye únicamente por los botes de basura localizados en los paramentos de la Misión, también se observa la existencia de anuncios de grandes dimensiones.

II.5.5 Equipamiento

II.5.5.1 Educación y Cultura

EDUCACION	SUPERFICIE (M ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (M ²)	ALUMNOS	TURNOS	UBS
CONCÁ					
JARDÍN DE NIÑOS "DOTTA YEE "	2,282	300	58 ALUMNOS	1	2 AULAS
PRIMARIA (DOS TURNOS) "BENITO JUÁREZ" "CORREGIDORA"	4,854.72	1,997	187 ALUMNOS 139 ALUMNOS	2	6 AULAS
SECUNDARIA	14,333	2,171	276	1	7 AULAS
MESA DE PALO BLANCO					
JARDÍN DE NIÑOS	1,157	--	--	1	1 AULA
EL CRUCERO - LAS TRANCAS					
ESCUELA PRIMARIA	4,358	--	--	--	2 AULAS
VIDEO BACHILLERATO	10,000	300	98	1	4 AULAS

FUENTE: Dirección de Obras Públicas del Municipio Arroyo Seco y Muestreo aplicado en la cabecera municipal por parte de la SDUOP.

CULTURA	Superficie (m ²)	UBS
CONCÁ		
AUDITORIO	1,575	M ²

Fuente: Levantamiento SDUOP 2001.

II.5.5.2 Salud y Asistencia

SUPERFICIE (M ²)	POBLACIÓN ATENDIDA	PERSONAL OCUPADO	UBS
------------------------------	--------------------	------------------	-----

CONCÁ			
CENTRO DE SALUD	260	-----	-----
			1 CONSULTORIO

Fuente: Levantamiento SDUOP 2001.

ELEMENTO	SUPERFICIE (M ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (M ²)	UBS
CONCÁ			
ALBERGUE ESCOLAR (USEBEQ)	3,006.98 M ² .	932	2 DORMITORIOS

FUENTE: LEVANTAMIENTO SDUOP 2001.

II.5.5.3 Recreación y deporte

ELEMENTO	SUPERFICIE (M ²)	
		CONCÁ
CANCHA DE FUTBOL		
CANCHAS DE BASQUETBOL (2)	22,382 M ²	
JUEGOS INFANTILES		
AUDITORIO MUNICIPAL	1,600 M ² .	
JARDÍN MUNICIPAL	2,257 M ²	
		MESA DE PALO BLANCO
Cancha de Voleibol	529 m ² .	

Fuente: Levantamiento SDUOP 2001.

II.5.5.4 Comercio

ELEMENTO	SUPERFICIE (M ²)	
		CONCÁ
DICONSA	464 M ² .	
LAS TRANCAS		
DICONSA	7,497 M ² .	
MESA DE PALO BLANCO		
DICONSA	1,793 M ² .	

Fuente: Levantamiento SDUOP 2001.

II.5.5.5 Administración y Servicios Urbanos

ELEMENTO	SUPERFICIE (M ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (M ²)	UBS
			CONCÁ
DELEGACIÓN MUNICIPAL	2,257 M ² .	178.38 M ²	M ²

Fuente: Levantamiento SDUOP 2001.

ELEMENTO	SUPERFICIE	UBS
		CONCÁ
CEMENTERIO	2,659 M ²	454 FOSAS

Fuente: Levantamiento SDUOP 2001.

II.5.6 Infraestructura

II.5.6.1 Sistema de agua potable captación/potabilización/distribución.

Concá se abastece de los manantiales La Mora y Naranjito, la red da servicio aproximadamente a 1,380 habitantes desde hace 30 años, tiene mantenimiento cuando presenta alguna fuga, y su gasto es de 3 litros por segundo. Es utilizada al 100% para uso domestico; el sistema de potabilización es la cloración; la tubería para su distribución es de 4", 3", 2" y 1". La fuente de abastecimiento de Mesa de Palo Blanco es el manantial "El Mamey", dándole servicio al 100% del total de habitantes, y el manantial "La Pechuga", dota de agua potable al 61% de la población de la comunidad Las Trancas.

II.5.6.2 Sistema de alcantarillado y Drenaje.

Concá no cuenta con sistema de red de drenaje y alcantarillado, de acuerdo a datos proporcionados por autoridades locales.

II.5.6.3 Electrificación redes, zonas servidas

Las subestaciones Río Verde y Jalpan sirven a 480 viviendas y 1,404 en Concá. Las Trancas, se encuentra cubierta al 100%.

II.5.6.4 Telefonía

En Concá 70 domicilios cuentan con el servicio MIDITEL; en Las Trancas y en Mesa de Palo Blanco también cuenta con este servicio. Hay una caseta telefónica perteneciente a TELMEX.

II.5.7 Vivienda

II.5.7.1 Estado

En Concá existe un número generalizado de viviendas en buenas condiciones realizadas con materiales no perecederos. Concá y Mesa de Palo Blanco cuentan con los mayores porcentajes de las viviendas con agua y electricidad, mientras que las que presentan mayor déficit de servicios son las comunidades de Las Trancas, El Crucero y San Isidro.

II.5.7.2 Tamaño

Con base en datos censales, se observa que de las localidades del Centro de Población que sobresalen por contar con viviendas que se conforman con dos cuartos incluyendo cocina son Las Trancas y El Crucero.

II.6 Tenencia de la tierra

El área normativa según el plano del RAN, está constituida por 1145.01 ha de superficie ejidal y 2309.95 ha de régimen de pequeña de propiedad, es decir el 33.14% y 66.86% respectivamente.

II.7 Vulnerabilidad y riesgos

Concá no cuenta con un sistema de drenaje y las descargas de aguas residuales no cuentan con ningún tratamiento, se infiltran en las formaciones Kársticas afectando la calidad del agua que circula de forma subterránea. Al sur de la traza urbana de la localidad se observa contaminación en el río Concá con la circulación de detergentes lo que afecta la calidad del agua que corre por el mismo.

II.8 Patrimonio cultural edificado

Elementos Del Patrimonio Cultural Edificado

Traza urbana. Se dispuso en dos niveles, uno en el nivel donde se edificó el conjunto religioso y otro en terreno más bajo, hacia el costado poniente del templo, cercano a los terrenos de cultivo y el agua. En el nivel del conjunto religioso se conformaron dos hileras de manzanas que corren a lo largo de las vías paralelas, con sentido sur-norte (Vicente Guerrero y Miguel Hidalgo). La conexión entre la parte alta y la baja se ha dado a través de andadores y brechas. Los elementos naturales delimitadores son los canales y arroyos que rodean la parte sur de la localidad; así como el río Concá que se encuentra al Poniente.

Arquitectura Monumental. Está conformada por el conjunto religioso de San Miguel Concá, que se establece como la obra más relevante en la localidad. Se localiza en el centro a un costado de la calle Guerrero. A excepción de la Misión el resto de las construcciones en su gran mayoría corresponden al siglo XX. De acuerdo a los edificios catalogados destaca el edificio de comercio ubicado al frente de la Misión y un costado del jardín, edificado en el siglo XX. Otro inmueble es el Jardín Principal de San Miguel Concá ubicado al frente de la Misión, sobre la calle de Vicente Guerrero. Otro inmueble relevante es la casa habitación ubicada en Vicente Guerrero 244 edificada en 1934.

Espacios públicos y jardines. Los espacios abiertos en la comunidad son el atrio del conjunto religioso y la plaza.

Características de las construcciones. De acuerdo a las características y tipologías de los inmuebles así como de la traza, se distinguen tres zonas: ZONA A. Formada por las construcciones más cercanas al conjunto religioso y la plaza, en la calle Vicente Guerrero, tienen generalmente un local comercial, el cual comparte el espacio de los dormitorios y en la parte posterior se localizan el patio, el huerto, el corral y la letrina. Las viviendas son más cerradas hacia la calle que hacia la parte posterior o interior del terreno, se encuentran sobre el paramento de la calle lo que genera un patio central formado con la letrina y los corrales. Cuando se encuentran al centro sólo queda un espacio para huerto al frente y en la parte posterior los corrales y letrinas. Las viviendas ya no son tan tradicionales, tienen patrones semejantes a los de las viviendas urbanas.

ZONA B. La tipología de las edificaciones que se encuentran fuera de los paramentos que rodean al conjunto religioso tienen las mismas características que las mencionadas anteriormente, sólo que las alturas son menores. Las edificaciones tradicionales son volúmenes rectangulares, las construcciones recientes que no tienen una volumetría definida. Las edificaciones sobre la calle Vicente son de fachada corrida, con una altura promedio de 5 metros y con techo de un agua que baja hacia la parte posterior del terreno, generándose paramentos hacia la calle sin aleros. Los techos son a dos y cuatro aguas con pendientes que llegan a tener como máximo un 40%.

ZONA C. Construcciones que cuentan con las características ya descritas, con excepción de los materiales y de la altura que es menor; estos materiales son paja para techos y bajareque o vara en muros. Existe un predominio de macizo sobre vano, hasta el 75% de la fachada, hacia la calle y hacia la parte posterior del terreno se abren un poco más. Los inmuebles datan del siglo XX. Son de materiales contemporáneos o provisionales, que generalmente no tienen acabados. No existe una tipología definida. Con excepción de la arquitectura vernácula, las construcciones están edificadas con piedra y tabicón en muros y lámina o teja con estructura de madera, y losa de concreto en techos. Las edificaciones contemporáneas tienen características distintas; techos planos, uno o dos niveles, predominio de vano sobre macizo y volumetría poco definida. Existen edificaciones que no corresponden a la tipología de la vivienda tradicional, debido a la gran influencia de los migrantes.

II.10 Síntesis de la problemática

- Las modificaciones que presenta tanto en la tipología de las edificaciones, como en el partido arquitectónico, provocan que se afecte de manera considerable la imagen y la identidad de dicha localidad, provocando una pérdida paulatina de los valores tradicionales de la arquitectura.
- Falta de infraestructura eficiente para el abastecimiento de agua potable y ausencia de sistemas de alcantarillado y drenaje en la población de Concá, lo cual provoca contaminación de los mantos freáticos y del río Santa María.
- Concá es una localidad que satisface necesidades primordiales de comunidades de menor tamaño que se encuentran aledañas a la misma, y es posible detectar que la infraestructura con que cuenta en los rubros de salud y abasto no es suficiente para dotar a estas comunidades.
- Baja aptitud territorial para el crecimiento, el 77.96% del área de estudio no es apta para el desarrollo urbano.
- La ubicación de puestos ambulantes sobre la calle Guerrero, a un costado de la Misión, afectan el contexto del monumento y la imagen urbana de la localidad.
- Poca oferta de servicios turísticos.

III. NORMAS Y CRITERIOS

III.1 Objetivos Contar con un instrumento de planeación que regule los usos del suelo de la localidad.

Proteger la imagen urbana de Concá como parte de la conservación de la zona de influencia del conjunto misional.

Encauzar el crecimiento urbano de Concá hacia el norte y evitar la ocupación de zonas agrícolas y frutícolas.

III.2 Normas y criterios para la estructura urbana

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA	Superficie(ha)	Porcentaje
H01 (HABITACIONAL 15 hab/ha)	84.21	2.30 %
H1 (HABITACIONAL 100 hab/ha)	3.33	0.092 %
H01S (HABITACIONAL 15 hab/ha/COMERCIO Y SERVICIOS)	10.95	0.299 %
SE (SERVICIOS Y/O DE EDUCACIÓN Y CULTURA)	5.16	0.141 %
SCA (SERVICIOS Y/O EQUIPAMIENTO DE COMERCIO Y ABASTO)	0.05	0.001 %
SS (SERVICIOS Y/O EQUIPAMIENTO DE SALUD Y ASISTENCIA PUBLICA)	0.44	0.012 %
SR (SERVICIOS Y/O EQUIPAMIENTO DE RECREACIÓN Y DEPORTE)	2.30	0.060 %
SA (SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN)	0.26	0.007 %
SM (SERVICIOS MORTUORIOS)	0.28	0.008 %
PEAI (PROTECCIÓN ECOLÓGICA AGRÍCOLA INTENSIVO)	650.60	17.79 %
PEAM (PROTECCIÓN ECOLÓGICA AGRÍCOLA MODERADO)	176.97	4.84 %
PEF (PROTECCIÓN ECOLÓGICA FORESTAL)	2581.24	70.59 %
A (ACUIFERO)	141.04	3.86 %
TOTAL	3656.83	100 %

III.2.1. Normas y criterios para la estructura vial.

Se plantea la conservación del tejido vial de la zona de máxima conservación. La estructura de la zona de crecimiento, será a partir de una traza ortogonal de la zona urbana. Se requieren andadores donde las pendientes son más pronunciadas.

III.2.2. Normas y criterios para la imagen urbana.

Aplicación del Reglamento de Construcción emitido por la Dirección de Sitios y Monumentos de la SDUOP para determinar la tipología de la vivienda y las construcciones de Concá.

III.2.3 Normas y criterios para el equipamiento urbano.

El equipamiento requerido para la comunidad de Concá de acuerdo al diagnóstico realizado es el siguiente:

EQUIPAMIENTO MÍNIMO NECESARIO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO	NÚMERO DE UNIDADES	SUPERFICIE TOTAL m ²
BIBLIOTECA LOCAL	m ² construido	70	175
CASA DE LA CULTURA	m ² construido	500	1000
CANCHAS DEPORTIVAS	m ²	2275	4550
TIANGUIS O MERCADO SOBRE RUEDAS	PUESTO	20	280
JUEGOS INFANTILES	m ²	1250	1250
CENTRO DE ACOPIO (DESECHOS BASURA)	m ²	200	200

IV ESTRATEGIA

IV.1 Modelo de crecimiento

Se propone un modelo concentrado de las localidades que conforman el Centro de Población, por ello las zonas de crecimiento se proponen al norte de la actual mancha urbana de Concá y conformar una sola mancha urbana hacia la localidad de San Isidro.

IV.2 Estructura Urbana

La estructura urbana se realizará a partir del ordenamiento de los usos del suelo previsto en la zonificación secundaria prevista. Consolidando la mancha urbana en un modelo concentrado, definiendo dos grandes núcleos de equipamiento, el existente y el que se desarrollará en las zona

de crecimiento. La zona de máxima conservación se destinará a usos mixtos con la finalidad de fomentar los servicios al turismo.

IV.2.1 Etapas de Desarrollo

Las áreas de crecimiento requeridas para el Centro de Población de Concá son las siguientes:

Horizontes de Planeación		Área requerida ha
Corto Plazo	(2001-2010)	7.3
Mediano Plazo	(2011-2015)	4.8
Largo Plazo	(2016-2020)	5.3

IV.2.2 Acciones estructuradoras de la estrategia

- Consolidación de la localidad de Concá como centro concentrador de equipamiento y servicios de ámbito microregional.
- Normatividad propositiva en los usos del suelo para incentivar la oferta de servicios turísticos sin que se modifiquen los patrones actuales de ocupación territorial.
- Controlar la explotación de materiales (arenas, rocas de la zona del cauce del río).

V. PROGRAMAS Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

Vertiente	Lineamiento	Proyecto Estratégico	Acción	Responsable					
				Est.	Mun	Loc.			
02	Promoción del Desarrollo Sustentable	03	Fortalecimiento Económico	14	Modernización del Sistema de Abasto y Modernización	Habilitación de una plaza para tianguis	X	X	X
02	Promoción del Desarrollo Sustentable	04	Planeación Urbana e Infraestructura para el Desarrollo	02	Planeación y Administración Urbana	Constitución de Concá como centro concentrador de equipamiento y servicios.	X	X	X
02	Promoción del Desarrollo Sustentable	04	Planeación Urbana e Infraestructura para el Desarrollo	04	Ampliación del Sistema Vial y Mejoramiento del Transporte	Habilitación de un paradero para los transportes colectivos.		X	X
						Concesión de rutas de transporte público suburbano.	X	X	X
02	Promoción del Desarrollo Sustentable	04	Planeación Urbana e Infraestructura para el Desarrollo	06	Sistema de Atención a la Vivienda	Mejoramiento de la vivienda con base en el reglamento para la vivienda vernácula.	X	X	X
						Asesoramiento para la Vivienda progresiva en la zona de crecimiento.	X	X	X
02	Promoción del Desarrollo Sustentable	04	Planeación Urbana e Infraestructura para el Desarrollo	10	Abastecimiento de agua potable	Mejoramiento de la red de abastecimiento en el Centro de Población.	X	X	X
						Mantenimiento constante de los manantiales que abastecen de agua potable a la localidad.	X	X	X
02	Promoción del Desarrollo Sustentable	04	Planeación Urbana e Infraestructura para el Desarrollo	11	Alcantarillado y saneamiento	Construcción de la red de drenaje y alcantarillado de la localidad de Concá.		X	X

					Construcción de una planta de tratamiento para residuos líquidos.		X	X
--	--	--	--	--	---	--	---	---

VI. INSTRUMENTACIÓN

VI.1 Instrumentos Jurídicos

Reglamento de Construcción Municipal, Reglamento de Uso Eficiente del Agua, Reglamento de Sitios y Monumentos y Reglamento de Recaudación Fiscal Municipal.

VI.2 Instrumentos Administrativos

La administración estará a cargo de la ventanilla única del Municipio de Arroyo Seco, de forma coincidente con este Plan del Centro de Población de Concá así como con el Plan de Desarrollo Urbano. Se promoverá la capacitación del Personal Técnico del área de Desarrollo Urbano, así como la creación de una Coordinación de Planeación del Desarrollo Urbano, para ello se plantean los siguientes instrumentos:

- Instrumentos para la operación administrativa: A partir de la creación de la Dirección de Planeación y Ordenamiento del Territorio en materia de desarrollo urbano y la creación de la ventanilla única municipal para trámites, dotar de material y equipo así como personal capacitado para ésta área, el cual estará integrado por personas previa formación sean: Arquitectos, Licenciados en Planeación Territorial, Urbanistas, Diseñador de Asentamientos Humanos o carreras afines así como los técnicos en construcción, por lo que el encargado del área de Planeación y Ordenamiento del Territorio de la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano Municipal, fungirá como único responsable de la Obra Pública y que ésta se lleve a cabo de acuerdo a lo establecido en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y de los Planes de Centros de Población.
- Capacitación: Establecer capacitación constante al personal a cargo del área de planeación y ordenamiento del territorio para el desarrollo urbano cuya finalidad es la formación de recursos humanos de la administración municipal y local, con capacidad para dar seguimiento a las disposiciones de este Plan; con un enfoque que contemple los ámbitos: regional, subregional, municipal y local, esto con el objeto de incrementar la capacidad de colaboración de la comunidad con las autoridades municipales y estatales.

VI.3 Instrumentos Financieros

Se causarán y pagarán los siguientes derechos: Licencias para obras de construcción, lineamientos de predios, por revisión y/o regularización de anuncios, según reglamentación, dictamen técnico para la licencia de ejecución de urbanización de fraccionamientos, proyectos ecoturísticos, fusiones y subdivisiones, números oficiales, dictamen de uso de suelo y dictamen de impacto urbano y ambiental.

Además de las aportaciones de la iniciativa privada de los proyectos que se desarrollarán a partir de la publicación de este Plan, los cuales serán deducibles de impuestos. De acuerdo a un convenio que se celebrará con la iniciativa privada, la Secretaría de Planeación y Finanzas y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal. Las recaudaciones que se realicen del pago del predial de la población se irá a ese fondo, el cual se establecerá mediante las aportaciones.

Quedan incluidos todos los mecanismos disponibles para la obtención de recursos financieros, tales como, instituciones crediticias y las aportaciones del gobierno estatal y municipal:

VI.4 Instrumentos de fomento

Se fomentará a toda persona física o moral debidamente constituida que establezca un bien o servicio de apoyo y fomento al turismo, que se relacione con el rescate y aprovechamiento de la Misión dentro del área normativa de este Plan, de un descuento del 50% del total de sus impuestos a partir de que inicie su proyecto hasta un término de 5 años, para apoyar la inversión privada, además de que el otro 50% restante se destinara al fondo que en coordinación con el Municipio se

creará, para que de ahí se destinen recursos para la obra pública que de este plan surja. El pago del impuesto podrá hacerse por anualidad anticipada, durante el primer bimestre de cada año fiscal, y en todo caso el contribuyente tendrá derecho a las siguientes reducciones:

PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL

A) Del 50% sobre la cantidad total que le corresponda pagar en el caso de que el pago se efectúe en el primer trimestre del año.

B) Del 20% sobre la cantidad total que le corresponda pagar en el caso de que el pago se efectúe en el segundo trimestre del año.

A toda persona física o moral que regularice el pago del predial, y el agua, se le dará un descuento del 50% a partir de que entre en vigor este Plan, y durante los 3 años posteriores, el pago del impuesto podrá hacerse durante el primer bimestre de cada año fiscal, y en todo caso el contribuyente tendrá derecho a las siguientes reducciones:

A) Del 50% sobre la cantidad total que le corresponda pagar en el caso de que el pago se efectúe en el primer mes del año.

B) Del 20% sobre la cantidad total que le corresponda pagar en el caso de que el pago se efectúe en el segundo mes del año.

C) Del 10% sobre la cantidad total que le corresponda pagar en el caso de que el pago se efectúe en el tercer mes del año.

VI.5 Instrumentos de evaluación

El Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Conká, Municipio de Arroyo Seco, Qro., quedará sujeto a revisiones anuales, a partir de su publicación en el Periódico la Voz de la Sierra, así mismo la autoridad encargada de evaluarlo será el Consejo de Planeación Municipal (COPLADEM).

Las materias que se deberán atender en la comisión son: planeación y administración del desarrollo urbano, protección al ambiente, preservación del equilibrio ecológico, vialidad y transporte, agua potable y drenaje, tratamiento y disposición de desechos sólidos, preservación y restauración del patrimonio cultural edificado, vivienda, equipamiento e infraestructura y uso del suelo.

PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CONCÁ, MUNICIPIO DE ARROYO SECO, QRO. PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO "LA SOMBRA DE ARTEAGA", DE FECHA 5 DE JULIO DE 2002. (P. O. NO. 31)