

Ponencia: Desarrollo Urbano Integral. Zona Metropolitana de la Ciudad de Pachuca

Autor: M.A.C. Arq. Magno Leonel Arreola Bautista<sup>1</sup>

Lugar: Pachuca, Hidalgo.

Fecha: 17 de noviembre de 2010

Hablar de desarrollo urbano es hablar de todo un proceso de investigación que abarca a la sociedad en su conjunto, así como todos y cada uno de sus procesos de transformaciones físicas, socioeconómicas y políticas, que repercuten en los niveles, locales, estatales, regionales y nacionales. Si se quiere participar en un proceso de desarrollo ordenado es necesario establecer estrategias de PLANEACIÓN que conformen un crecimiento ordenado.

En nuestro Estado de Hidalgo, tenemos necesidades de ordenamiento territorial y debemos apoyarnos en leyes que establezcan la revisión y actualización de los planes de Desarrollo Urbano, a efecto de evaluar la efectividad de los mismos en un período determinado y establecer los ajustes a las desviaciones que en ellos se identifiquen.

## **PROBLEMÁTICA**

La problemática fundamental detectada a nivel regional se concentra en la desarticulación entre las localidades periféricas y la capital del estado, así como fuertes carencias en los equipamientos y servicios de las localidades urbano-rurales y fraccionamientos residenciales, además de grandes conflictos por la definición de límites municipales, paralelo a esta situación, la aparición de grandes desarrollos educativos de nivel superior, integrados a ofertas de oficinas y negocios de cobertura regional fuera de los límites de crecimiento planeados, así como las diversas autorizaciones de fraccionamientos habitacionales de gran impacto con ofertas de suelo suficientes para alojar más de 115,000 nuevos pobladores, en áreas no consideradas en Planes de Ordenamiento para aperturas a corto plazo, esto, impacta a la estructura de desarrollo y por ende a las necesidades de inversión y gasto público de las autoridades correspondientes.

Las tendencias de crecimiento de todas las localidades que nuestro estado, se dirigen a zonas de producción agropecuaria, con tenencia de la tierra de tipo ejidal.

En el caso de nuestra ciudad capital Pachuca, se detectan asentamientos humanos que han salido de control, al oriente y fuera de los límites de desarrollo urbano, se ha promovido la venta ilegal de tierra ejidal, los cuales, representan una población de más de 75,000 nuevos habitantes en zonas inadecuadas, provocando altos costos sociales y económicos, además de que empiezan a aparecer, asentamientos por invasión organizada, en algunas localidades urbano-rurales con una gran cantidad de población dispersa.

Los potenciales de la situación estratégica de la región no se han aprovechado, en beneficio de la población local, puesto que ésta se desplaza, a otras áreas por motivo de trabajo y servicios, al no contar con ofertas locales de este tipo de satisfactores.

A nivel regional la problemática ambiental es relevante puesto que, el sistema hidrológico se está degradado, ubicándose problemas de contaminación del aire y

---

<sup>1</sup> Colegio de Arquitectos de Hidalgo A.C. Consejo Consultivo Ciudadano del Estado de Hidalgo.

suelo por disposiciones de desechos sólidos, industriales y agropecuarios. Este crecimiento urbano y poblacional tiene un problema mayor, es el correspondiente a la dotación del agua potable, las fuentes de abastecimiento se encuentran casi a su capacidad, siendo apenas suficientes para la población actual.

A pesar de que aparentemente Pachuca presenta una dinámica de crecimiento alta; el crecimiento de población y de la mancha urbana, especialmente hacia el sur y poniente, ha sido el resultado de las promociones habitacionales públicas y privadas, realizadas al inicio de la década anterior y seguidas hasta la fecha.

Del total del área habitacional de Pachuca, la mitad es ocupada por desarrollos naturales como colonias y barrios localizados en la parte antigua y al oriente y poniente de la Ciudad. El resto lo ocupan desarrollos formales como fraccionamientos y unidades habitacionales, ubicados principalmente al sur de la mancha urbana, lo que indica un alto grado de promociones de vivienda.

No se cuenta con una estructura urbana definida, debido a la inexistencia de distritos urbanos apoyados en equipamiento distrital y las características propias de la localidad, lo cual paralelamente provoca que no se estructure vialmente la localidad.

## **OBJETIVOS**

En base a la problemática anterior debemos pensar que se deben plantear objetivos generales y particulares que sirvan de base para la realización de un **PLAN DE DESARROLLO REGIONAL DE LA ZONA METROPOLITANA DE PACHUCA.**

### **Objetivos Generales:**

- Identificar las características actuales, así como las potenciales y restricciones para el desarrollo equilibrado de la Región. A través del análisis de procesos de urbanización de todas y cada una de las localidades componentes.
- Definir los usos, destinos y reservas del suelo en el ámbito urbano y regional, reorientando estrategias en nuevos planes de desarrollo.
- Establecer lineamientos de usos y reservas naturales en los intersticios entre las localidades, en base a sus potenciales, como soporte para un desarrollo integral y equilibrado en la región.
- Establecer líneas de acción para coordinar a agentes promotores y actores (públicos y privados) involucrados en el desarrollo y promover la captación de recursos no tradicionales, identificando, para este fin, zonas de actuación rentables y subsidiadas.
- Apoyar la consolidación de un sistema de administración urbana que además de orientar y controlar el desarrollo urbano, se vincule al proceso de desarrollo económico de la región y a su peculiar escenario ambiental, mediante el establecimiento de un sistema de planeación interactiva y de desarrollo con la participación de los diversos actores involucrados.
- Difundir en los diferentes sectores las diversas y amplias oportunidades que ofrece la planeación interactiva, para atraer inversiones, al enriquecer la imagen y realidad de servicios mejorados en la estructura urbana y económica, al aplicar esta nueva instrumentación administrativa, conjuntamente con las

autoridades municipales, compartiendo la responsabilidad al aplicar los recursos de actores públicos y privados.

### **Estructura del Ámbito Regional.**

A nivel estatal de la Ciudad de Pachuca como capital estatal y como centro de la región, juega un papel muy importante como concentrador de servicios estatales y regionales, pero su emplazamiento al sur de la Entidad colindante a escasos kilómetros de los límites con el Estado de México parece estar favoreciendo a esa entidad, puesto que los crecimientos más explosivos y de gran dimensión (Ecatepec, Tecamac, etc.) se presentan colindantes al Estado de Hidalgo.

Respecto a la región centro del país, la Ciudad de México presenta una clara influencia sobre los estados circunvecinos a distancias menores a 200 Km., en especial a las Ciudades de Cuernavaca, Toluca, Puebla, Querétaro (Ciudades superiores a 1 millón de habitantes), en el caso de la Región de Pachuca a escasos 100 Km. la población estimada es de alrededor 320,000 habitantes; los detonadores para el desarrollo para la entidad están en proceso, por ejemplo la definición del nuevo aeropuerto, etc., sin embargo, la capital del estado de Hidalgo presenta claras opciones de oferta para inversiones nacionales e internacionales al contar con ofertas importantes de suelo accesible, así como infraestructura regional que se esta reforzando de manera acelerada.

Por otra parte, el emplazamiento de la Ciudad de Pachuca, respecto a la región centro del país, teniendo como mercado la Ciudad de México, así como a la región del golfo y del nororiente del País, con posibilidades de apertura a zonas internacionales, vía zonas portuarias de Veracruz y Tamaulipas, presenta claras ventajas para el asentamiento de complejos industriales y de negocios nacionales e internacionales en la región.

Según las tendencias se espera que el impacto a medio plazo del fenómeno urbano de la región centro, Área Conurbada de la Ciudad de México, sea trascendente puesto que se desarrollan en el estado de México importantes proyectos de comunicación vial y de desarrollo urbano, que integrarán de manera más franca a la Región Pachuca, como es el caso del arco norte ya en función.

Debido a su localización estratégica, PACHUCA se ha contemplado, con potenciales para implantar paquetes de inversión con acciones rentables y subsidiadas, estructurando las zonas dispersas con apoyo de megaproyectos alternativos, por lo que a nivel estatal, esta considerada dentro de las prioridades de apoyo al desarrollo integral, donde, si las condiciones lo permiten, una gran parte de los recursos serán destinados a la habilitación y consolidación distrital.

El crecimiento futuro de la Región, de acuerdo con su comportamiento histórico e inducido, tendría efectos importantes en la conformación y funcionamiento urbano de las localidades componentes y obligaría a una incorporación de áreas al desarrollo urbano, con impactos negativos en su entorno y con menores posibilidades para atender a las demandas urbanas de una población creciente.

Por lo anterior, es necesario reorientar el crecimiento demográfico en base a sus capacidades reales de oferta de suelo e infraestructura, canalizando paralelamente, las demandas de suelo hacia las áreas que cuentan con potencial para ofertar suelo urbano. Este proceso deberá ser normado y regulado de manera tal, que PACHUCA y la región planteada (Edo. de Hidalgo y Edo. de México) no se convierta mas, en una zona de desorden y descontrol urbano.

## **ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO.**

En éste nivel estratégico el **PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA METROPOLITANA DE PACHUCA**, deberá señalar el contenido de objetivos, políticas y lineamientos de acción, necesarios para dar solución a la problemática de la Región de Pachuca, mejorar los niveles de vida de la población; apoyar el equilibrio y desarrollo de las actividades productivas; mejorar las condiciones ecológicas de la zona, estableciendo el control, ordenamiento y regulación de las localidades, por medio de la definición de los usos del suelo y sus compatibilidades, así como por el establecimiento de las densidades poblacionales y los coeficientes de ocupación del suelo urbano más adecuados.

La presente estrategia, deberá sujetarse a los lineamientos definidos por los niveles superiores de Planeación, que pueda proveer el ordenamiento del área urbana de Pachuca. Para garantizar que la estructura regional urbana planteada se lleve a cabo dentro de los lineamientos y etapas que el programa establece, se deben formar nuevas figuras jurídicas que permitan un claro proceso de programación y seguimiento en la administración del desarrollo urbano.

## **OBJETIVOS PARA LA ELABORACIÓN DEL PLAN.**

- a) Orientar y controlar el desarrollo urbano de la Región PACHUCA y en especial, del Centro de Población de PACHUCA y sus localidades mayores.
- b) Coadyuvar a mejorar las condiciones de bienes de la población.
- c) Establecer nuevos mecanismos de control que faciliten la administración urbana y la toma de decisiones en la operación del plan, evitando en todo momento el inadecuado desarrollo.
- d) En la planeación, declarar las modificaciones a los planes relacionados y considerar las acciones de desarrollo urbano, en etapas de implementación acordes a los periodos de la administración pública municipal, para garantizar su continuidad.

Incorporar a la Ley Estatal de Desarrollo Urbano, Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial, de las nuevas figuras de desarrollo urbano, suelo no urbanizable, suelo urbano, suelo urbanizable programado y suelo urbanizable no programado.

Establecer instrumentos de control y fomento para el desarrollo urbano en zonas vulnerables y potenciales respectivamente. Preservar los usos fuera del área urbana y controlar los asentamientos irregulares.

- e) **Suelo.** Promover la incorporación de suelo urbano en etapas de desarrollo perfectamente definidas, garantizando que el mismo esté sustentado en la satisfacción paralela de equipamiento y servicios.

Recuperar los derechos de vía de las carreteras y ríos, actualmente invadidos. Establecer controles estrictos, para los incipientes asentamientos a borde de la carretera federal México-Pachuca y la regularización de zonas en terrenos ejidales.

- f) **Vivienda.** Realizar programas de mejoramiento de la vivienda en toda la región y promover el mejoramiento de viviendas precarias en los centros de población principales y en las localidades periféricas.

**g) Infraestructura.**

**Á g u a P o t a b l e.** Realizar y Regularizar el servicio en la Ciudad. Prever las demandas a futuro en las localidades periféricas.

**D r e n a j e.** Evitar descargas a canales de riego y dotar del servicio a la zona del sur y localidades periféricas.

**V i a l i d a d y T r a n s p o r t e.** Preservar y/o rescatar los derechos de vía de las vialidades estructuradoras y entronques a futuro, en la cabecera municipal, así como en los sistemas de enlace municipales e interestatales.

**h) Equipamiento.** Dotar de equipamiento básico a los centros vecinales y de barrio en La Ciudad de Pachuca y de las localidades periféricas.

**l) Imagen urbana y medio ambiente.** Mejorar la imagen urbana en la zona centro de la localidad de PACHUCA.

Dotar a la Ciudad de Pachuca de elementos referenciales de identidad en las áreas de actividad como centros y subcentros urbanos, así como a los diversos distritos habitacionales.

Reforestar en especial la zona del centro urbano, las riberas del río de las avenidas y colonias del poniente.

Establecer controles a las descargas de desechos urbanos, industriales y agroindustriales que descargan a sistema pluviales de la ciudad.

**j) Administración Urbana.** Solicitar soporte económico para el desarrollo y cumplimiento del Plan de Desarrollo Regional.

Establecer instrumentos de control y fomento para las acciones del control de crecimiento urbano (establecimiento de una comisión estatal-municipal con recursos propios que haga recorridos y evaluación del crecimiento periódico).

Establecer convenios de acciones estratégicas de conservación, adecuación y mejoramiento urbano, entre Federación, Estado y Municipio.

La exposición del presente documento, obedece únicamente a las acciones que deben realizarse de manera inmediata, ya que desde la última década, se han manifestado en la zona metropolitana de Pachuca, acciones que estamos ciertos, no son benéficas, y que han sido plasmadas sin planeación, lo cual ha permitido el crecimiento desordenado de todos los centros de población que forman parte de esta región, y que abarca dos importantes estados de la república.