



GACETA MUNICIPAL

San Pedro
eres tú

Órgano oficial del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N.L. | Publicación Oficial emitida por la Secretaría del Republicano Ayuntamiento

1.- AVISO DE INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040.....02

2.- Dictamen número COYDU 2018-2021/040-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040.....08

3.- AVISO DE INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040.....182

4.- Dictamen número COYDU 2018-2021/041-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040.....188



**San
Pedro
Garza
García**

GOBIERNO MUNICIPAL

**AVISO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DEL
MUNICIPIO SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**

**CONVOCATORIA PARA PARTICIPAR EN EL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL
PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040**

INICIO DE CONSULTA PÚBLICA

El Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con fundamento en los artículos 115, fracciones I, párrafo primero, II, párrafo segundo, y V, incisos a) y d), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 132, fracción II, inciso a), de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, los artículos 33, fracciones I, inciso b), VII, incisos a) y b), 38, 39, y 40, fracción VI, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, numeral 36, fracción X, incisos a), c) y e), del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, los artículos 11, fracciones I, II, IV, X, XIX, XXVI y XXVII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y los artículos 202 al 210 del Reglamento de Participación y Atención Ciudadana del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y en cumplimiento al Acuerdo contenido en el Dictamen COYDU2018-2021/040-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040, aprobado en la Primera Sesión Ordinaria del mes de septiembre del 2021 del Republicano Ayuntamiento, celebrada el día 14-catorce de septiembre de 2021-dos mil veintiuno; **CONVOCA** a los vecinos y residentes de los polígonos de actuación o distrito de desarrollo específico denominados "Calzadas" que tengan título de propiedad o de posesión respecto de alguno de los predios ubicados dentro de dicho polígono o distrito, a participar en el proceso de **CONSULTA PÚBLICA DEL PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040**, a fin de que conozcan los objetivos y las estrategias propuestos en dicho instrumento y estén en aptitud de presentar comentarios, observaciones, formular planteamientos o propuestas que tiendan a mejorar la calidad de vida de la población del distrito, conforme a las siguientes bases generales:

PRIMERA: El proceso de **CONSULTA PÚBLICA** del documento que contiene el **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040**, dará inicio el día miércoles 22-veintidós de septiembre de 2021-dos mil veintiuno y en su etapa inicial tendrá un plazo de 31 treinta y un días hábiles para que puedan ser presentados los comentarios, observaciones, planteamientos o propuestas que los interesados estimen conducentes a los fines del proyecto de programa, mismo plazo que concluirá el día jueves 04-cuatro de noviembre de 2021-dos mil veintiuno. El proceso de consulta pública tendrá como base y objeto el contenido, texto y anexos gráficos elaborados por el Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismos que forman parte del dictamen COYDU2018-2021/040-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040, aprobado en la Primera Sesión Ordinaria del mes de septiembre del 2021 del Republicano Ayuntamiento, celebrada el día 14-catorce de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, en términos de lo dispuesto por el artículo 56 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

En todos los actos relacionados con el cumplimiento del proceso de consulta pública **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040**, se deberán atender las recomendaciones de la Secretaría de Salud del Estado con motivo de la contingencia sanitaria ocasionada por el virus SARS-COVID-19, a fin de mitigar cualquier riesgo, para la presentación de propuestas, observaciones y comentarios por escrito deberá agendarse con antelación una cita al teléfono 8184002197 y al correo electrónico ConsultaProgramasParciales@sanpedro.gob.mx y seguir las medidas de prevención que al efecto se dispongan.

Durante la celebración de las audiencias públicas, deberán proveerse las medidas de distanciamiento social necesarias para cumplir con las recomendaciones de las autoridades sanitarias competentes, y se



promoverá que dichas audiencias públicas sean transmitidas en línea a través de los medios oficiales del municipio para favorecer su amplia difusión y la seguridad de los interesados.

El PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040, estará a disposición de los interesados durante el periodo de esta consulta pública en las oficinas del Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, ubicado en la calle 05 de Mayo, número 301, en la Colonia Palo Blanco de San Pedro Garza García, Nuevo León, en un horario de las 08:00 a las 16:00 horas de lunes a viernes. Asimismo estará disponible en la página oficial de internet del Municipio <https://www.sanpedro.gob.mx/ConsultaPublica/2021/Calzadas/> el ejemplar del proyecto y de sus anexos gráficos.

SEGUNDA: De conformidad con el artículo 56, fracción V), inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el acto de apertura de la Consulta Pública tendrá verificativo mediante la Primera Audiencia Pública, que se celebrará a las **11:00 horas del día miércoles 22-veintidos de septiembre de 2021-dos mil veintiuno**, en el salón polivalente del Parque Mississippi, ubicado en la calle Río Mississippi, sin número, entre Río Potosí y Río Moctezuma, en la Colonia del Valle, del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; con el propósito de presentar el proyecto del mencionado programa parcial y dar por iniciada la participación social, explicar el procedimiento para presentar las propuestas o planteamientos que formulen los ciudadanos y habitantes del polígono de actuación o distrito de desarrollo específico sujeto a planeación.

En términos del artículo 56, fracción V), inciso b), de la citada ley, a las **18:00 horas del día lunes 27-veintisiete de septiembre de 2021-dos mil veintiuno**, se efectuará la Audiencia correspondiente con el Consejo Municipal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano, en el recinto oficial del Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, ubicado en la calle 05 de Mayo, número 301, en la Colonia Palo Blanco de San Pedro Garza García, Nuevo León, con el propósito de exponer los objetivos y propuestas del programa parcial en cita.

Las propuestas o planteamientos de los habitantes del polígono de actuación Calzadas, a los que se convoca a esta Consulta Pública, se recibirán en el Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, ubicado en la calle 05 de Mayo, número 301, en la Colonia Palo Blanco de San Pedro Garza García, Nuevo León, en un horario de las 08:00 a las 16:00 horas de lunes a viernes; en el entendido de que cualquier planteamiento o propuesta que se realice en torno a los temas sometidos a consulta pública, deberán consignar domicilio para oír y recibir notificaciones, y expresar los fundamentos o motivos que consideran justifican la misma.

La segunda y última audiencia pública de la etapa de consulta pública relativa se llevará a cabo el día **jueves 04-cuatro de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, a las 11:00 horas**, en el salón polivalente del Parque Mississippi, ubicado en la calle Río Mississippi, sin número, entre Río Potosí y Río Moctezuma, en la Colonia del Valle, del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; con el propósito de dar por concluido el plazo de consulta y recibir los últimos planteamientos por escrito de los interesados.

En las audiencias públicas, la Dirección de Planeación Urbana perteneciente al Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, levantará actas circunstanciadas que consignen la asistencia y las preguntas de los participantes y se recibirán los planteamientos y propuestas que los mismos deseen formular, sea de manera verbal o por escrito, mismos que serán utilizadas, en lo procedente, en los ajustes a los proyectos presentados junto con las propuestas que se hayan recibido a lo largo del periodo de consulta, pudiéndose implementar cualquier instrumento de audio y video o cualquier otro instrumento de tecnologías similar para el eficaz cumplimiento del presente acuerdo y del registro correspondiente.

TERCERA: En términos de lo previsto en los artículos 56, fracciones III y IV, 94, párrafo primero, 95, párrafo primero, y 402, párrafo primero, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en relación con lo previsto en los artículos 33, fracciones



I, inciso b), VII, incisos a) y b), 38, 39, y 40, fracción VI, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, el alcance de la consulta ciudadana se acotará a los vecinos, residentes, poseedores o propietarios que acrediten fehacientemente ante el Municipio contar con un título legítimo de propiedad o de posesión respecto de alguno de los lotes o predios comprendidos dentro del área previamente definida como polígono de actuación o distrito de desarrollo específico al que se refiere el **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040**.

El polígono de actuación Calzadas está definido por los predios que dan frente a las Calzadas San Pedro y Del Valle, por lo que su delimitación es en forma de cruz, teniendo como límites al norte la avenida Ignacio Morones Prieto, al sur la avenida José Vasconcelos, al oriente la avenida Gómez Morín, y al poniente la avenida Humberto Lobo. El Polígono de Actuación Calzadas cuenta con una superficie de 64.90 hectáreas, 65 manzanas y 268 lotes. La delimitación geográfica del polígono de actuación o distrito de desarrollo específico sujeta a planeación se puede consultar en el documento que contiene el **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040**, disponible en las oficinas públicas y páginas electrónicas oficiales antes mencionadas.

Los interesados en participar en la etapa de consulta pública del **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040**, deberán hacerlo en ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad y contenido de los documentos que presenten; debiendo acompañar a los escritos de propuestas, comentarios, observaciones o planteamientos que presenten, copia simple de una identificación oficial con fotografía vigente que preferentemente pueda ser pasaporte, licencia de conducir o credencial de elector, a elección del interesado, que permita identificarlo plenamente y relacionar fehacientemente su calidad de participante con interés legítimo con el título de propiedad o de posesión del lote o predio que deberá acompañar.

El resguardo y tratamiento de la información confidencial de los ciudadanos participantes estará sujeta y deberá respetar las disposiciones aplicables conforme a la legislación de transparencia, acceso a la información y protección de datos personales. El Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana deberá coordinarse con las áreas responsables de protección de datos personales de la Secretaría de Contraloría y Transparencia Municipal para los efectos de esta disposición.

Los interesados en participar en la etapa de consulta pública del **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040**, al presentar por escrito sus comentarios, observaciones, propuestas o planteamientos deberán señalar la ubicación del lote o predio dentro del polígono a que se refiere el ámbito territorial de dicho proyecto de programa parcial y, adicionalmente, la del domicilio convencional para oír y recibir notificaciones dentro del proceso de consulta pública.

Para facilitar la identificación de la ubicación y satisfacer los requisitos legales correspondientes a las notificaciones personales que se practiquen a los participantes, los interesados deberán acreditar la existencia e identidad del domicilio que señalen para oír y recibir notificaciones con copia simple de cualquier comprobante de pago de los servicios públicos de agua y drenaje, electricidad, telefonía e internet o de suministro de gas, así como con una impresión fotográfica actual del frente o fachada del domicilio que sea señalado para tales efectos. El incumplimiento de los anteriores requisitos implica para el participante interesado la aceptación de que las notificaciones que deban ser de carácter personal se realicen por tabla de avisos que se fijará en el recinto oficial del Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, si dentro de las veinticuatro horas siguientes a la emisión del acuerdo o determinación que se mande notificar el interesado no comparece ante tal Instituto para ser notificado personalmente.

Los interesados en participar en la etapa de consulta pública del **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040**, al presentar por escrito sus comentarios, observaciones, propuestas o planteamientos, deberán hacerlo expresando los fundamentos o motivos de carácter técnico, social o de política pública que consideren justifican o hacen viables los mismos, partiendo



de un punto de vista colectivo y bajo la consideración del deber de propiciar y procurar el bien común y el mejoramiento de la calidad de vida de todos los habitantes, vecinos o residentes del polígono o distrito en cuestión, por encima de cualquier interés económico particular.

Acorde con la función social atribuida a la propiedad privada según lo establecido en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, si los planteamientos o propuestas que se presenten en la etapa de consulta pública contienen expresiones o argumentos de corte individualista o que se refieran exclusivamente a aspectos de intereses particulares, sin considerar la dimensión colectiva de los beneficios o perjuicios que puedan llegar a producir en la vida de las personas y su disfrute al derecho a la ciudad, o que no expresen los fundamentos o motivos de carácter técnico, social o de política pública que consideren justifican o hacen viables los mismos, o que se refieran a cuestiones o aspectos que no tengan relación con el polígono de actuación o distrito de desarrollo específico correspondiente; será causa de que tal planteamiento o propuesta sea declarada improcedente en la etapa correspondiente de la consulta pública.

Para los efectos del procedimiento de consulta pública del **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040**, la participación ciudadana dentro de este procedimiento se considera como expresión de una prerrogativa de naturaleza colectiva que se agota y satisface con la respuesta que declare procedente o improcedente las propuestas, planteamientos, observaciones o comentarios que sean presentados. La potestad normativa conferida por la Constitución y la legislación de la materia al Ayuntamiento en el ámbito de la planeación y regulación del desarrollo urbano, es irreductible y no podrá subordinarse el interés social ni el orden público al interés particular de persona alguna con motivo de la intervención en el referido mecanismo de participación ciudadana.

En ningún caso podrá considerarse que el ejercicio del derecho de participación ciudadana dentro del procedimiento de consulta pública del **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040**, permite deducir la configuración de resoluciones afirmativas o negativas fictas respecto de las propuestas, planteamientos, observaciones o comentarios que sean presentados.

CUARTA: Conforme a lo previsto en el artículo 56 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, a través del presente **AVISO y CONVOCATORIA** se informa y hace del conocimiento de los interesados las principales propuestas de política pública, objetivos y estrategias del **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040**, mismos que se describen a continuación:

El Programa Parcial Calzadas 2021-2040 busca establecer una propuesta urbanística para la zona que resuelva los problemas inherentes al desarrollo urbano en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en materia de movilidad, proximidad, accesibilidad, asequibilidad de la vivienda y calidad del espacio público. Lo anterior a través de la adecuación del polígono de actuación Calzadas a las disposiciones legales y normatividad emanadas de las nuevas disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.

Los objetivos específicos que se busca lograr con el **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040** son: mantener la calidad del arbolado urbano sobre los camellones de las Calzadas, evitar las descargas ilegales de aguas pluviales al drenaje sanitario, aprovechar las aguas pluviales para riego de áreas verdes, reducir los riesgos de deslave durante los procesos constructivos y evitar los riesgos de inundación de sótanos a causa de las aguas subterráneas, lograr la aplicación del reglamento de aceras municipales en el polígono de actuación, para favorecer la movilidad peatonal de calidad y con seguridad, lograr un incremento sustancial de los movimientos entre origen y destino de manera peatonal y ciclista de manera segura e incluyente, limitar la construcción de más espacios de oficinas y centros comerciales de carácter metropolitano, favoreciendo aquellos que den un servicio local, así como las edificaciones de usos mixtos con mayor intensidad en los usos habitacionales para propiciar la oferta de vivienda, resolver los conflictos viales existentes en la Rotonda



de Las Calzadas, dignificar el uso del transporte público en el polígono de actuación Calzadas, lograr un balance adecuado entre las necesidades de estacionamiento, la imagen urbana y la seguridad constructiva, lograr que la proporción de metros cuadrados de departamentos, sobre el total de nuevas construcciones alcance el 70%, Incrementar la oferta de departamentos con precios de venta más accesibles para los hogares jóvenes que trabajen preferentemente en San Pedro Garza García, Nuevo León, implementar que al menos el 70% de la planta baja sea activa comercial alineada al límite de propiedad y ofrecer solución razonable a los vecinos colindantes sin afectar los usos de suelo y la movilidad en las calles al interior de la Colonia del Valle.

Los principios de las políticas de ordenamiento territorial dentro del polígono de actuación Calzadas son: resiliencia urbana, acceso a la vivienda, proximidad entre los usos de suelo y movilidad sustentable.

En cuanto a la resiliencia urbana la pretensión es de reducir el impacto de los escurrimientos pluviales provenientes de los edificios, utilizando mecanismos de manejo de aguas pluviales e infraestructura verde; la asequibilidad de la vivienda promoviendo la densidad de vivienda, para dar mayor acceso a hogares formados por parejas jóvenes, con el fin de favorecer el acceso de personas que trabajan en el área de oficinas de San Pedro Garza García, Nuevo León; la proximidad de usos de suelo que propician una mejor calidad de vida a través de una movilidad más eficiente y el fortalecimiento de las comunidades alrededor de sus sitios de vivienda y actividades básicas para ello se procurará la conectividad entre sitios de vivienda, de sitios de empleo, de los equipamientos públicos y privados de educación, salud y cultura; la movilidad sustentable es uno de los retos importantes para San Pedro Garza García, Nuevo León por lo que se establece una estrategia de impulso al transporte público de calidad sobre Las Calzadas, con la promoción de los usos mixtos y el mejoramiento de las áreas peatonales, que serán diseñadas con las normas de accesibilidad universal, se espera un incremento en la movilidad peatonal.

Las principales estrategias responden a la problemática y situaciones encontradas en el diagnóstico y son: promover un programa de mejoramiento de aceras y cruces; a través de los lineamientos urbanísticos se promueven los usos mixtos complementarios con las pantallas bajas activas, con comercio y servicios, preferentemente de carácter vecinal, con departamentos en los pisos superiores con estacionamientos subterráneos o estructurales preferentemente que no sean visibles desde la vía pública; se establece un sistema de paradores para los usuarios del transporte enfocados a mejorar la movilidad en el municipio y en Las Calzadas; implantar nuevos criterios de mezcla de usos de suelo para la zona que deberán promover la proximidad entre la vivienda y los usos de suelos complementarios a la vivienda, donde se establece un máximo de Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) que se puede utilizar en un uso diferente al habitacional (CUS no habitacional) para promover prioritariamente la construcción de edificios de usos mixtos con departamentos entre 70 y 150 metros cuadrados, para las nuevas construcciones una estrategia es incrementar la densidad habitacional y permitir que pueda ampliarse mediante el pago de aprovechamientos urbanos optativos; las alturas máximas se proponen considerando el ancho de las Calzadas.

QUINTA: El Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana dependiente de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, queda instruido para que inicie los trabajos correspondientes a la consulta ciudadana señalada en esta convocatoria a fin de que, cumpliendo y respetando todos los requisitos que para la misma señala el artículo 56 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se lleve a cabo dicho proceso de consulta.

SEXTA: Concluida la etapa de consulta pública, el Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana dependiente de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, deberá elaborar, respecto de cada uno de los planteamientos formulados por la ciudadanía, una opinión técnica para la elaboración de la respuesta que deberá ser analizada y dictaminada por la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, a fin



de que sea sometido a consideración del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León. Para tal efecto, se podrá solicitar excepcionalmente el apoyo técnico de cualquier otra dependencia u organismo, público o privado, que considere necesario; debiendo el Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana remitir los dictámenes a la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, para su análisis, estudio y resolución del expediente integrado con documentación correspondiente.

SÉPTIMA: Una vez emitidas las opiniones técnicas necesarias para la elaboración de las respuestas de la totalidad de los planteamientos y propuestas recibidas durante la etapa de consulta pública, la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, con el auxilio del Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana, elaborará un dictamen sobre el proyecto definitivo del **PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040**, que se someterá a la consideración del Republicano Ayuntamiento para su discusión y en su caso aprobación.

Previamente, las respuestas que por escrito se den a los planteamientos o propuestas procedentes e improcedentes estarán en consulta pública en las oficinas del Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través del sitio web oficial <https://www.sanpedro.gob.mx/ConsultaPublica/2021/Calzadas/>, durante un plazo de 20-veinte días hábiles. Cumplidas las formalidades para la participación social en la formulación del proyecto definitivo del **PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040**, las autoridades competentes antes mencionadas elaborarán la versión final de dicho programa parcial incorporando, en lo conducente, los resultados de dicha participación y los planteamientos o propuestas procedentes.

OCTAVA: Se autoriza al personal de las Secretarías de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, de Control e Inspección, de Obras Públicas, de Servicios Públicos y Medio Ambiente y de la Dirección General de Asuntos Jurídicos y Dirección de Gobierno ambas de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento para llevar a cabo las notificaciones de los dictámenes de respuestas correspondientes a los planteamientos formulados por los interesados.

San Pedro Garza García, Nuevo León a 15 de septiembre del 2021.


LIC. MIGUEL BERNARDO TREVIÑO DE HOYOS
PRESIDENTE MUNICIPAL


LIC. JOSÉ DAVALOS SILLER
SECRETARIO DEL REPUBLICANO
AYUNTAMIENTO

Dictamen número COYDU 2018-2021/040-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040.

1

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/040-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040.

**AL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.
P R E S E N T E.-**

A los integrantes de la COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, nos fue turnado para su estudio y análisis por parte de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y del Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana (IMPLANG), el PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040, documento que como anexo uno del presente dictamen, nos permitimos someter a la consideración del Pleno de este Ayuntamiento para que, de merecer su autorización como documento de consulta, sea sometido a la consideración de los residentes o propietarios interesados del distrito o polígono señalado y, como propuesta inicial en el proceso de CONSULTA PÚBLICA que la ley de la materia establece y con ello dar inicio formal al referido mecanismo de participación ciudadana; razón por la cual esta Comisión somete a consideración el presente dictamen, en base a las siguientes antecedentes y consideraciones;

ANTECEDENTES

PRIMERO. En la Segunda Sesión Ordinaria del mes de agosto, de fecha 25-veinticinco de agosto de 2020-dos mil veinte, se aprobaron las modificaciones resultantes del proceso de ajuste al PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN 2030, en lo que concierne a los aspectos de DETERMINACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS DE CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO, CONSOLIDACIÓN Y CRECIMIENTO, de conformidad con los artículos 11 fracción I, y 56 fracción VII, penúltimo párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; agregándose al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, publicado en el Periódico Oficial del Estado en fecha 26-veintiséis de septiembre de 2014-dos mil catorce, el plano E1.5 Zonificación de Políticas de Ordenamiento del Territorio en cuanto a las áreas de conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento; publicándose en el Periódico Oficial del Estado el 04-cuatro de septiembre de 2020-dos mil veinte, y que entró en vigor el 13-trece de octubre de 2020-dos mil veinte con la inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

SEGUNDO. En fecha 13-trece de agosto de 2021-dos mil veintiuno, mediante oficio identificado como JAFG-IMPLANG 742/2021, se informa a la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano que el Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana

¹
DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/040-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040; COMISIÓN ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 08 SEPTIEMBRE 2021.



**San
Pedro
Garza
García**

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 8500 4400
www.sanpedro.gob.mx

a través de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano se encontraban listos para iniciar el proceso de planeación correspondiente para la formulación del **PROYECTO PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040**.

Una vez analizadas las condiciones en que se presentó la propuesta de dar inicio al proceso de planeación para la formulación del **PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040** planteada por el Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana a través de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, a efectos de dar cumplimiento en tiempo y forma con lo establecido en la fracción I del artículo 56 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y con la finalidad de que los habitantes, residentes o propietarios de los predios ubicados en el área o polígono sobre el que se proyecta la formulación de dicho instrumento de planeación, tengan la posibilidad de participar en dicho proceso, esta Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento estimó que el pleno de dicho cuerpo colegiado se encontraba en condiciones de **DAR AVISO PÚBLICO** sobre el **INICIO DEL PROCESO DE PLANEACIÓN** para la formulación del **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040**.

TERCERO. En la Segunda Sesión Ordinaria de Cabildo del mes de agosto, celebrada el día 24-veinticuatro de agosto de 2021-dos mil veintiuno, se aprobó **DAR AVISO PÚBLICO DEL INICIO DEL PROCESO DE PLANEACIÓN** para la formulación del **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040**.

El aviso público relativo a dicha etapa del proceso de formulación del referido proyecto de programa parcial, fue publicado en la Gaceta Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, así como en el Periódico El Norte, el día 30-treinta de agosto de 2021-dos mil veintiuno.

CUARTO. Mediante oficio dirigido al Presidente de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, identificado como JAFG-IMPLANG 791/2021, recibido en la Oficina de Síndicos y Regidores en fecha 03-tres de Septiembre de 2021-dos mil veintiuno, signado por el Arquitecto Javier Alberto de la Fuente García, Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, así como del Arquitecto Javier Leal Navarro, Director General del Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana, en el cual con fundamento en los artículos 37 fracción II, XV, 38 fracción II del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, solicitaron que, por conducto de este órgano de análisis y dictaminación, se someta a consideración del Pleno del Republicano Ayuntamiento el **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040**, a fin de que en caso de que sea autorizado, se emita la convocatoria y el aviso público correspondientes al inicio formal del proceso de Consulta Pública del citado



proyecto en términos del artículo 56, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

QUINTO. En fecha 08-ocho de septiembre de 2021-dos mil veintiuno en la Sesión de Comisión número 17-dieciséis, se aprobó por mayoría de los suscritos integrantes de Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano someter a la consideración del Pleno del Republicano Ayuntamiento la propuesta de acuerdo de autorización necesaria en términos de lo previsto en la fracción II del artículo 56 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, dar inicio formal al proceso de consulta pública del documento que como anexo uno se adjunta al presente dictamen, mediante el aviso público y la convocatoria correspondiente, en cuanto al **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040**, a fin de que, de merecer la autorización respectiva como documento sujeto a consulta, sea sometido a los residentes y propietarios interesados del distrito señalado en el mismo que tengan un título legítimo de posesión o propiedad respecto de algún lote o predio ubicado dentro del mismo, mediante la convocatoria respectiva.

En virtud de lo anterior y en atención a las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. El artículo 115, fracciones I, párrafo primero, II, párrafo segundo, y V, incisos a) y d), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 132, fracción II, inciso a), de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, los artículos 33, fracciones I, inciso b), VII, incisos a) y b), 38, 39, y 40, fracción VI, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, numeral 36, fracción X, incisos a), c) y e), del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, y los artículos 11, fracciones I, II, IV, X, XIX, XXVI y XXVII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, esta Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento es la instancia competente para analizar, proponer y someter a la consideración, aprobación y autorización del Pleno de este órgano colegiado, la materia del presente dictamen.

SEGUNDA. Que los artículos 115, fracción V, incisos a) y d), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 132, fracción II, incisos a) y d), de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, establecen que son facultades del Municipio, en los términos de las leyes federales y estatales, las relativas a formular, aprobar y administrar la zonificación y la expedición de los planes o programas de desarrollo urbano municipal, así como para autorizar controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 64200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 8400 4400
www.sanpedro.gob.mx

3
DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/040-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040, COMISIÓN ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 08 SEPTIEMBRE 2021.

4

Asimismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 115, fracción II, párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Ayuntamientos tienen facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que expidan las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que regulen las materias, procedimientos y funciones de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.

De conformidad con lo establecido en el artículo 33, fracción VII, de la Ley de Gobierno Municipal para el Estado de Nuevo León, el Ayuntamiento tiene facultades en materia de Participación Ciudadana, para emitir las convocatorias y establecer las normas correspondientes para llevar a cabo los mecanismos de participación ciudadana que le corresponda implementar.

TERCERA. El Artículo 11 fracciones I y II de la Ley General de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial vigente, dispone lo siguiente: *Artículo 11. Corresponde a los Municipios: I. Elaborar, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población, parciales y los demás que de éstos deriven, incluyendo la zonificación prevista en lo conducente, adoptando normas y criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación y las normas oficiales mexicanas que expida la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del Gobierno Federal, así como aprobar los reglamentos y disposiciones de carácter general en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, zonificación, construcción, estacionamientos, así como vigilar su cumplimiento; [...]. II. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento."*

Por su parte, el Artículo 50 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que *el sistema estatal de planeación del desarrollo urbano es el conjunto de planes o programas tendientes al ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la regulación de las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en la entidad, y estará integrado por: (...) V. Los planes o programas municipales de desarrollo urbano; (...) VI. Los programas de desarrollo urbano de centros de población; y VII. Los programas parciales.*

El artículo 60 de la citada Ley de Asentamientos Humanos precisa el contenido y la estructura que deben observar los planes y programas comprendidos en el sistema estatal de planeación, y en la fracción segunda de dicho numeral se precisa que en dicha estructura y



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 64260
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 8400 4400
www.sanpedro.gob.mx

4

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/040-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040, COMISIÓN ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 08 SEPTIEMBRE 2021.

contenido se debe precisar la identificación de las áreas o temas por clasificar, territorialmente y/o por sector, según el nivel de planeación que corresponda.

En relación con lo establecido en los artículos 50, fracción VII, y 60, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el artículo 90 de dicha legislación precisa que los programas parciales permiten llevar acciones específicas para el crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población, así como para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales, y que **tendrán por objeto precisar, complementar, adecuar, ordenar y regular el desarrollo urbano de un área, elemento o distrito determinado de un centro de población, analizar y determinar las relaciones entre los componentes de la estructura urbana; detallar la estrategia general para la aplicación de las políticas de ordenamiento, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento; determinar la zonificación y el diseño urbano del área, distrito o elemento seleccionado; regular los usos y destinos del suelo urbano y establecer programas y acciones de ejecución.** También indica que los programas parciales podrán comprender los planteamientos sectoriales del desarrollo urbano, en las materias de centros históricos, movilidad, medio ambiente, vivienda, agua y saneamiento, entre otros; y que los programas parciales de desarrollo urbano podrán precisar, complementar y aplicar a mayor detalle los programas municipales o de centros de población, abarcando un área determinada, distrito o elemento del mismo.

En esa misma línea, el artículo 91 de la citada legislación sustantiva, dispone que los programas parciales deberán contener: I. La delimitación y de los inmuebles y zonas que afecten; II. La referencia al plan o programa de desarrollo urbano del cual derivan, expresando el aprovechamiento predominante del suelo previsto para él; III. La congruencia con el plan o programa del cual deriven; IV. La descripción de la problemática existente mediante un diagnóstico del área de planeación con la descripción de la citada problemática y las potencialidades para el desarrollo urbano que incluya al menos los siguientes aspectos: a) Características demográficas, sociales y actividades económicas de la zona que se trate; b) La zonificación primaria y secundaria y densidades; c) Usos y destinos del suelo existentes; d) La estructura vial, secciones viales, transporte público y movilidad; e) Equipamiento y servicios urbanos; f) Infraestructura y derechos de paso; g) Paisaje, imagen urbana y espacio público; V. Los objetivos y metas urbanísticas para la zona; VI. Las estrategias y políticas de desarrollo urbano para el área de planeación; VII. La delimitación de polígonos de actuación o de reagrupamientos parcelario; VIII. Los programas, proyectos, obras y acciones urbanísticas propuestas que incluyan: a) Una descripción de cada uno; b) Prioridades de ejecución y programación; c) Responsables de ejecutarlo: sector público, sector privado, asociaciones de vecinos y otros mecanismos; d) Presupuestos preliminares; y e) Fuentes de financiamientos posibles; IX. La demás información que se considere pertinente y explicativa del programa; X. La información a que se refieren los lineamientos o normas técnicas estatales expedidas por la Secretaría y las normas oficiales mexicanas que expida la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano; XI. Los mecanismos financieros y fiscales que, conforme a lo establecido en



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 8409 4400
www.sanpedro.gob.mx

5

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/040-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040, COMISIÓN ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 08 SEPTIEMBRE 2021.

la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, permitan que los impactos generados por cambios de usos de suelo, modificación en coeficientes o incremento en densidades, así como los costos de la ejecución o introducción de infraestructura primaria, servicios básicos, otras obras y acciones de interés público urbano; se carguen de manera preferente a los que se benefician directamente de los mismos; y XII. El anexo gráfico que corresponda.

CUARTA. Bajo el contexto normativo precisado en la consideración tercera del presente dictamen, destaca pues como antecedente y marco del actual proceso de planeación y de su correspondiente etapa de consulta pública, que en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, actualmente en vigor, se identifican y clasifican distintas áreas y temas, tanto territorialmente como por sector de regulación, no sólo según el nivel o escala de planeación que corresponde a su ámbito de proyección (escala o ámbito municipal), dado que en dicho plan de desarrollo urbano municipal se prevén y delimitan los distintos polígonos de actuación o distritos de desarrollo específico en torno a los cuales se habría de continuar desarrollando la función de planeación y regulación del desarrollo urbano, a una escala geográfica menor y a un nivel de regulación más específica o detallada con el fin de complementar o profundizar en las políticas y detallar las estrategias y acciones previstas en dicho instrumento normativo, en los términos que se citan textualmente a continuación:

"4.2.2. ESTRATEGIAS

Reorganización de las Densidades en Diferentes Zonas

Replantear la organización de la densidad habitacional del municipio formando zonas más homogéneas coherentes con el contexto actual. Mantener la densidad habitacional del plan anterior (Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N.L. 2000-2024) en la mayoría del municipio, que concuerda con el crecimiento y necesidades de la población durante los siguientes veinte años. El suelo urbanizable en San Pedro Garza García está por agotarse, y eso nos compromete a planear de la manera más eficiente los escasos terrenos disponibles y a replantear el futuro de las áreas obsoletas del Municipio. El Plan recomienda mantener la misma densidad habitacional del plan anterior (Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N.L., 2000-2024) en la mayoría del municipio y aumentar ligeramente la densidad habitacional en algunas zonas donde se necesitan residencias más pequeñas y donde hay necesidad de regenerar la zona. Para lograr incentivar la construcción de departamentos más pequeños, necesarios en el municipio, el Plan propone la introducción de un CUS máximo en conjunto con la iniciativa de densificación.

Cambio de Modelo Lineal a Modelo de Sub-Centros

Fortalecimiento de los sub-centros urbanos que propicien un equilibrio en la dotación de los equipamientos y servicios en el territorio y que alojen una mayor densidad habitacional. Al mismo tiempo, desincentivar la creación de más corredores comerciales que son una forma ineficiente de organizar los servicios y equipamientos, totalmente orientados al automóvil y causando más complejidad al sistema vial. La forma que actualmente toma el comercio en el municipio de San Pedro Garza García es de franjas largas y delgadas a lo largo de las vialidades primarias. Este es un modelo muy poco sustentable, ya que el modelo lineal no es tan eficiente como el modelo de sub-centros para lograr la concentración requerida.



de usos. Es conflictivo en cuanto a vialidad, estacionamiento y compatibilidad con usos residenciales aledaños en la parte posterior. Aunado a esto, no existe la demanda necesaria para llenar todos los lotes de los corredores primarios del municipio con comercio, por lo que se crea un patrón arbitrario y muy dañino de mezcla de uso comercial y uso residencial de baja calidad. **Este Plan promueve el fortalecimiento de sub-centros urbanos con uso mixto y mayor densidad habitacional y la regeneración de los corredores viales primarios como multifamiliares con pequeños nodos comerciales. En los sub-centros urbanos, se pretende principalmente su fortalecimiento y consolidación como zonas de uso mixto con una vitalidad mayor que las zonas residenciales y con una infraestructura tanto para el automóvil como para la bicicleta y el peatón.** Para cada sub-centro se proponen una mezcla de usos de suelo base formada por servicios básicos a la vivienda y una mezcla de usos de suelo más específicos que distingan a un sub-centro del otro. Esto dará una identidad propia a cada sub-centro evitando la competencia entre ellos mismos. Esta mezcla se define en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo que se incluye anexa en este documento.

Para el fortalecimiento de estos sub-centros es necesario dotarlos con la infraestructura necesaria para su desarrollo. **Por esta razón se propone identificarlos como Polígonos de Actuación**, lo cual es una herramienta en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León para dotar a zonas obsoletas de infraestructura. Debido a que estos subcentros están conformados por lotes de propiedad privada, se consideran una excelente oportunidad para inversión público privado.

Zonas Comerciales

Local	Zona de Comercio y Servicio Local
Municipal	Zona de Comercio y Servicio Municipal
Metropolitano	Zona de Comercio y Servicio Metropolitano

Distritos de Desarrollo Específico o Polígonos de Actuación

CH	Centro Histórico
CV	Centro Valle
VO	Valle Oriente
CC	Centro Cívico
RM	Ricardo Margáin
IT	Innovación Tecnológica
CA	<u>Calzadas del Valle y San Pedro</u>
CR	Carrizalejo

Acciones

Creación de Sub-centros Urbanos

Se propone la creación de sub-centros urbanos para los cuales se podrán realizar planes parciales y se podrán convertir en polígonos de actuación. Esto facilitará el proceso de revitalización y fortalecimiento de las zonas de servicio del municipio de San Pedro Garza García. **Los sub-centros urbanos propuestos están identificados como Distritos de Desarrollo Específico (DDE) o Polígonos de Actuación.**

4.3. IMAGEN URBANA

Acciones



Creación de Distritos de Desarrollo Específico o Polígonos de Actuación

La creación de zonas estratégicas de desarrollo permitirá desarrollar planes maestros o planes parciales que resultarán en una reglamentación adecuada y específica para la zona en sustitución de los lineamientos generales del Plan de Desarrollo Urbano Municipal en vigor. Esto permitirá controlar la forma urbana de pequeños centros que podrán llegar a ser ejemplos de un urbanismo planeado y organizado.

Se ha estimado que dicho crecimiento sería tendencial, por llenado de baldíos o por cambios de usos de suelo en la mayor parte del municipio; y que podría tener tasas más aceleradas en los Distritos de Desarrollo Específico (DDE) o Polígonos de Actuación. Las áreas identificadas en el Plan como DDE o Polígonos de Actuación son aquellas que, desde la perspectiva de planeación urbana, desempeñan funciones especializadas o únicas. En el municipio de San Pedro Garza García, las DDE o Polígonos de Actuación alojan agrupaciones importantes de los espacios que ocupa el sector productivo del municipio. Pueden ser zonas con alto potencial de desarrollo o de regeneración urbana, o zonas que concentran el patrimonio histórico edificado del municipio.

El Plan identifica ocho Distritos de Desarrollo Específico o Polígonos de Actuación en el Municipio:

DDE:	superficie (hectáreas):
CH - CENTRO HISTÓRICO	26.56
CV - CENTRO VALLE	59.51
VO - VALLE ORIENTE	167.68
CC - CENTRO CÍVICO	23.32
RM - RICARDO MARGAÍN	34.02
IT - INNOVACIÓN TECNOLÓGICA	176.16
CA - CALZADAS DEL VALLE Y SAN PEDRO	64.09
CR - CARRIZALEJO	16.06

4.5. DISTRITOS DE DESARROLLO ESPECÍFICO (DDE) O POLÍGONOS DE ACTUACIÓN

4.5.1. POLÍTICA

Crear sub-centros urbanos con capacidad de densificación y combinación de usos mixtos enfocados a ofrecer los servicios que la población requiere. Estos sub-centros, estratégicamente ubicados, servirán para evitar largos viajes para conseguir servicios y concentrar una buena parte del crecimiento en zonas con equipamiento urbano.

4.5.2. ESTRATEGIAS

Contar con Un Marco de Reglamentación Específico para las Zonas que Cumplen con Funciones Especializadas El Plan ha identificado siete zonas específicas que se pueden reforzar y transformar en sub-centros urbanos.

Cada uno de éstas, tiene una problemática específica y una potencialidad individual especial, por lo que necesitan una reglamentación individualizada. El Plan propone un marco de reglamentación



**San
Pedro
Garza
García**

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 5400 4400
www.sanpedro.gob.mx

8

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/040-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040; COMISIÓN ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 08 SEPTIEMBRE 2021.

de desarrollo urbano que refleja estas diferencias. La implementación de los programas particulares de cada Distrito de Desarrollo Específico o Polígonos de Actuación se llevará a cabo a través de planes parciales y/o el establecimiento de polígonos de actuación. Reforzar los Centros donde se Lleva a cabo El Desarrollo del Sector Productivo del Municipio Concentrando estas Actividades Contar con los espacios necesarios para la ubicación de los servicios productivos y comerciales, satisfaciendo la demanda mayormente dentro de estos centros. Promover la Regeneración Urbana Promover la regeneración urbana en zonas estratégicamente ubicadas de gran accesibilidad que cuentan con infraestructura vial, de transporte y de servicios. Para esto, es necesario crear incentivos que atraigan la inversión privada. Un incentivo importante es el fomentar la renovación de la imagen urbana en la vía pública (cableado subterráneo, banquetas anchas, mobiliario urbano, arborización, iluminación especial, mecanismos de mantenimiento), así como la creación de estacionamientos.

Acciones y Programas

Esta sección agrupa los programas y las acciones propuestas para cada una de las zonas de desarrollo específico de acuerdo a los objetivos, las políticas y las estrategias establecidas anteriormente. La implementación de estos programas y acciones se llevará a cabo mediante la aplicación de instrumentos de planeación urbana como polígonos de actuación, planes parciales, la designación de Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC) o instrumentos similares que permitan plantear una reglamentación específica acotada geográficamente para cada zona. Previo a la implementación de estos instrumentos, el desarrollo urbano será determinado por el Plan de Desarrollo Urbano Municipal, el Reglamento de Zonificación y de Usos de Suelo y las leyes aplicables.

[...]

CA - CALZADAS DEL VALLE Y SAN PEDRO

Posicionamiento Estratégico

- Conservar y fortalecer la imagen urbana de las Calzadas.

Reglamentación de Zonificación, de Usos de Suelo y el Diseño Urbano

- Guiar la transformación de los usos del suelo en las calzadas, de predominantemente habitacionales a predominantemente mixta y de servicios, promoviendo usos compatibles con la vocación y con la imagen urbana de las calzadas.
- Mejorar la convivencia entre los usos con frente a las calzadas y los usos habitacionales colindantes.

Movilidad y Espacio Público

- Mejorar la calidad de las banquetas.
- Continuar y promover una mejor conservación y mantenimiento de los camellones centrales, incluyendo el patrimonio vegetal.
- Cableado subterráneo"

En ese orden de ideas, es pues evidente que la elaboración del documento y la propuesta de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y del Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León, de someter a consulta pública el **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040**, atiende a la necesidad de satisfacer un mandato legal y programático prestablecido, y asimismo cumplir con una tarea pendiente desde la expedición del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030 en el mes de septiembre del año 2014



dos mil catorce, concerniente al diseño, elaboración e implementación de una estrategia que permita identificar y diferenciar el potencial y las problemáticas particulares de cada uno de los distritos de desarrollo específico o polígonos de actuación descritos en el documento antes citado, pero en especial del polígono o distrito denominado "CALZADAS DEL VALLE Y SAN PEDRO"; esto a través de una acción puntual y concreta como es la elaboración y aprobación de un programa parcial y la correspondiente creación de una regulación específica para esa zona previamente identificada y clasificada en el nivel superior de planeación dentro del ámbito municipal.

QUINTA. En la Segunda Sesión Ordinaria del mes de agosto, de fecha 25-veinticinco de agosto de 2020-dos mil veinte, se aprobó el **AJUSTE DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN 2030, DETERMINACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS DE CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO, CONSOLIDACIÓN Y CRECIMIENTO** de conformidad con los artículos 11 fracción I, y 56 fracción VII, penúltimo párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; agregándose al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, publicado en el Periódico Oficial del Estado en fecha 26-veintiséis de septiembre de 2014-dos mil catorce, el plano E1.5 Zonificación de Políticas de Ordenamiento del Territorio, a fin de establecer la proyección geográfica general de las políticas de conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento que propiciara, encauzara u orientara el contenido y sentido de las acciones urbanas que realicen los particulares y los agentes de todos los ámbitos del poder público; publicándose en el Periódico Oficial del Estado el 04-cuatro de septiembre de 2020-dos mil veinte.

En fecha 13-trece de agosto de 2021-dos mil veintiuno, mediante oficio identificado como JAFG-IMPLANG 742/2021, se informa a la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano que el Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana a través de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano se encontraban listos para iniciar formalmente el proceso de planeación respecto del polígono de actuación o distrito de desarrollo específico denominado "CALZADAS DEL VALLE Y SAN PEDRO", cuya denominación ahora se simplifica en el título del documento que contiene el proyecto relativo como "CALZADAS"; esto en el marco o contexto de lo previsto también al aprobar el contenido del **AJUSTE DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN 2030, DETERMINACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS DE CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO, CONSOLIDACIÓN Y CRECIMIENTO**, antes mencionado.

En ese tenor, en fecha 03-tres de Septiembre de 2021-dos mil veintiuno, mediante oficio signado por el Arquitecto Javier Alberto de la Fuente García, Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, así como por el Arquitecto Javier Leal Navarro, Director General del Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana, en el cual con fundamento en los artículos 37 fracción



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 8400 4400
www.sanpedro.gob.mx

10

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/040-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040; COMISIÓN ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 08 SEPTIEMBRE 2021.

11

II, XV, 38 fracción II del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, informaron que se encontraban listos para iniciar formalmente el proceso de planeación que se planteó en el Ajuste del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, Determinación y Delimitación de las Zonas de Conservación, Mejoramiento, Consolidación y Crecimiento; asimismo solicitaron que una vez dictaminado por esta suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, se someta a la Consideración del Pleno del Republicano Ayuntamiento emitir el aviso público del inicio de la Consulta Pública de los proyectos de Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Valle 2021-2040 y del **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040**, lo anterior en términos del artículo 56, fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; por lo que anexan la propuesta de dichos programas parciales de Desarrollo Urbano.

SEXTA. En lo referente al contenido específico del documento que contiene el **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040**, destaca lo siguiente.

Que el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N.L. 2030 establece el rumbo que deben tomar las acciones en materia urbana del Municipio, se establecen los Programas Parciales de Desarrollo Urbano de acuerdo con el sistema de planeación estatal. En estos instrumentos se precisa la zonificación secundaria que modela el espacio urbano y se proyecta la ciudad que todos deseamos: Conectada, Compacta, Cercana y Equitativa.

Que de acuerdo con el artículo 90 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se establece que los programas parciales de Desarrollo Urbano podrán precisar, complementar y aplicar a mayor detalle los programas municipales, abarcando un área determinada, distrito o elemento del mismo y serán elaborados por la dependencia encargada del desarrollo urbano del Municipio o los institutos municipales de planeación urbana.

La presente administración ha manifestado como imperante la necesidad de llevar a cabo el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Calzadas 2021-2024, que se compone de los siguientes apartados: Parte I Marco de Planeación, Parte II Diagnóstico, Parte III Planeación y Parte IV Anexos.

Los espacios más exitosos se logran cuando todas las personas tienen un sentido de pertenencia. De acuerdo con el artículo 56 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los programas de desarrollo urbano deben someterse a consulta pública cuando sean formulados o modificados para incorporar los resultados de la participación social.



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 8400-4600
www.sanpedro.gob.mx

11
DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/040-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040; COMISIÓN ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 08 SEPTIEMBRE 2021.

Con respecto al presente Programa Parcial, la planificación participativa tiene dos objetivos básicos: (a) incorporar una diversidad o confluencia de perspectivas, intereses, identidades y preferencias plurales y (b) promover un sentido de pertenencia en el curso de la planeación, para que cada participante deje su marca en el ejercicio del Programa Parcial. Son estos factores los que le dan valor a los procesos de participación, y son esenciales en el proceso de planeación representativa.

La reflexión, discusión y actuación conjunta durante el proceso activa las actitudes y puede dar una oportunidad para fomentar los procesos de aprendizaje que conduzcan a cambios profundos en los valores, conductas, habilidades y formas de relacionarse cotidianamente de los diferentes actores involucrados.

El desarrollo del Programa Parcial incluye la participación de la población que es propietaria o poseedora de algún lote o predio en el polígono de estudio, que de una forma u otra se verán interesados por el resultado de la planeación. Las acciones específicas incluyen: talleres de Diagnóstico y recepción de aportaciones ciudadanas, reuniones con vecinos, talleres con expertos y Consulta Pública.

La misión del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Calzadas 2021-2040 es conducir el crecimiento urbano del Municipio de manera ordenada y controlada hacia un nivel de calidad urbana óptimo. Para ello, se promueve la generación de vivienda adecuada al nivel de ingresos de quienes laboran en el Municipio, así como hijos de los habitantes actuales de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Asimismo, se busca reducir las distancias entre la vivienda, el comercio y los servicios para promover la movilidad sustentable; protegiendo los valores ambientales del Municipio y brindándole las herramientas administrativas, normativas y de fomento suficientes.

La visión de San Pedro Garza García, Nuevo León, en la proyección de los próximos 20 años es lograr una zona urbana equilibrada, donde la población que trabaja en el Municipio pueda obtener una vivienda dentro del mismo Municipio; logre desplazarse a su empleo, al comercio, la educación y los equipamientos de salud, en trayectos de corta distancia, de preferencia a pie, en transporte público o en medios alternos de movilidad; y pueda disfrutar de una calidad de vida adecuada para el desarrollo de su familia, con seguridad, tranquilidad y en un medio ambiente sano y arbolado.

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano Calzadas 2021-2040 tiene como referentes de planeación los siguientes planes:

- Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030.
- Ajuste para la Determinación y Delimitación de las Zonas de Conservación, Mejoramiento,



Consolidación y Crecimiento, 2020.

- Actualización 2016, Proyectos Viales.

A lo largo de los Planes de Desarrollo Urbano con los que ha contado y cuenta hoy el Municipio, la problemática y los objetivos, siguen vigentes como: recuperar los valores urbanos propios del Municipio, mayor protección a la vivienda individual y multifamiliar, mejor movilidad, servicios en general y protección al medio ambiente.

Uno de los puntos clave de esta Administración es impulsar una visión de Ciudad compacta y sostenible, donde espacios públicos bellos y accesibles se vuelvan punto de encuentro. En el actual Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021 (2019) se establecen 5 Ejes: Seguridad ciudadana, Bienestar humano, Ciudad para todos, Ciudadanía y participación, Gobierno ordenado y eficiente.

En el contenido del eje III. Ciudad para Todos, se establece que queremos vivir en un lugar amable que mejore la vida de las personas a través del espacio público. Se busca consolidar a la ciudadanía en el eje central del diseño de los espacios, la movilidad y el crecimiento de la Ciudad. Además, se busca incentivar la movilidad sustentable, con especial énfasis en el peatón, así como alternativas que reduzcan el uso del auto.

Para el cumplimiento de dicho objetivo, el Programa Parcial establece una serie de estrategias articuladas mediante ejes, sub ejes, y líneas de acción.

En materia de Desarrollo Urbano, el orden es prioridad. Se busca respetar la vocación de cada zona, entendiendo su historia y rol para la Ciudad, con la transparencia en los procesos de Desarrollo Urbano para dar certeza a la ciudadanía y generar una mejora en la atención ciudadana eficiente con el uso de tecnología innovadora.

Esta administración busca impulsar una visión de ciudad compacta y sostenible, donde se promuevan espacios públicos que fomenten la convivencia positiva, y que se conviertan en un factor de equidad. Espacios vivos, donde la infraestructura y equipamiento promueven un acceso cómodo y seguro para todas las personas.

Una ciudad desarrollada debe regularse también desde un enfoque sostenible, contribuyendo a mejorar el medio ambiente y construir resiliencia, a través de acciones como el cuidado de las áreas naturales, la reducción de residuos, una mejor eficiencia energética y la promoción de una cultura de sostenibilidad en la ciudadanía.

Buscamos que San Pedro sea una ciudad hecha por y para las personas: ordenada, disfrutable y de cara al futuro. Con esta visión se estableció específicamente en el apartado "B. Desarrollo urbano", del eje mencionado Ciudad para Todos, el Objetivo de "Garantizar que el desarrollo urbano del Municipio refleje la visión de ciudad de sus habitantes". Los puntos clave para lograr este



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 84200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 8405 4400
www.sanpedro.gob.mx

13
DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/040-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040, COMISIÓN ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 08 SEPTIEMBRE 2021.

objetivo son:

- Las personas serán el centro del diseño de la ciudad.
- Promover una movilidad que reduzca la saturación vehicular, mejore las vialidades y fomente alternativas al automóvil.
- Lograr un desarrollo urbano ordenado, que respete la vocación de cada zona y brinde certidumbre, mejorando procesos y tecnologías.
- Impulsar una visión de ciudad compacta y sostenible, donde espacios públicos bellos y accesibles se vuelvan punto de encuentro.
- Mantener un enfoque sostenible a través de acciones como el cuidado de áreas naturales, reducción de residuos y eficiencia energética.

La división del territorio municipal tiene como objeto precisar, complementar, adecuar, ordenar y regular el desarrollo urbano mediante distritos que detallan la estrategia general para la aplicación de las políticas de ordenamiento, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento.

Entre los 16 Distritos en los que se dividió el territorio municipal, el Distrito Fuentes del Valle cuenta con el Polígono de Actuación denominado Calzada Oriente (CAO) y el Distrito Valle cuenta con el Polígono de Actuación denominado Calzada Poniente (CAP). Ambos polígonos competen en este Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

El Polígono de Actuación Calzadas (CA) cuenta con una superficie de 64.90 hectáreas, 65 manzanas y 268 lotes. El polígono se encuentra definido por los predios que dan frente a Las Calzadas San Pedro y Calzada Del Valle, por lo que su delimitación es en forma de cruz, teniendo como límites al norte la avenida Ignacio Morones Prieto, al sur la avenida José Vasconcelos, al oriente la avenida Gómez Morín, y al poniente la avenida Humberto Lobo.

Por otra parte, la nueva Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, de 2017, señala que los predios localizados en zonas de mejoramiento, como es el caso el polígono de actuación Calzadas, podrán tener mezcla de usos de suelo y densidad, siempre que no se rebase la capacidad de la infraestructura.

En materia ambiental el polígono conserva armonía y belleza del entorno natural en los camellones, los cuales constituyen el elemento más vistoso y reconocido del Municipio de San Pedro Garza García. No obstante, es innegable que la arborización de Las Calzadas requiere que se tomen medidas de preservación y mejoramiento, pues un importante número de árboles ya está alcanzando su edad de decadencia natural.

Por otra parte, aunque la zona cuenta con un drenaje pluvial eficaz, existen problemas de descargas de drenaje pluvial a la red de drenaje sanitario, lo que causa desbordamiento de la



Julio y Libertad
Centro, C. P. 64000
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 8400 4400
www.sanpedro.gob.mx

14
DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/040-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040; COMISIÓN ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 08 SEPTIEMBRE 2021.

infraestructura durante las lluvias intensas. Será importante establecer instrumentos que controlen esa problemática, y permitan el aprovechamiento sustentable de las aguas de lluvia.

En cuanto al tema de riesgos hidrometeorológicos, la información existente indica que no existe una problemática mayor al tema de las aguas subterráneas, dado que en época de lluvia se pueden inundar los sótanos de estacionamiento. Esto se puede resolver con sistemas hidráulicos adecuados.

San Pedro Garza García es un Municipio donde predomina la movilidad en autos particulares, en detrimento de la peatonalidad y los medios alternos de transporte. Por otra parte, se presentan problemas crecientes de movilidad, asociados a la entrada diaria de miles de autos para trabajar en las zonas comerciales y de oficinas. El estudio de movilidad nos señala que Las Calzadas aún se encuentran a niveles vehiculares de servicio buenos, entre A y B. Por lo tanto, existe un potencial de crecimiento para la zona de hasta 4,150 viviendas con dos autos cada una, o hasta 130,000 m² de espacio comercial y de oficinas. Si se combinan ambos usos, habría que ponderar esos números. Lo anterior, para conservar un nivel de servicio de regular a bueno en horas pico. El único problema serio para resolver en la zona es la operación de la rotonda entre ambas Calzadas.

No existe transporte público en la Calzada del Valle Poniente, y las condiciones no son las óptimas para los usuarios en el resto de Las Calzadas.

El estudio de los servicios de agua y de drenaje sanitario nos indica que el polígono de actuación tiene capacidad para aproximadamente 7,197 personas adicionales, lo que equivale a 1,945 hogares familiares; o más si se desarrollan proyectos para hogares unipersonales. Sin embargo, en caso de que existiera una demanda adicional se puede resolver mediante el uso de cisternas de almacenamiento en los edificios, para que se llenen en horarios de bajo consumo, y se utilicen durante el día.

En materia de infraestructura eléctrica, se tiene la subestación Tampiquito y la subestación Valle a pocas cuadras de la avenida Vasconcelos, desde donde se podría incrementar la capacidad de la red en caso de ser necesario.

El Municipio sufre de un exceso de espacios de comercio y oficinas, que ocasiona la llegada diaria de miles de vehículos que asisten para trabajar, provocando congestión en las vías de acceso y salida, particularmente en horarios pico. En paralelo, los altos precios de la vivienda, aún en edificios multifamiliares, impiden que familias jóvenes puedan vivir en el Municipio aun cuando en muchos casos trabajan en San Pedro, o tienen a sus hijos estudiando en colegios del Municipio.

Los desarrolladores inmobiliarios cuestionados por el IMPLANG señalan que el problema principal para desarrollar vivienda en el municipio se encuentra en la baja densidad de vivienda permitida, que actualmente es de 74 unidades por hectárea para la zona de Las Calzadas.



Justicia y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (83) 8400 4400
www.sanpedro.gob.mx

15

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/040-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040, COMISIÓN ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 08 SEPTIEMBRE 2021.

Otra problemática señalada por los promotores se refiere a las alturas permitidas, que no favorecen los usos mixtos.

En cuanto a los temas de imagen y calidad urbana, muchos predios con usos de suelo comercial o de servicios presentan al frente una o dos hileras de estacionamientos, lo que afecta la imagen urbana y evita tener una acera agradable para el peatón.

El presente Programa define características de edificaciones e integra zonas de área verde existentes. La definición de estas zonas permitirá introducir orden en la intensidad, alturas y mezcla de usos de suelo.

En el polígono de Las Calzadas se pretende un uso más intensivo, alturas mayores y una mayor diversidad de uso que permita el desarrollo de un espacio compacto, denso, con movilidad sostenible y atractor de una diversidad de usos para mejorar su desarrollo económico.

El Programa Parcial Calzadas busca establecer una propuesta urbanística para la zona que resuelva los problemas inherentes al desarrollo urbano en el municipio de San Pedro en materia de movilidad, proximidad, accesibilidad, asequibilidad de la vivienda y calidad del espacio público.

Lo anterior a través de la adecuación del polígono de actuación Calzadas a las disposiciones legales y normatividad emanadas de la Nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, del 28 de noviembre de 2016, y la Nueva Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León del 27 de noviembre de 2017.

Los objetivos del presente programa se describen a continuación.

Objetivos ambientales: Mantener la calidad del arbolado urbano sobre los camellones de las Calzadas, evitar las descargas ilegales de aguas pluviales al drenaje sanitario y aprovechar las aguas pluviales para riego de áreas verdes.

Objetivos de movilidad sustentable: Lograr la aplicación del reglamento de aceras municipales en todas las aceras del polígono, para favorecer la movilidad peatonal de calidad y con seguridad; Lograr un incremento sustancial de los movimientos entre origen y destino de manera peatonal y ciclista segura e incluyente; Limitar la construcción de más espacios de oficinas y centros comerciales de carácter metropolitano, favoreciendo aquellos que den un servicio local, así como las edificaciones de usos mixtos con mayor intensidad en los usos habitacionales para propiciar la oferta de vivienda; Resolver los conflictos viales existentes en la Rotonda de Las Calzadas; Dignificar el uso del transporte público en el polígono de actuación Calzadas; Lograr un balance adecuado entre las necesidades de estacionamiento y la imagen urbana.



Objetivos en materia de servicios públicos: Evitar que el incremento de departamentos en Las Calzadas afecte el suministro de agua para las colonias colindantes; Evitar que el incremento de departamentos, comercios y oficinas en Las Calzadas afecte el suministro de servicios básicos para las colonias colindantes.

Objetivos urbanísticos: Lograr que la proporción de metros cuadrados de departamentos, sobre el total de nueva construcción alcance el 70%; Lograr incrementar la oferta de departamentos con precios de venta más accesibles para los hogares de jóvenes que trabajen preferentemente en San Pedro Garza García; Lograr que al menos el 70% de la planta baja sea activa comercial – alineada al límite de propiedad; Lograr que los nuevos desarrollos complementen las características (acabados y ancho) de la banqueta nueva (principalmente ensanchar el andador hasta el paramento); Lograr la construcción de departamentos pequeños y medianos; Ofrecer solución razonable a los vecinos colindantes sin afectar los usos de suelo y la movilidad en las calles al interior de la Colonia del Valle.

SÉPTIMA. Ahora bien, dado que la consulta pública como mecanismo de participación ciudadana exige emitir el aviso público y la convocatoria correspondientes, los integrantes de esta Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano consideran necesario proponer el establecimiento de las bases generales conforme a las cuales se regirá el procedimiento de recepción y respuesta de planteamientos, observaciones, comentarios o propuestas ciudadanas, de acuerdo al cual se desahogará la etapa de consulta pública del proyecto relativo dentro del proceso de formulación del **PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040**; esto con base en las experiencias que han resultado del ejercicio de dicho mecanismo de consulta pública durante los procesos de formulación o modificación por ajuste tanto del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, cuyas aprobaciones fueron publicados en el Periódico Oficial del Estado en fecha 26-veintiséis de septiembre de 2014-dos mil catorce y 04-cuatro de septiembre de 2020-dos mil veinte, como del Atlas de Peligros y Riesgos del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, actualmente en proceso de aprobación.

De modo que, a fin de propiciar un ámbito de certeza y seguridad jurídica que abone a la consecución del orden necesario durante el desahogo del procedimiento relativo a la etapa de consulta pública del **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040**, esta Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano propone establecer que la autorización del Republicano Ayuntamiento para someter dicho proyecto de programa parcial a consulta pública, esté sujeta a las bases generales que para la expedición y publicación de la convocatoria pública y el aviso público respectivos, se enuncian a continuación.



En términos de lo previsto en los artículos 56, fracciones III y IV, 94, párrafo primero, 95, párrafo primero, y 402, párrafo primero, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el alcance de la consulta ciudadana se acotará a los vecinos, residentes, poseedores o propietarios que acrediten fehacientemente ante el Municipio contar con un título legítimo de propiedad o de posesión respecto de alguno de los lotes o predios comprendidos dentro del área previamente definida como polígono de actuación o distrito de desarrollo específico al que se refiere el **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040**.

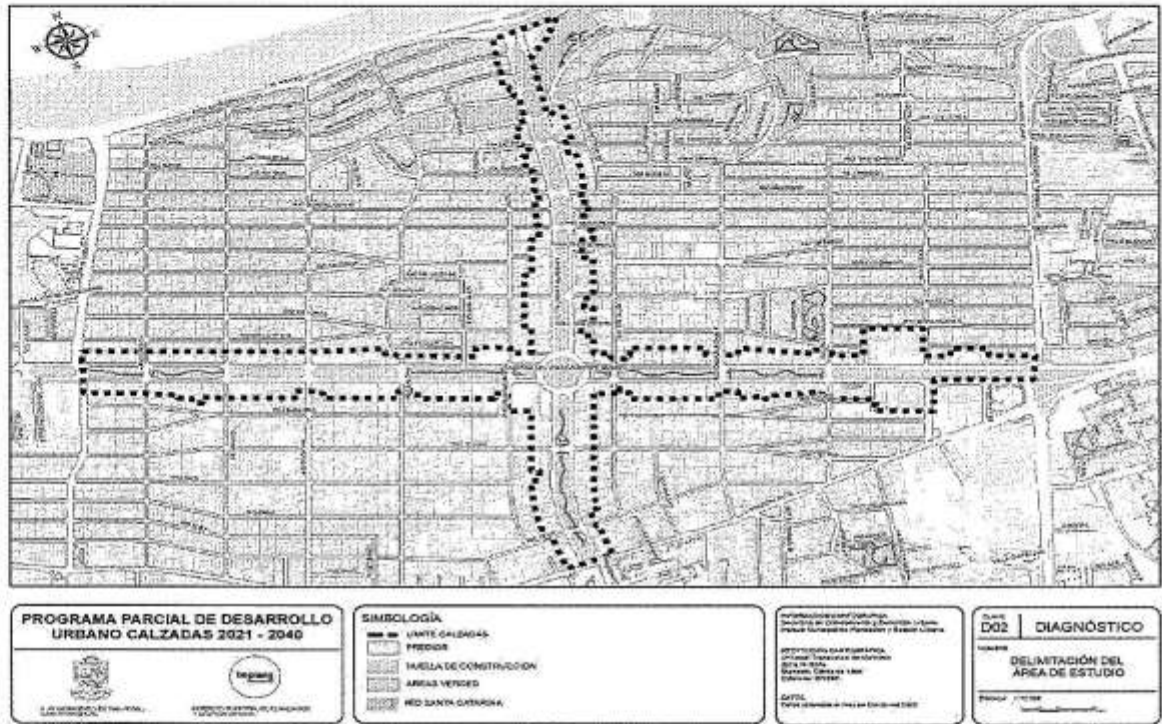
El polígono de actuación Calzadas está definido por los predios que dan frente a Las Calzadas San Pedro y Del Valle, por lo que su delimitación es en forma de cruz, teniendo como límites al norte la avenida Ignacio Morones Prieto, al sur la avenida José Vasconcelos, al oriente la avenida Gómez Morín, y al poniente la avenida Humberto Lobo.

El polígono de actuación de ambas calzadas cuenta una superficie de 355,064.57 m², de los cuales 78,496.35 m² corresponden a la Calzada San Pedro Norte, 59,593.01 m² a la Calzada San Pedro Sur, 109,633.77 m² a la Calzada del Valle Oriente y 107,341.44 m² a la Calzada del Valle Poniente. Esto suma 65 hectáreas, que corresponde al 1.47 % del área urbana total del municipio.

Para ilustrar lo anterior se inserta a continuación la imagen del polígono que delimita el área del distrito de desarrollo específico que nos ocupa:

[espacio sin texto, imagen visible en siguiente página]





Los interesados en participar en la etapa de consulta pública del **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040**, lo harán en ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad y contenido de los documentos que presenten; debiendo acompañar a los escritos de propuestas, comentarios, observaciones o planteamientos que presenten, copia simple de una identificación oficial con fotografía vigente que preferentemente pueda ser pasaporte, licencia de conducir o credencial de elector, a elección del interesado, que permita identificarlo plenamente y relacionar fehacientemente su calidad de participante con interés legítimo con el título de propiedad o de posesión del lote o predio que acompañe.

El resguardo y tratamiento de la información confidencial de los ciudadanos participantes estará sujeta y deberá respetar las disposiciones aplicables conforme a la legislación de transparencia, acceso a la información y protección de datos personales. El Instituto Municipal de

19
DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/040-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040; COMISIÓN ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 08 SEPTIEMBRE 2021.

Planeación y Gestión Urbana deberá coordinarse con las áreas responsables de protección de datos personales de la Secretaría de Contraloría y Transparencia Municipal para los efectos de esta disposición.

Los interesados en participar en la etapa de consulta pública del **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040**, al presentar por escrito sus comentarios, observaciones, propuestas o planteamientos deberán señalar la ubicación del lote o predio dentro del polígono a que se refiere el ámbito territorial de dicho proyecto de programa parcial y, adicionalmente, la del domicilio convencional para oír y recibir notificaciones dentro del proceso de consulta pública.

Para facilitar la identificación de la ubicación y satisfacer los requisitos legales correspondientes a las notificaciones personales que se practiquen a los participantes, los interesados deberán acreditar la existencia e identidad del domicilio que señalen para oír y recibir notificaciones con copia simple de cualquier comprobante de pago de los servicios públicos de agua y drenaje, electricidad, telefonía e internet o de suministro de gas, así como con una impresión fotográfica actual del frente o fachada del domicilio que sea señalado para tales efectos. El incumplimiento de los anteriores requisitos implica para el participante interesado la aceptación de que las notificaciones que deban ser de carácter personal se realicen por tabla de avisos que se fijará en el recinto oficial del Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, si dentro de las veinticuatro horas siguientes a la emisión del acuerdo o determinación que se mande notificar el interesado no comparece ante tal Instituto para ser notificado personalmente.

Los interesados en participar en la etapa de consulta pública del **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040**, al presentar por escrito sus comentarios, observaciones, propuestas o planteamientos, deberán hacerlo expresando los fundamentos o motivos de carácter técnico, social o político que consideren justifican o hacen viables los mismos, partiendo de un punto de vista colectivo y bajo la consideración del deber de propiciar y procurar el bien común y el mejoramiento de la calidad de vida de todos los habitantes, vecinos o residentes del polígono o distrito en cuestión, por encima de cualquier interés económico particular.

Acorde con la función social atribuida a la propiedad privada según lo establecido en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, si los planteamientos o propuestas que se presenten en la etapa de consulta pública contienen expresiones o argumentos de corte individualista o que se refieran exclusivamente a aspectos de intereses particulares, sin considerar la dimensión colectiva de los beneficios o perjuicios que puedan a llegar a producir en la vida de las personas y su disfrute al derecho a la ciudad, o que no expresen los fundamentos o motivos de carácter técnico, social o político que consideren justifican o hacen viables los mismos, o que se refieran a cuestiones o aspectos que no tengan



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 64200
San Pedro Garza García, H. L.
T. +52 (81) 8400 4400
www.sanpedro.gob.mx

20
DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/040-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040; COMISIÓN ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 08 SEPTIEMBRE 2021.

relación con el polígono de actuación o distrito de desarrollo específico correspondiente; será causa de que tal planteamiento o propuesta sea declarada improcedente en la etapa correspondiente de la consulta pública.

Para los efectos del procedimiento de consulta pública del **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040**, la participación ciudadana dentro de este procedimiento se considera como expresión de una prerrogativa de naturaleza colectiva que se agota y satisface con la respuesta que declare procedente o improcedente las propuestas, planteamientos, observaciones o comentarios que sean presentados. La potestad normativa conferida por la Constitución y la legislación de la materia al Ayuntamiento en el ámbito de la planeación y regulación del desarrollo urbano, es irreductible y no podrá subordinarse el interés social ni el orden público al interés particular de persona alguna con motivo de la intervención en el referido mecanismo de participación ciudadana.

En ningún caso podrá considerarse que el ejercicio del derecho de participación ciudadana dentro del procedimiento de consulta pública del **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040**, permite deducir la configuración de resoluciones afirmativas o negativas fictas respecto de las propuestas, planteamientos, observaciones o comentarios que sean presentados.

De conformidad con el artículo 56, fracción V), inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, para la apertura de la Consulta Pública se celebrará una **Primera Audiencia**, a las **11:00 horas del día miércoles 22-veintidós de septiembre de 2021-dos mil veintiuno**, en la explanada del salón polivalente del Parque Mississippi, ubicado en la calle Río Mississippi, sin número, entre Río Potosí y Río Moctezuma, en la Colonia del Valle, del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; con el propósito de presentar el proyecto del mencionado programa parcial y dar por iniciada la participación social, explicar el procedimiento para presentar las propuestas o planteamientos que formulen los ciudadanos y habitantes del polígono de actuación o distrito de desarrollo específico sujeta a planeación.

En términos del artículo 56, fracción V), inciso b), de la citada ley, a las **18:00 horas del día lunes 27-veintisiete de septiembre de 2021-dos mil veintiuno**, se efectuará la Audiencia con el Consejo Municipal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano, en el recinto oficial del Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, ubicado en la calle 05 de Mayo, número 301, en la Colonia Palo Blanco de San Pedro Garza García, Nuevo León, con el propósito de exponer los objetivos y propuestas del programa parcial en cita.



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T +52 (81) 8600 4400
www.sanpedro.gob.mx

21

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/040-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040, COMISIÓN ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 08 SEPTIEMBRE 2021.

Las propuestas o planteamientos de los vecinos, residentes, poseedores o propietarios interesados a los que se convoca a esta Consulta Pública, se recibirán en el recinto oficial del Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, ubicado en la calle 05 de Mayo, número 301, en la Colonia Palo Blanco de San Pedro Garza García, Nuevo León, en un horario de las 08:00 a las 16:00 horas; en el entendido de que cualquier planteamiento o propuesta que se realice en torno a los temas sometidos a consulta pública, deberán consignar domicilio para oír y recibir notificaciones, y expresar los fundamentos o motivos que consideran justifican la misma.

La última audiencia pública de la consulta pública relativa se llevará a cabo el día **04-cuatro de noviembre de 2021-dos mil veintiuno**, a las **11:00 horas**, en la explanada del salón polivalente del Parque Mississippi, ubicado en la calle Río Mississippi, sin número, entre Río Potosí y Río Moctezuma, en la Colonia del Valle, del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; con el propósito de dar por concluido el plazo de consulta y recibir los planteamientos por escrito de los interesados.

En las audiencias públicas, el Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León, levantará actas circunstanciadas que consignen la asistencia y las preguntas de los participantes y se recibirán los planteamientos y propuestas que los mismos deseen formular, mismos que serán utilizadas, en lo procedente, en los ajustes al proyecto de programa parcial presentado junto con las propuestas que se hayan recibido a lo largo del periodo de consulta, pudiéndose implementar cualquier instrumento de audio y video o cualquier otro instrumento de tecnologías similar para el eficaz cumplimiento de la presente determinación.

EL PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040, conforme al documento elaborado por el Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León, y las razones expuestas en el documento relativo, estarán a disposición de los interesados durante el periodo de esta consulta pública, en las oficinas de dicho Instituto, ubicadas en la calle 05 de Mayo, número 301, en la Colonia Palo Blanco de San Pedro Garza García, Nuevo León, dentro del horario de las 08:00 a las 16:00 horas. Asimismo estará disponible en la página oficial de internet del Municipio, en el hipervínculo www.sanpedro.gob.mx (consultas públicas). Durante dicho plazo los interesados podrán solicitar un ejemplar del proyecto y de sus anexos gráficos.

Se instruye al Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León, para que inicie los trabajos y realice todas las acciones correspondientes a la consulta ciudadana a que se refiere el presente dictamen, a fin de que, cumpliendo y respetando todos los requisitos que para la misma señala el artículo 56 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se lleve a cabo dicho proceso de consulta.



Concluida la etapa de consulta pública, el Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León, deberá elaborar, respecto de cada uno de los planteamientos formulados por los participantes que tengan un interés legítimo respecto del proyecto del programa parcial en cuestión, una opinión técnica de respuesta para ser analizada y dictaminada por la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, a fin de que sea sometido a consideración del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Para tal efecto, se podrá solicitar excepcionalmente el apoyo técnico de cualquier otra dependencia u organismo, público o privado, que considere necesario; debiendo el citado Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León, remitir los dictámenes a la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, para su análisis, estudio y resolución del expediente integrado con documentación correspondiente.

Una vez dictaminadas las respuestas de la totalidad de los planteamientos y propuestas recibidas durante la etapa de consulta pública, la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, con el auxilio del Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León, elaborará un dictamen sobre el proyecto definitivo de **PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040**, que se someterá a la consideración del Pleno del Republicano Ayuntamiento para su discusión y en su caso aprobación.

El Republicano Ayuntamiento y el Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León, serán auxiliados en todo momento y por ende se autoriza al personal de las Secretarías de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, de Control e Inspección, de Obras Públicas, de Servicios Públicos y Medio Ambiente y de la Dirección General de Asuntos Jurídicos y Dirección de Gobierno ambas de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento para llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias para realizar las notificaciones de los dictámenes de respuesta correspondientes a los planteamientos formulados por la ciudadanía.

Para todo lo no previsto en las bases generales de la convocatoria de la consulta pública relativa, el Presidente Municipal, el Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y el Director General del Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León, estarán facultados para proveer en el ámbito de sus atribuciones lo necesario en la esfera administrativa a efecto resolver e instrumentar las medidas que sean necesarias para debido cumplimiento del presente dictamen y de lo establecido en la legislación de la materia.

OCTAVA. Consecuentemente, y con fundamento en las consideraciones de hecho y legales citadas en el cuerpo del presente dictamen, los integrantes de esta **COMISIÓN DE**



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 5400 4400
www.sanpedro.gob.mx

23

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/040-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040; COMISIÓN ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 08 SEPTIEMBRE 2021.

ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, sometemos a consideración del pleno de este Republicano Ayuntamiento del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la aprobación del siguiente

ACUERDO

PRIMERO. Se APRUEBA dar inicio al proceso de CONSULTA PÚBLICA del documento que contiene el PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040, mismo que se encuentra adjunto al presente dictamen, identificado como "ANEXO UNO" y que forma parte de este, formulados por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y del Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana (IMPLANG), del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en términos de lo dispuesto por el artículo 56 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SEGUNDO: Publíquese el AVISO DE INICIO y la CONVOCATORIA correspondientes al procedimiento de la consulta pública previsto en la fracción III del artículo 56 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, especificando los principales cambios y modificaciones y las zonas afectadas, conforme a las bases generales establecidas en el presente dictamen. Este aviso y la respectiva convocatoria deberá ser publicado en cuando menos dos de los diarios de mayor circulación en la entidad, durante 3-tres días consecutivos y deberá cumplir con un tamaño mínimo de un octavo de página.

TERCERO: Los planteamientos de los ciudadanos se recibirán en las oficinas del Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León (IMPLANG), ubicadas en calle 5 de Mayo número 301 en la colonia Palo Blanco de este municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, en un horario de 08:00 a 16:00 horas de lunes a viernes; o en el formato habilitado para tal propósito en el hipervínculo www.sanpedro.gob.mx/ConsultaPublica/2021/Calzadas/; dichos planteamientos que se consideren respecto del proyecto del PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040 a consulta, deberán ser claros y estar fundamentados y justificados en términos técnico – urbanísticos, tal como lo señalan las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y las bases generales de la referida convocatoria.



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 8400 4400
www.sanpedro.gob.mx

24

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/040-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040; COMISIÓN ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 08 SEPTIEMBRE 2021.

CUARTO. El documento relativo al **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040**, estará disponible para la consulta pública durante un plazo no menor a 30- treinta días hábiles, comenzando a partir de la primera audiencia la cual será el día 22-veintidós de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, dando termino de dicha consulta el día 04-cuatro de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, en las oficinas del Instituto de Planeación y Gestión Urbana, así mismo estará disponible en la página oficial de internet del Municipio, en el hipervínculo www.sanpedro.gob.mx/ConsultaPublica/2021/Calzadas/ durante dicho plazo los interesados podrán solicitar un ejemplar del proyecto y de sus anexos gráficos, así como presentar por escrito los planteamientos o propuestas que consideren respecto del proyecto del plan o programa de desarrollo urbano, o las modificaciones a los vigentes, a sus anexos y demás contenido del mismo. Los planteamientos deberán estar fundamentados y consignar domicilio para oír y recibir notificaciones.

Para los efectos legales de la consulta pública y del procedimiento previsto para la aprobación del plan o programa sometido al mismo, se consideraran improcedentes todas aquéllos planteamientos o propuestas que se presenten bajo expresiones o argumentos de corte individualista o que se refieran exclusivamente a aspectos de intereses particulares, sin considerar la dimensión colectiva de los beneficios o perjuicios que puedan a llegar a producir en la vida de las personas y su disfrute al derecho a la ciudad, o que no expresen los fundamentos o motivos de carácter técnico, social o político que consideren justifican o hacen viables los mismos, o que se refieran a cuestiones o aspectos que no tengan relación con el polígono de actuación o distrito de desarrollo específico correspondiente.

En ningún caso podrá considerarse que el ejercicio del derecho de participación ciudadana dentro del procedimiento de consulta pública del **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040**, permite deducir la configuración de resoluciones afirmativas o negativas fictas respecto de las propuestas, planteamientos, observaciones o comentarios que sean presentados.

QUINTO. Publíquese el presente Acuerdo, el proyecto del **PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040**, así como el aviso referido en el párrafo anterior por una sola ocasión en la Gaceta Municipal.

Del mismo modo, y sin perjuicio de la eficacia de su publicación en la Gaceta Municipal, publíquese para mayor difusión el presente Acuerdo y el proyecto del **PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040**, en el Periódico Oficial del Estado.



Justicia y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 8400 4400
www.sanpedro.gob.mx

25
DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/040-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040; COMISIÓN ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 08 SEPTIEMBRE 2021.

SEXTO. Se instruye al Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana (IMPLANG), dependiente de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, para que inicie y desarrolle hasta su conclusión los trabajos y acciones correspondientes a la consulta ciudadana señalada en el acuerdo primero a fin de que, cumpliendo y respetando todos los requisitos que para la misma señala el artículo 56 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se lleve a cabo dicho proceso de consulta.

SÉPTIMO. Concluida la Consulta pública, el Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana (IMPLANG) dependiente de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, deberá elaborar, respecto de cada uno de los planteamientos formulados por la ciudadanía, una opinión técnico de respuesta, y excepcionalmente podrá esta comisión solicitar el apoyo técnico de cualquier otra dependencia u organismo, público o privado, que considere necesario; debiendo dicho Instituto remitir oportunamente dichas opiniones a esta Comisión para su análisis, estudio y resolución del expediente integrado con dicha documentación.

OCTAVO. La Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, una vez analizado el planteamiento recibido, procederá a dictaminar, fundando y motivando, las propuestas ciudadanas que hayan sido resueltas como improcedentes, las cuales serán puestas a la consideración del Pleno del Republicano Ayuntamiento para los efectos legales correspondientes.

NOVENO. Esta Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, una vez dictaminadas y resueltas la totalidad de los planteamientos, elaborará un Dictamen Definitivo que se someterá a la consideración del Republicano Ayuntamiento para su discusión y en su caso aprobación.

DÉCIMO. Se autoriza al personal de las Secretarías de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, de Infraestructura y Obra Pública, de Servicios Públicos y Medio Ambiente, de la Dirección General de Asuntos Jurídicos, de la Dirección de Control e Inspección, así como de la Dirección de Gobierno de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento para llevar a cabo las notificaciones de los dictámenes correspondientes a los planteamientos formulados por la ciudadanía.



27

DÉCIMO PRIMERO. Gírense las instrucciones al C. Presidente Municipal, al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento y al Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana (IMPLANG) dependiente de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y a ésta última, para que lleve de inmediato el exacto cumplimiento del presente acuerdo.

A T E N T A M E N T E

**San Pedro Garza García, N. L., a 08 de septiembre de 2021.
COMISION DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO
DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO.**

**C. EDUARDO ARMANDO AGUILAR VALDEZ.
SÉPTIMO REGIDOR y PRESIDENTE
A FAVOR DEL DICTAMEN.**

**C. ALEJANDRO ALBERTO CARLOS PÁEZ Y ARAGÓN.
QUINTO REGIDOR y SECRETARIO
A FAVOR DEL DICTAMEN**

**C. MAURICIO SADA SANTOS.
PRIMER REGIDOR y VOCAL
A FAVOR DEL DICTAMEN**

**C. JAVIER GONZÁLEZ ALCÁNTARA CÁCERES
TERCER REGIDOR y VOCAL
A FAVOR DEL DICTAMEN**

**C. MARÍA DEL CONSUELO IBARRA CARRERA
OCTAVA REGIDORA y VOCAL
A FAVOR DEL DICTAMEN**

**C. ERNESTO JAVIER CHAPA CALVILLO
NOVENO REGIDOR y VOCAL
EN CONTRA DEL DICTAMEN**

**C. BRENDA TAFICH LANKENAU
DÉCIMA SEGUNDA REGIDORA y VOCAL
EN CONTRA DEL DICTAMEN**

ÚLTIMA FOJA DEL DICTAMEN COYDU 2018-2021/040-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO LAS CALZADAS 2021-2040

27

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/040-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO LAS CALZADAS 2021-2040; COMISIÓN ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 08 SEPTIEMBRE 2021.



**San
Pedro
Garza
García**

Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 5400 4400
www.sanpedro.gob.mx

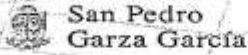
Anexo 1

COYDU 2018-2021/040-
2021/INICIO DEL PROCESO
DE CONSULTA PÚBLICA
DEL PROGRAMA PARCIAL
DE DESARROLLO URBANO
CALZADAS 2021-2040



Proyecto para Consulta Pública del Programa Parcial de Desarrollo Urbano **Calzadas** 2021 - 2040

implang



Proyecto para Consulta Pública de Programa Parcial de Desarrollo Urbano **Calzadas** 2021 - 2040

implang





Fuente: Implang (2020).

PROYECTO PARA CONSULTA PÚBLICA



Contenido

Parte I. Marco de planeación

1. Visión y principios	1
1.1 Introducción	1
1.2 Objetivos del documento	1
1.3 Principios de la política pública	2
1.4 Planificación participativa: la formación de una visión compartida	4
1.5 Visión a futuro	4
1.6 Congruencia y alineación general	5
2. Metodología	8
2.1 Proceso de innovación para la Planeación Urbana	8
3. Fundamentación Jurídica	10
3.1 Nivel Federal	10
3.2 Nivel Estatal	11
3.3 Nivel Municipal	14
4. Delimitación del área de estudio	15
4.1 Antecedentes	17
4.2 Ubicación de área dentro del municipio	22

Parte II. Diagnóstico

1. Localización del polígono de actuación	25
2. Aspectos demográficos y socioeconómicos	25
2.1 Población	25
2.2 Estructura y dinámica de la población	26
2.3 Actividad productiva y empleo	27
3. Medio físico natural	29
3.1 Topografía y generalidades edafológicas y geológicas	29
3.2 Hidrología	29
3.3 Vegetación	30
3.4 Zonas de Riesgo	31
4. Medio físico construido	34

4.1 Evolución del uso de suelo en Las Calzadas	34
4.2 Utilización del suelo en Las Calzadas en la actualidad	36
4.3 Zonificación secundaria actual al interior del polígono de actuación	37
4.4 Problemática de la Vivienda en San Pedro Garza García	38
4.5 Análisis inmobiliario	40
4.6 Análisis del parcelario en Las Calzadas	44
4.7 Imagen urbana en la zona del polígono de actuación Calzadas	45
4.8 Situación de la Movilidad peatonal en el polígono de actuación Calzadas	45
4.9 Movilidad vial	47
4.10 Infraestructura de servicios públicos	50
4.11 Equipamiento urbano	52
5. Diagnóstico – pronóstico integrado	53
5.1 Análisis FODA	53
5.2 Necesidades futuras de vivienda y desarrollo urbano	55
5.3 Síntesis del Diagnóstico	57
Parte III. Planeación	63
1. Objetivos y políticas	63
1.1 Objetivo general	63
1.2 Objetivos específicos	63
2. Políticas para el desarrollo sustentable en el ámbito de la zona de mejoramiento polígono de actuación las Calzadas	64
2.1 Resiliencia urbana	65
2.2 Asequibilidad de la vivienda	65
2.3 Proximidad de usos de suelo	65
2.4 Movilidad sustentable	65
3. Estrategias para el desarrollo urbano	65
3.1 Estrategias ambientales	65
3.2 Estrategias de mitigación de riesgos	65
3.3 Estrategia de movilidad sustentable	66
3.4 Estrategias en materia de servicios públicos	67
3.5 Estrategia en materia legal	68
3.6 Estrategias urbanísticas	69
4. Programas y corresponsabilidad de obras y acciones	70
4.1 Programa de mejoramiento del arbolado	70
4.2 Proyecto ejecutivo para el mejoramiento de aceras	70

4.3 Programa de mejoramiento de aceras	70
4.4 Programa de fomento a la movilidad sustentable	70
4.5 Programa de revisión y rectificación de descargas clandestinas de pluviales al drenaje sanitario	70
4.6 Proyecto de renovación del cableado eléctrico principal	71
4.7 Programa de participación ciudadana de los vecinos de las Calzadas	71
4.8 Programas y corresponsabilidad	71
5. Lineamientos urbanísticos	72
5.1 Zonificación	72
5.2 Aportaciones para aprovechamientos urbanos optativos	80
5.3 Matriz de usos de suelo	80
5.4 Forma urbana	91
5.5 Estructura vial	93
5.6 Imagen Urbana	93
6. Instrumentos y mecanismos	95
6.1 Instrumentos jurídicos	95
6.2 Instrumentos municipales	95
6.3 Instrumentos financieros	96
6.4 Mecanismos para la participación ciudadana	98
6.5 Mecanismos de comunicación y difusión del programa	98
6.6 Mecanismos de control, seguimiento y evaluación	98
Parte IV. Anexos	104
1. Índice de Figuras	104
2. Índice de Tablas	106
3. Índice de Mapas	107
4. Referencias	134

Parte I. Marco de planeación

PROYECTO PARA CONSULTA PÚBLICA





PROYECTO PARA CONSULTA PÚBLICA



Parte I. Marco de planeación

1. Visión y principios

1.1 Introducción

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano del polígono de actuación Calzadas (CA), se sustenta en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N.L. 2030 y el Ajuste del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, aprobado y publicado en el Periódico Oficial del Estado el 4 de septiembre de 2020.

Dicho Plan municipal incluyó el polígono de actuación Calzadas (CA), como zona sujeta a política de mejoramiento, sujeto a la aplicación de un Programa Parcial para detallar los lineamientos en materia de desarrollo urbano para la zona.

Por lo tanto, se trata de una zona que se debe adecuar a las disposiciones de la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU) publicada el 28 de noviembre de 2016, y la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, publicada el 27 de noviembre del 2017. De esta forma se estarían cumpliendo también con las disposiciones de la Nueva Agenda Urbana de las Naciones Unidas ONU-HABITAT III, cuyos objetivos aprobó México al firmar el tratado internacional en octubre de 2016, y fue ratificado por el Senado.

Asimismo, se pueden incorporar los ideales del Acuerdo de París en cuanto a la ambición de reducir los riesgos y los impactos del cambio climático en todo el mundo, mediante la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero; y los Objetivos

del Desarrollo Sostenible de la ONU, en particular el objetivo N°11: Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles.

1.2 Objetivos del documento

Las Calzadas representan el elemento más contundente de la identidad urbanística del municipio de San Pedro Garza García. Desde su origen a finales de la década de 1940, Las Calzadas imprimieron un sello único en la ciudad a la Colonia del Valle, por constituir un área verde arbolada con un ancho promedio de 40 m, y longitud de 1,800 m para la Calzada San Pedro y 2,600 m para la Calzada del Valle.

A lo largo de estas avenidas se construyeron entre 1950 y 1980, lujosas residencias, en terrenos de grandes dimensiones, con promedio de 1,500 m². Desde 1988, modificaciones normativas permitieron que algunas propiedades cambiaran hacia otros usos de suelo, como bancos, oficinas, comercios o restaurantes. Pero las avenidas se mantuvieron con edificaciones de baja altura, salvo excepciones.

Sin embargo, con el paso de más de 50 años de construcción en promedio, se ha modificado la aptitud del suelo, y las antiguas residencias que aún prevalecen lucen el deterioro de los años, y el escaso mantenimiento.

Por ello, se considera que ha llegado el momento de regenerar dichas avenidas, conservando el carácter urbanístico de las áreas arboladas, pero estimulando una renovación de las edificaciones; que

 implang



devuelvan el carácter extraordinario de Las Calzadas, conservando la armonía y belleza del entorno natural.

Ahora bien, el envejecimiento de las edificaciones de Las Calzadas es paralelo al envejecimiento demográfico de la población municipal.

Conforme a la Encuesta Intercensal 2015 del INEGI, el 11.06% de la población tenía más de 65 años, 2.66% más que la cifra de 8.4% registrada en 2010; y 65% mayor al 6.68% que tiene el Estado de Nuevo León.

Además, su población está estancada, o ligeramente declinante, pues en dicha encuesta se registraron 123,156 habitantes, cifra menor al máximo registrado por el Censo 2000, que fue de 125,978.

Las razones son diversas y complejas, y se analizan en este documento, pero lo que queda claro es que, para revertir dichas tendencias, se requiere un cambio en la política urbana del municipio.

Una nueva estrategia que favorezca el establecimiento de familias jóvenes con hijos en edad escolar; que aprovechen la extraordinaria infraestructura educativa y de servicios que existe en el municipio.

De hecho, una inquietud que ha manifestado el alcalde Miguel Treviño en sus declaraciones oficiales indica que: *"Para reducir los impactos en movilidad, estamos incentivando viviendas pensadas para jóvenes que comienzan una familia, en vez de oficinas y centros comerciales"*. (San Pedro Garza García, administración 2018-2021, Primer Informe de Gobierno.)

De esta suerte, el polígono de actuación Calzadas representa una oportunidad para establecer un modelo de desarrollo que revierta y compense las deficiencias de la

política urbana anterior, promoviendo un desarrollo urbano acorde a los nuevos instrumentos legales, y a las nuevas políticas de ordenamiento territorial nacionales emanadas de la Ley General de Asentamientos Humanos (LGAHOTDU), de 2016. Esto significa, promover un mejor equilibrio entre oferta de vivienda y oferta de comercio y servicios, en un desarrollo con proximidad entre la vivienda y los equipamientos, seguro para el peatón, agradable para caminar, con espacios públicos y áreas verdes suficientes y atractivos. Regresar a la Colonia del Valle la identidad monumental que le dio origen.

1.3 Principios de la política pública

Como parte de los objetivos generales del presente Programa Parcial Centro Valle, se enlistan los principios de política pública para la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y la ordenación territorial, de conformidad con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano [LGAHOTDU] que entró en vigor el día 29 de noviembre (2016), la cual en su artículo 4 a la letra dice:

I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;

II. Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables,

la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo con sus preferencias, necesidades y capacidades;

III. *Derecho a la propiedad urbana.* Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, participando en el financiamiento de la infraestructura, mitigando los impactos generados por acciones urbanas, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;

IV. *Coherencia y racionalidad.* Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;

V. *Participación democrática y transparencia.* Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio. Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;

VI. *Productividad y eficiencia.* Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de

redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;

VII. *Protección y progresividad del Espacio Público.* Crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciadas por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse, o mejorarse, pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes;

VIII. *Resiliencia, seguridad urbana y riesgos.* Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y Resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo;

IX. *Sustentabilidad ambiental.* Promover prioritariamente, el uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones. Así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el Crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques, y

X. *Accesibilidad universal y movilidad.* Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas

 implang



con medidas como la flexibilidad de Usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva Movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado."

Además, el Artículo 5 de la mencionada Ley General establece que: *"Toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y coordinación metropolitana deberá observar los principios señalados en el artículo anterior, sin importar el orden de gobierno de donde emana."*

1.4 Planificación participativa: la formación de una visión compartida

En las ciudades, la planificación urbana une a las personas para tomar decisiones sobre los lugares en donde viven. Los espacios más exitosos se logran cuando todas las personas tienen un sentido de pertenencia. De acuerdo con el artículo 56 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los programas de desarrollo urbano deben someterse a consulta pública cuando sean formulados o modificados para incorporar los resultados de la participación social.

Con respecto al presente Programa Parcial, la planificación participativa tiene dos objetivos básicos: (a) incorporar una diversidad o confluencia de perspectivas, intereses, identidades y preferencias plurales y (b) promover un sentido de pertenencia en el curso de la planeación, para que cada participante deje su marca en el ejercicio del Programa Parcial. Precisamente son estos factores que le dan valor a los procesos de participación, y son

esenciales en el proceso de planeación representativa.

Además, la reflexión, discusión y actuación conjunta durante el proceso activa las actitudes y puede dar una oportunidad para fomentar los procesos de aprendizaje que conduzcan a cambios profundos en los valores, conductas, habilidades y formas de relacionarse cotidianamente de los diferentes actores involucrados.

El desarrollo del Programa Parcial incluye la participación de la población que reside o es propietaria de algún lote en el polígono de estudio, que de una forma u otra se verán interesados por el resultado de planeación.

Las acciones específicas incluyen:

- Talleres de Diagnóstico y recepción de aportaciones ciudadanas
- Reunión con vecinos
- Talleres con expertos

1.5 Visión a futuro

Misión

La misión del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del polígono de actuación Calzadas es conducir el crecimiento urbano del municipio de manera ordenada y controlada hacia un nivel de calidad urbana óptimo.

Para ello, se promueve la generación de vivienda adecuada al nivel de ingresos de quienes laboran en el municipio, así como hijos de los habitantes actuales de San Pedro Garza García.

Asimismo, se busca reducir las distancias entre la vivienda, el comercio y los servicios para promover la movilidad sustentable; protegiendo los valores ambientales del

municipio y brindándole las herramientas administrativas, normativas y de fomento suficientes para que la planeación se concrete conforme a los lineamientos y en los tiempos previstos; procurando evitar los procedimientos judiciales en la materia.

Visión

La visión de San Pedro Garza García, N.L. en la proyección de los próximos 20 años es lograr una zona urbana equilibrada, donde la población que trabaja en el municipio pueda obtener una vivienda dentro del mismo municipio; logre desplazarse a su empleo, al comercio, la educación y los equipamientos de salud, en trayectos de corta distancia, de preferencia a pie, en transporte público o en medios alternos de movilidad; y pueda disfrutar de una calidad de vida adecuada para el desarrollo de su familia, en seguridad, tranquilidad y en un medio ambiente sano y arbolado.

1.6 Congruencia y alineación general

1.6.1 Programa Sectorial Derivado Del Plan Nacional De Desarrollo 2019-2024

En lo referente al Programa sectorial derivado del Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, elaborado por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, podemos sintetizar en los siguientes objetivos, estrategias y acciones puntuales:

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

Objetivo prioritario 1.- Establecer un sistema territorial integrado, ordenado, incluyente, sostenible y seguro centrado en los derechos humanos y colectivos de las personas, pueblos y comunidades, con énfasis en aquellas que, por su identidad,

género, condición de edad, discapacidad y situación de vulnerabilidad han sido excluidas del desarrollo territorial.

Estrategia prioritaria 1.2 Promover acciones de planeación territorial nacionales, estatales, regionales, metropolitanas y municipales con un enfoque sistémico a corto, mediano y largo plazo hacia un modelo territorial equilibrado y sostenible.

Acciones puntuales:

1.2.1 Armonizar las legislaciones estatales en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y gestión integral del riesgo, con la LGAHOTDU, la LGEEPA, la LGPC y sus reglamentos.

1.2.2 Integrar políticas y acciones en materia de cambio climático, gestión integral del riesgo y movilidad en los instrumentos del ordenamiento territorial y de desarrollo urbano.

5

Objetivo prioritario 3.- Impulsar un hábitat asequible, resiliente y sostenible, para avanzar en la construcción de espacios de vida para que todas las personas puedan vivir seguras y en condiciones de igualdad.

Estrategia prioritaria 3.4 Impulsar políticas de movilidad, conectividad y seguridad vial, para mejorar el acceso a bienes y servicios urbanos.

3.4.1 Impulsar la incorporación de acciones de movilidad y conectividad en la planeación urbana y metropolitana con enfoque de sostenibilidad, seguridad vial y resiliencia.

3.4.2 Coordinar acciones multisectoriales para garantizar acciones de movilidad sostenible mediante la integración de las vialidades, medios de transporte, rutas y destinos, priorizando la movilidad peatonal y no motorizada; a fin de obtener una mayor

 implang



rentabilidad social, económica y ambiental con lo cual se beneficie a la mayoría de los habitantes y colonias de los asentamientos humanos.

1.6.2 Programa Estatal de Desarrollo Urbano de Nuevo León 2030

Dado que el de la zona conurbada vigente (2000-2021) está a punto de expirar, y no se cuenta aún con una actualización, para efectos de la congruencia nos vamos a remitir al Programa Estatal de Desarrollo Urbano Nuevo León 2030.

Conforme a este programa estatal, el municipio de San Pedro Garza García se localiza en la zona conurbada de Monterrey.

Dicho programa promueve las siguientes estrategias:

1. Desarrollar zonas y corredores sustentables en el estado.
2. Revalorizar y aprovechar las aptitudes del suelo para su uso productivo.
3. Valorizar el paisaje y la conservación de la biodiversidad.
4. Fortalecer las regiones, la seguridad y la calidad de vida.
5. Descentralizar la zona actual del área Metropolitana de Monterrey.
6. Mejorar los sistemas de energía, comunicaciones y saneamiento; y la prevención de riesgos de actividades humanas.
7. Desarrollar la sustentabilidad, la compactación urbana y calidad de vida.

8. Establecer sistemas integrales de movilidad y accesibilidad

9. Recuperar y jerarquizar los centros urbanos del área Metropolitana de Monterrey.

Por sus características de localización, comunicaciones y antecedentes, el municipio de San Pedro Garza García entra dentro de las estrategias 1, 3, 7, 8 y 9, que consisten en lo siguiente:

1. Desarrollar zonas y corredores sustentables en el estado

"Se refiere al desarrollo de zonas y corredores sustentables, esto es, una franja lineal de promoción del desarrollo de algunas ciudades y localidades del estado. En este sentido se destacan los corredores viales y ferroviarios que cruzan el estado y que deben ser fortalecidos en su logística y en sus actividades económicas asociadas".

Dada la localización de San Pedro Garza García, y en particular del polígono de actuación Calzadas sobre una zona de comunicación metropolitana e interregional principal, que conecta al municipio con el municipio de Monterrey, se considera que el polígono de actuación tiene las características adecuadas para ser una zona de crecimiento compacto, con densidades medianas.

3. Valorizar el paisaje y la conservación de la biodiversidad

"Propone una amplia e integral valorización del paisaje, tanto natural como construido, de la conservación de la biodiversidad y de la educación para la sustentabilidad, que incluye entre otras cuestiones la creación de nuevas unidades de conservación que por un lado amplíen el número y la superficie de las ANP (Áreas Naturales Protegidas) y por

otro, genere nuevas unidades de conservación que puedan incluir actividades humanas sustentables con el medio ambiente, de forma tal que faciliten el mantenimiento y manejo de esas áreas."

Al respecto, el Programa del polígono de actuación protege las zonas arboladas de los camellones, y las perspectivas visuales hacia el Cerro de la Silla, así como hacia la Sierra Madre. Para la recreación y paseo de toda la comunidad.

7. Desarrollar la sustentabilidad, la compactación urbana y calidad de vida

"Busca el desarrollo urbano sustentable y el aprovechamiento de la infraestructura y recursos existentes y la introducción de mejoras importantes para contribuir e incrementar la calidad de vida de la población y frenar la expansión desordenada, que produce la expansión periurbana".

Previendo esta situación, la propuesta de crecimiento se basa en la proximidad entre usos habitacionales y usos de comercio y servicios, para disminuir los tiempos de traslado, y favorecer la movilidad peatonal y por medios de transporte no motorizados.

8. Establecer sistemas integrales de movilidad y accesibilidad

"Para lograr una mejora en la calidad de vida, del aire, de la reducción en el consumo de energía y facilitar la vida urbana, se desarrollarán programas o actuaciones a fin de lograr un sistema de movilidad y de transporte que promueva el transporte público y evite los embotellamientos."

En atención a esta premisa, el programa habrá de respetar la estructura vial regional y municipal, además de fomentar el uso del transporte público.

9. Recuperar y jerarquizar los centros urbanos del área Metropolitana de Monterrey.

"Se refiere a obras y acciones específicas de recuperación y fortalecimiento de los Centros Urbanos..." "El Centro Urbano debe Pegar un salto cualitativo hacia una calidad estética y monumental, valorizando su paisaje natural, construido y social, creando atractivos necesarios".

En este sentido, el polígono de actuación Las Calzadas posee cualidades intrínsecas inmejorables para constituir un referente urbanístico de estética y monumentalidad, enmarcando el paisaje interno y sus perspectivas visuales.

1.6.3 Plan de Desarrollo Urbano Municipal, Ajuste del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030

El Plan municipal fue revisado entre 2019 y 2020 con la finalidad de incorporar las modificaciones al marco legal federal y estatal en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano que tuvieron lugar entre 2016 y 2017. Este instrumento retoma la clasificación como polígono de actuación, ya existente en el Plan de Desarrollo urbano municipal de San Pedro Garza García, 2030.

Sin embargo, lo establece en el marco de la política de mejoramiento, por lo tanto, está sujeta a densificación y usos mixtos, dentro de los límites de la capacidad de la infraestructura de la zona.

 implang



Además, promueve el uso de los Programas Parciales como un mecanismo para adecuar los usos de suelo y las potencialidades. Este documento señala lo siguiente, que sirve de base al presente Programa Parcial del polígono de actuación Calzadas:

"Los programas parciales podrán comprender los planteamientos sectoriales del desarrollo urbano, en las materias de centros históricos, movilidad, medio ambiente, vivienda, agua y saneamiento, entre otros; tendrán por objeto precisar, complementar, adecuar, ordenar y regular el desarrollo urbano de un área, elemento o distrito determinado de un centro de población, analizar y determinar las relaciones entre los componentes de la estructura urbana; detallar la estrategia general para la aplicación de las políticas de ordenamiento, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento; determinar la zonificación y el diseño urbano del área, distrito o elemento seleccionado; regular los usos y destinos del suelo urbano y establecer programas y acciones de ejecución. (...)

El programa parcial de desarrollo urbano podrá precisar, complementar y aplicar a mayor detalle, abarcando por áreas determinadas el desarrollo por etapas. Considerando acciones de crecimiento, mejoramiento, renovación y regeneración. Su implementación requerirá de la coordinación y concertación entre la autoridad y los particulares y puede plantearse, si es promovido por el sector privado o social a través de un plan maestro y de un plan parcial de desarrollo urbano."

2. Metodología

2.1 Proceso de innovación para la Planeación Urbana

Se integró un proceso de innovación circular

en el cual desde el comienzo se pretende entender el problema y encontrar las soluciones a partir de las experiencias de los ciudadanos y personas expertas.

El primer paso propone entender el problema, identificarlo de forma general a través de la investigación y análisis; el siguiente paso es generar las estrategias, arrancar con un proceso de ideación, posteriormente internamente se realizó un prototipo y refinó el modelo para definir las estrategias, programas y acciones; el tercer paso es entregar las iniciativas a partir de la consulta pública, revisión de opiniones y su aprobación.

Figura 1 Proceso de innovación



Fuente: Elaboración propia, Implang (2021).

El proceso es cíclico, para fomentar la participación de un consejo de expertos y un grupo de vecinos de la zona, buscando que el resultado sea lo más aterrizado posible respecto a la visión que buscamos.

2.1.1 Reunión con el Consejo Municipal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano y Vivienda

Con base en el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, art. 433, se definen las atribuciones del consejo:

- I. Promover la participación ciudadana en la planeación del desarrollo

urbano del municipio; así como recibir y canalizar las opiniones, demandas y propuestas que formule la comunidad, respecto de las necesidades de obras y servicios urbanos;

- II. Proponer al Republicano Ayuntamiento, las modificaciones al Plan;
- III. Participar en la revisión de los planes;
- IV. Opinar respecto a la reglamentación en materia de desarrollo urbano;
- V. Opinar sobre los proyectos de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos municipales;

En base a lo establecido, se realizó el taller durante el mes de marzo del 2021, en el cuales se presentó el diagnóstico de Centro Valle a los expertos.

Figura 2 Retroalimentación del Consejo



Fuente: Elaboración propia, Implang (2021).

Se utilizaron herramientas digitales, así como la plataforma Miró (Figura 2) a través de la cual los participantes escribieron sus comentarios a través cuestionamientos sobre la zona, divididas en las actividades de priorización de hallazgos e ideación.

En base a la retroalimentación se ajustó y alimentó el documento, para generar una aproximación más acertada y mejorando así

el proceso de planificación volviéndolo participativo.

Se recibieron un total de 55 comentarios.

2.1.2 Reunión con los Vecinos

A partir de la necesidad de generar un proceso de planificación participativa, la retroalimentación más valiosa proviene de los habitantes de la zona.

Durante el mes de abril del 2021 se realizó un taller en el cual se les presentó el diagnóstico al igual que al consejo, para recibir sus comentarios digitales a través de la plataforma Miró, así como sus experiencias cotidianas, de las cuales surgieron nuevas maneras de abordar las problemáticas.

Se recibieron un total de 62 comentarios.

Figura 3 Retroalimentación de los vecinos



Fuente: Elaboración propia, Implang (2021).

2.1.3 Bases técnicas para la elaboración y ejecución del programa

El presente instrumento de planeación urbana reúne las características que se definen en el artículo 90 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y es congruente con el Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano que define la propia Ley,

 implang



en sus artículos 50 y 51.

Conforme al Reglamento municipal, artículo 154, los polígonos de actuación deberán emitir los planes o programas parciales que precisen, complementen, adecuen, ordenen y regulen el desarrollo urbano en dicha zona.

Por otra parte, el polígono de actuación fue definido como zona sujeta a política de Mejoramiento por la actualización 2020 del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N.L. 2030.

3. Fundamentación Jurídica

3.1 Nivel Federal

La formulación de este Programa Parcial del polígono de actuación Calzadas, en el municipio de San Pedro Garza García, N.L., se encuentra fundamentado en lo dispuesto por el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que textualmente dice:

"La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana.

En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el

equilibrio ecológico..."

A su vez, y en íntima relación con lo antes citado, el artículo 115, fracción V, de la misma Ley Fundamental, así como los correlativos 23 y 131 de la Constitución Local impone que *"...los Municipios, en los términos de las Leyes Federales y Estatales relativas, estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal y que para tal efecto y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios..."*

Por su parte, en el Artículo 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, disponen en lo conducente que, corresponde a los Municipios; *"formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento de conformidad con la legislación local; Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población; Administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven; Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, correspondiendo consecuentemente a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio en el entendido de que la zonificación deberá establecerse en los planes o programas de desarrollo urbano respectivos".*

Dicha Ley general, en su artículo 59 se refiere a la zonificación secundaria en los términos siguientes:

"La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo con los criterios siguientes:

I. En las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del suelo y sus actividades, y

II. En las zonas que no se determinen de Conservación (Mejoramiento, Consolidación y Crecimiento):

a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los Usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad;

b) Se deberá permitir la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad.

Los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios.

El gobierno establecerá mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de Usos del suelo, y

c) Se garantizará que se consolide una red coherente de vialidades primarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad".

En su artículo 28, la Ley General del Equilibrio ecológico y la Protección al Ambiente establece el procedimiento de evaluación del impacto ambiental y las obras o actividades que lo requieren. En este programa parcial no se consideran actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasen los límites para proteger el ambiente.

3.2 Nivel Estatal

En lo referente al marco jurídico estatal, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León señala en el artículo 11 que: Corresponde a los Municipios:

"I. Elaborar, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población, parciales y los demás que de éstos deriven, incluyendo la zonificación prevista en lo conducente, adoptando normas y criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación y las normas oficiales mexicanas que expida la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del Gobierno Federal, así como aprobar los reglamentos y disposiciones de carácter general en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, zonificación, construcción, estacionamientos, así como vigilar su cumplimiento;.....

II. Formular, aprobar y administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano, de centros de población, parciales y los demás que de éstos deriven, los reglamentos en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, zonificación y construcción; adoptando normas y criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación y las normas oficiales mexicanas, así como vigilar

 Impling



su cumplimiento;"

Referente a los Programas Parciales el Capítulo Quinto señala, en los artículos 90 y 91 cuál es su finalidad y cuál deberá ser su contenido:

De los Programas Parciales

Artículo 90. Los programas parciales, permiten llevar acciones específicas para el crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población, para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales, podrán comprender los planteamientos sectoriales del desarrollo urbano, en las materias de centros históricos, movilidad, medio ambiente, vivienda, agua y saneamiento, entre otros; tendrán por objeto precisar, complementar, adecuar, ordenar y regular el desarrollo urbano de un área, elemento o distrito determinado de un centro de población, analizar y determinar las relaciones entre los componentes de la estructura urbana, detallar la estrategia general para la aplicación de las políticas de ordenamiento, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento; determinar la zonificación y el diseño urbano del área, distrito o elemento seleccionado; regular los usos y destinos del suelo urbano y establecer programas y acciones de ejecución.

Los programas parciales de desarrollo urbano podrán precisar, complementar y aplicar a mayor detalle los programas municipales o de centros de población, abarcando un área determinada, distrito o elemento de este y serán elaborados por la dependencia encargada del desarrollo urbano del Municipio o los institutos municipales de planeación urbana.

Los programas parciales no podrán modificar las políticas y estrategias establecidas en los planes de los cuales

derivan.

Artículo 91. Los programas parciales deberán contener:

I. La delimitación y de los inmuebles y zonas que afecten;

II. La referencia al plan o programa de desarrollo urbano del cual deriven, expresando el aprovechamiento predominante del suelo previsto para él;

III. La congruencia con el plan o programa del cual deriven;

IV. La descripción de la problemática existente mediante un diagnóstico del área de planeación con la descripción de la citada problemática y las potencialidades para el desarrollo urbano que incluya al menos los siguientes aspectos:

- a) Características demográficas, sociales y actividades económicas de la zona que se trate;
- b) La zonificación primaria y secundaria y densidades;
- c) Usos y destinos del suelo existentes;
- d) La estructura vial, secciones viales, transporte público y movilidad;
- e) Equipamiento y servicios urbanos;
- f) Infraestructura y derechos de paso;
- g) Paisaje, imagen urbana y espacio público.

V. Los objetivos y metas urbanísticas para la zona;

VI. Las estrategias y políticas de desarrollo urbano para el área de planeación;

VII. La delimitación de polígonos de

actuación o de reagrupamientos parcelario;

VIII. Los programas, proyectos, obras y acciones urbanísticas propuestas que incluyan:

- a) Una descripción de cada uno;
- b) Prioridades de ejecución y programación;
- c) Responsables de ejecutarlo: sector público, sector privado, asociaciones de vecinos y otros mecanismos;
- d) Presupuestos preliminares; y
- e) Fuentes de financiamientos posibles.

IX. La demás información que se considere pertinente y explicativa del programa;

X. La información a que se refieren los lineamientos o normas técnicas estatales expedidas por la Secretaría y las normas oficiales mexicanas que expida la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano;

XI. Los mecanismos financieros y fiscales que, conforme a lo establecido en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, permitan que los impactos generados por cambios de usos de suelo, modificación en coeficientes o incremento en densidades, así como los costos de la ejecución o introducción de infraestructura primaria, servicios básicos, otras obras y acciones de interés público urbano; se carguen de manera preferente a los que se benefician directamente de los mismos;

XII. El anexo gráfico que corresponda".

Por su parte, la Ley de agua potable y saneamiento de Nuevo León, en su reforma del 25 de septiembre de 2019, indica en su artículo 23:

"Las autoridades Estatales y Municipales, en

el ámbito de su competencia, promoverán el establecimiento de sistemas de desinfección y potabilización del agua, así como de tratamiento de aguas residuales y manejo de lodos, el fomento de sistemas alternos que sustituyan al drenaje sanitario, cuando éste no pueda construirse, y las demás acciones necesarias para obtener y mantener un óptimo nivel de calidad del agua. Igualmente establecerán un sistema eficiente para la captación de las aguas pluviales que permitan su reutilización para uso sanitario, riego, mantenimiento de áreas verdes o en su caso, para su bombeo hacia los mantos acuíferos del subsuelo, de acuerdo con las Normas Oficiales Mexicanas y contando con las autorizaciones correspondientes del Organismo Federal pertinente, establecido en la Ley de Aguas Nacionales".

En lo referente a la Movilidad, la Ley de Movilidad Sostenible y accesibilidad para el Estado de Nuevo León prioriza los modos de movilidad de la siguiente manera:

"Artículo 5. El Estado proporcionará los medios necesarios para que las personas puedan elegir libremente la forma de trasladarse a fin de acceder a los bienes, servicios y oportunidades que ofrecen los Centros de Población.

Para el establecimiento de la política pública en la materia se considerará el nivel de vulnerabilidad de los usuarios, las externalidades que genera cada modo de transporte y su contribución a la productividad. Se otorgará prioridad en la utilización del espacio vial y se garantizará la distribución de recursos presupuestales de acuerdo con la siguiente jerarquía de movilidad:

- I. Peatones, con prioridad a personas con discapacidad o movilidad limitada;
- II. Ciclistas, transporte no motorizado y

 Implang



medios de micro movilidad;

III. Usuarios del servicio de transporte público y privado de pasajeros;

IV. Prestadores del servicio de transporte público y privado de pasajeros que utilicen energía limpia;

V. Prestadores del servicio de transporte público y privado de pasajeros que utilicen combustible fósil;

VI. Prestadores del servicio de transporte de carga y distribución de mercancías; y

VII. Usuarios de transporte particular automotor.

En el ámbito de sus atribuciones, las autoridades en materia de movilidad deben contemplar lo dispuesto en este artículo como referente y fin último en la elaboración de políticas públicas y programas, procurando en todo momento su cumplimiento y protección."

3.3 Nivel Municipal

Reglamento de zonificación y usos del suelo del municipio de San Pedro Garza García

Por su parte, el reglamento de zonificación y usos del suelo del municipio de San Pedro Garza García establece, en sus artículos 154, 155 y 156 lo siguiente:

Artículo 154. El municipio tiene la facultad de determinar y delimitar las áreas o zonas consideradas DDE (Distrito de Desarrollo Específico) o polígono de actuación y de conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado deberá emitir los planes o programas parciales que precisen, complementen, adecuen, ordenen y regulen el desarrollo urbano en dicha zona. (Publicado en el Periódico Oficial del Estado

el 10 de noviembre de 2017)

El Plan determina y delimita los DDE o polígonos de actuación, los cuales se registrarán por las normas específicas estipuladas en la Ley, el Plan o Programa Parcial y el Reglamento. (Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 10 de noviembre de 2017)

Artículo 155. De conformidad con la Ley, la normatividad incluida en el Plan para los DDE o polígono de actuación podrá ser detallada por normas específicas establecidas a través de planes o programas parciales para los DDE o polígono de actuación siempre y cuando las normas específicas sean congruentes con las políticas y estrategias generales del Plan. Los planes o programas parciales podrán precisar, complementar y aplicar a mayor detalle los programas municipales, adecuando los lineamientos urbanos como usos de suelo, CUS, COS, CAAV, alturas, densidades y remetimientos siempre y cuando se respeten en las estrategias de vialidad e infraestructura general del municipio y se respeten las zonas colindantes a estos polígonos. (Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 10 de noviembre de 2017)

Artículo 156. Las disposiciones del Reglamento, incluyendo aquellas estipuladas en sus títulos del primero al séptimo serán aplicables a los DDE o polígono de actuación, a excepción de aquellas disposiciones, remplazadas o modificadas por las disposiciones específicas subsecuentes contenidas dentro del presente título octavo. En caso de conflicto entre las disposiciones generales y específicas, estas últimas prevalecerán.

Reglamento para la construcción y protección de aceras del municipio de San Pedro Garza García.

Este reglamento establece una serie de normas para mejorar la calidad de las aceras del municipio, privilegiando al peatón.

En su artículo primero establece la importancia de las aceras, y retoma la jerarquización de prioridades a la movilidad peatonal, luego ciclista y luego de transporte público, como vienen en el artículo 5 de la ley de movilidad.

En su artículo segundo señala que las aceras *"deberán cumplir con las condiciones de accesibilidad y de seguridad que garanticen que cualquier persona pueda acceder y utilizar los espacios públicos para transitar, sin importar edad, género, condición física o socioeconómica"*.

Se da particular importancia a los cruces peatonales definidos en el artículo 5 como:

"XII. Cruce peatonal. - Área de circulación para el tránsito peatonal dentro de una intersección; puede estar a nivel de la banqueta o en la superficie de rodadura"

Los artículos 7, 8, 9, 9 bis, 11 y 14 señalan las características de diseño que deberán cumplir las aceras, las rampas de acceso vehicular, las esquinas y los cruces peatonales, entre otros. De particular relevancia para nuestro tema es el artículo 11 que indica:

"Artículo 11.- La longitud total de los cortes a la acera para incorporar accesos vehiculares no debe exceder el 50% de la longitud de dicho predio o lote, con excepción de predios cuyo frente tenga una longitud de 15 m o menos o sea de uso de vivienda unifamiliar. En ningún caso los cortes en la acera para acceso vehicular podrán exceder los 6 m de longitud. El espacio entre cortes deberá ser de por lo menos 2 metros."

Ningún corte a la acera podrá ubicarse a

menos de 7 metros de una esquina o la intersección, salvo en casos donde el frente del lote sea de 10 metros o menos, en dichos casos el corte en la acera deberá ubicarse en el extremo opuesto a la esquina o la intersección"

En cuanto a la seguridad y las normas de accesibilidad universal, el artículo 14 indica diversas normas que se deberán cumplir, particularmente en la esquinas o cruces peatonales, indicando que:

"Artículo 14.- Las esquinas de calles o avenidas se deberán acondicionar para asegurar en todo momento el tránsito peatonal seguro y accesible por la acera y al cruzar la calle, deberán contar con las siguientes características sin excepción:

Los cruces peatonales se instalarán en las esquinas de los cruces de calles o avenidas. En casos de que así se requiera y la Autoridad competente lo avale, se instalarán cruces peatonales a mediación de calle. En cualquier caso, la Autoridad podrá considerar cruces a nivel de acera o reductores de velocidad, así como la semaforización de los cruces peatonales a fin de garantizar la seguridad de todos los usuarios y privilegiar la circulación peatonal a nivel de calle."

4. Delimitación del área de estudio

El polígono de actuación Calzadas está definido por los predios que dan frente a Las Calzadas San Pedro y Del Valle, por lo que su delimitación es en forma de cruz, teniendo como límites al norte la avenida Ignacio Morones Prieto, al sur la avenida José Vasconcelos, al oriente la avenida Gómez Morán, y al poniente la avenida Humberto Lobo.

Las coordenadas del polígono son las siguientes:



implang

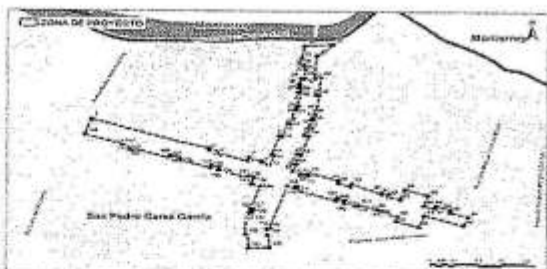


Figura 4 Coordenadas de puntos que delimitan el polígono de actuación Calzadas

NUM. PUNTO	LATITUD	LONGITUD	NUM. PUNTO	LATITUD	LONGITUD	NUM. PUNTO	LATITUD	LONGITUD
1	25° 39' 41.538" N	100° 22' 57.688" O	50	25° 39' 42.962" N	100° 22' 4.756" O	99	25° 39' 17.051" N	100° 21' 49.745" O
2	25° 39' 33.781" N	100° 22' 29.584" O	51	25° 39' 42.506" N	100° 22' 5.260" O	100	25° 39' 17.301" N	100° 21' 49.858" O
3	25° 39' 33.254" N		52	25° 39' 41.789" N	100° 22' 5.543" O	101	25° 39' 16.144" N	100° 21' 53.875" O
4	25° 39' 32.948" N	100° 22' 28.220" O	53	25° 39' 41.578" N	100° 22' 5.166" O	102	25° 39' 17.992" N	100° 21' 53.959" O
5	25° 39' 32.451" N	100° 22' 27.567" O	54	25° 39' 40.546" N	100° 22' 5.806" O	103	25° 39' 18.052" N	100° 21' 54.667" O
6	25° 39' 32.313" N	100° 22' 26.604" O	55	25° 39' 40.358" N	100° 22' 4.563" O	104	25° 39' 18.294" N	100° 21' 54.748" O
7	25° 39' 31.282" N	100° 22' 25.208" O	56	25° 39' 39.304" N	100° 22' 5.321" O	105	25° 39' 18.805" N	100° 21' 57.411" O
8	25° 39' 30.310" N	100° 22' 17.081" O	57	25° 39' 39.610" N	100° 22' 6.374" O	106	25° 39' 19.575" N	100° 21' 57.139" O
9	25° 39' 29.774" N	100° 22' 17.273" O	58	25° 39' 37.775" N	100° 22' 7.089" O	107	25° 39' 20.109" N	100° 21' 58.587" O
10	25° 39' 29.258" N	100° 22' 16.409" O	59	25° 39' 37.435" N	100° 22' 5.973" O	108	25° 39' 19.315" N	100° 21' 59.252" O
11	25° 39' 31.988" N	100° 22' 14.303" O	60	25° 39' 33.205" N	100° 22' 7.479" O	109	25° 39' 20.776" N	100° 22' 7.654" O
12	25° 39' 32.182" N	100° 22' 14.971" O	61	25° 39' 33.454" N	100° 22' 8.244" O	110	25° 39' 22.385" N	100° 22' 7.438" O
13	25° 39' 37.475" N	100° 22' 13.116" O	62	25° 39' 32.424" N	100° 22' 8.702" O	111	25° 39' 23.656" N	100° 22' 8.057" O
14	25° 39' 37.281" N	100° 22' 12.452" O	63	25° 39' 32.176" N	100° 22' 7.841" O	112	25° 39' 23.896" N	100° 22' 7.361" O
15	25° 39' 40.889" N	100° 22' 11.148" O	64	25° 39' 30.730" N	100° 22' 8.351" O	113	25° 39' 23.194" N	100° 22' 8.759" O
16	25° 39' 40.768" N	100° 22' 10.378" O	65	25° 39' 31.046" N	100° 22' 9.505" O	114	25° 39' 22.715" N	100° 22' 8.919" O
17	25° 39' 42.259" N	100° 22' 9.837" O	66	25° 39' 29.659" N	100° 22' 9.983" O	115	25° 39' 22.285" N	100° 22' 10.556" O
18	25° 39' 44.385" N	100° 22' 9.429" O	67	25° 39' 29.350" N	100° 22' 8.841" O	116	25° 39' 22.450" N	100° 22' 14.604" O
19	25° 39' 44.749" N	100° 22' 9.036" O	68	25° 39' 27.504" N	100° 22' 9.488" O	117	25° 39' 11.109" N	100° 22' 14.722" O
20	25° 39' 45.852" N	100° 22' 8.688" O	69	25° 39' 27.029" N	100° 22' 7.757" O	118	25° 39' 11.127" N	100° 22' 15.631" O
21	25° 39' 45.938" N	100° 22' 9.298" O	70	25° 39' 26.451" N	100° 22' 7.928" O	119	25° 39' 9.314" N	100° 22' 15.555" O
22	25° 39' 43.048" N	100° 22' 8.404" O	71	25° 39' 26.320" N	100° 22' 6.686" O	120	25° 39' 5.858" N	100° 22' 14.971" O
23	25° 39' 48.255" N	100° 22' 8.091" O	72	25° 39' 26.388" N	100° 22' 6.510" O	121	25° 39' 5.040" N	100° 22' 19.306" O
24	25° 39' 49.830" N	100° 22' 8.799" O	73	25° 39' 26.248" N	100° 22' 6.056" O	122	25° 39' 9.505" N	100° 22' 20.780" O
25	25° 39' 49.684" N	100° 22' 8.223" O	74	25° 39' 27.038" N	100° 22' 7.768" O	123	25° 39' 15.749" N	100° 22' 20.034" O
26	25° 39' 51.032" N	100° 22' 8.047" O	75	25° 39' 24.955" N	100° 22' 5.814" O	124	25° 39' 16.567" N	100° 22' 19.232" O
27	25° 39' 51.153" N	100° 22' 8.738" O	76	25° 39' 24.250" N	100° 21' 58.890" O	125	25° 39' 16.571" N	100° 22' 18.890" O
28	25° 39' 52.135" N	100° 22' 8.680" O	77	25° 39' 23.287" N	100° 21' 58.215" O	126	25° 39' 16.571" N	100° 22' 18.890" O
29	25° 39' 52.074" N	100° 22' 8.323" O	78	25° 39' 24.039" N	100° 21' 56.542" O	127	25° 39' 16.526" N	100° 22' 19.659" O
30	25° 39' 53.583" N	100° 22' 8.113" O	79	25° 39' 21.287" N	100° 21' 48.288" O	128	25° 39' 23.135" N	100° 22' 17.432" O
31	25° 39' 53.577" N	100° 22' 7.284" O	80	25° 39' 22.670" N	100° 21' 47.973" O	129	25° 39' 23.744" N	100° 22' 19.087" O
32	25° 39' 56.248" N	100° 22' 7.067" O	81	25° 39' 24.396" N	100° 21' 46.539" O	130	25° 39' 25.628" N	100° 22' 18.993" O
33	25° 39' 56.401" N	100° 22' 7.424" O	82	25° 39' 20.597" N	100° 21' 46.840" O	131	25° 39' 25.983" N	100° 22' 20.255" O
34	25° 39' 57.148" N	100° 22' 7.326" O	83	25° 39' 19.794" N	100° 21' 43.852" O	132	25° 39' 26.485" N	100° 22' 20.437" O
35	25° 39' 57.541" N	100° 22' 7.638" O	84	25° 39' 20.699" N	100° 21' 42.901" O	133	25° 39' 27.542" N	100° 22' 21.685" O
36	25° 39' 57.773" N	100° 22' 8.183" O	85	25° 39' 21.014" N	100° 21' 37.297" O	134	25° 39' 28.313" N	100° 22' 27.325" O
37	25° 39' 58.348" N	100° 22' 9.055" O	86	25° 39' 18.175" N	100° 21' 38.311" O	135	25° 39' 28.812" N	100° 22' 29.138" O
38	25° 40' 2.855" N	100° 22' 7.401" O	87	25° 39' 17.416" N	100° 21' 35.685" O	136	25° 39' 28.077" N	100° 22' 29.390" O
39	25° 40' 3.414" N	100° 22' 9.543" O	88	25° 39' 18.210" N	100° 21' 35.408" O	137	25° 39' 30.123" N	100° 22' 35.559" O
40	25° 40' 9.045" N	100° 22' 4.426" O	89	25° 39' 17.201" N	100° 21' 31.045" O	138	25° 39' 30.001" N	100° 22' 35.389" O
41	25° 39' 53.483" N	100° 22' 4.875" O	90	25° 39' 16.420" N	100° 21' 32.112" O	139	25° 39' 30.951" N	100° 22' 35.815" O
42	25° 39' 54.087" N	100° 22' 3.311" O	91	25° 39' 15.030" N	100° 21' 27.692" O	140	25° 39' 31.691" N	100° 22' 39.019" O
43	25° 39' 50.171" N	100° 22' 3.904" O	92	25° 39' 12.733" N	100° 21' 28.747" O	141	25° 39' 30.218" N	100° 22' 35.250" O
44	25° 39' 50.290" N	100° 22' 4.339" O	93	25° 39' 15.435" N	100° 21' 38.159" O	142	25° 39' 38.536" N	100° 22' 47.973" O
45	25° 39' 48.845" N	100° 22' 4.476" O	94	25° 39' 12.815" N	100° 21' 39.337" O	143	25° 39' 32.513" N	100° 22' 48.193" O
46	25° 39' 48.930" N	100° 22' 3.787" O	95	25° 39' 13.799" N	100° 21' 44.804" O	144	25° 39' 33.279" N	100° 22' 49.188" O
47	25° 39' 44.854" N	100° 22' 4.898" O	96	25° 39' 14.981" N	100° 21' 44.380" O	145	25° 39' 33.081" N	100° 22' 49.049" O
48	25° 39' 43.456" N	100° 22' 5.103" O	97	25° 39' 16.344" N	100° 21' 48.898" O	146	25° 39' 34.121" N	100° 22' 50.367" O
49	25° 39' 43.456" N	100° 22' 4.402" O	98	25° 39' 16.705" N	100° 21' 48.542" O	147	25° 39' 34.419" N	100° 22' 50.294" O
						148	25° 39' 37.220" N	100° 22' 59.134" O

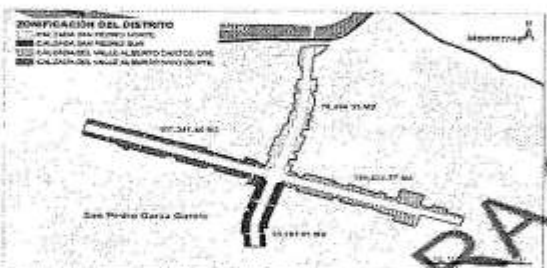
Fuente: Elaboración propia.

Figura 5 Plano de coordenadas del polígono de actuación



Fuente: Elaboración propia en base a cartografía de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, 2020.

Figura 6 Delimitación del área de estudio



Fuente: Elaboración propia en base a cartografía de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, 2020.

El polígono de actuación de ambas calzadas cuenta una superficie de 355,064.57 m², de los cuales 76,496.35 m² corresponden a la Calzada San Pedro Norte, 59,593.01 m² a la Calzada San Pedro Sur, 109,633.77 m² a la Calzada del Valle Oriente y 107,341.44 m² a la Calzada del Valle Poniente. Esto suma 65 hectáreas, que corresponde al 1.47 % del área urbana total del municipio.

4.1 Antecedentes

Las Calzadas han sido el foco de controversias sobre la potencialidad y uso del suelo a lo largo de las últimas tres

décadas.

El municipio de San Pedro Garza García realizó estudios de planeación urbana entre 1980 y 1982, al poco tiempo de aprobada la Primera Ley General de Asentamientos Humanos, en 1976; pero no fue sino hasta 1994 en que se oficializó, mediante publicación en el Diario Oficial y registro, de un primer instrumento de planeación urbana.

4.1.1 Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey

Entre esas dos fechas se realizó y aprobó el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey, publicado el 1° de noviembre de 1988. El documento fue presentado por la Comisión de Conurbación, en conjunto con la Secretaría de Desarrollo Urbano, y expedido por el Titular del Poder Ejecutivo del Estado.

Este Plan contenía algunas disposiciones que afectaban el entorno construido de estas avenidas.

Figura 7 Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988 - 2010.



Fuente: Archivo URBIDATA.

implang



Este plan contenía, en el plano general de usos de suelo, una propuesta de vialidad principal de carácter metropolitano sobre la Calzada del Valle al Poniente de la rotonda, mientras que en el Plano de Estructura vial aparecía como Corredor Urbano. Por su parte, la Calzada del Valle Oriente, quedaba inmersa dentro de un Subcentro Urbano; señalada además como Corredor Urbano en ambos planos. Asimismo, la Calzada San Pedro quedaba definida como un Corredor Urbano.

Conforme a dicho Plan Director, *"En los subcentros urbanos predominarán los usos compatibles con la vivienda: comercio, oficinas, servicios y recreación que den servicio especializado a la población de los distritos cercanos"* (p. 145). En seguida indica que *"Los Corredores Urbanos son franjas de suelo urbano que dan frente a vías públicas de gran flujo vehicular y/o peatonal, por lo cual se permitirá una alta intensidad en el uso y ocupación del suelo. La función de los corredores urbanos será de dar apoyo y ser complemento de los centros urbanos"* (p. 146).

4.1.2 Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García 1990-2010

Las definiciones del Plan Director sobre Las Calzadas no fueron bien recibidas por la ciudadanía, que deseaba conservar el carácter residencial de la Colonia Del Valle. Luego de varios años de debates, sesiones de consulta pública y discusiones, el 31 de octubre de 1993 se publicó finalmente el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García 1990-2010 el cual se oponía a varios de los usos propuestos por el Plan Director.

En el análisis de la problemática urbana del Distrito J-3, o Valle, señalaba varios problemas que se deseaba resolver.

Primeramente: *"Demanda de cambios de uso de suelo y edificaciones de vivienda a comercial o servicios sobre todo en Las Calzadas San Pedro y Del Valle, así como calles inmediatas a estas, lo cual implica: destrucción de las viviendas originales reflejo de una época y estilos arquitectónicos y constructivos; transformación de las áreas de estacionamiento eliminando árboles y vegetación existente; aumento de flujos vehiculares y congestionamiento de la vialidad al utilizar un carril de circulación para estacionamiento cuando el espacio destinado para ese fin dentro del lote está saturado; aumento del movimiento peatonal durante horas de trabajo y nulo o bajísimo flujo en horario posterior lo cual produce zonas abandonadas en las tardes y parte de las noches; pérdida de una imagen urbana consolidada y creación de otra imagen que frecuentemente contrasta con la imagen de los alrededores inmediatos"*.

Agregaba más adelante: *"Aumento de la cantidad de población residente en el distrito, lo cual impactará negativamente en la calidad de vida de la población por concepto de: la contaminación que generarán los vehículos privados y públicos, el ruido, la pérdida del nivel "residencial", de seguridad, tranquilidad, imagen urbana, espacios abiertos y disponibilidad de servicios"*.

Finalmente: *"La aparición de usos de suelo o edificaciones que sean incompatibles con los usos del suelo o edificaciones adyacentes y con la vialidad, lo cual generará más problemas y/o agravaría los existentes"*.

En su nivel normativo el Plan 1990-2010 proponía:

1.2.2. Suelo Urbano

"Evitar los cambios de uso de suelo de habitacional a comercial y de servicios en los barrios habitacionales mediante un control riguroso de la mezcla de usos de suelo".

2.2.2.3. Distrito J-3: Valle

"Los cambios de uso de suelo y edificaciones solo se permitirán en aquellas áreas donde los estudios de microzonificación y el de corredores urbanos lo señalen, cumpliendo con las normas y criterios establecidos por el Plan."

Conforme al Plano de estrategia EZ-1, se dejó el uso unifamiliar a la zona Calzada del Valle Poniente, mientras que Calzada San Pedro, y Calzada del Valle Oriente, se les dio uso comercial y de servicios.

La coexistencia de ambos planes, el Director Metropolitano y el Parcial Municipal, dio lugar a diversos enfrentamientos entre la autoridad municipal de desarrollo urbano y los propietarios de terrenos que deseaban tener un mejor aprovechamiento de sus propiedades. Dado que el Plan Director Metropolitano, tenía un nivel superior, los juicios de contencioso administrativo emprendidos sobre esos temas siempre fueron ganados por los propietarios de los terrenos; causando malestar entre los vecinos.

Un punto final para destacar: el Plan 1990-2010 preveía para el año 2010 una población de 182,168 habitantes en el municipio. Pero su estrategia altamente restrictiva fracasó, pues el municipio se estancó demográficamente, e incluso empezó a disminuir, contabilizando al 2010 un total de 122,627 habitantes, contra 125,978 en el año 2000.

4.1.3 Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2000-2020 y su actualización de julio de 2003.

En el año 2000, actualizado en 2003, este nuevo plan buscó entre otras cosas enfrentar la problemática generada en la zona de Las Calzadas anunciando entre sus proyectos estratégicos un programa de "promoción de la vivienda Media Alta en los corredores urbanos..."

Por lo que definió corredores habitacionales de densidad media en particular en la Calzada del Valle Poniente, donde les asignó uso multifamiliar HM7, que permitía construir 30 viviendas por hectárea.

Es decir, en un lote de 1,500 m², se podían edificar 7 departamentos con un tamaño mínimo de 150 m². Mientras tanto la Calzada San Pedro y la Calzada del Valle Oriente tenían uso de suelo Comercial y de Servicios. Fue un avance, pero tuvo pocos resultados. Se construyeron algunos edificios de departamentos de 2 pisos, y después se detuvo.

Los precios de la tierra eran demasiado altos para lograr la rentabilidad de los desarrollos. Además, las normas de altura eran muy restrictivas.

Figura 8 Plan de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García 2000-2020, zona correspondiente al polígono de actuación Calzadas.



Fuente: Archivo URBIDATA.

19

implang



Los efectos de este plan sobre la zona Valle Poniente fueron mínimos y continuaron los juicios en el contencioso administrativo, para obtener el cambio de uso de suelo de multifamiliar a comercial y de servicios, lo cual se conseguía en la mayoría de los casos.

4.1.4 El Plan Metropolitano 2021. Desarrollo Urbano de la zona Conurbada de Monterrey.

En junio de 2003 se publicó el Plan Metropolitano 2021, el cual tenía entre sus múltiples objetivos coadyuvar a evitar los problemas de cambios de uso de suelo en Las Calzadas, en particular en la calzada Valle Poniente.

En efecto, este Plan eliminaba el corredor urbano en esta zona, con lo que terminarían los problemas jurídicos. Sin embargo, un error en los transitorios del Plan, que "derogaba" el Plan Director de 1988, cuando debió decir que lo "abrogaba", resultó en un fiasco para la administración municipal de San Pedro, pues conforme a la terminología jurídica: "Derogar es la revocación de alguno de los preceptos de la ley, código o reglamento, mientras que la abrogación implica la anulación de la eficacia jurídica de un mandato legal en su conjunto".

De esta suerte, la problemática jurídica continuó hasta el año 2010, en que la vigencia de ese Plan Director expiró.

4.1.5 Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N.L. 2030

El 27 de mayo de 2014 se publicó un nuevo Plan de Desarrollo Urbano municipal, el cual fue enseguida reformado en 2016 en cuanto a los proyectos viales y nuevamente en 2020, en cuanto a la definición de las Políticas de Ordenamiento Territorial.

Dicho Plan, vigente hasta este momento ampliaba un poco las posibilidades de desarrollo en Las Calzadas. Definía el polígono de actuación Las Calzadas, con 64.09 ha., con uso de suelo mixto que permite Comercio y Servicios, Densidad HM5, equivalente a 74 viviendas por hectárea, con una vivienda por cada 135 m² de terreno, y CUS de 1.4 en Calzada del Valle Poniente, y de 1.6 en Calzada del Valle Oriente y toda la Calzada San Pedro.

Este avance mantuvo, sin embargo, restricciones, particularmente en las Alturas, con 2 niveles en Calzada del Valle Poniente y 4 niveles en Calzada del Valle Oriente y Calzada San Pedro. Mientras que las avenidas vecinas, como Humberto Lobo, Vasconcelos y Gómez Morín tenían 6 pisos de altura permitida.

Adicionalmente los lineamientos en materia de remetimientos, hacen difícil el aprovechamiento de los terrenos, por lo que los desarrollos han sido escasos.

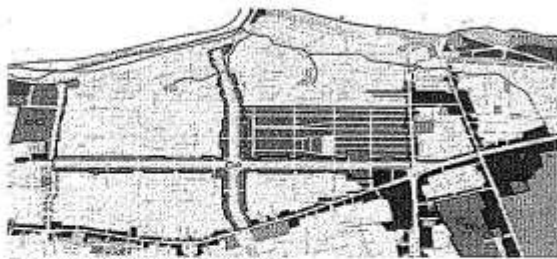
Algunos propietarios han iniciado y ganado juicios en el contencioso administrativo contra esos lineamientos de alturas y remetimientos, debido a que Las Calzadas tienen un tratamiento diferenciado con las avenidas colindantes, dentro de la misma zona, por lo que los jueces lo han considerado discriminatorio.

Ahora bien, al definirse como un polígono de actuación, el plan los definía como: "Las áreas identificadas en el Plan como Distritos de Desarrollo Específico (DDE) o Polígonos de actuación son aquellas que desde la perspectiva de planeación urbana desempeñan funciones especializadas (o únicas) y requieren de un marco de reglamentación individualizado (p.70)"

Y en las estrategias indicaba:

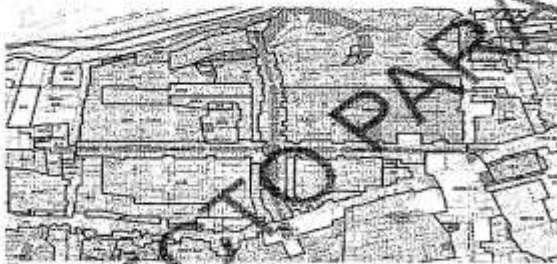
"La implementación de los programas particulares de cada Distrito de Desarrollo Específico o Polígonos de Actuación se llevará a cabo a través de planes parciales y/o el establecimiento de polígonos de actuación" (p. 165).

Figura 9 Plan de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García 2030, zona correspondiente al polígono de actuación Calzadas.



Fuente: Archivo URBIDATA.

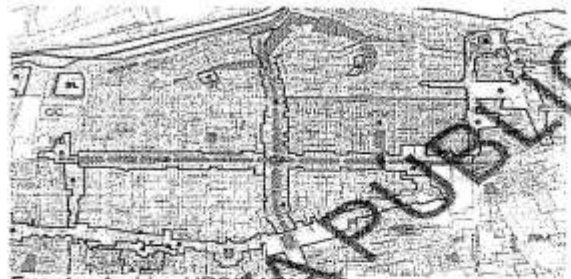
Figura 10 Potencialidades otorgadas a Las Calzadas y avenidas colindantes.



Fuente: Archivo URBIDATA.

El Plan 2030 tuvo una primera revisión para efectos de proyectos viales en 2017, y una segunda actualización en 2020, para la definición de las Políticas de Ordenamiento Territorial y de los polígonos de actuación sujetos a programa parcial.

Figura 11 Estrategia de alturas en Las Calzadas y avenidas colindantes.



Fuente: Archivo URBIDATA.

Esta última actualización responde a las modificaciones al marco legal federal de 2016 y estatal de 2017.

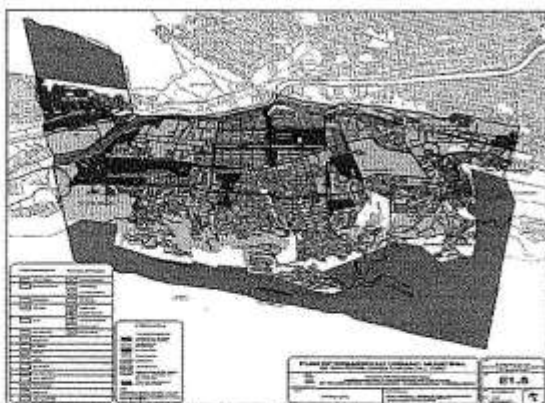
En efecto, al decretarse la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, publicada en el año 2016, se modificó la visión del desarrollo urbano para todo el país, con una orientación hacia una ciudad más compacta, más densa, con mayor importancia en el espacio público y la mixtura de los usos de suelo.

Ante esa circunstancia, la administración optó por dividir el municipio en Distritos y polígonos de actuación, con la finalidad de poder solucionar cada fragmento urbano de manera particular, atendiendo a sus características específicas.

 implang

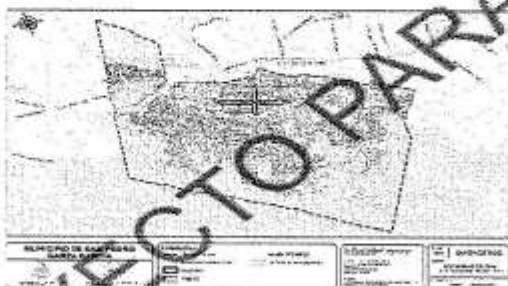


Figura 12 Ajuste del Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2030. Políticas de Ordenamiento Territorial y Distritos.



Fuente: Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano (2020). Plan de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García. San Pedro Garza García, N.L. Gaceta Municipal.

4.2 Ubicación de área dentro del municipio



Fuente: Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, 2030.

El ajuste del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030 determinó 16 Distritos y 9 polígonos de actuación. Dentro de esta clasificación contempla el polígono "Calzadas (CA)" como la unión del polígono

"Calzada Poniente (CAP)" y "Calzada Oriente (CAO)" Este programa abordará la totalidad del polígono CA para su desarrollo (Ver Figura 13).

Figura 13 Ajuste al Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2030 de San Pedro Garza García, apartado 4.8.2 Determinación y delimitación de distritos.



Fuente: Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, publicado el viernes 4 de septiembre del 2020.

Los polígonos de Calzada San Pedro y Calzada del Valle se ubican en el centro del municipio, estos son emblemáticos del mismo, con reconocimiento metropolitano. Calzada del Valle conecta Av. Humberto Lobo con Av. Gómez Morín, en dirección Oriente- Poniente; Calzada San Pedro conecta Morones Prieto con Av. Vasconcelos, en dirección Norte – Sur.



Fuente: Implang (2020).

Parte II. Diagnóstico

PROYECTO PARA CONSULTA PÚBLICA



Parte II. Diagnóstico

1. Localización del polígono de actuación

El polígono de actuación Calzadas se localiza en el Centro de la Colonia del Valle, al centro del municipio de San Pedro Garza García. Colinda con otros dos polígonos de actuación, el polígono de actuación Centro Valle, al norte de Calzada del Valle Oriente, y el polígono de actuación Centro Cívico, al norponiente de Calzada del Valle Poniente.

Figura 14 Ubicación del polígono de actuación Las Calzadas



Fuente: Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, 2030.

2. Aspectos demográficos y socioeconómicos

En esta sección ubicaremos la problemática general del municipio de San Pedro Garza García, y los aspectos particulares que afectan al polígono de actuación Calzadas, así como a su entorno inmediato definido por las colonias Del Valle, Fuentes del Valle y Jardines del Valle.

2.1 Población

En lo referente al municipio, luego de ser una zona eminentemente rural, dedicada durante

décadas a los cultivos de hortalizas, para el mercado de la ciudad de Monterrey, contando en 1950 con 5,228 habitantes.

El crecimiento demográfico urbano en San Pedro Garza García empezó a mostrarse a partir del año 1950, aunque la zona urbana no se consolidó realmente hasta 1980. En esa fecha, el municipio contaba con 81,282 habitantes.

Para 1990 el Municipio de San Pedro Garza García, N.L., tenía 116,017 habitantes y en el año 2000 tenía 126,918 habitantes, lo que representa un aumento de 12,901 personas, es decir 10.25% más habitantes que los existentes en 1990. Lo anterior significa una tasa media de crecimiento demográfico del 1.09% anual.

En el 2010, la población disminuyó a 122,659 habitantes, es decir que 3,259 habitantes dejaron de residir en el municipio. Por primera ocasión San Pedro tuvo una tasa media anual de crecimiento demográfico negativa, pues entre los años 2000 y 2010, la tasa fue de - 0.26% anual.

Conforme al censo de población y vivienda 2020 (resultados preliminares), la población se recuperó un 7.75% al alcanzar 132,169 habitantes; con una tasa de crecimiento anual promedio del 0.75% anual.

En cuanto al área de influencia directa de Las Calzadas, definidas por las calles Humberto Lobo al poniente, Vasconcelos al sur, Gómez Morín al oriente y la Loma Larga al norte, la información existe para los años 1990, 2000, 2010 Y 2020.

Las cifras de decrecimiento poblacional son contundentes. Tenía en 1990 una población de 17,798 habitantes, el 15.7% del total municipal; en el año 2000 una población de

25

[Firma] implang



17,003 habitantes, el 13.5% del total municipal. En la década mencionada, la población disminuyó en 795 habitantes. Para el año 2010 la población siguió bajando hasta llegar a solo 14,262 habitantes, con una tasa de crecimiento negativa de -1.74%, esto representa el 11.6% de la población municipal.

Conforme a la información del Censo 2020, en ese año la población descendió a 13,868 habitantes; con una tasa de crecimiento negativa de -0.28% anual. Esto representa -3,930 habitantes con respecto a 1990 en que la zona alcanzó la cifra máxima poblacional.

Es decir que para regresar a la población de 1990 se requerirían alrededor de 1,122 hogares con 3.5 personas en promedio. Estos habrían de edificarse ya sea en Las Calzadas o en El Centro Valle, pues el resto de la Colonia del Valle y Fuentes del Valle tienen políticas de Conservación.

Es interesante señalar que, conforme al Primer Plan de Desarrollo Urbano Municipal del año 1994 (1990-2010), se preveía para el año 2010 una población de 182,168 habitantes en el municipio; lo que muestra que la estrategia empleada fue equivocada, pues al 2010 se contabilizaban 122,659 habitantes; y la tendencia era descendiente.

Tabla 1 Evolución demográfica del municipio y de la zona de influencia de Las Calzadas.

AÑO	POBLACIÓN MUNICIPAL	TASA DE CRECIMIENTO DE POBLACIÓN MUNICIPAL	POBLACIÓN ZONA COLONIA DEL VALLE	TASA DE CRECIMIENTO DE POBLACIÓN ZONA COLONIA DEL VALLE Y ANEXOS
1990	113,017	15.7 %	17,798	
2000	125,918	13.5 %	17,003	-0.46 %
2010	122,659	11.8 %	14,262	-1.74 %
2020	132,189	10.5 %	13,868	-0.28 %

Fuentes: INEGI, Censo de población y vivienda 1990, 2000, 2010 y 2020.

2.2 Estructura y dinámica de la población

Conforme al Censo de Población y Vivienda 2020, la población en el municipio se estructura de la siguiente manera: La población en edad escolar, hasta secundaria es bastante homogénea conforme a los segmentos de edad, con un promedio entre 6,700 y 7,400 personas por segmento hasta los 14 años. Pero su número es muy inferior al de los jóvenes entre 20 y 29 años, es decir los nacidos antes del año 2000.

Figura 15 Pirámide demográfica de San Pedro Garza García 2020.



Fuente: INEGI, Censo de población y vivienda 2020.

Esto indica que están viviendo en San Pedro menos niños que lo que se veía en el pasado reciente (Ver figura 15).

Como consecuencia, existe una tendencia a la disminución de la matrícula de niños en los establecimientos educativos existentes; mismos que son reemplazados por niños que habitan los municipios vecinos.

Tabla 2 Distribución de la población por segmento de edad, en el municipio de San Pedro Garza García, 2020.

EDAD	TOTAL	HOMBRES	MUJERES	% TOTAL	% HOMBRES	% MUJERES
TOTAL	132,169	62,556	69,582	100.00%	100.00%	100.00%
00-04 AÑOS	7,493	3,740	3,723	5.65%	5.98%	5.35%
05-09 AÑOS	6,757	3,475	3,282	5.11%	5.58%	4.72%
10-14 AÑOS	7,143	3,091	3,402	5.40%	5.59%	4.98%
15-19 AÑOS	8,842	4,317	4,525	6.69%	6.90%	6.50%
20-24 AÑOS	11,434	5,265	6,169	8.65%	8.41%	8.87%
25-29 AÑOS	11,019	5,071	5,948	8.34%	8.10%	8.50%
30-34 AÑOS	9,594	4,510	5,073	7.26%	7.22%	7.29%
35-39 AÑOS	8,285	3,952	4,323	6.27%	6.33%	6.21%
40-44 AÑOS	7,692	3,618	4,074	5.82%	5.78%	5.85%
45-49 AÑOS	7,942	3,810	4,132	6.01%	6.09%	5.94%
50-54 AÑOS	8,135	3,673	4,463	6.16%	5.87%	6.41%
55-59 AÑOS	7,681	3,597	4,048	5.81%	5.75%	5.87%
60-64 AÑOS	7,673	3,422	4,151	5.73%	5.47%	5.97%
65-69 AÑOS	5,839	2,745	3,094	4.42%	4.39%	4.45%
70-74 AÑOS	4,661	2,122	2,539	3.53%	3.39%	3.65%
75-79 AÑOS	3,217	1,522	1,695	2.43%	2.43%	2.44%
80-84 AÑOS	2,191	960	1,231	1.66%	1.53%	1.77%
85-89 AÑOS	1,210	453	757	0.92%	0.72%	1.09%
90-94 AÑOS	675	218	357	0.44%	0.35%	0.51%
95-99 AÑOS	172	60	122	0.13%	0.08%	0.16%
100 AÑOS	Y18	2	16	0.01%	0.00%	0.02%
NO ESPECIFICADO	4,725	2,364	2,361	3.57%	3.78%	3.39%

Fuente: INEGI, Censo de población y vivienda 2020.

Por otra parte, podemos observar en la tabla 2, que a partir de los 35 años la población disminuye, se mantiene en el rango de 7,700 a 8,200.

El gráfico nos muestra igualmente cómo la población de la tercera edad está creciendo en el municipio, a tasas superiores al promedio del estado y la zona metropolitana de Monterrey.

Cabe destacar que en un análisis comparativo de los censos 2000, 2010 y 2020, la distribución de la población de

menos de 24 años ha disminuido de 46.73% en 2000, a 37.66% en 2010 y luego a 31.5% en 2020; pasando en números absolutos de 58,875 jóvenes de menos de 24 años en 2000 a 41,639 jóvenes en 2020. Esto significa que el número de jóvenes en San Pedro disminuye en 861 personas por año.

Por el contrario, la comparativa de la población de 65 años y más pasó de representar el 5.50% en 2000, al 8.44% en 2010 y finalmente llegó al 17.11% en 2020. Los números absolutos pasando de 6,928 en 2000 a 22,608 en 2020. De manera que la población de la tercera edad se incrementa en 784 personas anualmente, en promedio. Un claro proceso de envejecimiento demográfico acelerado.

Figura 16 Pirámide poblacional de San Pedro Garza García, 2000



Fuente: INEGI, Censo de población y vivienda 2000.

2.3 Actividad productiva y empleo

San Pedro Garza García ha sido en las últimas décadas una zona atractiva para el establecimiento de actividades comerciales y de servicio.

Conforme a los censos económicos, entre 2004 y 2014 el número de unidades económicas aumentó de 4,087 a 5,845; y el número de empleos pasó de 70,394 a 129,293.

[Firma] implang



Esto representa respectivamente tasas de crecimiento de 3.64% y 6.27% para el municipio, muy por encima de los promedios del estado que fueron de 2.09% y 3.33% respectivamente.

Esto ha permitido que en San Pedro sea posible encontrar prácticamente todos los bienes y servicios requeridos para la vida cotidiana de una familia, tales como comercio, educación, salud, recreación, empleos, etc.

Lamentablemente, este auge en la actividad comercial y de servicios ha traído consigo diversas consecuencias negativas para la comunidad.

Si bien muchos de estos empleos han sido ocupados por jóvenes, la falta de vivienda adecuada para su poder adquisitivo ha forzado a un alto porcentaje a migrar a municipios vecinos.

Tabla 3 Evolución del número de empleos registrados en San Pedro Garza García

	2004		2014	
	UNIDADES ECONÓMICAS	PERSONAL OCUPADO	UNIDADES ECONÓMICAS	PERSONAL OCUPADO
NUEVO LEÓN	110,163	1,008,854	135,482	1,399,230
SAN PEDRO	4,057	70,394	5,875	129,293
CRECIMIENTO ABSOLUTO				
NUEVO LEÓN			25,319	390,376
SAN PEDRO			1,758	58,899
TASA DE CRECIMIENTO				
NUEVO LEÓN			2.09 %	3.33 %
SAN PEDRO			3.64 %	6.27 %

Fuente: INEGI, Censos económicos 2004 y 2014

Tabla 4 Evolución de la Población Económicamente Activa, y su distribución por tipo de actividad en San Pedro Garza García.

MUN	PEA				TASA PEA		
	1990	2000	2010	2020	1990 - 2000	2000 - 2010	2010 - 2020
REP. MEXICANA	23,403,413	33,730,210	42,669,675	62,281,634	3.85 %	2.38 %	3.85 %
NUEVO LEÓN	1,036,770	1,494,501	1,966,106	2,862,003	3.72 %	2.73 %	3.86 %
MTY	642,234	1,276,837	1,681,513	2,327,872	4.25 %	2.79 %	3.31 %
SPGG	41,248	52,888	52,078	66,561	2.48 %	- 0.12 %	2.48 %
DIVISIÓN OCUPACIONAL							
POBLACIÓN OCUPADA TOTAL	FUNCIONARIOS, PROFESIONISTAS, TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS		TRABAJADORES AGROPECUARIOS	TRABAJADORES EN LA INDUSTRIA	COMERCANTES Y TRABAJADORES EN SERVICIOS DIVERSOS	NO ESPECIFICADO	
86,561	31,305		97	7,161	25,530	2,468	
PORCENTAJE AL 2015	48.03 %		0.15 %	10.76 %	36.36 %	3.71 %	

Fuentes: Censos de Población y Vivienda 1990, 2000, 2010 y 2020; Encuesta de población y vivienda 2015

Esto resulta contrario al crecimiento de 6.27% del empleo. La población económicamente activa en el municipio disminuyó en -0.12% entre 2000 y 2010, aunque aumentó ligeramente en 2.48% anual entre 2010 y 2020.

3. Medio físico natural

En lo referente al medio físico natural, dado que se trata de una zona ya urbanizada, solamente vamos a analizar los aspectos que tienen incidencia sobre las construcciones ya existentes o futuras, como son la hidrología, la vegetación y los riesgos hidrometeorológicos.

3.1 Topografía y generalidades edafológicas y geológicas

La zona donde se localiza Las Calzadas fue antes de la urbanización una fértil llanura, con suelos de buena calidad para el cultivo, y provista de 4 acequias que venían desde la cabecera del municipio proveyéndola de agua del Río Santa Catarina.

Con la urbanización esos suelos fértiles han desaparecido, dando lugar a suelos arcillosos importados, a excepción de los camellones de Las Calzadas.

Topográficamente, la zona tiene pendientes muy adecuadas para la urbanización. Las Calzada San Pedro, tiene una pendiente promedio de 2.8% en el sentido sur – norte, con una pendiente transversal menor a 0.5%. Mientras que la Calzada del Valle se encuentra prácticamente sobre la misma curva de nivel, con una pendiente menor al 0.5% en el sentido oriente - poniente, y con una pendiente del 2% en el sentido sur - norte.

Figura 17 Topografía de la Colonia del Valle y Las Calzadas.



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García 2030.

Estas condiciones no solo la hacen en una zona muy apta para la urbanización, sino también adecuada para ser caminable y el uso de medios alternos de movilidad, como la bicicleta.

3.2 Hidrología

La hidrología es una de las variables a analizar en lo referente al medio natural del polígono de actuación Calzadas. Debido a que la zona cuenta con una infraestructura de drenaje pluvial construida desde el periodo 1978-1981, la cual tomó los escurrimientos que bajan de la Sierra.

Figura 18 Principales cañadas en la zona aledaña al polígono de actuación Calzadas.



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García 2030.

implang

En dirección oriente dos arroyos naturales atraviesan la Colonia del Valle, uno sobre la calle Río Moctezuma y el otro por Río Tamazunchale, ambos entubados en la actualidad.

3.3 Vegetación

La vegetación al interior del polígono de actuación Calzadas se concentra en el camellón central de Las Calzadas.

Fuente: Análisis propio en base a cartografía de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, 2020.

Dentro de los polígonos de Calzadas se encuentran 3,267 árboles, con diámetro de copa desde 1.52 hasta 18.77 metros, y alturas desde 2.82 hasta 25.80 metros.

Su principal concentración se encuentra en los camellones, donde actualmente los habitantes realizan actividades al aire libre, pues es un área que genera bienestar al estar sombreada y frondosa.

[illegible]

Fuente: Implang 2020.

Tabla 5 Distribución de áreas verdes en Las Caizadas

CALZADA SAN PEDRO NORTE	CALZADA SAN PEDRO SUR	CALZADA DEL VALLE ORIENTE	CALZADA DEL VALLE PONIENTE	GLORIETA	TOTAL
5,387.95	5,940.25	2,291.48	6,214.68	9,485.50	-
3,509.88	10,303.52	10,734.82	8,015.22	-	-
3,125.57	3,880.76	10,787.02	8,070.35	-	-
6,749.94	-	9,661.07	9,222.66	-	-
3,783.47	-	7,960.59	10,886.42	-	-
6,356.06	-	-	-	-	-
5,831.32	-	-	-	-	-
36,846.82	21,124.54	41,721.29	44,681.01	9,466.50	183,901.16

Fuente: Análisis propio con base en cartografía de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, 2020.

Algunos fresnos tienen 70 años de plantados. Se considera que con buenas condiciones de mantenimiento los fresnos viven en promedio entre 80 y hasta 100 años, pero se considera conveniente monitorear la salud de dichos árboles, para llevar a cabo un sistema gradual de renovación de árboles.

El municipio de San Pedro Garza García cuenta con Atlas de Riesgo incorporado al Plan de Desarrollo Urbano 2030, vigente y un Estudio realizado entre 2019 y 2020 para establecer un nuevo Atlas de Riesgo.

Figura 21 Zonas de riesgo de inundación.



Sin embargo, si se detecta una problemática relacionada con las aguas subterráneas, que afecta principalmente la zona norte de la Colonia del Valle y la Colonia Fuentes del Valle, pero que también tiene incidencia sobre el polígono de actuación Calzadas, en particular en lo relacionado a la construcción de estacionamientos subterráneos.

Esta situación se presenta particularmente después de las lluvias copiosas en la Sierra Madre Oriental en los meses de agosto y septiembre, debido a la infiltración de agua por las fracturas pasivas que allí se localizan. Pueden llegar a generar problemas de inundación en los sótanos de edificios.

Asimismo, durante el proceso de construcción de los sótanos, o de la cimentación, pueden generar deslaves locales, que afectan vialidades o incluso a edificaciones vecinas.

Figura 23 Los orígenes de Las Calzadas y la Colonia del Valle.

Fuente: BARRAGAN, Juan Ignacio "San Pedro Garza García. Participación ciudadana y desarrollo urbano". Edición Urbis Internacional, 2000



CLASE D15	DIAGNÓSTICO
AGRAVE	ZONIFICACIÓN DEL DISTRITO
ESCALA 1:2.000 	

ORGANIZACIÓN CARLOS ALVAREZ
Servicio de Asesoramiento y Desarrollo Urbano
Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana

PROYECTO DE ORDENANZA
Zona de Protección Ambiental de la Zona 10
Zona 10 Urbana
Zona 10 Urbana
Zona 10 Urbana
Zona 10 Urbana

CAVOS
Cableado de la Zona 10 Urbana de la Zona 10

SIMBOLOGÍA

	LIARTE CALZADAS
	PREDIOS
	HUELLA DE CONSTRUCCIÓN
	RIO SANTA CATERINA

	CAMELLÓN CALZADA DEL VALLE DTE.
	CAMELLÓN CALZADA DEL VALLE PTE.
	CAMELLÓN CALZADA SAN FERRÓ NORTE
	CAMELLÓN CALZADA SAN FERRÓ SUR
	GLORIETA

**PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO CALZADAS 2024 - 2040**



3.4.2 Riesgos geológicos

Pasando a los temas geológicos, existe al norte del polígono de actuación algunos riesgos de Subsistencia, aunque Las Calzadas propiamente dichas no se ven afectadas.

La subsidencia en geología describe el progresivo hundimiento de una superficie, bien sea por el movimiento relativo de las placas tectónicas o, en una escala menor, por el asentamiento del terreno en las cuencas sedimentarias.

En el caso de la Colonia Fuentes del Valle esto se da mayormente por la proximidad al Río Santa Catarina, aunque a la fecha no se han detectado fenómenos significativos de este tipo.

Figura 24 Zonas con riesgo de subsidencia en la zona aledaña al polígono de actuación Calzadas



Fuente: IMPLANG San Pedro. Estudio para el Atlas de Riesgo Municipal 2019-2020.

Asociado a lo anterior, existe riesgo de que aparezcan grietas en el suelo, debido a los movimientos de este, por subsidencia.

En el polígono de actuación Calzadas propiamente dicho se considera de bajo riesgo, aunque más al norte sí existe área de riesgo medio y alto, en particular en la colonia Fuentes del Valle.

Figura 25 Riesgos de agrietamiento en la zona aledaña al polígono de actuación Calzadas



Fuente: IMPLANG SAN PEDRO. Estudio para el Atlas de Riesgo Municipal 2019-2020.

4. Medio físico construido

Las Calzadas empiezan a urbanizarse a mediados de la década de 1940 a 1950, aunque su último tramo, al oriente de la calzada del Valle, se concluyó hacia 1977.

Originalmente eran unas Calzadas destinadas a alojar grandes residencias, en lotes, en su mayoría de más de 1,000 metros cuadrados. Sin embargo, con el paso de las décadas, y la urbanización del resto del municipio, la vocación de los predios ha venido cambiando, notándose una disminución notable de la vivienda unifamiliar, y apareciendo otros usos, como multifamiliar, comercial, de servicios o mixto.

4.1 Evolución del uso de suelo en Las Calzadas

Dado que se trata de una zona donde aplica la política de mejoramiento, es importante conocer la evolución que han tenido los usos del suelo en el polígono de actuación Calzadas.

A partir de información existente en el Plan de Desarrollo Urbano 2000-2020, que presentó un documento sobre la evolución de los usos del suelo en el municipio entre 1970 y 2002; complementado con

Información del Plan 2030 y trabajo de campo para la situación actual, podemos observar como Las Calzadas han ido cambiando de orientación inmobiliaria en estos últimos 50 años.

La Tabla 6 sintetiza la información de los usos de suelo, dividiendo en Calzada San Pedro Norte, Calzada San Pedro Sur, Calzada del Valle Oriente y Calzada del Valle Poniente.

Tabla 6 Evolución de los usos de suelo en Las Calzadas San Pedro y Del Valle 1970 a 2020.

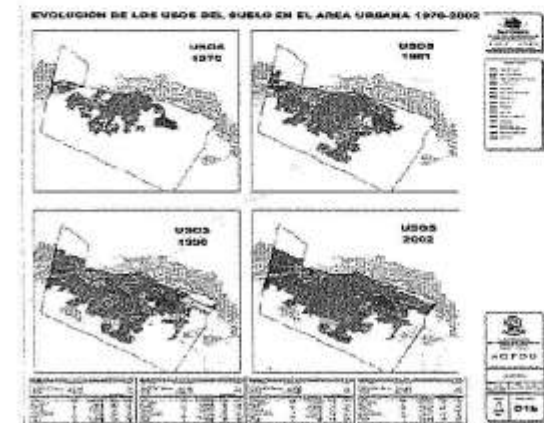
	CALZADA SAN PEDRO NORTE	CALZADA SAN PEDRO SUR	CALZADA DEL VALLE ORIENTE	CALZADA DEL VALLE PONIENTE	LOTES TOTALES	%
1970	57	30	52	64	234	100%
BALDIO	4	8	6	44	62	26%
UNIFAMILIAR	53	22	47	39	161	69%
MULTIFAMILIAR					0	0%
COMERCIAL	5			1	6	3%
SERVICIOS	5				5	2%
1980	57	30	70	65	252	100%
BALDIO	4	1	18	15	38	15%
UNIFAMILIAR	39		41	50	140	56%
MULTIFAMILIAR	5	1	2	8	16	6%
COMERCIAL	7		5	13	25	10%
SERVICIOS Y MIXTO	12	3	3	18	36	14%
1990	57	30	70	65	252	100%
BALDIO	4	3	6	8	21	8%
UNIFAMILIAR	30	12		59	101	40%
MULTIFAMILIAR		4	2	3	9	4%
COMERCIAL	15	2	16	2	35	14%
SERVICIOS Y MIXTO	1	9	11	3	24	10%
2000	54	29	66	65	244	100%
BALDIO	3	1	3	6	13	5%
UNIFAMILIAR	10	8	16	60	94	39%
MULTIFAMILIAR	2			5	7	3%
COMERCIAL	20	3	19	4	46	19%
SERVICIOS Y MIXTO	29	17	28	10	84	34%
2010	54	30	71	65	250	100%
BALDIO	1	-	-	12	13	5%

UNIFAMILIAR	5	2	2	40	49	19%
MULTIFAMILIAR	2	1		7	10	4%
COMERCIAL	29	6	27	12	74	29%
SERVICIOS Y MIXTO	27	20	42	14	103	41%
2020	54	30	71	88	250	100%
BALDIO		1	1	9	11	4%
UNIFAMILIAR		3	4	28	35	14%
MULTIFAMILIAR	2	1		4	7	3%
COMERCIAL	38	8	38	26	110	44%
SERVICIOS Y MIXTO	24	17	31	13	85	34%
EN CONSTRUCCIÓN	-	-	-	5	5	2%

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2003-2020, San Pedro Garza García y trabajo de campo.

Observamos que el número de lotes creció notablemente entre 1970 y 1980, pues se terminó en ese período la lotificación al oriente de la Calzada contando de 234 a 252 lotes, hasta llegar a la plaza de la Alianza. Al 2020 los polígonos de las Calzadas cuentan con un total de 268 lotes contando los camellones; para los análisis de utilización de suelo presentados en ese capítulo no fueron considerados esos lotes.

Figura 26 Evolución de los usos del suelo 1970-2002



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2003-2020, San Pedro Garza García.

implang

Un tema importante en cuanto a la evolución del uso de suelo es la transformación de la zona. En 1970 el 69% era unifamiliar, 26% permanecían baldíos, 3% era comercial y 2% de servicios o mixto. Para 1981 empiezan a disminuir los baldíos y lo unifamiliar, y a crecer los otros usos, incluyendo un 3% de multifamiliares.

A partir de 1990 el cambio se acelera: el unifamiliar pasa de 44% en 1990, a 37% en 2002, luego a 19% en 2010 y a 14% en 2020. Por otra parte, los baldíos disminuyen hasta 5%, aunque entre 2010 y 2020 empezaron a darse casas abandonadas.

En contraparte, los usos de suelo comerciales pasaron de 13% en 1990 a 42% en 2020; los servicios o mixtos pasaron de 15% en 1990 a 34% en 2020. Mientras los multifamiliares se mantuvieron casi sin cambio.

Así, el comercio y los servicios representan en la actualidad el 76% de los lotes, sin contar la superficie, pues si se agregara este elemento el porcentaje sería aún mayor.

4.2 Utilización del suelo en Las Calzadas en la actualidad

Conforme al levantamiento de campo realizado para este programa.

El 4% de los predios permanece baldío o abandonado, 14% se conserva unifamiliar, 3% paso a multifamiliar, 43% tiene uso comercial, 34% uso de servicios u oficinas, y mixto; y finalmente 2% de los predios está en construcción.

Figura 27 Uso que se da al suelo en la actualidad, al rededor del polígono de actuación Calzadas.



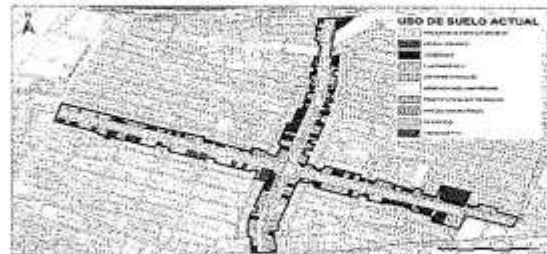
Fuente: Análisis cartográfico y trabajo de campo en base a cartografía de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, 2020.

Tabla 7 Usos del Suelo actuales al interior del polígono de actuación Calzadas.

	CALZADA SAN PEDRO NORTE	CALZADA SAN PEDRO SUR	CALZADA DEL VALLE ORIENTE	CALZADA DEL VALLE PONIENTE	LOTES TOTALES	%
BALDIO		1	1	9	11	4%
UNIFAMILIAR		3	4	28	35	14%
MULTIFAMILIAR	2	1		4	7	3%
COMERCIAL	38	8	36	26	107	43%
SERVICIOS Y MIXTO	24	17	31	13	85	34%
EN CONSTRUCCIÓN				5	5	2%
TOTAL	64	30	71	85	250	100%

Fuente: Análisis cartográfico propio.

Figura 28 Uso que se da al suelo en la actualidad al interior del polígono de actuación Calzadas



Fuente: Análisis cartográfico y trabajo de campo en base a cartografía de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, 2020.

Tabla 8 Aprovechamientos actuales en la zona.

ZONA	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	DESPLANTE	CUS PROMEDIO	COS PROMEDIO
CALZADA SAN PEDRO NORTE	71,238.21	67,287.99	38,146.90	0.94	54%
CALZADA SAN PEDRO SUR	48,527.99	54,883.69	20,985.40	1.13	43%
CALZADA DEL VALLE PONIENTE	95,930.89	63,377.03	37,025.24	0.68	39%
CALZADA DEL VALLE ORIENTE	116,200.30	132,846.30	58,715.11	1.14	51%
TOTAL DEL POLIGONO DE ACTUACIÓN	331,895.39	316,395.01	154,772.65	0.96	47%

Fuente: Análisis propio basa en información del GEOVISOR SAN PEDRO a septiembre de 2020.

Partiendo de la información de superficie, construcción y desplante, publicada en el GEOVISOR San Pedro 2020, obtenemos los porcentajes de avance en las construcciones existentes, en cuanto a superficie del terreno, construcción registrada sobre el terreno, área de desplantes, y a partir de ahí el Coeficiente de Utilización del Suelo, CUS, y el Coeficiente de Ocupación del Suelo, COS.

Como observamos la zona tiene actualmente 318,395.01 m² construidos, lo que equivale al 0.96 de CUS. Esto incluye algunos terrenos que se encuentran baldíos. Y el COS promedio es de 47%.

En cuanto al número de viviendas en la actualidad, podemos sumar las 35 casas unifamiliar, más 32 departamentos en los 7 edificios multifamiliares registrados, lo que da un total de 67 unidades.

Ahora bien, si analizamos porcentualmente los metros construidos hasta el momento obtenemos que el 92% son comercios u oficinas, equivalentes a 291,913.21 m². y a un CUS promedio de 1.07.

4.3 Zonificación secundaria actual al interior del polígono de actuación

Conforme al Plano de Zonificación Secundaria del Plan de Desarrollo Urbano municipal vigente, el área ubicada al interior del polígono de actuación Calzadas posee unos usos de suelo con Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.6 en toda la Calzada San Pedro y en la Calzada del Valle Oriente; y de 1.4 en la Calzada del Valle Poniente.

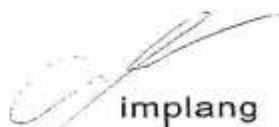
Esto nos da un área construible de 516,728.94 m², sin considerar los estacionamientos, siempre que estos sean subterráneos. Para esto se considera una densidad de HM5, equivalente a una vivienda por cada 135 m² de terreno, o sea una densidad de 74.07 viviendas por hectárea; lo que da un total potencial de 2,481 unidades.

Tabla 9 Potencialidad y densidad permitida en la zonificación secundaria del Plan vigente.

ZONA	SUPERFICIE (M ²)	CUS	DENSIDA D	VIV/HEC	ÁREA CONSTRUIB LE	VIV
CALZADA SAN PEDRO NORTE	71,238.21	1.60	HM5	74.07	113,977.94	528
CALZADA SAN PEDRO SUR	51,579.55	1.60	HM5	74.07	82,527.28	382
CALZADA DEL VALLE ORIENTE	116,200.30	1.60	HM5	74.07	185,920.48	861
CALZADA DEL VALLE PONIENTE	95,930.89	1.60	HM5	74.07	134,303.25	711
TOTAL	334,948.95				516,728.94	2,481

Fuente: Cálculo propio con base en el Plan de Desarrollo Urbano 2016 y cartografía del GEOVISOR 2020.

En cuanto a las alturas permitidas, estas son de 4 pisos en toda la Calzada San Pedro y en la Calzada del Valle Oriente; y de 2 en la Calzada del Valle Poniente.





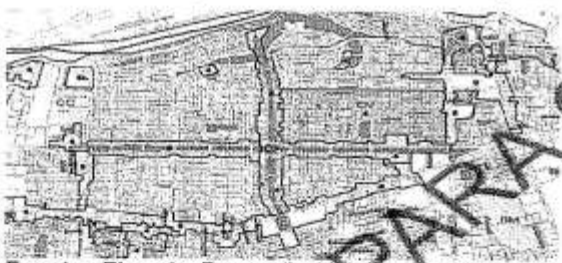
Esto contrasta con las alturas permitidas en las avenidas aledañas, como son Humberto Lobo y Gómez Morín donde se permiten hasta 6 pisos.

Figura 29 Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y Densidades permitidas conforme al Plan Vigente.



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, 2030.

Figura 30 Alturas permitidas conforme al Plan vigente.



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, 2030.

4.4 Problemática de la Vivienda en San Pedro Garza García

La vivienda en San Pedro Garza García se encuentra en una encrucijada compleja. Ciertamente, el número de unidades sigue creciendo, pasando de 28,197 en 2000, a 31,914 en 2010 y finalmente 34,730 en 2015. Sin embargo, la población se mantiene estable.

Es decir, las nuevas viviendas no representan aumento poblacional, puesto que quienes las habitan tienen hogares más pequeños.

De esta manera, el número de habitantes por vivienda que en 2000 era de 4.47, se redujo a 3.55 en 2015.

Tabla 10 Evolución de la vivienda en San Pedro Garza García.

VIVIENDAS HABITADAS					
LOCALIDAD	1980	1990	2000	2010	2020
REP. MEXICANA	12,074,609	16,197,802	21,948,060	26,605,666	32,119,141
NUEVO LEÓN	482,774	647,157	887,591	1,210,386	1,655,296
MONTERREY CONURBADO	360,777	531,567	731,841	1,035,741	1,316,583
SPGG	14,357	23,429	28,900	31,914	37,730
TASAS DE CRECIMIENTO DE LA VIVIENDA HABITADA					
LOCALIDAD	1980-1990	1990-2000	2000-2010	2010-2020	
REP. MEXICANA	2.95%	3.08%	2.69%	2.10%	
NUEVO LEÓN		3.21%	3.15%	3.18%	
MONTERREY CONURBADO	3.95%	3.33%	3.45%	2.43%	
SAN PEDRO GARZA GARCÍA	5.02%	1.87%	1.25%	1.69%	
NÚMERO DE HABITANTES POR VIVIENDA					
LOCALIDAD	1980	1990	2000	2010	2020
REP. MEXICANA	5.75	5.02	4.44	3.93	3.58
NUEVO LEÓN	5.43	4.79	4.32	3.84	3.49
MONTERREY CONURBADO	5.51	4.64	4.30	3.79	3.53
SAN PEDRO GARZA GARCÍA	5.66	4.82	4.47	3.84	3.50

Fuente: INEGI, Censos de Población y Vivienda, 1980, 1990, 2000, 2010 y 2020.

La explicación de lo anterior es multifactorial. Por una parte, las familias más antiguas se reducen en tamaño al casarse los hijos, y en gran medida salen a vivir fuera del municipio. Pero, por otra parte, un elevado porcentaje de quienes ocupan hogares nuevos son parejas sin hijos, divorciados o solteros sin hijos.

La tabla a continuación nos muestra que mientras que en Nuevo León los hogares no familiares representan el 12.68% de los hogares, en San Pedro Garza García aumenta hasta 15.35%, y de estos 79.83% son hogares unipersonales.

Esto último responde, por una parte, al incremento extraordinario del número de divorcios en Nuevo León, que pasó de ser 7.88 divorcios por cada 100 matrimonios en 2000, a 35.19 divorcios por cada 100 matrimonios en 2015; como aparece en la información del Registro Civil estatal. Y, por otra parte, responde también al incremento del número de personas solteras que viven en hogares unipersonales.

Otra tendencia notable en el municipio es la construcción de edificios multifamiliares. Analizando las cifras censales en la tabla a continuación observamos que entre 2010 y 2020 la vivienda en el municipio creció en

5,816 unidades, y el número de departamentos aumentó en 1,672 unidades. Es decir que, según estas cifras, el 28.74% de las viviendas nuevas habrían sido en edificios multifamiliares.

El porcentaje real puede ser un poco diferente debido a que en el mismo período seguramente desaparecieron un cierto número de viviendas unifamiliares que se convirtieron en comercios, o fueron demolidas o abandonadas. No obstante, el dato indica una nueva tendencia con respecto a las décadas anteriores.

Tabla 11 Tendencia a la construcción de departamentos multifamiliares en Monterrey y en San Pedro Garza García.

MUNICIPIO	OFERTA TOTAL DE VIVIENDAS			DEPARTAMENTOS NUEVOS			
	2000	2010	2020	2000 - 2010	2010 - 2020	% 2000 - 2010	% 2010 - 2020
MONTERREY	254,284	297,668	328,908	43,384	31,240		
SAN PEDRO	27,083	39,914	37,373	4,831	5,816		
DEPARTAMENTOS CONFORME AL CENSO O ENCUESTA							
MONTERREY	12,759	11,688	14,444	- 1,701	2,756	- 2.47 %	8.82 %
SAN PEDRO	1,588	1,416	3,088	- 170	1,672	- 3.52 %	28.75 %
DEPARTAMENTOS CONFORME AL CENSO O ENCUESTA							
MONTERREY	5.02 %	3.93 %	4.39 %				
SAN PEDRO	5.86 %	4.44 %	8.18 %				

Fuente: INEGI conteo de población y vivienda 2005. Censos generales de población y vivienda 1990, 2000, 2010 y 2020. Encuesta intercensal 2015.

Tabla 12 Tipo y clase de hogares en San Pedro Garza García.

ENTIDAD O MUNICIPIO	SEXO	TIPO Y CLASE DE HOGAR CENSAL							UNIPERSONAL	DE CORRESPONDENTES	NO ESPECIFICADO
		HOGARES	TOTAL	NUCLEAR	AMPLIADO	COMPUESTO	NO ESPECIFICADO	TOTAL			
NUEVO LEÓN	TOTAL	1,655,256	1,440,554	1,052,300	365,383	22,464	407	209,959	191,114	15,845	4,743
NUEVO LEÓN	HOMBRE	1,203,712	1,072,024	822,615	232,665	16,533	211	129,238	118,883	10,355	2,450
NUEVO LEÓN	MUJER	451,544	368,530	229,685	132,718	5,931	196	80,721	75,231	5,490	2,293
SAN PEDRO GARZA GARCÍA	TOTAL	37,730	30,748	19,630	7,075	4,023	20	5,791	4,623	1,168	1,191

implang



SAN PEDRO GARZA GARCÍA	HOMBRE	28,859	23,479	15,803	4,377	3,291	7	2,766	2,276	490	615
SAN PEDRO GARZA GARCÍA	MUJER	10,871	7,270	3,827	2,698	732	13	3,025	2,347	678	576
NUEVO LEÓN	TOTAL		87.03%	73.05%	25.36%	1.56%	0.03%	12.68%	92.45%	7.55%	2.26%
NUEVO LEÓN	HOMBRE		89.06%	76.73%	21.70%	1.54%	0.02%	10.74%	91.99%	8.01%	1.90%
NUEVO LEÓN	MUJER		81.62%	62.32%	36.01%	1.61%	0.05%	17.88%	93.20%	6.80%	2.84%
SAN PEDRO GARZA GARCÍA	TOTAL		81.49%	63.84%	23.01%	13.08%	0.07%	15.35%	79.83%	20.17%	20.57%
SAN PEDRO GARZA GARCÍA	HOMBRE		87.41%	67.31%	18.64%	14.02%	0.03%	10.30%	82.68%	17.72%	22.23%
SAN PEDRO GARZA GARCÍA	MUJER		66.88%	52.64%	37.11%	10.07%	0.16%	21.83%	77.59%	22.41%	19.04%

Fuente: INEGI, Censo de población y vivienda 2020.

4.5 Análisis inmobiliario

El problema de estas construcciones multifamiliares tiene que ver con el valor de las unidades. Conforme a un estudio de mercado de URBIDATA realizado entre mayo y julio de 2019, se encontraban en venta 31 edificios de departamentos con un total de 51 productos inmobiliarios diferentes, en función de sus dimensiones (Tabla 13).

Dicho estudio nos muestra que el producto más económico encontrado tenía un precio de \$5,200,000, con un precio por m² de \$81,250 pesos. De ahí aumenta rápidamente hasta unidades de \$39,000,000 y valor por m² que alcanzan \$116,704.

El precio de venta promedio fue de \$17,430,881; el precio promedio por m² de \$68,952 y el tamaño promedio de las unidades de 258.86 metros cuadrados.

Esos números por sí solos explican por qué está estancada la población, puesto que esas unidades están por completo fuera del

alcance de una familia joven; dado que aún para las unidades más económicas se requieren ingresos superiores a los \$110,000 pesos, y para una unidad de valor promedio se requieren ingresos de \$370,000 pesos mensuales; es decir, más de 130 veces el valor del salario mínimo.

Cuando un ejecutivo joven que labora en San Pedro, y tiene un buen ingreso, puede percibir entre 15 y 35 veces el salario mínimo. Como resultado, un alto porcentaje de estos departamentos son adquiridos por inversionistas, para uso personal futuro o para algún familiar, y con frecuencia se encuentran deshabitados.

Estos precios son elevados, en comparación con el resto de la ciudad de Monterrey, donde los valores de los departamentos oscilan entre \$1,800,000 y \$4,000,000. Esto se explica por cuatro razones técnicas: el uso del suelo, el precio de la tierra, el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y la densidad.

Conforme a un levantamiento de valores de venta de terrenos en San Pedro Garza García, elaborado en enero de 2020 a partir de información de BAI-MEX.COM: BUSINESS ADVISERS INTERNATIONAL. (Tabla 14), se obtuvo que, con excepción de algunos terrenos de más de 2,000 m² en la zona de Montaña, los valores de los terrenos residenciales oscilaban a inicio de 2020, entre \$16,000 pesos en Valle de San Ángel, 976 m², y hasta \$40,000 pesos en Lomas del Valle en lote de 536 m².

Este sondeo dio como resultado que se tiene un precio de venta por metro cuadrado promedio de \$28,285, en lotes que promedian 837 m², y un precio promedio total de \$24,486,198 pesos.

Para la zona de Las Calzadas, los valores de venta estimados oscilan entre \$2,000 dólares por m² para terrenos de 600 a 800 m², y hasta \$3,000 dólares por m² para propiedades con amplio frente de más de 1,500 m².

Al valor del dólar de septiembre 2020 serían \$55,000. Ciertamente la función de la planeación urbana no es lograr la monetización de valores del suelo que puedan ser especulativos, pero se debe tener conciencia de la economía inmobiliaria si se desea lograr los objetivos urbanísticos de la planeación. Si aplicamos esos valores al polígono de actuación Calzadas entendemos por qué no ha funcionado la estrategia de densificación del Plan 2030.

Tabla 13 Sondeo de departamentos ofertados en San Pedro Garza García en 2019.

NOMBRE	UBICACIÓN	TOTAL DE UNIDADES	PRECIO PROMEDIO	AREA PROMEDIO	PRECIO PROMEDIO POR MTS2
TORRES ACACIA (TORRE I)	SANTA ENGRACIA	61	\$5,200,000	64	\$81,250.00
JOLT	AV. LOS SOLES	57	\$5,500,000	91	\$60,439.56
JOLT	AV. LOS SOLES	23	\$6,900,000	119	\$57,983.19
TORRES ACACIA (TORRE II)	SANTA ENGRACIA	68	\$6,971,000	102	\$68,343.14
ATRIA		236	\$7,100,000	110	\$64,545.45
KALAH TORRE TOLOSA		49	\$8,500,000	140	\$60,714.29
TORRE KOI	VALLE ORIENTE	218	\$8,550,000	125	\$68,400.00
EL ARBOL	ARBOLEDA	56	\$8,600,000	110	\$78,181.82
JOLT	AV. LOS SOLES	13	\$8,635,000	153	\$56,437.91
PLATA 200		12	\$8,840,000	210	\$42,095.24
LBL		6	\$9,000,000	152	\$59,210.53
NORTRE DAME		5	\$9,100,000	168	\$54,166.67
TORRE MARSELLA	DISCO RIVERA	11	\$9,950,000	174	\$57,183.91
TORRE MR 855	CENTRO VALLE	4	\$10,900,000	226	\$48,230.09
TORRES YSABELLA T1	FUENTES DEL VALLE	42	\$11,050,000	170	\$65,000.00
PLAZA ROBLE	GOMEZ MORIN	4	\$11,000,000	130	\$85,384.62
BY	R. GARZA SADA	3	\$11,200,000	212	\$53,830.19
JOLT	AV. LOS SOLES	1	\$11,734,000	230	\$51,017.39
AGUIBAS DE UXMAL		7	\$12,500,000	264	\$47,348.48
CENTRITO 360	SAN PEDRO	5	\$13,000,000	231	\$56,277.06
EL ARBOL	ARBOLEDA	86	\$13,515,000	168	\$80,446.43
LA NUBE (YANG)	ARBOLEDA	5	\$14,238,000	122	\$116,704.92
CASSEA	ARBOLEDA	71	\$14,400,000	242	\$59,504.13
DAHLIA ARBOLEDA	AV. ROBLE 600	51	\$14,500,000	226	\$64,159.29
NOBLE MORADA	S. LAS PRIVANZAS	30	\$15,750,000	315	\$50,000.00
MESA DE LA CORONA	MESA DE LA CORONA	6	\$15,800,000	240	\$65,833.33
TORRE EVA	SAN PEDRO	23	\$16,000,000	340	\$47,058.82
JOLT	AV. LOS SOLES	2	\$16,760,000	188	\$89,148.94
LEVANA II	VASCONCELOS	44	\$17,000,000	314	\$54,140.13

41





CALANTHA		3	\$17,250,000	203	\$89,975.37
TORRE EVA (PH)	SAN PEDRO	1	\$17,853,000	353	\$60,675.07
CENTRITO 360	SAN PEDRO	3	\$18,000,000	338	\$53,284.44
SAN MORITZ	R. GARZA SADA	7	\$18,000,000	326	\$55,214.72
LBL (PH)		4	\$18,000,000	294	\$61,224.49
SERENA GREEN LIVING		49	\$18,028,930	184	\$100,000.00
LA NUBE (YANG)	ARBOLEDA	7	\$18,400,000	184	\$100,000.00
LA NUBE (YIN)	ARBOLEDA	71	\$18,800,000	166	\$113,253.01
LAS TERRAZAS	SAN PATRICIO	52	\$19,000,000	380	\$52,777.78
LUCENA	S. LAS PRIVANZAS	18	\$19,500,000	325	\$60,000.00
CALANTHEA		2	\$20,750,000	281	\$73,843.42
LA NUBE (YANG)	ARBOLEDA	14	\$24,400,000	238	\$102,521.91
LA NUBE (YIN)	ARBOLEDA	7	\$26,000,000	241	\$107,883.82
LAS TERRAZAS (PH)	SAN PATRICIO	3	\$32,000,000	474	\$67,510.55
LA NUBE (YANG)	ARBOLEDA	14	\$32,700,000	317	\$103,946.37
JOLT	AV. LOS SOLES	1	\$32,700,000	441	\$74,149.66
LUCENA (PH)	S. LAS PRIVANZAS	2	\$34,000,000	543	\$62,615.10
LEVANA (PH)	VASCONCELOS	5	\$34,000,000	705	\$48,158.64
LA NUBE (YANG)	ARBOLEDA	7	\$35,000,000	339	\$103,244.84
SAN MORITZ	R. GARZA SADA	5	\$36,000,000	554	\$64,981.95
EL ARBOL (PH)	ARBOLEDA	10	\$38,000,000	497	\$76,458.75
LA NUBE (YIN)	ARBOLEDA	6	\$39,000,000	390	\$100,000.00
PROMEDIO			\$17,430.881	258.88	\$68.852

Fuente: URBIDATA

Tabla 14 Sondeo de Precios de venta de terrenos urbanizados en San Pedro Garza García, enero 2020.

UBICACIÓN	AREA	M ²	TOTAL	POR M ²	TOTAL	POR M ²
BOSQUES DE SAN ANGEL SECTOR PALMILLAS	CHIPINQUE	2,036	\$844,340	\$415	\$18,898,800	\$8,300
VALLE DE SAN ANGEL SECTOR PALMILLA	CHIPINQUE	2,296	\$1,148,000	\$500	\$22,960,000	\$10,000
VALLE DE SAN ANGEL UXMAL	CHIPINQUE	976	\$780,800	\$800	\$15,616,000	\$16,000
COLINAS DE SAN ANGEL	CHIPINQUE	676	\$584,740	\$865	\$11,694,800	\$17,300
LOMAS DE TAMPIQUITO	- VALLE	416	\$382,720	\$920	\$7,654,400	\$18,400
CORDILLERA RESIDENCIAL	SPO	540	\$540,000	\$1,000	\$10,800,000	\$20,000
VISTA REAL	SPO	368	\$377,200	\$1,025	\$7,544,000	\$20,500
VALLE DE SAN ANGEL SECTOR FRANCES	CHIPINQUE	855	\$897,750	\$1,050	\$17,955,000	\$21,000
LAS CALZADAS	CHIPINQUE	1,371	\$1,508,100	\$1,100	\$30,162,000	\$22,000
COLINAS DE SAN ANGEL	CHIPINQUE	593	\$700,333	\$1,181	\$14,006,660	\$23,620
VALLE DE SAN ANGEL	CHIPINQUE	1,089	\$1,355,805	\$1,245	\$27,118,100	\$24,900
BALCONES DEL CAMPESTRE	SPO	357	\$446,250	\$1,250	\$8,925,000	\$25,000
JARDINES DE SAN AGUSTIN 3 SECTOR	SPO	580	\$754,880	\$1,348	\$15,097,600	\$26,960
FUENTES DEL VALLE	VALLE	905	\$1,221,750	\$1,350	\$24,435,000	\$27,000
SAN AGUSTIN	SPO	600	\$810,000	\$1,350	\$16,200,000	\$27,000
SAN AGUSTIN CAMPESTRE	SPO	743	\$1,021,625	\$1,375	\$20,432,500	\$27,500

COLONIAL DE LA SIERRA	CHIPINQUE	800	\$1,116,000	\$1,395	\$22,320,000	\$27,900
VILLA MONTAÑA	CHIPINQUE	800	\$840,000	\$1,400	\$16,800,000	\$28,000
COL. PALO BLANCO	VALLE	538	\$753,200	\$1,400	\$15,064,000	\$28,000
LOMAS DEL VALLE	VALLE	560	\$798,000	\$1,425	\$15,590,000	\$28,500
SAN AGUSTIN CAMPESTRE	SPO	1,008	\$1,461,600	\$1,450	\$29,232,000	\$29,000
LAS CALZADAS PRIV.VO SAG	CHIPINQUE	877	\$1,271,650	\$1,450	\$25,433,000	\$29,000
COLONIAL SAN AGUSTIN	SPO	465	\$674,250	\$1,450	\$13,485,000	\$29,000
COLONIAL SAN AGUSTIN	SPO	321	\$465,450	\$1,450	\$13,485,000	\$29,000
BALCONES DEL CAMPESTRE	SPO	340	\$504,900	\$1,485	\$10,098,000	\$29,700
LOS CALLEJONES	VALLE	2,850	\$4,275,000	\$1,500	\$85,500,000	\$30,000
ROBERTO GARZA SADA	CHIPINQUE	1,255	\$1,882,500	\$1,500	\$37,650,000	\$30,000
RESIDENCIAL SAN AGUSTIN	SPO	405	\$607,500	\$1,500	\$12,150,000	\$30,000
JARDINES DE SAN AGUSTIN 2 SECTOR	SPO	393	\$589,500	\$1,500	\$11,790,000	\$30,000
COL. PALO BLANCO	VALLE	754	\$1,168,700	\$1,550	\$23,374,000	\$31,000
FUENTES DEL VALLE	VALLE	500	\$782,500	\$1,565	\$15,650,000	\$31,300
COLONIA DEL VALLE	VALLE	659	\$1,034,630	\$1,570	\$20,692,600	\$31,400
JARDINES DE SAN AGUSTIN	SPO	377	\$599,830	\$1,590	\$11,988,600	\$31,800
SIERRA MADRE		977	\$1,562,200	\$1,600	\$31,264,000	\$32,000
RIOS DE LA COLONIA DEL VALLE	VALLE	900	\$1,440,000	\$1,600	\$28,800,000	\$32,000
SAN PATRICIO	SPO	916	\$1,465,600	\$1,600	\$29,312,000	\$32,000
SAN PATRICIO	SPO	800	\$1,280,000	\$1,600	\$25,600,000	\$32,000
LAS CALZADAS	CHIPINQUE	899	\$1,483,350	\$1,650	\$29,667,000	\$33,000
COLONIAL SAN AGUSTIN	SPO	415	\$684,750	\$1,650	\$13,695,000	\$33,000
FUENTES DEL VALLE	VALLE	439	\$737,520	\$1,680	\$14,750,400	\$33,600
LOS CALLEJONES	VALLE	5,000	\$8,750,000	\$1,750	\$175,000,000	\$35,000
FRACC. LAS VELAS	SPO	413	\$733,901	\$1,777	\$14,678,020	\$35,540
SAN PATRICIO	SPO	1,800	\$3,040,000	\$1,900	\$60,800,000	\$38,000
LOMAS DEL VALLE	VALLE	536	\$1,072,000	\$2,000	\$21,440,000	\$40,000
PROMEDIOS		837	\$1,224,310	\$1,414	\$24,486,198	\$28,285

Fuente: bai-mex.com: business advisers international.

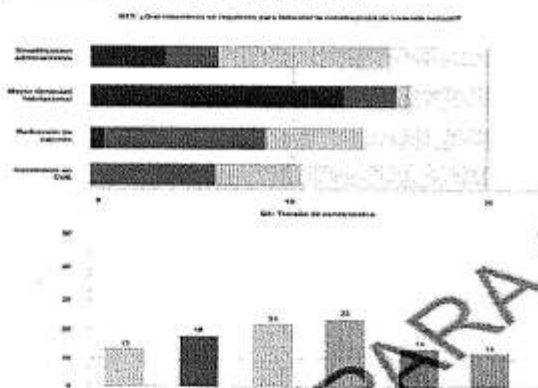
43

implang



En un sondeo elaborado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable entre un grupo de 30 desarrolladores inmobiliarios que operan en el municipio, se destacó que para poder ofrecer productos habitacionales que fueran más asequibles a la población de parejas jóvenes, y paralelamente disminuir la oferta de edificios de oficinas que tanto impactan el tráfico vehicular en el municipio, se requería ante todo incrementar la densidad en edificios multifamiliares.

Figura 31 Resultado de sondeo elaborado por el municipio entre desarrolladores inmobiliarios que operan en San Pedro Garza García.



Fuente: IMPLANG, San Pedro Garza García, 2019.

4.6 Análisis del parcelario en Las Calzadas

Para este análisis tomamos el parcelario tal y como aparece en la cartografía catastral del municipio, aunque algunas parcelas han cambiado debido a fusiones o subdivisiones.

Dividimos el análisis en lotes de menos de 600 m², que típicamente tienen frente menor a 20 m, salvo los que están en esquina; lotes de 600 a 1,200 m², cuyos frentes van de 20 a 30 m; lotes de 1,200 a 1,800 m², cuyos frentes van de 25 a 40 m; en seguida lotes de 1,800 a 3,000 m², cuyos frentes van de 35

a 60 m; y finalmente lotes de 3,000 a 9,750 m², cuyos frentes son superiores a 60 m.

Figura 32 Distribución de la lotificación por área del lote.



Fuente: Análisis propio en base a cartografía de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, 2020.

El rango más abundante es el de 601 a 1,200 m² de superficie, que representa el 46.6%, seguido del rango de 1,201 a 1,800 con 26.3%, luego el de menos de 600 m², con 18.3%. Los lotes de gran tamaño son pocos, 3.4% de lotes entre 1,801 y 3,000, y 5.3% de lotes mayores a 3,000 m².

Tabla 15 Estructura del parcelario por tamaño del lote

NÚMERO DE LOTES	%	TAMAÑO MÍNIMO	TAMAÑO MÁXIMO
48	18.3%	83	600
122	46.6%	601	1,200
69	26.3%	1,201	1,800
9	3.4%	1,801	3,000
14	5.3%	3,001	9,743
262	100.0%		

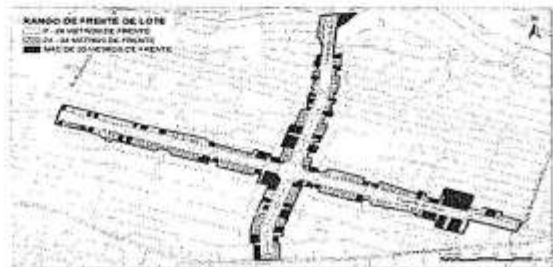
Fuente: Análisis propio con base en cartografía catastral.

Tabla 16 Estructura del parcelario por frente del lote

NÚMERO DE LOTES	%	FRENTE MÍNIMO	FRENTE MÁXIMO
29	11.1%	5.7	17.0
63	24.0%	17.1	24.0
70	26.7%	24.1	30.0
35	13.4%	30.1	34.0
65	24.8%	34.1	112.0
262	100.0%		

Fuente: Análisis propio con base en cartografía catastral.

Figura 33 Distribución de la lotificación por ancho del frente, o del lateral en las esquinas.



Fuente: Análisis propio.

El análisis de la estructura parcelaria nos indica que el 11.1% de los lotes tienen menos de 17 metros de frente, salvo fusiones no registradas en la cartografía (Ver Tabla 16).

Un 24% adicional tiene entre 17.1 y 24 metros. El 26.7% están entre 24 y 30 metros de frente, y 13.4% adicional va de 30 a 34 metros. Finalmente 24.8% de los lotes tienen más de 34.1 metros de frente.

4.7 Imagen urbana en la zona del polígono de actuación Calzadas

El polígono de actuación Calzadas se distingue en la ciudad por su paisaje espectacular. Los amplios camellones arbolados, dotados de vitalista, con los retornos viales adornados con matices

florales, y las perspectivas hacia el Cerro de la Silla, al Oriente y a la Sierra Madre al sur, confieren a estas avenidas una gran belleza natural.

Figura 34 Andador de la Calzada del Valle



Fuente: Fotografía Anayantzín Contreras

No obstante, algunas edificaciones de tipo comercial ofrecen una fachada dominada en su primer plano por el estacionamiento de autos, lo que afecta la apreciación de la arquitectura, reducida a un segundo plano.

45

4.8 Situación de la Movilidad peatonal en el polígono de actuación Calzadas

En lo referente a la movilidad, partimos del análisis de la infraestructura de movilidad peatonal a través de las aceras y el camellón central.

Respecto a las aceras señalemos que estas tienen en promedio 5 metros de ancho, lo que se considera adecuado para una Calzada de esas características y en cumplimiento con el nuevo Reglamento de aceras Municipal (2020). En cuanto a los accesos vehiculares en el frente de los predios el reglamento mencionado, en su artículo 11, indica que el corte para acceso y salida no podrá ser mayor a 6 metros, por lo que cuando sean modificadas las pocas construcciones que aún no cumplen con

[Firma] implang



esta premisa, deberán adecuarse a esta norma que da prioridad a los peatones.

La Calzada del Valle y Calzada San Pedro en su tramo al sur de la rotonda cuentan con facilidades para personas con discapacidad o movilidad limitada, tal y como lo marca el reglamento citado en relación con la accesibilidad universal.

En el año 2020 se llevó a cabo una inversión para renovar las aceras e incluir accesibilidad universal, sembrar 315 árboles, instalar iluminación y servicios básicos nuevos, instalar tubería moderna de agua (sin el uso de plomo o materiales que afectan a la salud), nuevo drenaje sanitario con mayor capacidad, pavimentar con concreto 13 mil m² de superficie de calle, soterrar cables y eliminar postes para obtener vistas limpias en Calzada del Valle y secciones de Calzada San Pedro Sur. El proyecto contempló 4,960 m de banquetas nuevas, 100% accesibles, además de cruces de calle seguros.

Por su parte, el camellón central de Las Calzadas ofrece un área muy utilizada para paseos deportivos o recreativos, la cual puede mejorarse mediante una infraestructura que ofrezca mayor seguridad a los peatones, particularmente en los cruces peatonales. En cuanto a la movilidad alternativa, Las Calzadas carecen de carriles para bicicleta. Por este motivo, el camellón central se utiliza en ocasiones por los ciclistas, creando conflictos con los peatones.

A través de la colaboración de la Liga Peatonal y Makeability Lab (Universidad de Washington) se compartió al municipio de San Pedro Garza García la herramienta "Project Sidewalk" para dar lugar al proyecto "Evaluando", en el cual se evalúa colaborativamente junto con ciudadanos la infraestructura peatonal a través de una

plataforma de mapeo en línea. Esta evaluación comenzó en agosto del 2020, y sigue abierta hasta la fecha.

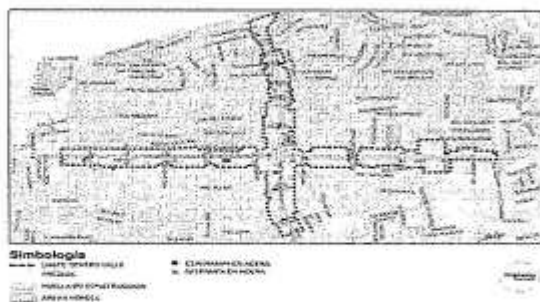
Se consideró que el 80% de los puntos mapeados fueron colocados por estudiantes que transitan la zona diariamente.

La evaluación alimentó el diagnóstico del estado actual del polígono de Las Calzadas en temas de movilidad peatonal y estado de las aceras, obteniendo los siguientes resultados:

En los cruces de Calzada San Pedro, dirección Poniente - Oriente peatonal, podemos observar una deficiencia de rampas en las aceras, lo que dificulta la movilidad peatonal, principalmente en el tramo desde Río Amazonas hasta Morones Prieto.

En la figura 35, observamos un mapeo que evalúa la condición actual de las aceras, donde observamos que existe una problemática latente, en la cual las aceras están constantemente obstruidas por objetos como postes o vehículos, lo que imposibilita el libre tránsito peatonal y genera una sensación de inseguridad, lo que desincentiva el caminar en la zona.

Figura 35 Evaluando: Ubicación de puntos de conflicto de rampas



Fuente: Implang 2021.

Figura 36 Evaluando: Condición de las aceras



Fuente: Implang 2021.

Ambas calzadas cuentan con tramos largos de obstáculos, sin embargo, el tramo más obstaculizado y con mal estado de la superficie se encuentra entre Río Suchiate y Río Guayalejo en Calzada del Valle; y en Calzada San Pedro el tramo más problemático se encuentra entre Río Amazonas y Av. Morones Prieto.

4.9 Movilidad vial

Pasando ahora al tema de la movilidad vehicular sobre Las Calzadas, esta responde a una estructura simple, donde se tiene dos vías colectoras, que conducen a dos vías principales de carácter

metropolitano al poniente y al oriente, que son la Avenida Humberto Lobo y la Avenida Gómez Morín; y dos vías principales también metropolitanas al sur y al norte, que son las Avenida Vasconcelos y las Avenida Ignacio Morones Prieto. Esta estructura cuenta con numerosas intersecciones con calles locales.

Algunas de esas intersecciones están semaforizadas como es el caso del cruce de Calzada San Pedro con las calles Río Volga, Río Mississippi, que actúa prácticamente como subcolectora, Río Amazonas, Río Missouri y con la Avenida Fuentes del Valle, también subcolectora. Por el lado de la Calzada del Valle, está semaforizada en el cruce con las Calles Río Moctezuma, Río Tamazunchale y Río Suchiate. Además del cruce con la avenida Vasconcelos, que es una vía Principal. En el caso de la interconexión con la Avenida Ignacio Morones Prieto, la solución es a desnivel.

En las últimas décadas el municipio de San Pedro ha venido incorporando una creciente problemática de movilidad vehicular. Dos de los elementos principales que ocasionan la congestión vehicular en el municipio son el elevado número de empleados que entran diariamente en auto a trabajar en los comercios y oficinas que se ubican en San Pedro, y los estudiantes que llegan a las escuelas tanto públicas como privadas, coincidiendo en horas pico de acceso. Esta situación repercute indirectamente en el polígono de actuación Calzadas, y su área vecina. Aunque son las vialidades que comunican más directamente con la red metropolitana del municipio de Monterrey, como las avenidas Lázaro Cárdenas y Ricardo Margain, las que tienen mayor afectación por la congestión en el horario de salida de las oficinas.

 implang



Para entender la problemática de movilidad, y el potencial de desarrollo futuro en la zona, se realizó un estudio de movilidad, con aforos elaborado en el mes de septiembre de 2020, en el horario vespertino, que es el de mayor flujo vehicular en la zona.

Conforme a dicho estudio de movilidad, el nivel de servicios de Las Calzadas es bueno en lo general. Los aforos vehiculares registrados nos señalan flujos que oscilan entre 865 y 2,936 autos en hora pico de la tarde, como se muestra en la figura 38.

Figura 37 Estructura Vial Actual.



Fuente: Cartografía INEGI.

Figura 38 Aforos vehiculares en Las Calzadas (septiembre de 2020)



Fuente: Estudio de impacto vial realizado por el Ing. Sergio Joel Vargas.

Con base en esos aforos, realizados en los cruces semaforizados y principales intersecciones, el estudio muestra niveles de servicio entre A y B, en la mayor parte de Las

Calzadas; con algunas zonas a nivel regular (D), específicamente los cruces con la avenida Fuentes Del Valle y la Avenida Vasconcelos. Únicamente la Rotonda entre Las Calzadas tiene un nivel de servicio deficiente, con nivel F; aunque este podría mejorarse mediante semaforización (ver figura 39).

Partiendo de esta información, se proyectó que tanto puede incrementarse la densidad y el potencial comercial y de servicios en las Calzadas, y que estas mantengan un nivel de servicio aceptable en hora pico, es decir nivel D.

Para ello se utilizó el paquete computacional Synchro 9.0, empleando la metodología, parámetros y criterios del Highway Capacity Manual 2000 (HCM) y del Intersection Capacity Utilization 2011 (ICU) éste último dirigido específicamente a los estudios de Impacto Vial, diseño de caminos y manejo del congestionamiento vial.

El propósito del HCM es medir la capacidad de un punto de análisis, la cual el HCM la define como el número máximo de personas o vehículos que pueden ser acomodados en un punto, con una seguridad razonable, en un periodo de tiempo específico. Así mismo, el HCM define un criterio de operación el cual utiliza el concepto de nivel de servicio y el cual varía de A (mejor condición de operación) a la F (peor condición de operación).

El método ICU se utiliza para el cálculo de la capacidad de las intersecciones, este método realiza una sumatoria de los volúmenes de los movimientos críticos hasta llegar a un rango de saturación. El resultado que arroja el método ICU es el porcentaje de la capacidad en que opera el cruce, este porcentaje puede ser mayor al 100%, lo cual indicaría una sobresaturación de este.

Los niveles de servicio propuestos por el ICU varían a los del HCM, estos están de acuerdo con el porcentaje antes señalado y pueden variar de la A (<55%) hasta la H (>109%).

El estudio concluye que Las Calzadas tienen capacidad para alojar hasta 4,150 viviendas con un promedio de dos autos por vivienda, y mantenerse dentro del nivel de servicio Regular a Bueno; es decir nivel D.

Figura 39 Nivel de servicio de Las Calzadas, por tramo.



Fuente: Estudio de impacto vial realizado por el Ing. Sergio Joel Vargas.

Este potencial varía según la sección donde se estudió, las Calzadas Del Valle oriente y poniente, tienen un potencial de 1,250 viviendas cada una, es decir 2,500 unidades. Mientras que la Calzada San Pedro Norte y Sur tienen un potencial un poco menor del orden de 850 para el norte y 800 unidades para el sur, para un total de 1,650 unidades de vivienda. No obstante, sí se recomienda realizar adecuaciones necesarias en la rotonda, que probablemente sería de semaforización, para mejorar su operación.

En un escenario de usos de suelo exclusivamente comerciales y de servicios, Las Calzadas tienen capacidad de hasta 130,000 m² netos adicionales de establecimientos de este tipo, de los cuales 40,000 m² en cada una de las Calzadas del Valle oriente y poniente; 25,000 m² en

Calzada San Pedro Norte y 20,000 m² en Calzada San Pedro Sur (Ver figura 40).

Si la propuesta contempla usos habitacionales y de servicios habrá que considerar la mezcla adecuada, para no sobrepasar el nivel de servicio D.

Finalmente, comentaremos que otra área de oportunidad en la zona es el incremento en el transporte público. Actualmente Las Calzadas funcionan con solamente 6 rutas de transporte, y, de hecho, la Calzada del Valle Poniente no tiene servicio de ninguna ruta.

Figura 40 Rutas de transporte público intermunicipal que sirven a San Pedro Garza García.



Fuente: Instituto de Movilidad del estado de Nuevo León.

Figura 41 Potencial de crecimiento en viviendas, conforme a los resultados del estudio de Movilidad.



Fuente: Estudio de impacto vial realizado por el Ing. Sergio Joel Vargas.

implang



Figura 42 Potencial de crecimiento en el sector comercio y servicios.



Fuente: Estudio de Impacto vial realizado por el Ing. Sergio Joel Vargas.

4.10 Infraestructura de servicios públicos

En lo referente a la infraestructura de servicios para la vivienda, la de Las Calzadas está cubierta al 100%. Para conocer su capacidad de crecimiento se realizó un análisis de la situación actual y la capacidad de crecimiento de la infraestructura.

4.10.1 Agua Potable

Existen en el municipio de San Pedro Garza García 87 tanques de agua potable y faltan siete tanques por construir; tres en la Loma Larga y cuatro en el Sistema San Pedro en las colonias Villa Montaña y La Cima. La red actual cuenta con 169.8 kilómetros de tubería.

El agua que se distribuye proviene de tres fuentes. La Calzada del Valle poniente, incluyendo la margen poniente de la Calzada San Pedro, recibe el agua de la zona de presión del Tanque Valle II.

Figura 43 Red de Agua Potable del municipio de San Pedro Garza García.



Fuente: Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, 2030.

La Calzada del Valle Oriente, incluyendo la margen oriente de la Calzada San Pedro, de la zona de presión San Agustín. Finalmente, la parte norte de la Calzada San Pedro, de la calle Río Missouri al norte, recibe líquido de la zona de presión del Acueducto Huasteca; como se muestra en la figura 44.

Cada zona de presión se alimenta con tuberías de diámetros variable, pero al llegar a la zona de estudio se transmite a través de tuberías de 14 pulgadas. Para una información más detallada de las tuberías en la zona, partimos de los datos publicados en el año 2016 en una licitación de Servicios de agua y drenaje de Monterrey, la cual fue concursada vía COMPRANET por medio de las licitaciones: LO-919043988-E22-2016, LO-919043988-E30-2016 y LO-919043988-E31-2016, y consultando dicha página se obtuvo el acceso a los proyectos considerados, en los que se observa la reubicación de tubería.

El diámetro de las tuberías que alimentan los predios de Las Calzadas es de 4", 6" y 8" de diámetro, los cuales tienen capacidad de conducción de 4.5, 10 y 17.9 LPS respectivamente con una presión de 11 a 35 metros de columna de agua.

Figura 44 Tuberías de Agua Potable en la Zona Las Calzadas.



Fuente: Estudio de agua y drenaje elaborado por Geográfica, S.A. de C.V.

Figura 45 Descripción detallada de las tuberías que surten los predios de Las Calzadas.



Fuente: Servicio de Agua y Drenaje de Monterrey. Información de licitación para cambio de tuberías 2016

Conforme a la información disponible, sabemos que el consumo promedio para cada una de las zonas de presión oscila alrededor de los 48.5 lps en la tubería de 14 pulgadas, cuya capacidad de conducción es de 54.92 lps.

Es decir que se tienen un excedente en hora pico de 6.42 lps. Ahora bien, en la actualidad Las Calzadas tienen un consumo promedio de 3.42 lps, lo cual es suficiente para alrededor de 4,600 usuarios, ya sea empleados de comercios u oficinas, o habitantes de viviendas y departamentos. Los 6.42 lps adicionales en esta zona pudiera incrementarse en 7,197 personas, con una dotación de 220 litros por persona diarios; es decir alrededor de 1,945 viviendas.

Para lograr una mayor sustentabilidad del agua será necesario lograr reducir más las fugas, el agua no contabilizada y lograr ahorros con el uso de equipos e instalaciones de bajo consumo.

En las zonas con oportunidad de un mayor crecimiento se recomienda instalar sistemas de almacenamiento, bombeo y distribución para aprovechar el horario de menor consumo con el fin de reducir el riesgo de desabasto o baja presión.

4.10.2 Drenaje Sanitario

Para el cálculo del gasto de drenaje sanitario, se tomó en cuenta que el 80% de la dotación de agua potable llega al drenaje sanitario. Se utilizaron las ecuaciones de Manning para el cálculo hidráulico en tuberías, conforme al Manual de diseño de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de la Conagua.

51

El Drenaje Sanitario en Las Calzadas da servicio a cuencas sanitarias muy pequeñas a comparación de los circuitos de agua correspondientes, la tubería en su mayoría son de 8" de diámetro por la Calzada del Valle mientras que en Calzada San Pedro se dispone de tuberías de 8", 10" y 12" de diámetro las cuales descargan al colector de 30" (el cual conduce descargas sanitarias del municipio de Santa Catarina) las cuales tienen la capacidad suficiente para recibir mayores descargas; a reserva de taponamientos imprevistos, de ingreso de agua pluvial, de ingreso de fugas de agua potable, de manejo de compuertas sanitarias o de deficiencias constructivas.

[Firma]
implang



Figura 46 Red maestra de drenaje sanitario.



Fuente: Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, 2030.

Esto debido a que la capacidad de un tubo de 30", con una pendiente del 1% es de 1,258 lps, mientras que el consumo de agua total en la zona de influencia es de 516.28 lps. No obstante, es importante indicar que muchas viviendas descargan aguas pluviales a las tuberías de drenaje sanitario, lo cual está prohibido, pero que sin embargo es una práctica frecuente en la ciudad.

Por ello, se recomienda que se propongan medidas que eviten que esta práctica nociva se siga dando en la zona de Las Calzadas.

4.10.3 Infraestructura energética

Referente a las redes principales de infraestructura energética, el Plan de Desarrollo Urbano vigente no menciona nada sobre ese tema, ni presenta cartografía sobre el particular.

Con información de la Secretaría de energía, sabemos que existe una red de alta tensión que viene desde la avenida Lázaro Cárdenas, pasando por la subestación Valle, sobre la calle de Roble, y luego continúa subterránea por la avenida Vasconcelos hasta llegar a la subestación Tampiquito; con una bifurcación que sube por la calle Suchiate y luego la Calzada San Pedro Norte, toda ella subterránea.

De esas subestaciones se alimentan una amplia red de líneas de mediana tensión que surten toda la colonia del Valle.

Figura 47 Red de infraestructura eléctrica de alta y mediana tensión.



Fuente: Análisis cartográfico propio y datos de SENER.

4.11 Equipamiento urbano

4.11.1 Equipamiento comercial y de servicios

La zona inmediata, dentro y fuera del polígono de actuación Calzadas, posee importantes equipamientos comerciales, tanto sobre las avenidas como en la zona del Centro Valle.

Con ello se cuenta con dos supermercados de abarrotes, así como numerosos restaurantes, locales comerciales y locales de servicios, accesibles a cualquier habitante del polígono de actuación Calzadas.

4.11.2 Equipamiento educativo

El municipio de San Pedro Garza García cumple adecuadamente con las normas de equipamientos educativo por el Gobierno Federal. En el polígono de actuación Calzadas, no existen este tipo de equipamientos, pero sí en las zonas aledañas. Sobre la avenida Vasconcelos se localizan dos grandes escuelas: el Colegio Franco Mexicano y el Colegio y Universidad

Figura 48 Equipamiento educativo en la zona vecina al polígono de actuación Calzadas.



Fuente: Análisis propio basado en información del INEGI, DENE, 2020.

En la zona aledaña al polígono de actuación Calzadas existe una amplia y diversa oferta de servicios médicos. Consultorios médicos de todo tipo y especialidad, particularmente en el Centro Valle.

Como equipamiento principal, sobre la Avenida San Pedro al sur se localiza el Centro de Atención Médica del Hospital Christus Muguerza, con infinidad de servicios de urgencias, y de ambulatorio. Aunque para la hospitalización se tiene que salir del polígono de actuación hacia la zona Valle Oriente, la cual cuenta con dos hospitales de gran capacidad.

Figura 49 Ubicación del equipamiento de salud en la zona aledaña al polígono de actuación Calzadas.



Fuente: Análisis propio, apoyado por información de INEGI, DENE, 2020.

5. Diagnóstico – pronóstico integrado.

5.1 Analisis FODA

El polígono de actuación Calzadas, y su entorno inmediato, en un radio de 2 km a la redonda, cuenta con numerosas ventajas desde el punto de vista del equipamiento para el desarrollo comunitario.

Fortalezas

- La zona cuenta con el espacio verde más emblemático y atractivo del municipio en los dos camellones de Las Calzadas. Estos tienen además vida pista que permite hacer ejercicio a los habitantes de todo el municipio.
- Posee excelentes condiciones topográficas, con pendientes del orden de 2 a 2.5% en el sentido sur-norte, y casi nula, del orden de 0.2% en el sentido oriente - poniente.
- Actualmente se tiene un drenaje sanitario y pluvial adecuado que recorre en sentido norte – sur; brindando comodidad para el desplazamiento peatonal o ciclista en el sentido oriente –poniente y viceversa.

implang



- Conforme al Atlas de Riesgos, la zona es considerada de bajo riesgo, tanto en materia pluvial como geológica.
- Se cuenta con proximidad a diversos equipamientos educativos y de salud, suficientes para brindar un servicio de proximidad. Además de otros a una distancia muy razonable, en el Distrito Valle Oriente.

- La zona tiene capacidad de crecimiento en materia de movilidad.

- La infraestructura básica de agua y drenaje sanitario acaba de ser renovada sobre las Calzadas del Valle y San Pedro. Las tuberías de agua potable que le surten son de 14 pulgadas sobre la Calzada del Valle y de 30 pulgadas sobre la Calzada San Pedro.

Por su parte el drenaje sanitario se desaloja por tuberías de 21 pulgadas, que corren en el sentido norte – sur.

- El cableado eléctrico es subterráneo en ambas calzadas, lo que ofrece una imagen urbana más limpia y agradable.
- La infraestructura peatonal es buena pues se cuenta con aceras de 5m de ancho en promedio.
- Con relación al parcelario, si bien existe un 18.3% de los lotes de menos de 600 m², lo que dificulta los procesos de densificación, se registran un 46.6% de los lotes con entre 601 a 1,200 m² de superficie, 26.3% de los lotes con entre 1,201 a 1,800 m² y algunos lotes de gran tamaño: 3.4% entre 1,801 y 3,000, y

5.3% de lotes mayores a 3,000 m². Esto facilita los procesos de densificación ordenada.

Debilidades

- Se encuentran construcciones comerciales que ocupan todo el frente como estacionamiento, mientras que el nuevo reglamento de aceras limita a 6 metros el área de entrada y salida de vehículos.
- La infraestructura peatonal actual no permite que se transite libremente por la zona, ya que a pesar de que algunas aceras se encuentran adecuadas al nuevo reglamento de aceras municipal (2020), existen tramos en Calzada San Pedro (Entre Vía Sacra y Av. Morones Prieto) y tramos en Calzada del Valle (entre Av. Humberto Lobo y Río Bravo) que se encuentran constantemente obstaculizados por postes y automóviles, contando también con una deficiencia de rampas y protección en los cruces peatonales; lo que imposibilita la accesibilidad y no promueve la inclusión al libre tránsito peatonal.
- La construcción de sótanos, cuando se va más allá del segundo sótano, puede presentar problemas de inundación por aguas subterráneas.
- Existen muchos edificios que tienen el estacionamiento abierto hacia la calle, mermando la calidad de la imagen urbana de Las Calzadas.

Oportunidades

- Establecer una zona con diversidad de tipologías de edificios, desde multifamiliares puros, edificios de

usos mixtos y edificios comerciales y de oficinas, sustentados en un reglamento de imagen urbana que garantice la armonía de las edificaciones y recupere el esplendor de Las Calzadas San Pedro y Del Valle.

- Promover la movilidad peatonal, basada en la proximidad entre la vivienda, el comercio y los servicios, tanto al interior de Las Calzadas, como hacia el vecino polígono de actuación Centro Valle.
- Establecer usos de suelo mixtos, planeados en función de las necesidades de la comunidad futura, del polígono de actuación, y de las colonias aledañas.
- Sustentar el desarrollo del polígono de actuación Calzadas, en la capacidad de la infraestructura existente.
- Establecer un esquema de reúso del agua pluvial para riego de los camellones de Las Calzadas.

Amenazas

- Que prevalezcan los litigios por inequidad en los lineamientos entre Las Calzadas y las avenidas vecinas.

5.2 Necesidades futuras de vivienda y desarrollo urbano

En los últimos años el municipio de San Pedro Garza García ha tenido un crecimiento demográfico limitado, debido al fenómeno de expulsión de los jóvenes que no pueden pagar los precios de la vivienda en renta o en venta que se produce en el municipio. Por ello, es importante estimar cual sería la necesidad de vivienda para

estos jóvenes que ya habitan, y en muchos casos trabajan en San Pedro Garza García, para tratar de ofrecer una alternativa factible para que puedan mantener su actual relación entre vivienda-familia y empleo.

Para definir las necesidades de vivienda para la zona Poniente del municipio, donde se localiza el polígono de actuación Calzadas, se elaboró un análisis de la demanda interna considerando los jóvenes que requerirán de una vivienda en los próximos 20 años.

Para ello, el análisis partió de la información del censo 2020, que ofrece información desagregada a nivel AGEB, con las siguientes consideraciones:

- I. Se tomaron en cuenta el número de personas, mujeres y hombres, con edades entre 0 y 24 años, que estarían en edad de adquirir una vivienda en los próximos 20 años.
- II. Se desglosaron dichos indicadores demográficos por zona geográfica considerando San Pedro Oriente y San Pedro Poniente.
- III. Se desglosaron dichos indicadores demográficos por Sector urbano considerando los sectores.
- IV. Se desglosaron los indicadores también por AGEB, asignando a cada AGEB un nivel socio económico, conforme a información de URBIDATA.
- V. Se agruparon ciertos indicadores, distinguiendo la zona geográfica, y el nivel socio económico de la vivienda preponderante en el AGEB referido.

55



implang



VI. Los resultados, tal y como se muestran en la tabla a continuación, indican que en el 2020 existen en San Pedro 47,702 jóvenes con edades entre 0 y 24 años, de los cuales 24,052 mujeres y 23,610 hombres.

De ellos, 36,803 habitan en la zona geográfica centro y poniente del municipio, incluyendo los sectores Callejones, Valle Poniente, Lomas, Valle, San Pedro, El Obispo e Industrial. Mientras que en la zona geográfica oriente, habitan 10,899 jóvenes, en los sectores San Agustín y Valle Oriente.

VII. Afinando más el análisis obtenemos que en la zona geográfica Centro y Poniente 16,583 jóvenes pertenecen a familias que habitan en vivienda de nivel socioeconómico Medio Alto y Alto; 3,038 jóvenes pertenecen a familias de nivel Medio y 17,182 jóvenes pertenecen a familias de nivel socioeconómico Medio Bajo. Considerando, hipotéticamente, que por cada dos jóvenes se formará un hogar, tendríamos que la zona geográfica Centro y Poniente requeriría de aproximadamente 8,291 viviendas para nuevos hogares de nivel Medio Alto y Alto; 1,519 viviendas para nuevos hogares de nivel Medio y 8,591 vivienda para nuevos hogares de nivel Medio Bajo. De ellos, 2,043 son para los hijos de familias que viven en las Colonias del Valle y Fuentes del Valle.

VIII. De una manera óptima, se buscaría que esos jóvenes trabajarán cerca de sus hogares, que sus hijos estudiaran en centros educativos cercanos a sus hogares, y que pudieran vivir cerca de donde viven

sus familias. Este sería uno de los retos que habría de cubrir en el polígono de actuación Calzadas.

Figura 50 Demanda potencial de vivienda entre jóvenes

NÚMERO DE AGES	ZONA GEOGRÁFICA	SECTORES	SAVS	TOTAL Población de 0 a 24 años	MUJERES Población de 0 a 24 años	HOMBRES Población de 0 a 24 años
100-00000000	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	1	1,128	572	556
100-00000001	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	2	1,128	572	556
100-00000002	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	3	1,128	572	556
100-00000003	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	4	1,128	572	556
100-00000004	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	5	1,128	572	556
100-00000005	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	6	1,128	572	556
100-00000006	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	7	1,128	572	556
100-00000007	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	8	1,128	572	556
100-00000008	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	9	1,128	572	556
100-00000009	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	10	1,128	572	556
100-00000010	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	11	1,128	572	556
100-00000011	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	12	1,128	572	556
100-00000012	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	13	1,128	572	556
100-00000013	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	14	1,128	572	556
100-00000014	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	15	1,128	572	556
100-00000015	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	16	1,128	572	556
100-00000016	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	17	1,128	572	556
100-00000017	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	18	1,128	572	556
100-00000018	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	19	1,128	572	556
100-00000019	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	20	1,128	572	556
100-00000020	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	21	1,128	572	556
100-00000021	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	22	1,128	572	556
100-00000022	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	23	1,128	572	556
100-00000023	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	24	1,128	572	556
100-00000024	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	25	1,128	572	556
100-00000025	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	26	1,128	572	556
100-00000026	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	27	1,128	572	556
100-00000027	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	28	1,128	572	556
100-00000028	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	29	1,128	572	556
100-00000029	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	30	1,128	572	556
100-00000030	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	31	1,128	572	556
100-00000031	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	32	1,128	572	556
100-00000032	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	33	1,128	572	556
100-00000033	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	34	1,128	572	556
100-00000034	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	35	1,128	572	556
100-00000035	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	36	1,128	572	556
100-00000036	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	37	1,128	572	556
100-00000037	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	38	1,128	572	556
100-00000038	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	39	1,128	572	556
100-00000039	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	40	1,128	572	556
100-00000040	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	41	1,128	572	556
100-00000041	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	42	1,128	572	556
100-00000042	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	43	1,128	572	556
100-00000043	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	44	1,128	572	556
100-00000044	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	45	1,128	572	556
100-00000045	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	46	1,128	572	556
100-00000046	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	47	1,128	572	556
100-00000047	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	48	1,128	572	556
100-00000048	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	49	1,128	572	556
100-00000049	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	50	1,128	572	556
100-00000050	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	51	1,128	572	556
100-00000051	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	52	1,128	572	556
100-00000052	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	53	1,128	572	556
100-00000053	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	54	1,128	572	556
100-00000054	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	55	1,128	572	556
100-00000055	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	56	1,128	572	556
100-00000056	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	57	1,128	572	556
100-00000057	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	58	1,128	572	556
100-00000058	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	59	1,128	572	556
100-00000059	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	60	1,128	572	556
100-00000060	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	61	1,128	572	556
100-00000061	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	62	1,128	572	556
100-00000062	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	63	1,128	572	556
100-00000063	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	64	1,128	572	556
100-00000064	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	65	1,128	572	556
100-00000065	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	66	1,128	572	556
100-00000066	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	67	1,128	572	556
100-00000067	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	68	1,128	572	556
100-00000068	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	69	1,128	572	556
100-00000069	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	70	1,128	572	556
100-00000070	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	71	1,128	572	556
100-00000071	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	72	1,128	572	556
100-00000072	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	73	1,128	572	556
100-00000073	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	74	1,128	572	556
100-00000074	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	75	1,128	572	556
100-00000075	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	76	1,128	572	556
100-00000076	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	77	1,128	572	556
100-00000077	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	78	1,128	572	556
100-00000078	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	79	1,128	572	556
100-00000079	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	80	1,128	572	556
100-00000080	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	81	1,128	572	556
100-00000081	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	82	1,128	572	556
100-00000082	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	83	1,128	572	556
100-00000083	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	84	1,128	572	556
100-00000084	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	85	1,128	572	556
100-00000085	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	86	1,128	572	556
100-00000086	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	87	1,128	572	556
100-00000087	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	88	1,128	572	556
100-00000088	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	89	1,128	572	556
100-00000089	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	90	1,128	572	556
100-00000090	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	91	1,128	572	556
100-00000091	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	92	1,128	572	556
100-00000092	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	93	1,128	572	556
100-00000093	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	94	1,128	572	556
100-00000094	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	95	1,128	572	556
100-00000095	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	96	1,128	572	556
100-00000096	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	97	1,128	572	556
100-00000097	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	98	1,128	572	556
100-00000098	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	99	1,128	572	556
100-00000099	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	100	1,128	572	556
100-00000100	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	101	1,128	572	556
100-00000101	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	102	1,128	572	556
100-00000102	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	103	1,128	572	556
100-00000103	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	104	1,128	572	556
100-00000104	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	105	1,128	572	556
100-00000105	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	106	1,128	572	556
100-00000106	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	107	1,128	572	556
100-00000107	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	108	1,128	572	556
100-00000108	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	109	1,128	572	556
100-00000109	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	110	1,128	572	556
100-00000110	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	111	1,128	572	556
100-00000111	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	112	1,128	572	556
100-00000112	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	113	1,128	572	556
100-00000113	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	114	1,128	572	556
100-00000114	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	115	1,128	572	556
100-00000115	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	116	1,128	572	556
100-00000116	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	117	1,128	572	556
100-00000117	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	118	1,128	572	556
100-00000118	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	119	1,128	572	556
100-00000119	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	120	1,128	572	556
100-00000120	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	121	1,128	572	556
100-00000121	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	122	1,128	572	556
100-00000122	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	123	1,128	572	556
100-00000123	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	124	1,128	572	556
100-00000124	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	125	1,128	572	556
100-00000125	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	126	1,128	572	556
100-00000126	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	127	1,128	572	556
100-00000127	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	128	1,128	572	556
100-00000128	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	129	1,128	572	556
100-00000129	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	130	1,128	572	556
100-00000130	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	131	1,128	572	556
100-00000131	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	132	1,128	572	556
100-00000132	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	133	1,128	572	556
100-00000133	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	134	1,128	572	556
100-00000134	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	135	1,128	572	556
100-00000135	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	136	1,128	572	556
100-00000136	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	137	1,128	572	556
100-00000137	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	138	1,128	572	556
100-00000138	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	139	1,128	572	556
100-00000139	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	140	1,128	572	556
100-00000140	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	141	1,128	572	556
100-00000141	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	142	1,128	572	556
100-00000142	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	143	1,128	572	556
100-00000143	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	144	1,128	572	556
100-00000144	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	145	1,128	572	556
100-00000145	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	146	1,128	572	556
100-00000146	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	147	1,128	572	556
100-00000147	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	148	1,128	572	556
100-00000148	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	149	1,128	572	556
100-00000149	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	150	1,128	572	556
100-00000150	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	151	1,128	572	556
100-00000151	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	152	1,128	572	556
100-00000152	San Pedro Garza García	Centro y Poniente	153	1,128	572	556
100-000						

5.3 Síntesis del Diagnóstico

Situación del marco legal

El polígono de actuación Calzadas enfrenta dos situaciones legales significativas. Por una parte, existe inequidad en los criterios urbanísticos utilizados en Las Calzadas con respecto a las avenidas colectoras Humberto Lobo y Gómez Morín, en materia de altura y de potencialidades, lo que ha provocado que algunos propietarios interpongan juicios ante el contencioso administrativo por esa causa, muchos de los cuales han sido ganados por los particulares.

Por otra parte, la nueva ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, de 2017, señala que los predios localizados en zonas de mejoramiento, como es el caso el polígono de actuación Calzadas, podrán tener mezcla de usos de suelo y densidad, siempre que no se rebase la capacidad de la infraestructura.

Situación y perspectivas en materia ambiental

En materia ambiental el polígono de actuación goza de la belleza de los camellones, los cuales constituyen el elemento más vistoso y reconocido del municipio de San Pedro Garza García.

No obstante, es innegable que la arborización de Las Calzadas requiere que se tomen medidas de preservación y mejoramiento, pues un importante número de árboles ya está alcanzando su edad de decadencia natural de Las Calzadas. Por otra parte, aunque la zona cuenta con un drenaje pluvial satisfactorio, existen problemas de descargas de drenaje pluvial a la red de drenaje sanitario, lo que causa desbordamiento de aquella infraestructura

durante las lluvias intensas. Por lo que será importante establecer instrumentos que controlen esa problemática, y permitan el aprovechamiento sustentable de las aguas de lluvia.

Situación y perspectivas en materia de prevención de riesgos

En cuanto al tema de riesgos, la información existente indica que no existe una problemática mayor, sino es el tema de las aguas subterráneas, que en época de lluvia puede inundar los sótanos de estacionamiento. Aunque esto se puede resolver con los sistemas hidráulicos adecuados.

Situación y perspectivas en materia de movilidad

San Pedro Garza García es un municipio donde predomina la movilidad en autos particulares, en detrimento de los peatones y los medios alternos de transporte. En Las Calzadas, la infraestructura de las aceras no está adecuada al nuevo reglamento de aceras municipal (2020) en accesibilidad universal y seguridad peatonal. Además, existen construcciones comerciales que ocupan todo el frente como estacionamiento mientras que el nuevo reglamento de aceras limita a 6 metros el área de entrada y salida de vehículos. Y, los cruces peatonales carecen de estructura de protección que favorezcan la seguridad del peatón.

Por otra parte, el municipio de San Pedro presenta problemas crecientes de movilidad, asociados a la entrada diaria de miles de autos para trabajar en las zonas comerciales y de oficinas. El estudio de movilidad nos señala que Las Calzadas aún se encuentra a niveles de servicios buenos, entre A y B. Por lo tanto, existe un potencial de crecimiento para la zona de hasta 4,150 viviendas con dos autos cada una, o hasta

57

 Implang



130,000 m² de espacio comercial y de oficinas. Si se combinan ambos usos, habría que ponderar esos números.

Esto para conservar un nivel de servicio de regular a bueno en horas pico. El único problema serio para resolver en la zona es la operación de la rotonda entre ambas Calzadas. No existe transporte público en la Calzada del Valle Poniente, y las condiciones no son las óptimas para los usuarios en el resto de Las Calzadas.

Existe una problemática de estacionamientos con tres componentes. Primero, las normas demasiado elevadas desincentivan la construcción de departamentos. Segundo, el CUS en estacionamientos subterráneos no es contabilizado lo que promueve la construcción de sótanos que ocasionan problemas constructivos.

Y tercero, promover estacionamientos estructurales podría generar problemas de imagen urbana y de exceso de cajones.

Situación de los servicios públicos

El estudio de los servicios de agua y de drenaje sanitario nos indica que el polígono de actuación tiene capacidad para aproximadamente 7,197 personas adicionales, lo que equivale a 1,945 hogares familiares; o más si se desarrollan proyectos para hogares unipersonales. Sin embargo, en caso de que existiera una demanda adicional se puede resolver mediante el uso de sistemas de almacenamiento en los edificios, para que se llenen en horarios de bajo consumo, y se utilicen durante el día.

En materia de infraestructura eléctrica, se tiene la subestación Tampiquito y la subestación Valle a pocas cuadras de la avenida Vasconcelos, desde donde se podría incrementar la capacidad de la red en

caso de ser necesario.

Situación y perspectivas en materia urbanística

El municipio sufre de un exceso de espacios de comercio y oficinas, que ocasiona la llegada diaria de miles de vehículos que asisten para trabajar en el municipio, provocando congestión en las vías de acceso y salida, particularmente en horarios pico. En paralelo, los altos precios de la vivienda, aún en edificios multifamiliares, impiden que familias jóvenes puedan vivir en el municipio aun cuando en muchos casos trabajan en San Pedro, o tienen a sus hijos estudiando en Colegios del municipio.

El polígono de actuación Calzadas se presenta como una zona de usos de suelo mixto, pero en realidad el 90% de los metros cuadrados construidos tienen uso de suelo de comercio u oficinas. De continuar la tendencia actual, ocupándose el 90% del CUS en uso de comercio y servicios, se alcanzarán 516,728.91 metros cuadrados de construcción, con base en las potencialidades existentes en el Plan vigente, lo que agregaría 193,631.13 metros cuadrados de construcción. Ahora bien, según los cálculos de la capacidad vial la zona podría recibir únicamente 130,000 metros cuadrados adicionales de comercio y servicios. Además, esto excluiría la posibilidad de edificar vivienda.

Los desarrolladores inmobiliarios cuestionados por el IMPLANG señalan que el problema principal para desarrollar vivienda en el municipio se encuentra en la baja densidad de vivienda permitida, que actualmente es de 74 unidades por hectárea para la zona de Las Calzadas. Sin embargo, se debe reconocer que la mayoría de los predios ya cuentan con usos de suelo comerciales y de servicios aprobados, que ya poseen derechos adquiridos.

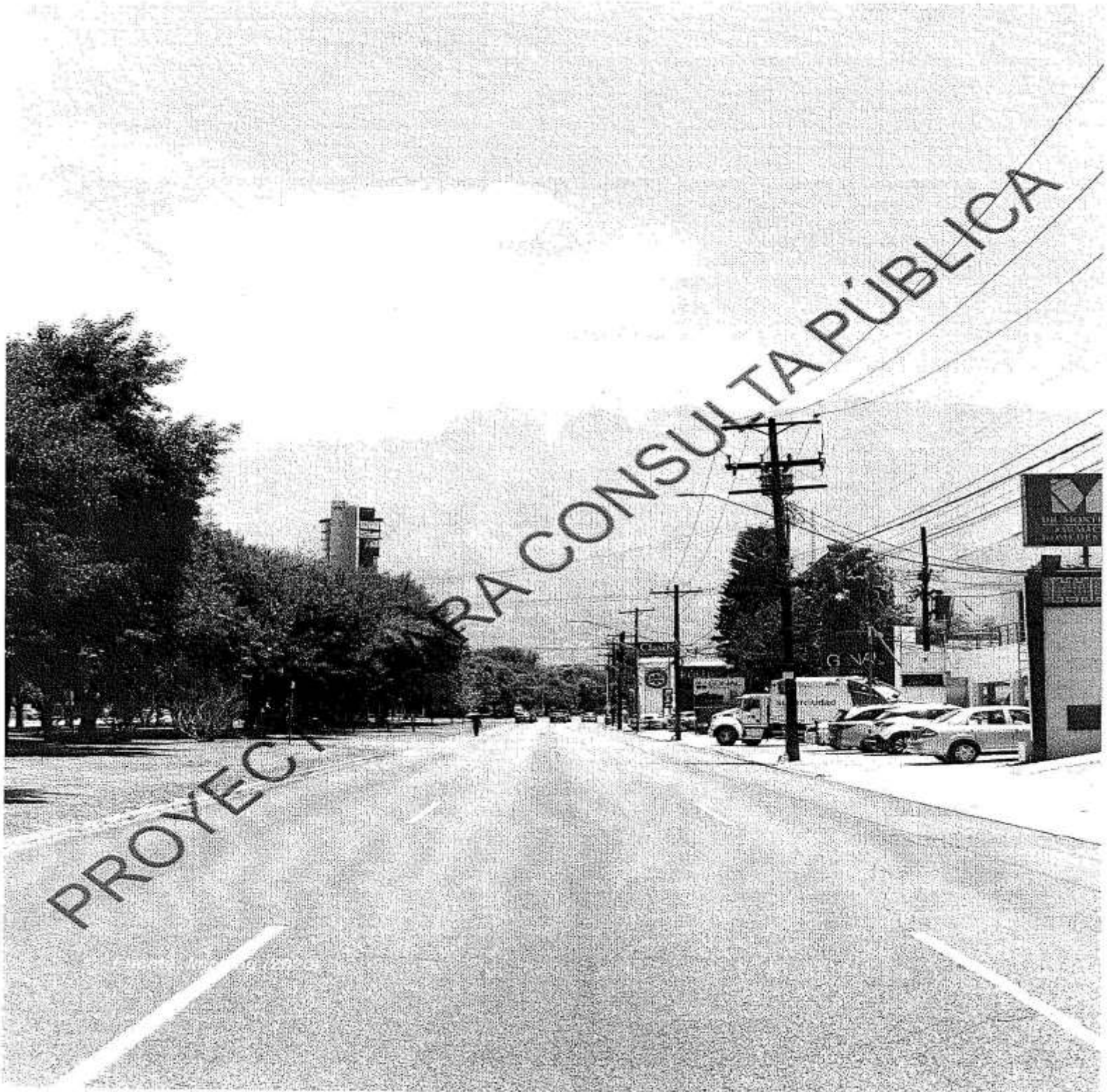
Otra problemática señalada por los promotores cuestionados por el IMPLANG se refiere a las alturas permitidas, que no favorecen los usos mixtos.

En cuanto a los temas de imagen y calidad urbana, un número significativo de predios ocupa total o parcialmente el ancho de la acera, lo cual resta capacidad para hacer la zona verdaderamente caminable. Asimismo, muchos predios con usos de suelo comercial o de servicios, presentan al frente una o dos hileras de estacionamientos, lo que afecta la imagen urbana y evita tener una acera agradable y segura para el peatón.

Por otra parte, las normas de estacionamiento no favorecen la construcción de departamentos, considerando que, en departamentos pequeños solo se requiere un cajón de estacionamiento, y que los usos mixtos favorecen los usos complementarios de estacionamiento, conforme a las franjas horarias de utilización de los cajones de estacionamiento. Finalmente, existe una problemática latente con algunos vecinos colindantes, que se oponen a la densificación sobre Las Calzadas, argumentando que genera minusvalía a sus propiedades.

59

 implang





Parte III. Planeación

PROYECTO PARA CONSULTA PÚBLICA



Parte III. Planeación

1. Objetivos y políticas

Con fundamento en las leyes y reglamentos en la materia y siendo coherentes con el proceso participativo entre autoridades, vecinos y especialistas, así como con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N.L. 2030, el presente Programa Parcial plantea las políticas y estrategias que darán forma a los ejes de acción que confluyen en las propuestas de este documento técnico jurídico para el mejoramiento y la regeneración sostenible del Polígono de Actuación Calzada San Pedro y Calzada del Valle.

1.1 Objetivo general

El Programa Parcial Calzadas busca establecer una propuesta urbanística para la zona que resuelva los problemas inherentes al desarrollo urbano en el municipio de San Pedro en materia de movilidad, proximidad, accesibilidad, asequibilidad de la vivienda y calidad del espacio público.

Lo anterior a través de la adecuación del polígono de actuación Calzadas a las disposiciones legales y normatividad emanadas de la Nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, del 28 de noviembre de 2016, y la Nueva Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León del 27 de noviembre de 2017.

1.2 Objetivos específicos

1.2.1 Objetivos ambientales

- Mantener la calidad del arbolado urbano sobre los camellones de la

Calzada.

- Evitar las descargas ilegales de aguas pluviales al drenaje sanitario.
- Aprovechar las aguas pluviales para riego de áreas verdes.

1.2.2 Objetivos de mitigación de riesgos

Reducir los riesgos de deslave durante los procesos constructivos y evitar los riesgos de inundación de sótanos a causa de las aguas subterráneas.

1.2.3 Objetivos de movilidad sustentable

- Lograr la aplicación del reglamento de aceras municipales en todas las aceras del polígono, para favorecer la movilidad peatonal de calidad y con seguridad.
- Lograr un incremento sustancial de los movimientos entre origen y destino de manera peatonal y ciclista de manera segura e incluyente.
- Limitar la construcción de más espacios de oficinas y centros comerciales de carácter metropolitano, favoreciendo aquellos que den un servicio local, así como las edificaciones de usos mixtos con mayor intensidad en los usos habitacionales para propiciar la oferta de vivienda.
- Resolver los conflictos viales existentes en la Rotonda de Las Calzadas.

63

 implang



- Dignificar el uso del transporte público en el polígono de actuación Calzadas.
- Lograr un balance adecuado entre las necesidades de estacionamiento, la imagen urbana y la seguridad constructiva.

1.2.4 Objetivos en materia de servicios públicos

- Evitar que el incremento de departamentos en Las Calzadas afecte el suministro de agua para las colonias colindantes.
- Evitar que el incremento de departamentos, comercios y oficinas en Las Calzadas afecte el suministro de servicios básicos para las colonias colindantes.

1.2.5 Objetivos urbanísticos

- Lograr que la proporción de metros cuadrados de departamentos, sobre el total de nueva construcción alcance el 70%.
- Lograr incrementar la oferta de departamentos con precios de venta más accesibles para los hogares jóvenes, que trabajen preferentemente en San Pedro Garza García.
- Lograr que al menos el 70% de la planta baja sea activa comercial – alineada al límite de propiedad.
- Lograr que los nuevos desarrollos complementen las características (acabados y ancho) de la banqueta nueva (principalmente ensanchar el andador hasta el paramento).

- Evitar los conflictos legales por causa de derechos adquiridos en los predios que tienen usos comerciales y de servicios en la actualidad.

- Evitar conflictos legales por causa de inequidad en los criterios de altura y densidades entre el polígono de actuación Calzadas y las avenidas colindantes.

- Lograr la construcción de departamentos pequeños y medianos.

- Ofrecer solución razonable a los vecinos colindantes sin afectar los usos de suelo y la movilidad en las calles al interior de la Colonia del Valle.

1.2.6 Objetivos en el ámbito legal

- Evitar los conflictos legales por causa de inequidad en las potencialidades urbanísticas.
- Evitar conflictos legales por causa de la aplicación de la ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León.

2. Políticas para el desarrollo sustentable en el ámbito de la zona de mejoramiento polígono de actuación las Calzadas

Los principios de las políticas de ordenamiento territorial dentro del polígono de actuación son: Resiliencia urbana, acceso a la vivienda, proximidad entre los usos de suelo y movilidad sustentable.

2.1 Resiliencia urbana

Con la pretensión de reducir el impacto de los escurrimientos pluviales provenientes de los edificios, utilizando mecanismos de manejo de aguas pluviales e infraestructura verde.

2.2 Asequibilidad de la vivienda

Promover la densidad de vivienda, para dar mayor acceso a hogares formados por parejas jóvenes, con el fin de favorecer el acceso de la vivienda para las personas que trabajan en el área de oficinas de San Pedro.

2.3 Proximidad de usos de suelo

Con la finalidad de propiciar una mejor calidad de vida a través de una movilidad más eficiente y el fortalecimiento de las comunidades alrededor de sus sitios de vivienda y actividades básicas, se impulsa la proximidad entre los diferentes usos del suelo. Para ello se procurará la conectividad entre sitios de vivienda y sitios de empleo; así como la proximidad de los equipamientos

públicos de educación, salud y cultura; así como los equipamientos privados de comercio y servicios.

2.4 Movilidad sustentable

Uno de los retos importantes para San Pedro Garza García está ligado a la movilidad sustentable. El transporte público es deficiente en la zona, por lo que se establece una estrategia de impulso al transporte público de calidad sobre Las Calzadas.

Con la promoción de los usos mixtos y el mejoramiento de las áreas peatonales, que serán diseñadas con las normas de accesibilidad universal, se espera un incremento en la movilidad peatonal.

3. Estrategias para el desarrollo urbano

Las estrategias responden a la problemática y situaciones encontradas en el diagnóstico, así como a los objetivos señalados anteriormente.

65

3.1 Estrategias ambientales

SITUACIÓN PROBLEMÁTICA EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO	OBJETIVO PARTICULAR	ESTRATEGIAS
La arborización de las Calzadas requiere que se tomen medidas de preservación y mejoramiento, pues un importante número de árboles ya está alcanzando su edad de decadencia natural.	Mantener la calidad del arbolado urbano sobre los cameliones de las Calzadas.	Establecer un programa de diagnóstico forestal, mantenimiento y mejoramiento del arbolado urbano de las Calzadas.
Existen problemas de descargas de drenaje pluvial a la red de drenaje	Evitar las descargas ilegales de aguas pluviales al drenaje sanitario. Aprovechar las aguas pluviales para riego de áreas verdes.	Establecer un programa de verificación de las descargas pluviales. Promover soluciones de infraestructura verde, para controlar las descargas pluviales de los edificios.

3.2 Estrategias de mitigación de riesgos

SITUACIÓN O PROBLEMÁTICA EN MATERIA DE RIESGOS	OBJETIVO PARTICULAR	ESTRATEGIAS
Las aguas subterráneas que, en época de lluvia, son un riesgo latente para los estacionamientos subterráneos.	Reducir los riesgos de deslave durante los procesos constructivos y evitar los riesgos de inundación de sótanos a causa de las aguas subterráneas.	Promover la revisión y cumplimiento de construcciones subterráneas.


 implang



3.3 Estrategia de movilidad sustentable

SITUACIÓN O PROBLEMÁTICA EN MATERIA DE MOVILIDAD SUSTENTABLE	OBJETIVO PARTICULAR	ESTRATEGIAS
San Pedro Garza García es un municipio donde predomina la movilidad en autos particulares, en detrimento de los peatones y los medios alternos de transporte.	Lograr un incremento substancial de los movimientos entre origen y destino de manera peatonal, segura e incluyente.	Continuar con el programa de mejoramiento de aceras y cruces peatonales, tanto en las aceras como en el camellón central de las Calzadas, aplicando las normas de reglamento municipal en materia.
El municipio sufre un exceso de espacios de comercio y oficinas, que ocasiona la llegada diariamente de miles de vehículos que asisten para trabajar en el municipio, provocando congestión en las vías de acceso y salida. En el estudio de movilidad que aparece en el diagnóstico indica que las Calzadas aún se encuentra a niveles de servicios buenos, entre A y B. Por lo tanto, existe un potencial de crecimiento para la zona de hasta 4,150 viviendas con dos autos cada una, o hasta 130,000 m ² netos o 162,500 metros brutos de espacio comercial y de oficinas.	Limitar la construcción de más espacios de oficinas y centros comerciales de carácter metropolitano, favoreciendo aquellos que den un servicio local, así como las edificaciones de usos mixtos con mayor intensidad en los usos habitacionales.	Promover a través de los lineamientos urbanísticos un balance en los usos de suelo a través del Coeficiente de Uso del Suelo y el Coeficiente de Uso del Suelo no habitacional.
El mayor problema de movilidad a resolver es la operación de la rotonda entre ambas Calzadas.	Resolver los conflictos viales existentes en la Rotonda de las Calzadas.	Elaborar un estudio puntual de Ingeniería de tránsito para la solución a nivel de la rotonda de las Calzadas.
No existe transporte público en Calzada Valle Poniente, y las condiciones no son las óptimas para los usuarios en el resto de las Calzadas.	Dignificar el uso del transporte público en el Distrito de las Calzadas.	Establecer un sistema de paradores, bien localizados, con medidas de seguridad adecuadas y comodidades para los usuarios del transporte.
Existe una problemática de estacionamientos con dos componentes. Primero, las normas demasiado elevadas desincentivan la construcción de departamentos. Y segundo, promover estacionamientos estructurales podría generar problemas de imagen urbana y de exceso de cajones.	Lograr un balance adecuado entre las necesidades de estacionamientos, la imagen urbana y la seguridad constructiva.	Establecer una política integral de estacionamientos con visión a largo plazo, que promueva los usos complementarios de los cajones y una imagen urbana estética.

3.3.1 Promover un programa de mejoramiento de aceras y cruces peatonales

Este programa deberá incluir todos los aspectos que señala el reglamento para la construcción y protección de aceras del municipio de San Pedro Garza García, en particular las normas de accesibilidad universal y de seguridad peatonal, tanto en las aceras como en el camellón central de Las Calzadas.

3.3.2 Promover a través de los lineamientos urbanísticos los usos mixtos complementarios

Para disminuir el uso del automóvil y promover la movilidad peatonal la Agenda Urbana Global de ONU HABITAT 2016 recomienda los usos mixtos complementarios.

Con ese fin, se establecerán lineamientos urbanísticos que promuevan proyectos que ofrezcan soluciones de usos mixtos con las siguientes características:

- Plantas bajas activas, con comercio y servicios, preferentemente de

carácter vecinal.

- Departamentos en los pisos superiores, preferentemente de dimensiones menores a los 130 metros cuadrados.
- Estacionamientos subterráneos o estructurales preferentemente que no sean visibles desde la vía pública.

En caso de ser visibles, se requerirá una solución arquitectónica acorde a la fachada del edificio.

Para promover lo anterior, se elimina el remetimiento frontal.

Se establece un máximo en el Coeficiente de Utilización del suelo (CUS) dedicado a usos diferentes al habitacional (CUS no habitacional). Asimismo, se favorece la construcción habitacional con mayor densidad.

Las potencialidades específicas se encuentran en las estrategias urbanísticas particulares.

3.3.3 Establecer un sistema de paradores para los usuarios del transporte

Para mejorar la movilidad en el municipio y en Las Calzadas, es también importante dar énfasis al transporte público y el transporte colectivo privado, mediante infraestructura de mejor calidad.

Para ello, se establecerá un programa de edificación de paradores para usuarios del transporte, estratégicamente localizados, con medidas de seguridad adecuadas y comodidades.

3.3.4 Establecer una política integral de estacionamientos

En materia de estacionamiento el polígono de actuación contempla establecer una norma de estacionamientos suficiente, considerando la propuesta de oferta de vivienda y la reducción de viajes que provoca la proximidad de equipamientos en el polígono de actuación.

67

3.4 Estrategias en materia de servicios públicos

SITUACIÓN O PROBLEMÁTICA EN MATERIA DE SERVICIOS PÚBLICOS	OBJETIVO PARTICULAR	ESTRATEGIAS
El estudio de agua y drenaje nos indica que los polígonos tienen capacidad para aproximadamente 197 personas adicionales, lo que equivale a 1,945 hogares familiares; o más si se desarrollan proyectos para hogares unipersonales.	Evitar que el incremento de departamentos en las Calzadas afecte el suministro de agua para las colonias colindantes.	Establecer que todo edificio de departamentos o uso mixto de más de dos pisos, localizado sobre las Calzadas, deberá contar con una cisterna y un sistema hidroneumático para que se distribuya el agua que se capte en el horario nocturno y durante el día.
La infraestructura eléctrica, se tiene la subestación Tampiquito y la subestación Valle a pocas cuadras de la avenida Vasconcelos, desde donde se podría incrementar la capacidad de la red en caso de ser necesario.	Evitar que el incremento de departamentos, comercios u oficinas en las Calzadas afecte el suministro de electricidad para las colonias colindantes.	Establecer que toda nueva construcción deberá de contar con un estudio de capacidad eléctrica para la zona, y realizar las inversiones que requiera la CFE para compensar el incremento en el gasto.

[Firma] implang



3.4.1 Establecer sistemas hidroneumáticos obligatorios en los edificios

La capacidad de la infraestructura de agua en hora pico está topada a una capacidad para 7,197 personas equivalente a 1,945 departamentos, aproximadamente. Sin embargo, dado que la zona puede rebasar esa cantidad de viviendas, o incluir además personas en oficinas o comercios, se establece la obligación para los edificios de incorporar un sistema de cisterna y equipo hidroneumático a fin de poder utilizar la infraestructura de llenado de la cisterna en los horarios nocturnos, y no tener problemas de abastecimiento en el mediano o largo plazo.

3.4.2 Toda nueva construcción deberá contar con un estudio de capacidad eléctrica para la zona

Dicho estudio deberá incorporar esquemas de generación distribuida para autoconsumo, y determinará la capacidad y distribuirá de manera equitativa las aportaciones de dinero necesarias para que la empresa que ofrece el servicio pueda mantener el equilibrio en la infraestructura eléctrica, y realizar las inversiones que requiera la CFE para compensar el incremento en el gasto.

3.5 Estrategia en materia legal

SITUACIÓN O PROBLEMÁTICA EN MATERIA LEGAL	OBJETIVO PARTICULAR	ESTRATEGIAS
El municipio enfrenta litigios de propietarios de terrenos que buscan un aprovechamiento de su propiedad mayor al que permite el plan vigente, argumentando inequidad con las avenidas Humberto Lobo y Gómez Morín.	Evitar los conflictos legales por causa de inequidad en las potencialidades urbanísticas.	Establecer criterios técnicos claros que justifiquen eventuales diferencias en las potencialidades urbanísticas entre los predios de Las Calzadas con respecto a las avenidas vecinas Humberto Lobo y Gómez Morín.
La nueva legislación federal y estatal autoriza la densificación y el uso mixto hasta el límite de la capacidad de la infraestructura.	Evitar conflictos legales por causa de la aplicación de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León.	Alinear las potencialidades urbanísticas a la capacidad de la infraestructura de servicios y de movilidad.

3.5.1 Establecer criterios técnicos claros que justifiquen eventuales diferencias en las alturas

Las Calzadas siendo vías de más de 64 metros de sección, de paramento a paramento, poseen una cualidad para alojar edificios de mayor altura a la que define el plan anterior, debido a que se puede conservar una proporción entre el ancho de la vía y la altura del edificio menor a la relación 1 a 1. La altura de 7 pisos o 28 metros está acorde con las proporciones de las vías.

3.5.2 Alinear las potencialidades urbanísticas a la capacidad de la infraestructura

Conforme a los estudios de capacidad de la infraestructura, Las Calzadas tienen capacidad para, hasta 4,150 viviendas con dos autos cada una, o hasta 130,000 m² de espacio comercial y de oficinas. Las potencialidades urbanísticas están alineadas a estos indicadores, para sustentar legalmente las propuestas. Las normas específicas aparecen en el apartado de Estrategia urbanística.

3.6 Estrategias urbanísticas

SITUACIÓN O PROBLEMÁTICA EN MATERIA URBANÍSTICA	OBJETIVO PARTICULAR	ESTRATEGIAS
Los polígonos de Calzadas son una zona de usos de suelo mixto, pero en realidad el 90% de los m ² tienen uso de suelo comercial u oficinas. De continuarse la tendencia actual, se alcanzarían 516,728.91 m ² de construcción, con base a las potencialidades del Plan vigente, lo que agregaría 193,631.13 m ² de construcción. Los cálculos de la capacidad vial de la zona indican que podría recibir 130,000 m ² adicionales en comercio y servicios. Esto excluye la posibilidad de edificar vivienda.	Lograr un equilibrio en la proporción de metros cuadrados de comercio y oficinas con departamentos.	Establecer nuevos criterios de mezcla de usos de suelo para la zona, con un incremento razonado en la densidad, manteniendo en menor medida el comercio y servicios que ya tienen una fuerte importancia en la zona.
Los altos precios de la vivienda, aún en edificios multifamiliares, impiden que familias jóvenes puedan vivir en el municipio.	Lograr incrementar la oferta de departamentos con precios de venta más accesibles para los hogares jóvenes que trabajen preferentemente en San Pedro Garza García.	Utilizar el CUS y la densidad para promover la construcción de edificios de usos mixtos con departamentos entre 70 y 130 m ² . Establecer para las nuevas construcciones un CUS no habitacional, así como un incremento de la densidad de vivienda.
Los desarrolladores inmobiliarios señalan que el problema principal para desarrollar vivienda en el municipio se encuentra en la baja densidad de vivienda permitida, que actualmente es de 74 viv/ha.	Lograr que al menos el 70% de la planta baja sea activa comercial – alineada al límite de propiedad.	Los nuevos lineamientos en materia de densidad y CUS estarán condicionados a que los edificios estén alineados con el frente del predio.
Muchos predios con usos de suelo comercial o de servicios, presentan al frente una o dos hileras de estacionamientos, lo que afecta la imagen urbana y evita tener una acera agradable y segura para el peatón.	Evitar conflictos legales por causa de inequidad en los criterios de altura entre los polígonos de Calzadas.	Establecer un criterio uniforme para la determinación de alturas máximas.

69

3.6.1 Establecer nuevos criterios de mezcla de usos de suelo para la zona

Estos nuevos criterios deberán promover la proximidad entre la vivienda y los usos de suelos complementarios a la vivienda. Para tal fin se establece:

- Establecer un máximo de Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) que se puede utilizar en un uso diferente al habitacional (CUS no habitacional).
- Utilizar el Coeficiente de Utilización del Suelo CUS, y la densidad, para promover prioritariamente la construcción de edificios de usos mixtos con departamentos entre 70 y

150 metros cuadrados.

- Para las nuevas construcciones una estrategia en el CUS que fomente de manera preferente el desarrollo habitacional sobre el comercial.
- Incrementar la densidad habitacional y permitir que pueda ampliarse mediante el pago de aprovechamientos urbanos optativos, conforme a la Ley de Hacienda para los municipios de Nuevo León.



implang



3.6.2 Establecer un criterio uniforme en la determinación de las alturas máximas

Considerando el ancho de las Calzadas, las alturas permitidas en algunos edificios sobre la avenida Humberto Lobo y en el Centro Valle, se determinó una altura máxima de 7 pisos o 28 metros, para los edificios que estén sobre las Calzadas.

4. Programas y corresponsabilidad de obras y acciones

4.1 Programa de mejoramiento del arbolado

Consiste en realizar un diagnóstico del arbolado urbano y establecer las medidas de mantenimiento o reposición del arbolado que se consideren pertinentes conforme al mismo. Se considera la reposición paulatina de aproximadamente 900 árboles, en un periodo de 30 años.

4.2 Proyecto ejecutivo para el mejoramiento de aceras

Consiste en la elaboración de un diagnóstico detallado del estado que guardan las aceras a ambos lados de las calzadas, y el proyecto detallado de su mejoramiento, considerando cruces seguros, accesibilidad universal, mobiliario urbano, señalización y semaforización.

4.3 Programa de mejoramiento de aceras

El programa consiste en la gestión y ejecución de obras que se desarrollará siguiendo las siguientes etapas:

- Diagnóstico general de la movilidad peatonal en Las Calzadas, conforme a los principios y normas del Reglamento de Construcción y

Protección de aceras del municipio de San Pedro Garza García;

- Jerarquización de obras por importancia e impacto social;
- Ejecución de obras conforme a la disponibilidad de recursos, dando prioridad a las aceras y los cruces peatonales, pudiendo ampliarse a obras de forestación, mantenimiento del arbolado y mobiliario urbano sobre Las Calzadas.
- Evaluación y reprogramación de obras.

4.4 Programa de fomento a la movilidad sustentable

El programa consiste en la gestión por parte del IMPLANG, ante la autoridad del transporte estatal, de un sistema de paradores de transporte públicos, así como la incorporación de más rutas de transporte público, tanto de cobertura municipal como metropolitana.

4.5 Programa de revisión y rectificación de descargas clandestinas de pluviales al drenaje sanitario

Como en gran parte de la ciudad, en las Calzadas existen descargas de aguas pluviales provenientes de patios y terrazas, al drenaje sanitario, lo cual genera problemas de insuficiencia en épocas de lluvias, provocando entre otras cosas el derrame de aguas negras sobre la carpeta asfáltica.

La revisión y corrección de esta problemática debe correr a cargo de los servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, OPD, con el apoyo de la Dirección de Control Urbano municipal. Esas aguas pluviales pueden utilizarse en jardines de lluvia o canalizarse a las tuberías pluviales de la zona.

4.6 Proyecto de renovación del cableado eléctrico principal

Con el incremento en la densidad y el CUS, se requerirá en el mediano plazo incrementar la capacidad de carga del cableado eléctrico. El proyecto, a cargo de la CFE, requerirá partir de la subestación Tampiquito, con una mayor capacidad de cableado.

Los costos deberán repartirse entre todos los beneficiarios. Sin embargo, no es un proyecto que se requiera emprender de inmediato, sino en el mediano plazo.

Pero conviene iniciar las gestiones tan pronto entre en operación este nuevo programa urbano.

4.7 Programa de participación ciudadana de los vecinos de las Calzadas

Este es un programa permanente de la administración. Deberá establecerse una asociación de vecinos del polígono de actuación Calzadas, la cual participará en la definición de los proyectos y programas prioritarios a aplicar. Este es un programa permanente de la administración.

Deberá establecerse una asociación de vecinos del polígono de actuación Calzadas, la cual participará en la administración del fideicomiso para el mejoramiento de las aceras y arbolado urbano.

También velará por el respeto de las normas urbanísticas aquí establecidas

71

4.8 Programas y corresponsabilidad

NO.	PROGRAMAS Y PROYECTOS	CANTIDAD	UNIDAD	PRIORIDAD	PLAZO	COSTO PARAMETRICO	CORRESPONSABILIDAD
1	Mejoramiento del arbolado	900	Arboles	Alta	Corto, mediano y largo	\$30,000,000.00	Servicios Públicos, Ordenamiento y Desarrollo Urbano,
2	Proyecto de aceras accesibles y seguras		Proyecto	Alta	Corto	\$500,000.00	IMPLANG
3	Mejoramiento de aceras	8.8	Km	Alta	Corto y mediano	\$8,800,000.00	IMPLANG, Ordenamiento y Desarrollo Urbano, Obras Públicas
4	Fomento a la movilidad sustentable	1	Proyecto	Alta	Corto, mediano y largo	\$2,000,000.00	IMPLANG, Policía y tránsito municipal
5	Revisión y rectificación de descargas clandestinas de pluviales al drenaje sanitario	1	Lote	Alta	Corto y mediano	\$2,000,000.00	Ordenamiento y Desarrollo Urbano, Agua y Drenaje de Monterrey, Servicios Públicos
6	Proyecto de renovación del cableado eléctrico principal.	8.8	Km	Media	Corto, mediano y largo	\$70,400,000.00	IMPLANG, Ordenamiento y Desarrollo Urbano, Obras Públicas.

 implang



7	Programa de participación ciudadana de los vecinos de Calzadas.	1	Programa	Alta	Corto	*	Participación Ciudadana, IMPLANG
---	---	---	----------	------	-------	---	----------------------------------

5. Lineamientos urbanísticos

Los lineamientos urbanísticos del presente Programa Parcial se componen de los mecanismos de regulación de zonificación, densidad, uso de suelo, estructura vial, espacio público, forma urbana y estacionamiento que permiten el cumplimiento de la visión y los objetivos del Programa.

Criterios de interpretación del presente programa

La interpretación de los instrumentos y lineamientos urbanísticos contenidos en el presente programa deberán atender al contenido de los objetivos, políticas, estrategias y acciones contenidos en el presente programa. En caso de que existan discrepancias entre el texto y el gráfico prevalecerá lo descrito en el texto. En caso de discrepancia entre gráficos tendrá primicia el más preciso sobre el menos preciso, a menos que el texto indique lo contrario.

El criterio general para la interpretación del programa será el principio de subordinación al interés público, es decir, aquellos que beneficien al equilibrio de los usos de suelo y densidades, la generación y mantenimiento de espacio público, privilegiar la pirámide de la movilidad en las vías públicas, el mantenimiento y crecimiento de la infraestructura pública y; la integración e inclusión de todas y todos.

5.1 Zonificación

5.1.1 Zonificación primaria

La zonificación primaria es el primer nivel de división territorial contenido en la LAHOTDUENL que establece las áreas urbanizadas, urbanizables, así como las no urbanizables. En el caso del presente programa, la totalidad del polígono de actuación se encuentra en una zona urbanizada, como lo especifica el plano E1 Zonificación Primaria del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N.L., 2030.

Su descripción es: "áreas en las cuales existe un asentamiento humano permanente dedicado a diversas actividades, cuya densidad de población y de construcciones implica la existencia de vías públicas, de redes de infraestructura y dotación de equipamiento urbano".

"Según el artículo 14 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, la Zonificación Primaria es: "La zonificación primaria es la clasificación y delimitación geográfica que se expresa gráficamente en el Plan con su clave y simbología correspondiente. Las zonas primarias se conforman por las zonas secundarias que se requieran conforme a la clasificación estipulada en el Reglamento. Las zonas primarias se clasifican en: I. Área urbana o urbanizada; II. Área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano; y III. Área no urbanizable: ..."

Según el artículo 15 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, la Zonificación Secundaria es:

"La subdivisión de las zonas primarias en zonas con un uso o destino del suelo predominante en cada una de ellas. Éstas se establecen gráficamente en el Plan, asignándose una clave y simbología para cada clasificación.

Las zonas primarias de área urbana o urbanizada y las de área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano, se clasifican en las siguientes zonas secundarias: I. Según el uso de suelo: a) Habitacional; b) Comercio y servicio; c) Equipamiento privado; e d) Industrial

5.1.2 Zonificación secundaria: delimitación de zonas estratégicas

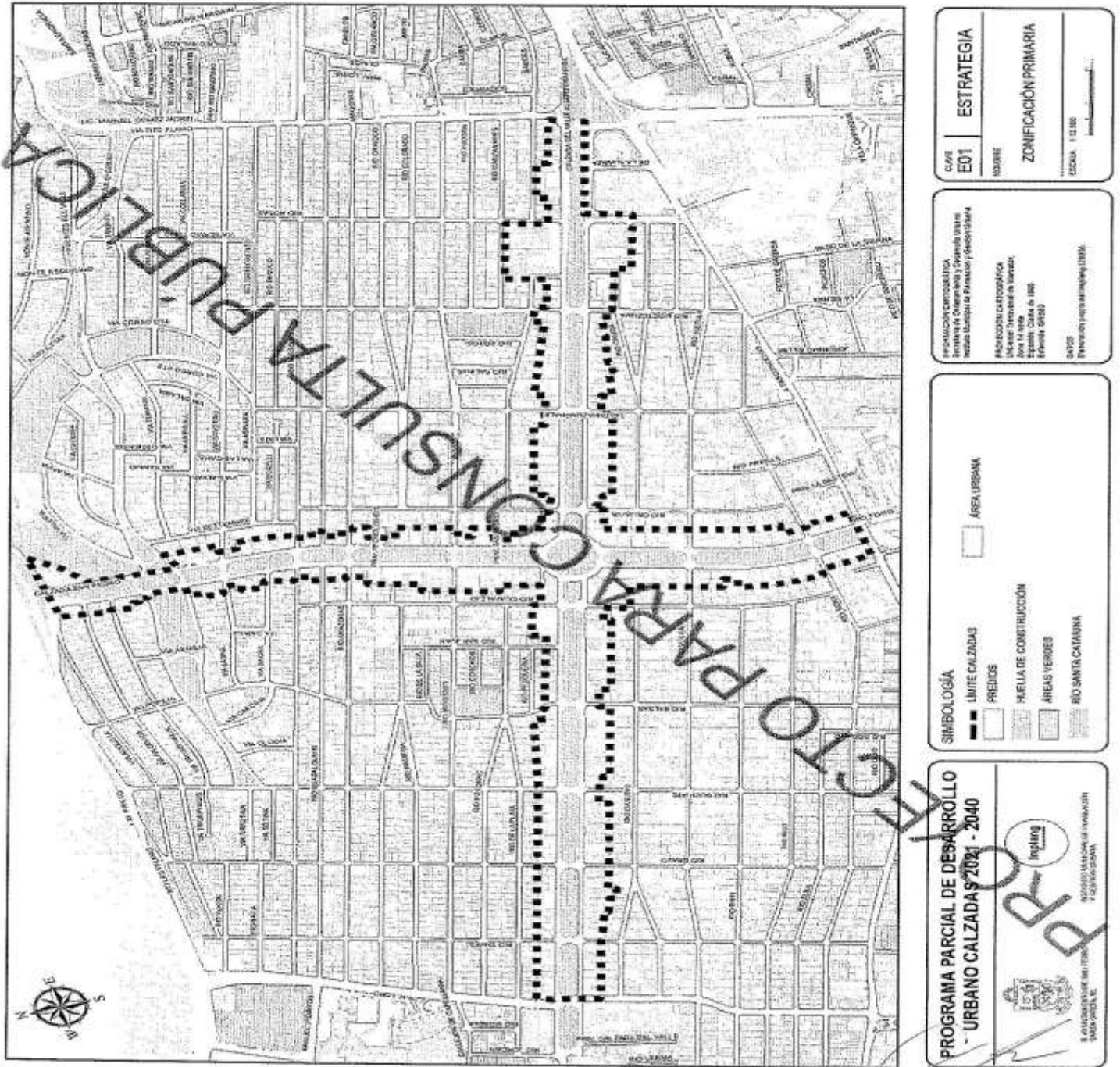
El presente Programa define características de edificaciones e integra zonas de área verde existentes. La definición de estas zonas permitirá introducir orden en la intensidad, alturas y mezcla de usos de suelo.

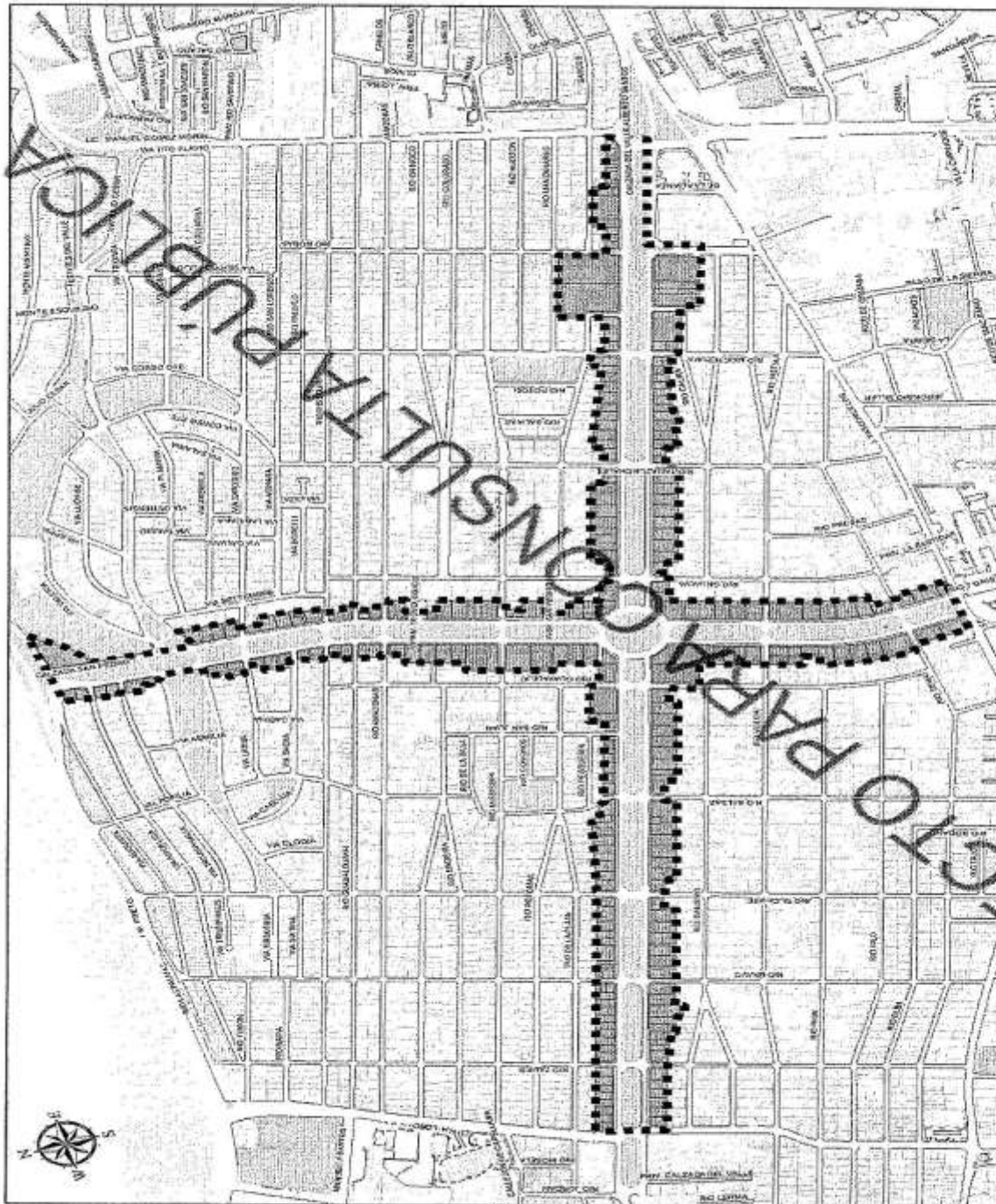
En el polígono de Las Calzadas se pretende un uso más intensivo, alturas mayores y una mayor diversidad de uso que permita el desarrollo de un espacio compacto, denso, con movilidad sostenible y atractor de una diversidad de usos para mejorar su desarrollo económico.

La localización de la zonificación secundaria se señala en el Mapa E02 "ZONIFICACIÓN SECUNDARIA".

La autorización de fusión, relotificación o subdivisión de lotes o predios se llevará a cabo según lo previsto en el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo municipal vigente.

 implang





CLASE	E02	ESTRATEGIA
	NOBATE	
		ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
		EEC-04 1:10 MB

INFORMACIÓN CARTOGRAFICA Se elaboró en: Oficina de Planeación y Desarrollo Urbano Instituto Municipal de Planeación y Desarrollo Urbano	PROYECCIÓN CARTOGRAFICA UTM Zona 14N Datum: Clalera 1984 Sistema: UTM	NOTAS Elaborado por: Oficina de Planeación y Desarrollo Urbano
--	--	--

SIMBOLOGIA LIMITE CALZADAS PRECISO HUELLA DE CONSTRUCCIÓN AREAS VERDES RIO SANTA CATARINA	VIVIENDA MULTIFAMILIAR MEDIO
---	--

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021 - 2040 	PROYECTO INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO
---	--



A continuación, se muestran los lineamientos urbanísticos definidos para el polígono de actuación Las Calzadas. El objetivo es fomentar la diversidad de usos de suelo y productos inmobiliarios.

En Las Calzadas, el Coeficiente de Uso de Suelo (CUS) estará limitado por un valor de CUS, CUS optativo y CUS no habitacional. Para ello se establecen los siguientes lineamientos:

Tabla 17 Lineamientos urbanísticos

LINEAMIENTOS	Vivienda Multifamiliar Mixto III (zona poniente)	Vivienda Multifamiliar Mixto III (zona oriente)
CUS	1.4	1.6
CUS optativo adicional	2.1	1.9
CUS no habitacional		1.0
COS		80%
CAAV		20%
Altura máxima	6 pisos o 24 m., lo que resulte menor	
Densidad habitacional	74 viv./ha	
Densidad optativa adicional	176 viv./ha	
Remetimiento Frontal	0.0	
Remetimiento Lateral (m)	1.5	
Remetimiento Posterior (m)	3.0	

El Coeficiente de utilización del suelo (CUS) es el "Lineamiento de construcción, expresado como factor, que determina la relación entre la superficie construida, por construir o ambas en un lote o predio y la superficie de este".

El CUS se calcula siguiendo la siguiente fórmula:

$$CUS = \frac{\text{Superficie Total de construcción del lote o predio (m}^2\text{)}}{\text{Superficie total del lote o predio (m}^2\text{)}}$$

Este CUS se expresa en tres diferentes formas que se definen como sigue:

Coeficiente de utilización del suelo (CUS): Lineamiento de construcción, expresado como factor, que determina la relación entre la superficie construida o por construir en un

lote o predio y la superficie de este. Éste no requiere ser adquirido mediante aprovechamiento urbano optativo.

Coeficiente de utilización del suelo optativo adicional (CUS optativo adicional): "Lineamiento de construcción, expresado como factor, aprovechamiento urbano optativo, que consiste en el otorgamiento de mayor potencialidad en CUS condicionada al cumplimiento de los lineamientos establecidos, así como al pago de contribuciones específicas para el mejoramiento de la infraestructura y el equipamiento urbano para dar sustento a dicho incremento".

Coefficiente de utilización del suelo máximo para uso diferente al habitacional (CUS no habitacional): Lineamiento de construcción máximo, expresado como factor, que determina la relación entre la superficie construida o por construir dedicada a un uso, giro o función distinto del habitacional en un lote o predio y la superficie de este.

Se establece un CUS diferenciado para cada una de las zonas determinadas en el proyecto quedando como sigue:

En el "Vivienda Multifamiliar Mixto III, zona Poniente" se contempla un CUS de 1.4, un CUS optativo de 2.1 y un CUS no habitacional de hasta 1.0.

En el "Vivienda Multifamiliar Mixto III, zona Oriente" se contempla un CUS de 1.6, un CUS optativo adicional de 1.9 y un CUS no habitacional de hasta 1.0.

La diferencia en el CUS optativo adicional establecido para ambas zonas obedece a la intención de homogenizar el carácter urbano en el polígono de actuación, ya que la zona Oriente y Poniente comparten las mismas características urbanas, como su escala, sección de vía y el acceso que tienen hacia el área verde de Las Calzadas; a partir de esta similitud se considera que ambas son aptas para este potencial.

Por su parte, el Coeficiente de ocupación del suelo (COS) es: "Lineamiento de construcción expresado en porcentaje, que resulta de dividir la superficie de desplante de cualquier edificación techada, ubicada por arriba del nivel de terreno natural y no en sótano, entre la superficie total del predio o lote, multiplicado por cien".

El COS se calcula siguiendo la siguiente fórmula:

$$\% \text{ COS} = \frac{\text{Superficie de desplante (m}^2\text{)}}{\text{Superficie total del lote o predio (m}^2\text{)}} \times 100$$

El Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo vigente establece la definición del Coeficiente de absorción y área verde (CAAV). Ahí se precisa qué materiales y tratamiento se consideran aptos para estas áreas. En el "Vivienda Multifamiliar Mixto III" se contempla un CAAV de mínimo 20 %. Se podrá sustituir hasta un 50% del CAAV requerido mediante losa jardín o techo verde, siguiendo lo dispuesto en el reglamento aplicable vigente.

Las edificaciones que forman parte del presente programa deberán respetar los siguientes remetimientos:

I. Alineamiento vial: Correspondiente al lote o predio de acuerdo con el Plan, Programa o bien a la resolución o acuerdo que resulte;

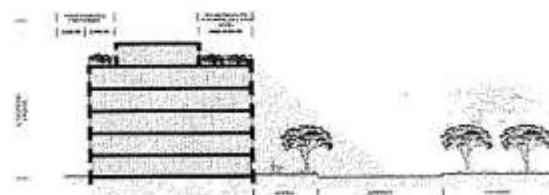
II. Remetimiento frontal: 0 metros,

III. Remetimiento posterior: 3 metros,

IV. Remetimiento lateral: 1.5 metros por cada lado.

V. Se deberá respetar un remetimiento a partir del nivel 5 de 6 metros en el frente del límite del predio, así como un remetimiento de 3 metros en la parte posterior del límite del predio, con el fin de mantener una escala humana en el entorno construido (Ver figura 52).

Figura 52 Remetimiento a partir del nivel 5



Fuente: Elaboración propia.

La densidad habitacional será la establecida en el plano E03 de este Programa, indicando

C/ implang



el tipo de densidad y la superficie de terreno por unidad de vivienda.

La cantidad máxima de unidades de vivienda multifamiliar horizontal o vertical, que se permita en un lote o predio será la que se obtenga de dividir la superficie del lote o predio entre los metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda que le corresponda según el tipo de densidad que se permita en la zona.

La fracción resultante de la operación matemática que sea mayor a 0.5 unidades de vivienda, se considerará como una unidad de vivienda más. En el uso de suelo propuesto, "Vivienda Multifamiliar Mixto III" se contempla 135 m² de lote mínimo por unidad de vivienda, es decir 74 viviendas por hectárea de densidad habitacional neta.

La densidad optativa adicional será la establecida en el plano E03 de este programa que puede ser adquirida mediante aprovechamiento urbano optativo. "Vivienda Multifamiliar Mixto III" contempla 175 viviendas por hectárea de densidad optativa adicional a la densidad habitacional.

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040

LEGENDA:

- LÍMITE CALZADAS
- PREDIOS
- ÁREAS VERDES
- RÍO SANTA CATARINA

ESCALA: 1:50,000

PROYECTO: 2021-2040

FECHA: 2021

ELABORADO POR: [Logo of the Urban Planning Department]

REVISADO POR: [Logo of the Urban Planning Department]

APROBADO POR: [Logo of the Urban Planning Department]

COPIA: 1/1



5.2 Aportaciones para aprovechamientos urbanos optativos

Se permitirá el pago de aportaciones para aprovechamientos urbanos optativos para obtener un incremento en el CUS habitacional y/o en la densidad. El pago de aprovechamientos urbanos optativos se realizará conforme a la Ley de Hacienda para los municipios de Nuevo León.

El pago de aportaciones para aprovechamientos optativos se realizará una sola vez tanto para incrementar el CUS como la Densidad de vivienda.

5.3 Matriz de usos de suelo

Los usos y destinos del suelo en el polígono de actuación se determinan por medio de la Matriz de Compatibilidad, Usos y Destinos del Suelo, de acuerdo con el Artículo 148 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece las siguientes categorías:

O Permitidos o predominantes: Los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.

Por cada uso de suelo predominante se establecerán las funciones, giros o aprovechamientos que pueden determinarse como permitidos, lo que se expresa en una matriz de compatibilidad o documento semejante, que será parte del

programa de desarrollo urbano del Centro de Población;

C Condicionados: Aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes;

X Prohibidos: Los que por sus características se consideren incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento territorial de la zona de que se trate, que contravengan lo dispuesto en esta Ley, programas de desarrollo urbano u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes.

Tabla 18 Matriz de Compatibilidad, Usos y Destinos del suelo

DISTRITO DE DESARROLLO ESPECÍFICO LAS CALZADAS		ZONAS SECUNDARIAS INDICADAS EN EL PLANO DE ZONIFICACION SECUNDARIA - USOS Y DESTINOS DEL SUELO (EZ)		TIENDA MULTIFAMILIAR MIXTO
CLAVE	USOS Y DESTINOS DEL SUELO	GIROS O FUNCIONES		
1000	HABITACIONAL			
1001	UNIFAMILIAR			0
1002	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL			X
1003	MULTIFAMILIAR VERTICAL			C2, C8
1004	DUPLEX Y TRIPLEX			C2, C8
2000	COMERCIO			
2100	COMERCIO AL POR MAYOR			
2101	CENTRO DE ACOPIO DE MATERIALES USADOS			X
2102	CENTRO DE ACOPIO DE MATERIALES DE DEMOLICIÓN			X
2103	CENTRO DE ACOPIO DE AUTOS USADOS O CHOCADOS			X
2104	CENTRO DE DISTRIBUCIÓN DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN			X
2105	CENTRO DE DISTRIBUCIÓN DE PRODUCTOS PARA EL COMERCIO O SERVICIO			X
2106	CENTRO DE DISTRIBUCIÓN DE COMBUSTIBLES Y OTROS DERIVADOS DEL PETRÓLEO			X
2107	MERCADO DE ABASTOS DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS			X
2108	CENTRO DE DISTRIBUCIÓN DE PRODUCTOS QUÍMICOS, AGROPECUARIOS E INDUSTRIALES			X
2109	CENTRO DE DISTRIBUCIÓN DE CERVEZA O AGENCIA			X
2200	COMERCIO AL POR MENOR EN ESTABLECIMIENTOS QUE EN LO INDIVIDUAL TIENEN MÁS DE 5,500 METROS CUADRADOS DE SCS			
2201	MERCERÍA, BONETERÍA			X
2202	PAPEL, CARTÓN O VIDRIO NUEVO			X
2203	ENVASES			X
2204	ARTÍCULOS PARA OFICINA			X
2205	ARTÍCULOS ELECTRÓNICOS, COMPUTADORAS, TELEFONÍA			X
2206	JUQUETERÍA			X
2207	BICICLETAS Y ACCESORIOS			X
2208	PAPELERÍA, LIBRERÍA, REVISTERÍA, ENVOLTURA DE REGALOS			X
2209	ARTÍCULOS ESCOLARES			X
2210	TIENDA DEPARTAMENTAL			X
2211	TIENDA DE AUTOSERVICIO			X
2212	SUPERMERCADO, MERCADO PÚBLICO			X

81

 Implang



2213	FRUTAS, LEGUMBRES	X
2214	CARNICERÍA, SALCHICHONERÍA, HUEVO, PRODUCTOS LÁCTEOS	X
2215	PESCADOS, MARISCOS, PRODUCTOS MARINOS	X
2216	ABARROTES, ULTRAMARINOS	X
2217	DULCERÍA, CHOCOLATERÍA, PALETERÍA, NEVERÍA, AGUAS FRESCAS	X
2218	REFRESCOS EMBOTELLADOS, AGUA PURIFICADA, HIELO	X
2219	BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO, LICORERÍA, DEPÓSITO, CERVECERÍA	X
2220	CIGARROS, PUROS	X
2221	PANADERÍA, TORTILLERÍA	X
2222	FARMACIA	X
2223	PRODUCTOS NATURISTAS	X
2224	HERBARIOS	X
2225	ALIMENTOS PARA ANIMALES DOMÉSTICOS	X
2226	MASCOTAS, ANIMALES DOMÉSTICOS	X
2227	MUEBLES, ELECTRODOMÉSTICOS, LÍNEA BLANCA	X
2228	AFOMBRAS, COFINAS	X
2229	ARTÍCULOS DE DECORACIÓN, LAMPARAS, CANDILES	X
2230	ESPEJOS, VIDRIOS	X
2231	DISCOS COMPACTOS, CINTAS, INSTRUMENTOS MUSICALES	X
2232	EQUIPO Y MATERIAL FOTOGRAFICO O CINEMATOGRAFICO	X
2233	APARATOS Y ARTÍCULOS DEPORTIVOS	X
2234	APARATOS MÉDICOS, APARATOS ORTOPÉDICOS	X
2235	ÓPTICA	X
2236	FLORERÍA	X
2237	JOYERÍA	X
2238	RELOJERÍA	X
2239	PERFUMERÍA	X
2240	ARTESANÍAS	X
2241	ARTÍCULOS DE ARTE	X
2242	ANTIGÜEDADES	X
2243	ARTÍCULOS RELIGIOSOS	X
2244	AGENCIA DE AUTOMÓVILES, MOTOS O VEHÍCULOS ACUÁTICOS SIN TALLER MECÁNICO	X
2245	PLANTAS, VIVEROS, INVERNADEROS	X
2300	CÓMERCIO AL POR MENOR EN ESTABLECIMIENTOS QUE EN LO INDIVIDUAL TIENEN ENTRE 300 METROS CUADRADOS Y HASTA 2,500 M ² DE SCB	X
2301	MERCERÍA, BONETERÍA	0
2302	PAPEL, CARTÓN O VIDRIO NUEVO	0

2303	ENVASES	0
2304	ARTÍCULOS PARA OFICINA	0
2305	ARTÍCULOS ELECTRÓNICOS, COMPUTADORAS, TELEFONÍA	0
2306	JUQUETERÍA	0
2307	BICICLETAS Y ACCESORIOS	0
2308	PAPELERÍA, LIBRERÍA, REVISTERÍA, ENVOLTURA DE REGALOS	0
2309	ARTÍCULOS ESCOLARES	0
2310	TIENDA DEPARTAMENTAL	0
2311	TIENDA DE AUTOSERVICIO	0
2312	SUPERMERCADO, MERCADO PÚBLICO	0
2313	FRUTAS, LEGUMBRES	0
2314	CARNICERÍA, SALCHICHONERÍA, HUEVO, PRODUCTOS LÁCTEOS	0
2315	PESCADOS, MARISCOS, PRODUCTOS MARINOS	0
2316	ABARRÓTES, ULTRAMARINOS	0
2317	DULCERÍA, CHOCOLATERÍA, PALETERÍA, NEVERÍA, AGUAS FRESCAS	0
2318	REFRESCOS EMBOTELLADOS, AGUA PURIFICADA, HIELO	0
2319	BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO, LICORERÍA, DEPÓSITO, CERVECERÍA	0
2320	CIGARRILLOS, CIGARROS	0
2321	PANADERÍA, TORTILLERÍA	0
2322	FARMACIA	0
2323	PRODUCTOS NATURALISTAS	0
2324	HERBARIOS	0
2325	ALIMENTOS PARA ANIMALES DOMÉSTICOS	0
2326	MASCOTAS, ANIMALES DOMÉSTICOS	0
2327	MUEBLES, ELECTRODOMÉSTICOS, LÍNEA BLANCA	0
2328	AFOMBRAS, CORTINAS	0
2329	ARTÍCULOS DE DECORACIÓN, LÁMPARAS, CANDILES	0
2330	ESPEJOS, VIDRIOS	0
2331	DISCOS COMPACTOS, CINTAS, INSTRUMENTOS MUSICALES	0
2332	EQUIPO Y MATERIAL FOTOGRÁFICO O CINEMATOGRAFICO	0
2333	APARATOS Y ARTÍCULOS DEPORTIVOS	0
2334	APARATOS MÉDICOS, APARATOS ORTOPÉDICOS	0
2335	ÓPTICA	0
2336	FLORERÍA	0
2337	JOYERÍA	0
2338	RELOJERÍA	0

 implang



2339	PERFUMERÍA	0
2340	ARTESANÍAS	0
2341	ARTÍCULOS DE ARTE	0
2342	ANTIGÜEDADES	0
2343	ARTÍCULOS RELIGIOSOS	0
2344	AGENCIA DE AUTOMÓVILES, MOTOS O VEHÍCULOS ACUÁTICOS SIN TALLER MECÁNICO	0
2345	PLANTAS, VIVEROS, INVERNADEROS	0
2400	COMERCIO AL POR MENOR EN ESTABLECIMIENTOS QUE EN LO INDIVIDUAL TIENEN MENOS DE 300 METROS CUADRADOS DE SCS	0
2401	MERCERÍA, BONETERÍA	0
2402	PAPEL, CARTÓN O VIDRIO NUEVO	0
2403	ENVASES	0
2404	ARTÍCULOS PARA OFICINA	0
2405	ARTÍCULOS ELECTRÓNICOS, COMPUTADORAS, TELEFONÍA	0
2406	JUGUETERÍA	0
2407	BICICLETAS Y ACCESORIOS	0
2408	PAPELERÍA, LIBRERÍA, REVISTERÍA, ENVOLTURA DE REGALOS	0
2409	ARTÍCULOS ESCOLARES	0
2410	TIENDA DEPARTAMENTAL	09
2411	TIENDA DE AUTOSERVICIO	09
2412	SUPERMERCADO, MERCADO PÚBLICO	09
2413	FRUTAS, LEGUMBRES	0
2414	CARNICERÍA, SALCHICHONERÍA, HUEVO, PRODUCTOS LÁCTEOS	0
2415	PESCADOS, MARISCOS, PRODUCTOS MARINOS	0
2416	ASARROTES, ULTRAMARINOS	0
2417	DULCERÍA, CHOCOLATERÍA, PALETERÍA, NEVERÍA, AGUAS FRESCAS	0
2418	REFRESCOS ENBOTTLED, AGUA PURIFICADA, HIELO	0
2419	BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO, LICORERÍA, DEPÓSITO, CERVECERÍA	0
2420	CIGARROS, PUROS	0
2421	PANADERÍA, TORTILLERÍA	0
2422	FARMACIA	0
2423	PRODUCTOS NATURISTAS	0
2424	HERBARIOS	0
2425	ALIMENTOS PARA ANIMALES DOMÉSTICOS	0
2426	MASCOTAS, ANIMALES DOMÉSTICOS	0
2427	MUEBLES, ELECTRODOMÉSTICOS, LÍNEA BLANCA	0
2428	AFOMBRAS, CORTINAS	0

2429	ARTÍCULOS DE DECORACIÓN, LÁMPARAS, CANDILES	o
2430	ESPEJOS, VIDRIOS	o
2431	DISCOS COMPACTOS, CINTAS, INSTRUMENTOS MUSICALES	o
2432	EQUIPO Y MATERIAL FOTOGRÁFICO O CINEMATOGRAFICO	o
2433	APARATOS Y ARTÍCULOS DEPORTIVOS	o
2434	APARATOS MÉDICOS, APARATOS ORTOPÉDICOS	o
2435	ÓPTICA	o
2436	FLORERÍA	o
2437	JOYERÍA	o
2438	RELOJERÍA	o
2439	PERFUMERÍA	o
2440	ARTESANÍAS	o
2441	ARTÍCULOS DE ARTE	o
2442	ANTIGÜEDADES	o
2443	ARTÍCULOS RELIGIOSOS	o
2444	AGENCIA DE AUTOMÓVILES, MOTOS O VEHÍCULOS ACUÁTICOS SIN TALLER MECÁNICO	o
2445	PLANTAS, VIVEROS, INVERNADEROS	x
2500	COMERCIO AL POR MENOR EN ESTABLECIMIENTOS INDEPENDIENTEMENTE DE SU SUPERFICIE CONSTRUIDA	x
2501	MATERIALES, EQUIPO, MAQUINARIA Y ACABADOS PARA LA CONSTRUCCIÓN	x
2502	ACABADOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, SIN PATIO DE MATERIALES NI VENTA DE ARENAS, GRAVAS O AGREGADOS SIMILARES	x
2503	FERRETERÍA, TLAPALERÍA, SIN PATIO DE MATERIALES NI VENTA DE ARENAS, GRAVAS O AGREGADOS SIMILARES	x
2504	COMBUSTIBLES Y DERIVADOS DEL PETRÓLEO, EXCLUYENDO GASOLINERAS	x
2505	GASOLINERA	x
2506	GASERA	x
2507	PRODUCTOS QUÍMICOS, AGROPECUARIOS, INDUSTRIALES, FERTILIZANTES, PLAGUICIDAS	x
2508	AGENCIA DE AUTOMÓVILES, MOTOS, VEHÍCULOS ACUÁTICOS CON TALLER MECÁNICO	x
2509	LOTE DE AUTOS USADOS	x
2510	SERVICAR	x
2511	REFACCIONES, LLANTAS, ACEITES, LUBRICANTES	x
2512	FUEGOS ARTIFICIALES, EXPLOSIVOS	x
3000	SERVICIOS	
3010	ALIMENTOS Y BEBIDAS	
3011	CAFES	C7, C8
3012	COMIDA RAPIDA Y PARA LLEVAR	C7, C8
3013	RESTAURANTE SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS	C7, C8
3014	RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS SIN ESPECTACULOS	C7, C8
3015	RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS CON ESPECTACULOS	C7, C8

85

implang



3016	BAR, CANTINA	C7, C8
3017	SERVICIO DE SANGUETES, ALQUILER DE MOBILIARIO Y EQUIPO RELACIONADO	0
3020	CABARETS Y CENTROS NOCTURNOS	0
3021	CABARET	x
3022	CENTRO NOCTURNO, DISCOTECA	x
3023	PROSTIBULO	x
3024	ESPECTÁCULO CON EXHIBICIÓN DE PERSONAS DESNUDAS	0
3030	CASAS DE JUEGO	0
3031	CASINOS, CASAS DE APUESTAS, JUEGOS DE DESTREZA Y SIMILARES	x
3032	LOTERÍA, SINGO	x
3033	VIDEOJUEGOS, JUEGOS DE MESA	x
3040	DE ALOJAMIENTO	0
3041	HOTEL	C8
3042	HOTEL BOUTIQUE CON EXCLUSIVAMENTE CUARTOS, RESTAURANT	C8
3043	MOTEL, POSADA	x
3044	INTERNADOS, DORMITORIOS DE ESCUELA	x
3045	CASA DE ASISTENCIA EN CONSTRUCCIÓN EXISTENTE	x
3046	CASA DE ASISTENCIA EN CONSTRUCCIÓN NUEVA	0
3047	ADULTOS MAYORES, ABILLO, CASA DE REPOSO	0
3050	SERVICIOS BANCARIOS Y FINANCIEROS	0
3051	ASEGURADORA O ARRENDADORA SIN FLOTILLA DE AUTOS	0
3052	BANCO, CASA DE CAMBIO, CAJA DE AHORRO	0
3053	CAJERO AUTOMÁTICO SIN SUCURSAL BANCARIA	0
3054	CASA DE EMPERO	x
3055	PRESTACION DE SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES	0
3061	OFICINAS	C7
3062	OFICINAS CON FLOTILLA DE AUTOS	x
3063	CONTROL DE PLAGAS CON ALMACENAMIENTO DE QUÍMICOS	x
3064	ALQUILER DE AUTOMÓVILES	0
3065	SERVICIOS EDUCATIVOS PRIVADOS	0
3066	JARDIN DE NIÑOS	C7
3067	EDUCACIÓN PRIMARIA Y SECUNDARIA	x
3068	PREPARATORIAS	x
3069	UNIVERSIDADES	x
3070	CENTRO DE INVESTIGACIÓN	C7
3071	ESCUELAS TÉCNICAS, ARTES, DEPORTES, EDUCACIÓN ESPECIAL, Y SIMILARES	C7
3080	SERVICIOS DE SALUD	0
3081	CONSULTORIO MÉDICO, DENTAL	C8
3082	LABORATORIO MÉDICO, DENTAL	C8

3083	PUESTO DE SOCORROS	C6
3084	CENTRO DE SALUD	C6
3085	CLÍNICA	C6
3086	HOSPITAL	x
3090	SERVICIOS DE ASISTENCIA SOCIAL	
3091	GUARDERÍA INFANTIL	C7
3092	CENTRO COMUNITARIO PÚBLICO NO COMERCIAL	
3100	ASOCIACIONES CIVILES	
3101	COLEGIO DE PROFESIONISTAS, GREMIO	C7
	SINDICATO	x
3102	CLUB SOCIAL	C7
3110	SERVICIOS RELIGIOSOS Y MORTUARIOS	
3111	TEMPLO, IGLESIA, TODAS LAS RELIGIONES	x
3112	CONVENTO, SEMINARIO	x
3113	FUNERARIA	x
3114	CEMENTERIO, PANTEON	x
3115	OSARIOS, COLUMBARIOS	x
3120	SERVICIOS DE RECREACIÓN PASIVA	
3121	JARDÍN BOTÁNICO	o
3122	CINE	x
3123	TEATRO, AUDITORIO	C7
3124	RENTA DE VIDEOS, VIDEOCLUB	o
3125	VELODROMO	x
3126	AUTÓDROMO	x
3127	PALENQUE	x
3128	LIENZO CHARRO	x
3129	CENTRO DE EQUITACIÓN	x
3130	CORTIJO	x
3131	HIPÓDROMO	x
3132	ESTADIO	x
3133	ARENA	x
3134	ZOOLOGICO	x
3140	SERVICIOS DE RECREACIÓN ACTIVA	
3141	CLUB DEPORTIVO RECREATIVO	x
3142	PARQUE DEPORTIVO	x
3143	VITAPISTA, CICLOVIA	o
3144	PATINADERO, BOLICHE	x
3145	BILLAR	x
3146	CENTRO PARA EVENTOS SOCIALES	C7

87

 implang



3147	SALON DE FIESTAS INFANTILES	X
3148	GIMNASIO, CENTRO DE ADIESTRAMIENTO FÍSICO	O
3149	GOLFITO	X
3150	CAMPO DE GOLF	X
3151	CAMPO O CLUB DE TIRO	X
3152	CLUB CAMPESTRE CON CAMPO DE GOLF	X
3160	SERVICIOS CULTURALES	
3161	BIBLIOTECA	
3162	MUSEO	
3163	GALERÍA DE ARTE, SALA DE EXPOSICIONES	C7
3164	OBSERVATORIO ASTRONÓMICO	C7
3165	PINACOTECA Y ACUARIO	C7
3170	SERVICIOS DE REPARACION Y MANTENIMIENTO DE VEHICULOS	
3171	TALLER MECÁNICO, TALLER ELECTRICO	X
3172	TALLER DE HOJALATERIA Y PINTURA	X
3173	VULCANIZADORA, ACUMULADORES	X
3174	LAVADO, AUTOLAVADO	X
3180	SERVICIOS PARA CONSTRUCCIONES	
3181	TALLER DE HERRERÍA, CARPINTERÍA, CANCELERÍA	X
3182	IMPERMEABILIZACIÓN	X
3190	SERVICIOS DE REPARACION DE OTROS ARTICULOS	
3191	CERRAJERÍA, TAPICERÍA	X
3192	COMPOSICIÓN DE CALZADO, ROPA Y SASTRERÍA	X
3193	REPARACION DE APARATOS ELECTRODOMÉSTICOS	X
3194	TALLER DE JOYERÍA Y RELOJERÍA	O
3195	SERVICIOS DE LIMPIEZA	
3196	TINTORERÍA	O
3197	LAVANDERÍA, PLANCHADURÍA	O
3200	SERVICIOS PERSONALES	
3201	SALÓN DE BELLEZA, PELUQUERÍA, ESTÉTICA, DEPILACIÓN	O
3202	SPA	O
3203	QUIROPRACTICO	O
3204	ALQUILER DE ROPA	O
3210	SERVICIOS DE ASISTENCIA A ANIMALES	
3211	CLÍNICA VETERINARIA CON O SIN HOSPEDAJE	X
3212	ESTÉTICA, ESCUELA	O
3220	SERVICIOS PUBLICOS	
3221	EDIFICIOS ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	C7
3222	SEGURIDAD PÚBLICA, C4	X

3223	CASETA POLICÍA	C1
3224	CS. SEGURIDAD ESTATAL	X
3225	DORMITORIOS PARA PERSONAL DE SERVICIOS PÚBLICOS Y SEGURIDAD	X
3230	TERMINALES DE TRANSPORTE TERRESTRE	
3231	TERMINAL DE AUTOBUSES URBANOS	X
3232	TERMINAL DE AUTOBUSES FORÁNEOS	X
3233	TERMINAL DE CAMIONES DE CARGA	
3234	TERMINAL DE FERROCARRILES	
3240	SERVICIOS DE TRANSPORTE TERRESTRE	
3241	GRÚAS Y MUDANZAS	X
3242	ESTACIONAMIENTO DE AUTOMÓVILES PÚBLICO	C1
3243	ESTACIONAMIENTO DE AUTOMÓVILES PRIVADO	C1
3244	SITIO DE TAXIS	C1
3250	SERVICIOS DE TRANSPORTE AEREO	
3251	AEROPISTA	X
3252	HELIPUERTO	X
3253	HELIOSTACIÓN	X
3254	HELIPUNTO	C6
3260	SERVICIOS DE COMUNICACIONES	
3261	RENTA DE INTERNET	0
3262	CORREO APARTADO POSTAL	0
3263	MENSAJERÍA, PAQUETERÍA	0
3264	ESTACIÓN DE RADIO	0
3265	ESTACIÓN DE TELEVISIÓN	0
3266	ESTUDIO DE GRABACIÓN	0
3267	TORRES, ANTENAS Y OTROS EQUIPOS	C1
3270	SERVICIOS DE ALMACENAMIENTO	
3271	RENTA DE MINI BODEGAS DE ALMACENAMIENTO NO INDUSTRIAL	X
4000	INDUSTRIA	
4001	PERADA	X
4002	MEDIANA Y LIGERA	X
4003	CENTRO INVESTIGACIÓN TECNOLÓGICA	0
5000	ESPACIO ABIERTO Y ÁREA VERDE	
5001	ASERRADEROS	X
5003	PARQUE, JARDÍN, PLAZA ABIERTA PÚBLICA	0
6000	INFRAESTRUCTURA	
6001	INFRAESTRUCTURA VIAL Y OBRAS COMPLEMENTARIAS	0
6002	INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA	C4
6003	INFRAESTRUCTURA SANITARIA	C4

implang



6004	INFRAESTRUCTURA PLUVIAL	O
6005	INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA	O
6006	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	C1, C4
6007	REDES DE DISTRIBUCIÓN DE GAS	C4
6008	REDES DE FIBRA ÓPTICA	C4
6009	ESTACIÓN DE TRANSFERENCIA DE DESECHOS	X
6010	PLANTA DE PROCESAMIENTO DE DESECHOS	X
6011	DEPÓSITO DE DESECHOS, RELLENO SANITARIO	X
	ESPACIO INTENCIONALMENTE DEJADO EN BLANCO	

CLAVE DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO: O - PERMITIDO, C - CONDICIONADO, X - PROHIBIDO

CLAVES PARA GIROS O FUNCIONES CONDICIONADOS:

C1.	Diseño integrado a la edificación minimizando impacto visual. Contar con seguro de responsabilidad civil contra siniestros. En zonas de vivienda, condicionado a instalación en espacio público.
C2.	Condicionado a no exceder la densidad habitacional de la zona.
C3.	Uso permitido sólo si es parte de una escuela que tiene escuela primaria.
C4.	Condicionado a realizarse a través de infraestructura subterránea y adecuada al entorno urbano.
C5.	Control ambiental: no emitir polvos, humos o particular al ambiente; no emitir ruidos mayores a 60 decibeles; no emitir olores, instalar contenedores especiales para almacenamiento de productos químicos y/o médico infecciosos.
C6.	Cumplir con la normatividad aplicable y con la autorización de Aeronáutica Civil. Presentar obras de mitigación de ruido e impactos ambientales. Contar con seguro de responsabilidad civil.
C7.	Condicionado a resolver el estacionamiento en el sitio, o presentar un estudio de movilidad y convenio para asegurar el estacionamiento en los días u horarios con alta concentración de personas.
C8.	Control ambiental: contar con almacenamiento refrigerado de basura, y filtros de humos de cocina.
C9.	Podrá presentar estudio de movilidad para justificar una reducción en el número de cajones de estacionamiento conforme al reglamento de usos de suelo municipal.

NOTAS:

1. Todos los usos y destinos del suelo deberán cumplir con lo establecido en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García.
2. La venta de bebidas alcohólicas en cualquier modalidad requiere de su respectiva licencia independientemente de lo indicado en esta Matriz.
3. SCB = SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN BRUTA de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García.

5.4 Forma urbana

Todas las edificaciones dentro del polígono deberán respetar las normas establecidas en el presente Programa Parcial, así como las dispuestas por los planes, programas y legislación vigentes al momento de la solicitud de licencia. Las edificaciones deberán respetar los remetimientos laterales y traseros especificados en el presente programa, los propietarios serán los responsables del garantizar el uso y mantenimiento de estos espacios.

Está prohibido el uso de la zona frontal y aceras como espacio de estacionamiento, bahías de ascenso y descenso, tomando en cuenta los reglamentos aplicables. Para las actividades de estacionamiento y circulación de vehículos, ascenso y descenso de pasajeros, carga y descarga de mercancías y operación de todos los vehículos de servicio o suministro relacionados con las actividades que implique la utilización de un predio cualquiera que sea su uso, deberán realizarse a partir del alineamiento de éste y por ningún motivo sobre la superficie de la banqueta.

Los estacionamientos ubicados en niveles superiores deberán presentar un diseño de fachada que armonice con la arquitectura del edificio.

Los requerimientos de estacionamiento se regularán con respecto al reglamento de zonificación vigente.

En planta baja, en cualquiera de las zonas, independientemente del uso del que se trate, cuando menos el 50% de la fachada tendrá que permitir la vista desde el interior del predio hacia el exterior del edificio.

Los edificios cuyo destino del suelo sea restaurantes, cafeterías, comedores, bares y en general todos aquellos que manejen

alimento y bebidas para uso comercial deberán acatar lo contenido en el Reglamento de Limpia para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y Reglamento para la protección Ambiental y Desarrollo Sustentable del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, o equivalentes. Además:

- Deberán contar con cuarto refrigerado para almacenamiento de residuos sólidos y disponer de los residuos en el horario más cercano al paso del camión recolector.
- Deberán contar con trampa de aceites y materia orgánica en las descargas hacia la red de drenaje sanitario.
- Contar con extractores de humos, que no tengan salida directa a banquetas o predios colindantes, contar con filtros de olores.

La altura máxima de las edificaciones deberá respetar la zonificación establecida en el presente programa (Ver mapa E04).

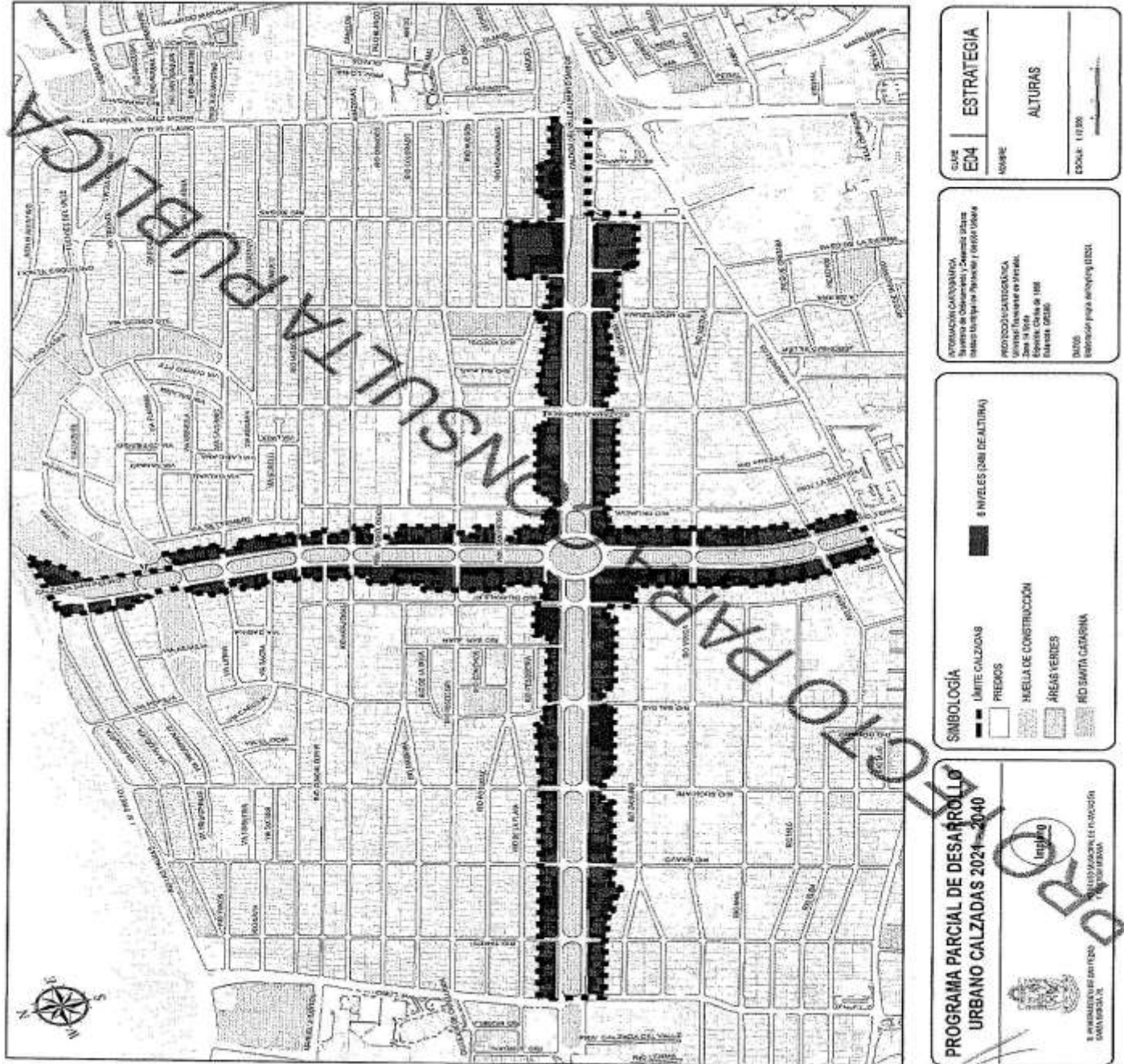
En la zonificación de Vivienda Multifamiliar Mixto III, se deberá respetar un remetimiento de 6 metros del límite del predio a partir del nivel 6, con el fin de mantener una escala humana en el entorno construido.

Es obligatorio respetar los 5 metros libres de acera pública, donde está prohibido cualquier tipo de uso privado como anuncios, estacionamiento o espacio para maniobras viales.

El mantenimiento y plantado de nuevos árboles debe hacerse mediante vegetación endémica autorizada por la Dirección de Medio Ambiente y respetando la imagen y continuidad de la vegetación existente.

91

 implang



5.5 Estructura vial

El polígono al ser una zona urbana consolidada ya cuenta con el espacio destinado a las vías.

El presente programa busca revertir el reparto modal actual de las vías hacia una movilidad activa mediante la inclusión de infraestructura ciclista y peatonal que permita fomentar y crecer el uso de estos medios, enfocados en los viajes locales.

Esta infraestructura va de la mano de la regeneración y densificación de Las Calzadas, permitiendo una disminución de la dependencia del automóvil.

En Calzada del Valle y Calzada San Pedro existe un tipo de calle de acuerdo con su sección vial, con base en el plano E5 Movilidad del Plan de Desarrollo Urbano Municipal del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. En las bocacalles que cruzan con Calzada del Valle y Calzada San Pedro, se respetará la sección dispuesta en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal o reglamento correspondiente.

El presente programa detalla y amplía aspectos relacionados con las aceras, lo no dispuesto en el presente deberá contemplar lo dispuesto en el Reglamento para la Construcción y Protección de Aceras del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

5.6 Imagen Urbana

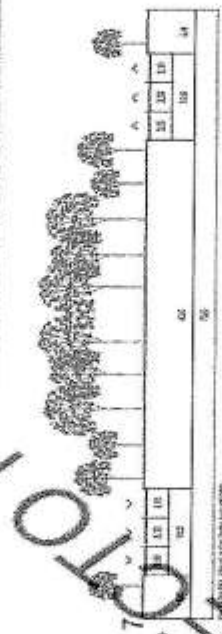
Todas las edificaciones nuevas deberán contribuir a la armonización y mejora de la imagen urbana y seguridad de Las Calzadas por medio de:

- La señalización vertical y comercial deberá situarse, siempre, al interior del predio.

- El desagüe pluvial deberá guiarse de manera subterránea debajo de la acera y desembocar en el nivel de calle, esta canalización subterránea no debe interrumpir bajo ningún motivo la continuidad de la franja peatonal de las aceras.
- La ubicación de infraestructura eléctrica y de datos deberá realizarse de forma subterránea hasta la conexión más cercana, evitando la inclusión de postes, cables u otros que interrumpan o bloqueen la visión del edificio o espacio público del que se trate.
- Toda infraestructura requerida deberá permanecer oculta o integrada al diseño arquitectónico del edificio para evitar su visibilidad desde la vía pública.
- Todas las adecuaciones de infraestructura que requiera el edificio deberán realizarse al interior del predio, esto incluye bajantes pluviales, ductos, cables, tuberías, entre otros.
- La autoridad competente deberá observar estas indicaciones previo a la expedición de una Licencia de Uso de Suelo o Construcción.

93

 implang



PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO CALZADA S.2021 - 2040

6. Instrumentos y mecanismos

6.1 Instrumentos jurídicos

Este Programa establece normas de uso de suelo, densidad, estacionamiento y CUS, remetiéndolos y normas de diseño arquitectónico, entre otros, exclusivos del polígono de actuación Calzadas. Para todos aquellos aspectos que no estén expresamente definidos en este programa, aplicará los reglamentos municipales y las leyes federales y estatales de la materia.

6.1.1.1 Instrumentos federales

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
- Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente
- Ley de Vías Generales de Comunicación.

6.1.2 Instrumentos estatales

- Constitución Política del Estado de Nuevo León.
- Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León
- Ley de Catastro del Estado de Nuevo León.
- Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado
- Código Civil para el Estado de Nuevo León
- Ley del Notariado del Estado de Nuevo León

- Ley Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Estado de Nuevo León
- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León.
- Ley de Arbolado Urbano para el Estado de Nuevo León.
- Ley de Agua Potable y Saneamiento para el estado de Nuevo León.
- Ley de Movilidad Sostenible y accesibilidad para el Estado de Nuevo León
- Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente para el Estado de Nuevo León
- Ley de Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León.

6.2 Instrumentos municipales

- Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León
- Reglamento para la construcción y protección de aceras del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León
- Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León
- Reglamento de Anuncios del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León

95

 implang



- Reglamento que Regula la Venta y/o Consumo de Bebidas Alcohólicas del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

6.3 Instrumentos financieros

El municipio, los ciudadanos y asociaciones civiles ya sea de forma conjunta o separada, podrán hacer uso de cualquier instrumento legal disponible y aplicable para la efectiva consecución de los objetivos, políticas y estrategias aquí planteadas.

6.3.1 Aprovechamientos urbanos optativos

Los aprovechamientos urbanos optativos son un instrumento regulatorio que permite hacer partícipes a los beneficiados por modificaciones en potencial urbano, en el financiamiento de la infraestructura requerida para la sustentabilidad de dicho potencial, basado en un modelo de desarrollo urbano transparente con participación pública, privada y ciudadana.

El fundamento de este instrumento se encuentra en el marco legal federal, en la Ley General de Asentamientos Humanos. Ésta establece en su Art. 88 lo siguiente:

"En términos de las leyes locales y federales aplicables, y sin perjuicio de lo previsto por la fracción IV del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, corresponderá a las autoridades de los distintos órdenes de gobierno la aplicación de mecanismos financieros y fiscales que permitan que los costos de la ejecución o introducción de infraestructura primaria, servicios básicos, otras obras y acciones de interés público urbano se carguen de manera preferente a los que se benefician directamente de los mismos." (Ley General de Asentamientos Humanos, 2016).

Adicionalmente, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Nuevo León establece que los programas parciales deberán contener:

Los mecanismos financieros y fiscales que, conforme a lo establecido en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, permitan que los impactos generados por cambios de usos de suelo, modificación en coeficientes o incrementos en densidades, así como los costos de la ejecución o introducción de infraestructura primaria, servicios básicos, otras obras de interés público urbano; se carguen de manera preferente a los que se benefician directamente de los mismos; (Art. 91, 2017)

6.3.2 Organizaciones de la Sociedad Civil

Esta figura está regulada en la Ley Federal de Fomento a las Actividades Realizadas por Organizaciones de la Sociedad Civil que entre las actividades que plantea en el artículo 5 están: Cívicas, enfocadas a promover la participación ciudadana en asuntos de interés público; Asistencia jurídica; Cooperación para el desarrollo comunitario; Apoyo en el aprovechamiento de los recursos naturales, la protección del ambiente, la flora y la fauna, la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como la promoción del desarrollo sustentable a nivel regional y comunitario, de las zonas urbanas y rurales; entre otras.

Las asociaciones civiles que se formen para la consecución de los objetivos del presente programa también tienen derecho a participar por apoyos o estímulos que otorga la Administración Pública Federal.

6.3.3 Asociaciones público-privadas

Esta figura está regulada en la Ley de Asociaciones Público-Privadas y cuyo objetivo es establecer una relación contractual entre el sector público y privado para proyectos que presten servicios públicos. Esto con el objetivo de captar los recursos del sector privado en beneficio público y acelerar la inversión.

Para esto es necesario justificar el proyecto y demostrar la ventaja financiera de esta frente a otras formas de financiamiento aquí enunciadas.

6.3.4 Fideicomiso

El fideicomiso está conceptualizado legalmente en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito donde se establece que:

"En virtud del fideicomiso, el fideicomitente transmite a una institución fiduciaria la propiedad o la titularidad de uno o más bienes o derechos, según sea el caso, para ser destinados a fines lícitos y determinados, encomendando la realización de dichos fines a la propia institución fiduciaria".

Los fideicomisos tienen un uso generalizado actualmente y se cuenta con casos en la Zona Metropolitana de Monterrey que pueden servir de referencia para la inclusión en el presente programa. Así mismo, la LAHODUENL la prevé como un instrumento válido para el empleo en polígonos de actuación, manejo integral de aguas, entre otros.

Sobre los recursos del fideicomiso, estos pueden asignarse a cualquiera de los programas y proyectos establecidos en el programa parcial.

6.3.5 Financiamiento público de la Banca de Desarrollo

La Banca de Desarrollo busca proveer financiamiento de largo plazo para sectores estratégicos, en beneficio de la economía, entre ellos se encuentra el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (BANOBRAS), entre los sectores que abarcan están, energía, agua, residuos sólidos, infraestructura social e infraestructura urbana.

Es el caso también de la Banca Multilateral de Desarrollo en la cual organismos internacionales apoyan en el desarrollo de proyectos sociales de desarrollo urbano, aplicables al presente programa. Entre ellos está el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), Corporación Financiera Internacional (IFC), Banco Mundial (BM), entre otros que resulten aplicables.

6.3.6 Gestión de fondos federales o estatales

A partir de los recursos aprobados en el Presupuesto de Egresos de la Federación (PEF) y administrados por las distintas dependencias federales, estatales o municipales se puede gestionar recursos para la aplicación directa o indirecta en Centro Valle que puedan beneficiar el desarrollo urbano e infraestructura pública necesaria en uno o en todos los programas que se describen en el presente documento.

6.3.7 Impuesto sobre aumento de valor y mejoría específica de la propiedad

La Ley de Hacienda para los municipios del Estado de Nuevo León establece en su artículo 41 el Impuesto al Valor y Mejoría Específica de la Propiedad, mismo que

97

 implang



aplica sobre "los predios que sean beneficiados por una obra pública, por estimarse que su desarrollo y conclusión acrecentará el valor de dichos predios, sin que esto se deba al esfuerzo económico de sus propietarios o poseedores".

Este impuesto no podrá exceder el costo de la obra y para ello se deberá estimar el área imposición de acuerdo con los beneficios que se deriven de la obra y bajo el procedimiento de cálculo contenido en la ley antes mencionada.

6.3.8 Estímulos y reducciones fiscales

Con base en la legislación vigente en el momento del acto el municipio podrá acordar con propietarios formas para la reducción o exención de pago de contribuciones municipales, o bien facilidades administrativas a los propietarios a cambio de acciones que beneficien parcial o totalmente el polígono de actuación de Centro Valle.

6.4 Mecanismos para la participación ciudadana

6.4.1 Presupuesto participativo

Según la Ley de Participación Ciudadana para el Estado de Nuevo León en su artículo 53 el presupuesto participativo es "el mecanismo mediante el cual las y los ciudadanas, por medio de las asambleas ciudadanas o juntas de vecinos que existan en el sector o fraccionamiento respectivo, eligen y definen los proyectos, realización de obras o ejecución de programas a cargo del presupuesto de egresos municipal en esta modalidad, bajo la administración, ejecución y responsabilidad de las autoridades municipales correspondientes."

Este mecanismo tiene antecedentes de aplicación en el municipio que sirven para la mejora y eficiencia del mecanismo en Centro Valle.

6.5 Mecanismos de comunicación y difusión del programa

Para garantizar la comunicación y derecho de audiencia pública de este Programa, así como su adecuada difusión, el municipio utilizará los siguientes instrumentos:

6.5.1 Consejo Municipal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano y Vivienda

Previo a su aprobación, el Programa deberá ser sometido a la opinión del Consejo Municipal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano y deberán de estar disponibles en medios de comunicación electrónica.

6.5.2 Consulta pública

Conforme a la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 2017, la consulta pública deberá llevarse a cabo bajo los términos del artículo 56, de la misma.

6.6 Mecanismos de control, seguimiento y evaluación

El establecimiento de indicadores sienta las bases para un monitoreo adecuado y contribuye a una toma de decisiones más oportuna. Los indicadores ayudan a dar seguimiento adecuado a la gestión y resultados de los objetivos de este programa.

El presente Programa Parcial deberá ser evaluado periódicamente para asegurar su seguimiento y, de ser necesario, proponer reformas al mismo. La evaluación y posible modificación se realizará en los años 2024, 2030 y 2040, de acuerdo con los horizontes de planeación establecidos con base en los usos de suelo observados en el polígono de actuación (Tabla 19).

Para evaluar y realizar modificaciones al presente programa, el Consejo Municipal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano y Vivienda se reunirá por lo menos una vez cada 6 meses con el director responsable del Control Urbano municipal para conocer el estado que guarda el Programa, las dificultades que se han enfrentado en su aplicación, las modificaciones voluntarias o involuntarias que ha sufrido y sugerir ajustes al mismo.

El resultado de dicha revisión será presentado por el Consejo Municipal de

Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano y Vivienda a la Comisión de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento, que podrá determinar si las sugerencias son procedentes.

Adicionalmente, la Comisión de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento, en caso de considerarlo necesario, expondrá sus observaciones ante el pleno del Ayuntamiento, para que dicho órgano colegiado determine lo que corresponda.

Para dar seguimiento y evaluar el desempeño de las políticas, estrategias y acciones del presente programa, se propone la siguiente Matriz de indicadores para resultados. Se conoce como línea base al valor del indicador que se fija como punto de partida para evaluarlo y darle seguimiento. La meta es el objetivo cuantitativo que el programa o proyecto se compromete alcanzar en un período determinado.

99

Tabla 19 Proyección por horizontes de planeación

PROYECCIÓN POR HORIZONTES DE PLANEACIÓN						
INDICADOR DE REFERENCIA		UNIDAD DE MEDIDA	2024	2030	2040	TOTAL
Uso de suelo	Vivienda	Número de viviendas	1,609	2,519	3,729	7,857
	Comercio y servicios	m ² de construcción	96,557	150,544	223,375	470,476

Tabla 20 Matriz de indicadores para resultados

TEMA	SUBTEMA	INDICADOR	LÍNEA BASE AÑO 2020 CALZADAS	ESCENARIO AÑO 2040 CALZADAS	UNIDAD DE MEDIDA	FRECUENCIA	MEDIO DE VERIFICACIÓN
Economía y sociedad	Demografía	Tasa de crecimiento poblacional	-7%	61%	Porcentaje	Decenal	Censo INEGI y encuestas intercensales


 implang



Programa Parcial Calzadas
2021 - 2040
100

Desarrollo urbano y uso de suelo	Uso de suelo	Densidad poblacional bruta. El denominador es 65 hectáreas	16 hab/ha	65 hab/ha	Habitantes/hectáreas	Decenal	Censo INEGI
		Proporción entre habitantes y empleados	1:7	1:1	Proporción	Decenal	Censo INEGI y DENUE
		Porcentaje de predios con uso de suelo habitacional o mixto respecto al total (excluir predios con uso únicamente comercial y de servicios). Uso de suelo por predio	33%	70%	Porcentaje	Trianual	Base de datos Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano
		Porcentaje de viviendas particulares deshabitadas del total de viviendas particulares	11%	0%	Porcentaje	Quinquenal	Censo INEGI
		Proyecto de fincas inventariadas para conservación del patrimonio natural y cultural edificado con normas establecidas para su estado de conservación	Catálogo de edificaciones o áreas a preservar de acuerdo con sus características	Edificaciones y áreas reconocidas y catalogadas por instancias oficiales de conservación del patrimonio	Proyecto	Trianual	Base de datos IMPLANG
		Cobertura imagen urbana	75%	100%	Porcentaje	Trianual	IMPLANG
		Imagen urbana y espacio público	Naturaleza en la ciudad	Cantidad de árboles (se incluyen árboles en áreas públicas y privadas)	3,190	5,000	Arbolado

Movilidad	Movilidad no motorizada	Porcentaje de banquetas que cumplen con anchos de circulación peatonal mínimos de 2.5 m.	75%	100%	Porcentaje	Trianual	Base de datos Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano
		Kilómetros de vías ciclistas construidas o adaptadas	0	4.4	Kilómetros	Anual	Base de datos IMPLANG
	Seguridad vial	Cantidad de hechos de tránsito	757	0	Hechos viales	Anual	Base de datos Ingeniería Vial
	Accesibilidad universal	Porcentaje de disponibilidad de rampa en banqueta para silla de ruedas por manzana en todo el polígono	75%	100%	Porcentaje	Quinquenal	Base de datos IMPLANG e Inventario Nacional de Vivienda INEGI
Infraestructura	Agua potable	Media ponderada de la edad de la red de agua potable	55 años	15 años	Años	Anual	Base de datos Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey
	Drenaje pluvial	Media ponderada de la edad de la red de drenaje pluvial	55 años	15 años	Años	Anual	Base de datos Secretaría de Obras Públicas
	Drenaje sanitario	Media ponderada de la edad de la red de drenaje sanitario	55 años	15 años	Años	Anual	Base de datos Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey
	Infraestructura eléctrica, alumbrado, semaforización y comunicaciones	Porcentaje de luminarias eficientes en la red de alumbrado público	85% luminarias LED	100% luminarias LED	Porcentaje	Anual	Registros mensuales Servicios Públicos (CECODAP Centro de Control Digitalizado de Alumbrado Público)

101


 Implang



Parte IV Anexos

PROYECTO PARA CONSULTA PÚBLICA





Parte IV. Anexos

1. Índice de Figuras

Figura 1 Proceso de innovación	8
Figura 2 Retroalimentación del Consejo	9
Figura 3 Retroalimentación de los vecinos	9
Figura 4 Coordenadas de puntos que delimitan el polígono de actuación Calzadas	16
Figura 5 Plano de coordenadas del polígono de actuación	17
Figura 6 Delimitación del área de estudio	17
Figura 7 Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988 - 2010.	17
Figura 8 Plan de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García 2000-2020, zona correspondiente al polígono de actuación Calzadas.	19
Figura 9 Plan de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García 2030, zona correspondiente al polígono de actuación Calzadas.	21
Figura 10 Potencialidades otorgadas a Las Calzadas, y avenidas colindantes.	21
Figura 11 Estrategia de alturas en Las Calzadas y avenidas colindantes.	21
Figura 12 Ajuste del Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2030. Políticas de Ordenamiento Territorial y Distritos.	22
Figura 13 Ajuste al Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2030 de San Pedro Garza García, apartado 4.8.2 Determinación y delimitación de distritos.	22
Figura 14 Ubicación del polígono de actuación Las Calzadas.	25
Figura 15 Pirámide demográfica de San Pedro Garza García 2020.	26
Figura 16 Pirámide poblacional de San Pedro Garza García 2000	27
Figura 17 Topografía de la Colonia del Valle y Las Calzadas.	29
Figura 18 Principales cañadas en la zona aledaña al polígono de actuación Calzadas.	29
Figura 19 Área Verde Las Calzadas.	30
Figura 20 Mapeo de arbolado por valor de diámetro de copaFuente: Implang 2020.	30
Figura 21 Zonas de riesgo de inundación.	31
Figura 22 Zona con riesgo de acumulación de agua subterránea	31
Figura 23 Los orígenes de Las Calzadas y la Colonia del Valle.	32
Figura 24 Zonas con riesgo de subsidencia en la zona aledaña al polígono de actuación Calzadas.	34
Figura 25 Riesgos de agrietamiento en la zona aledaña al polígono de actuación Calzadas	34
Figura 26 Evolución de los usos del suelo 1970-2002.	35
Figura 27 Uso que se da al suelo en la actualidad, al rededor del polígono de actuación Calzadas.	36
Figura 28 Uso que se da al suelo en la actualidad al interior del polígono de actuación Calzadas	36
Figura 29 Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y Densidades permitidas conforme al Plan Vigente.	38
Figura 30 Alturas permitidas conforme al Plan vigente.	38
Figura 31 Resultado de sondeo elaborado por el municipio entre desarrolladores inmobiliarios que operan en San Pedro Garza García.	44
Figura 32 Distribución de la lotificación por área del lote.	44
Figura 33 Distribución de la lotificación por ancho del frente, o del lateral en las esquinas.	45

Figura 34 Andador de la Calzada del Valle	45
Figura 35 Evaluando: Ubicación de puntos de conflicto de rampas	47
Figura 36 Evaluando: Condición de las acerasFuente: Implang 2021.....	47
Figura 37 Estructura Vial Actual.....	48
Figura 38 Aforos vehiculares en Las Calzadas	48
Figura 39 Nivel de servicio de Las Calzadas, por tramo.....	49
Figura 40 Rutas de transporte público intermunicipal que sirven a San Pedro Garza García.....	49
Figura 41 Potencial de crecimiento en viviendas, conforme a los resultados del estudio de Movilidad.....	49
Figura 42 Potencial de crecimiento en el sector comercio y servicios.....	50
Figura 43 Red de Agua Potable del municipio de San Pedro Garza García.....	50
Figura 44 Tuberías de Agua Potable en la Zona Las Calzadas.....	51
Figura 45 Descripción detallada de las tuberías que surten los predios de Las Calzadas.....	51
Figura 46 Red maestra de drenaje sanitario.....	52
Figura 47 Red de infraestructura eléctrica de alta y mediana tensión.....	52
Figura 48 Equipamiento educativo en la zona vecina al polígono de actuación Calzadas.....	53
Figura 49 Ubicación del equipamiento de salud en la zona aledaña al polígono de actuación Calzadas.....	53
Figura 50 Demanda potencial de vivienda entre jóvenes.....	56
Figura 51 Distribución de los AGEBS en el municipio de San Pedro Garza García, 2010, INEGI.....	56
Figura 52 Remetimiento a partir del nivel 5.....	77

C. P. Implang



2. Índice de Tablas

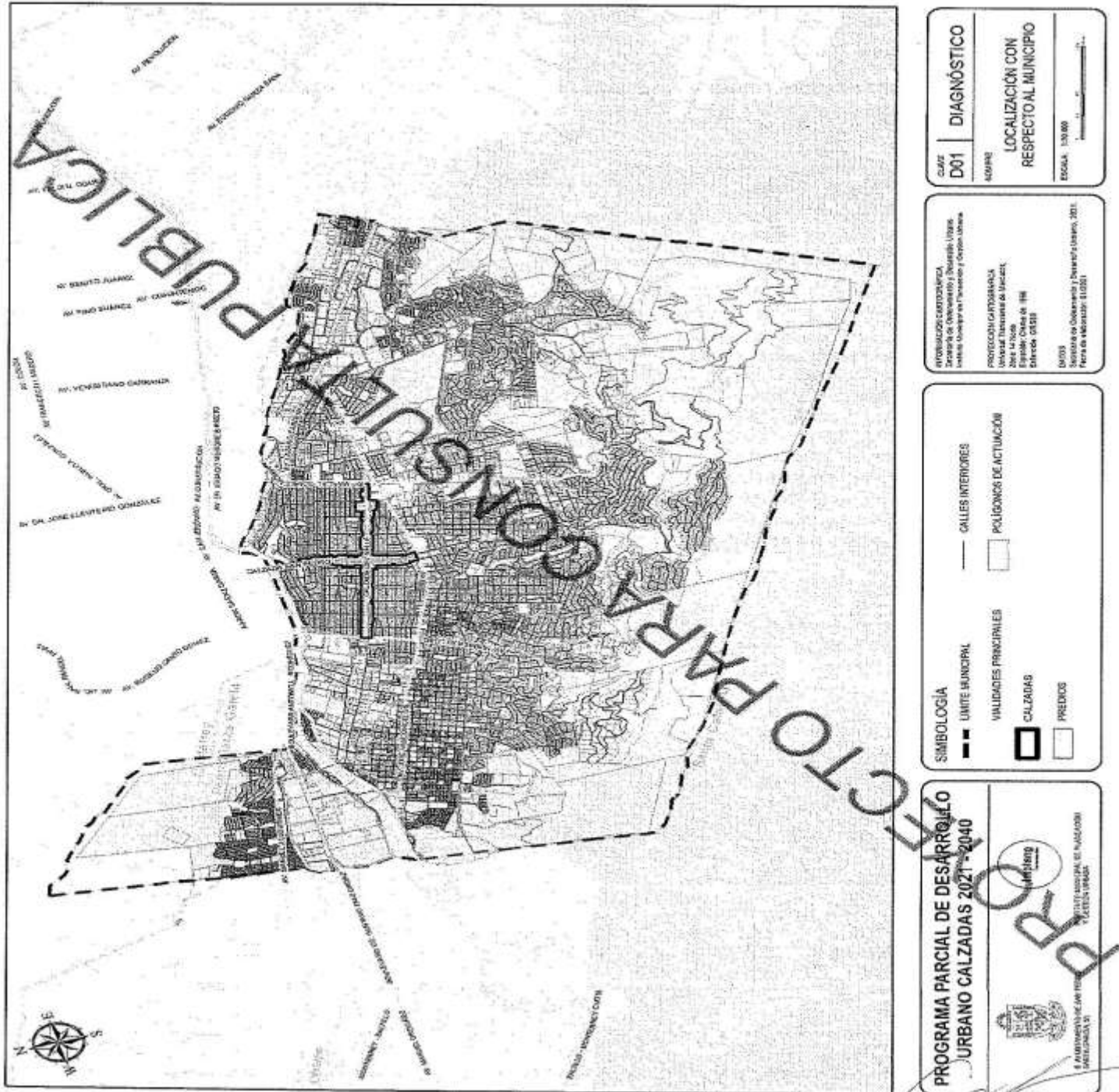
Tabla 1 Evolución demográfica del municipio y de la zona de influencia de Las Calzadas.	26
Tabla 2 Distribución de la población por segmento de edad, en el municipio de San Pedro Garza García, 2020.	27
Tabla 3 Evolución del número de empleos registrados en San Pedro Garza García.	28
Tabla 4 Evolución de la Población Económicamente Activa, y su distribución por tipo de actividad en San Pedro Garza García.	28
Tabla 5 Distribución de áreas verdes en Las Calzadas.	30
Tabla 6 Evolución de los usos de suelo en Las Calzadas San Pedro y Del Valle 1970 a 2020.	35
Tabla 7 Usos del Suelo actuales al interior del polígono de actuación Calzadas.	36
Tabla 8 Aprovechamientos actuales en la zona.	37
Tabla 9 Potencialidad y densidad permitida en la zonificación secundaria del Plan vigente.	37
Tabla 10 Evolución de la vivienda en San Pedro Garza García.	38
Tabla 11 Tendencia a la construcción de departamentos multifamiliares en Monterrey y en San Pedro Garza García.	39
Tabla 12 Tipo y clase de hogares en San Pedro Garza García.	39
Tabla 13 Sondeo de departamentos ofertados en San Pedro Garza García en 2019.	41
Tabla 14 Sondeo de Precios de venta de terrenos urbanizados en San Pedro Garza García, enero 2020.	42
Tabla 15 Estructura del parcelario por tamaño del lote.	44
Tabla 16 Estructura del parcelario por frente del lote.	45
Tabla 17 Lineamientos urbanísticos.	76
Tabla 18 Matriz de Compatibilidad, Usos y Destinos del suelo.	81
Tabla 19 Proyección por horizontes de planeación.	99
Tabla 20 Matriz de indicadores para resultados.	99

3. Índice de Mapas

D01	Localización con respecto al municipio
D02	Dellimitación del área de estudio
D03	Red de agua potable
D04	Red de drenaje pluvial
D05	Red general de drenaje sanitario
D06	Infraestructura eléctrica
D07	Riesgos naturales
D08	Uso de suelo actual
D09	Topografía
D10	Hidrología
D11	Sistema de enlaces
D12	Rutas de transporte público
D13	Alturas
D14	Número de manzana y área
D15	Zonificación del distrito
D16	Zonificación del distrito
D17	Rango de áreas por lote
D18	Rangos de frente de lotes
D19	Equipamiento educativo
D20	Equipamiento de salud
D21	Equipamiento artístico, religioso y deportivo
E01	Zonificación primaria
E02	Zonificación secundaria
E03	Densidades
E04	Alturas de edificación
E05	Estructura vial
E06	Coefficiente de utilización del suelo habitacional
E07	Coefficiente de utilización de suelo comercial y de servicio

107


 implang





CLAVE D02	DIAGNÓSTICO
NOMBRE DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO	
ESCALA 1:10,000	

INFORMACIÓN CARTOGRAFICA Elaborado por: INSTITUTO VIAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN Proyecto: Programa Parcial de Desarrollo Urbano Calzadas 2021-2040	PROYECTO CARTOGRAFICO Unidad: Departamento de Planeación Área: Urbanismo Proyecto: Programa Parcial de Desarrollo Urbano Calzadas 2021-2040
DATOS Fecha de elaboración: 15 de mayo de 2021	

SIMBOLOGÍA
LIMITE CALZADAS PREDIOS HUELLA DE CONSTRUCCIÓN ÁREAS VERDES RIO SANTA CECILIA

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040	
INSTITUTO VIAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN DIRECCIÓN DE URBANISMO	

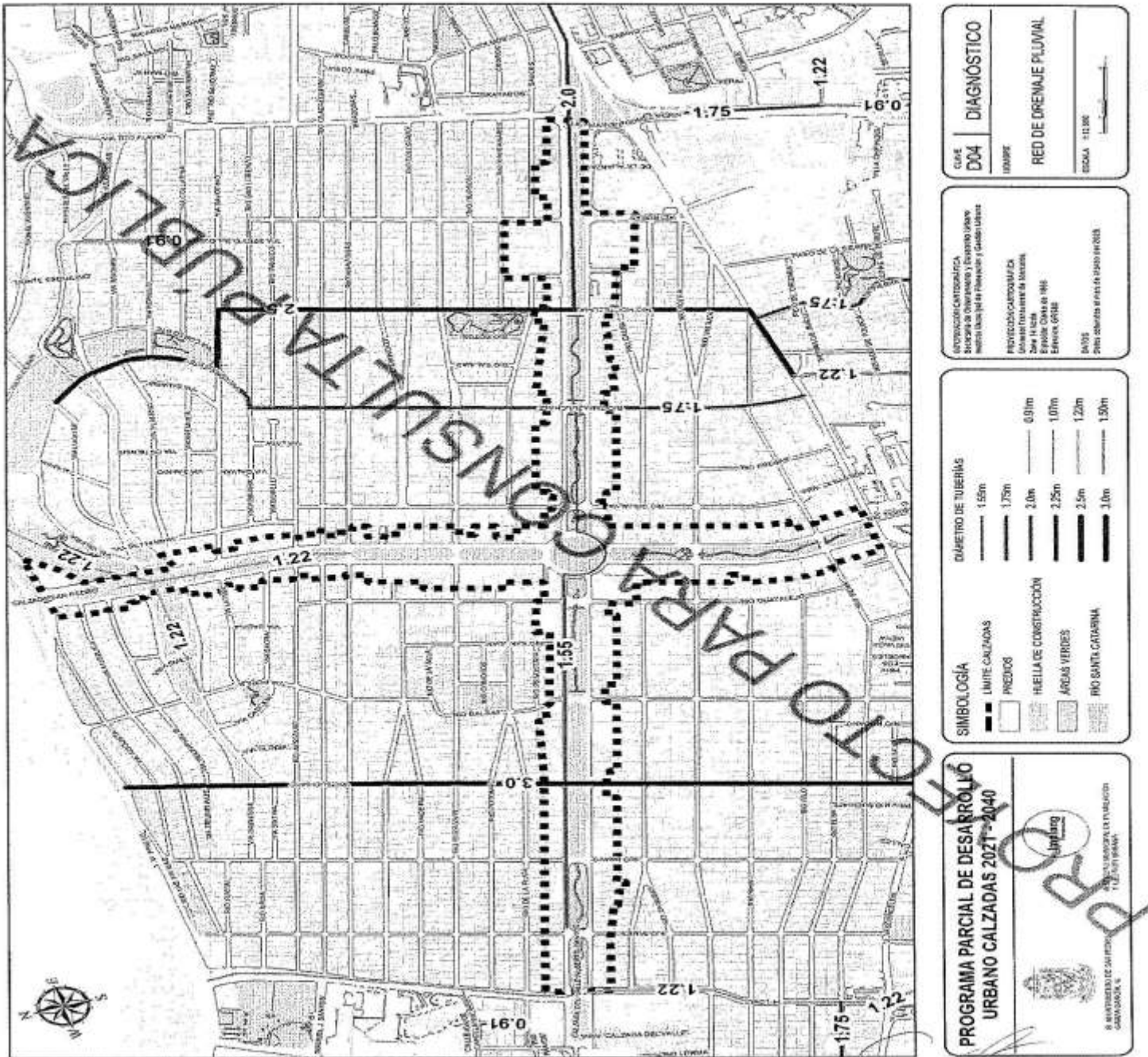


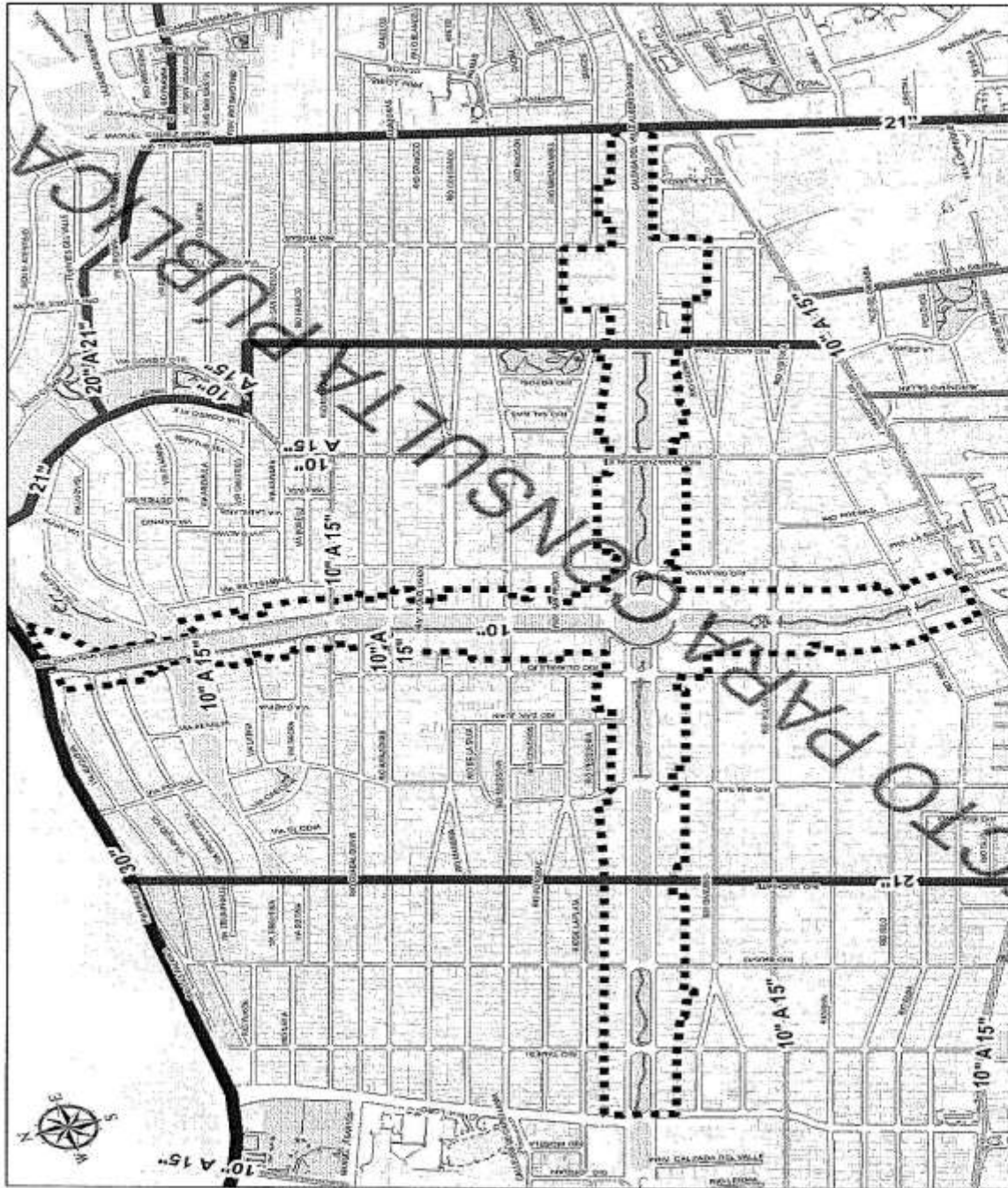
CLAVE	DIAGNÓSTICO
D03	
NOBINE	RED DE AGUA POTABLE
ESCALA:	1:12,500

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA	FECHA DE ELABORACIÓN: 15 de Septiembre del 2021
Elaborado por: Ingeniero Civil en Ingeniería de Agua Potable y Saneamiento Básico	Revisado por: Ingeniero Civil en Ingeniería de Agua Potable y Saneamiento Básico
Elaborado por: Ingeniero Civil en Ingeniería de Agua Potable y Saneamiento Básico	Revisado por: Ingeniero Civil en Ingeniería de Agua Potable y Saneamiento Básico
Elaborado por: Ingeniero Civil en Ingeniería de Agua Potable y Saneamiento Básico	Revisado por: Ingeniero Civil en Ingeniería de Agua Potable y Saneamiento Básico
Elaborado por: Ingeniero Civil en Ingeniería de Agua Potable y Saneamiento Básico	Revisado por: Ingeniero Civil en Ingeniería de Agua Potable y Saneamiento Básico

SIMBOLOGÍA	DIAMETRO DE TUBERÍAS
— UNITE CALZADAS	4" a 12"
— PREDIOS	12" a 14"
— HUELLA DE CONSTRUCCIÓN	14" a 16"
— ÁREAS VERDES	16" a 18"
— RÍO SANTA CATARINA	18" a 20"
	ESTACIÓN DE BOMBEO

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021 - 2040	PROYECTO
Elaborado por: Ingeniero Civil en Ingeniería de Agua Potable y Saneamiento Básico	Revisado por: Ingeniero Civil en Ingeniería de Agua Potable y Saneamiento Básico
Elaborado por: Ingeniero Civil en Ingeniería de Agua Potable y Saneamiento Básico	Revisado por: Ingeniero Civil en Ingeniería de Agua Potable y Saneamiento Básico
Elaborado por: Ingeniero Civil en Ingeniería de Agua Potable y Saneamiento Básico	Revisado por: Ingeniero Civil en Ingeniería de Agua Potable y Saneamiento Básico
Elaborado por: Ingeniero Civil en Ingeniería de Agua Potable y Saneamiento Básico	Revisado por: Ingeniero Civil en Ingeniería de Agua Potable y Saneamiento Básico





DIAGNÓSTICO

CLAVE: D05

USUARIO: RED GENERAL DE DRENAJE SANITARIO

ESCALA: 1:10,000

COORDINACIÓN CARTOGRAFICA
Escuela de Cartografía y Topografía, Unidad
Módulo de Cartografía y Topografía, 1er. Semestre

PROFESOR COORDINADOR
Unidad: Topografía de Ingeniería
Zona: 14 Norte
Código: 00000000000000000000
Edición: 00000

ELABORADO
Elaborado por: Carlos de la Cruz del 2020

SIMBOLOGIA

--- LIMITE CALZADAS

--- PREDIOS

--- HUELLA DE CONSTRUCCIÓN

--- AREAS VERDES

--- RIO SANTA CATARINA

DIÁMETRO DE TUBERIA EN PULGADAS

10" A 15" ---

16" A 18" ---

20" A 24" ---

26" ---

30" ---

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021 - 2040

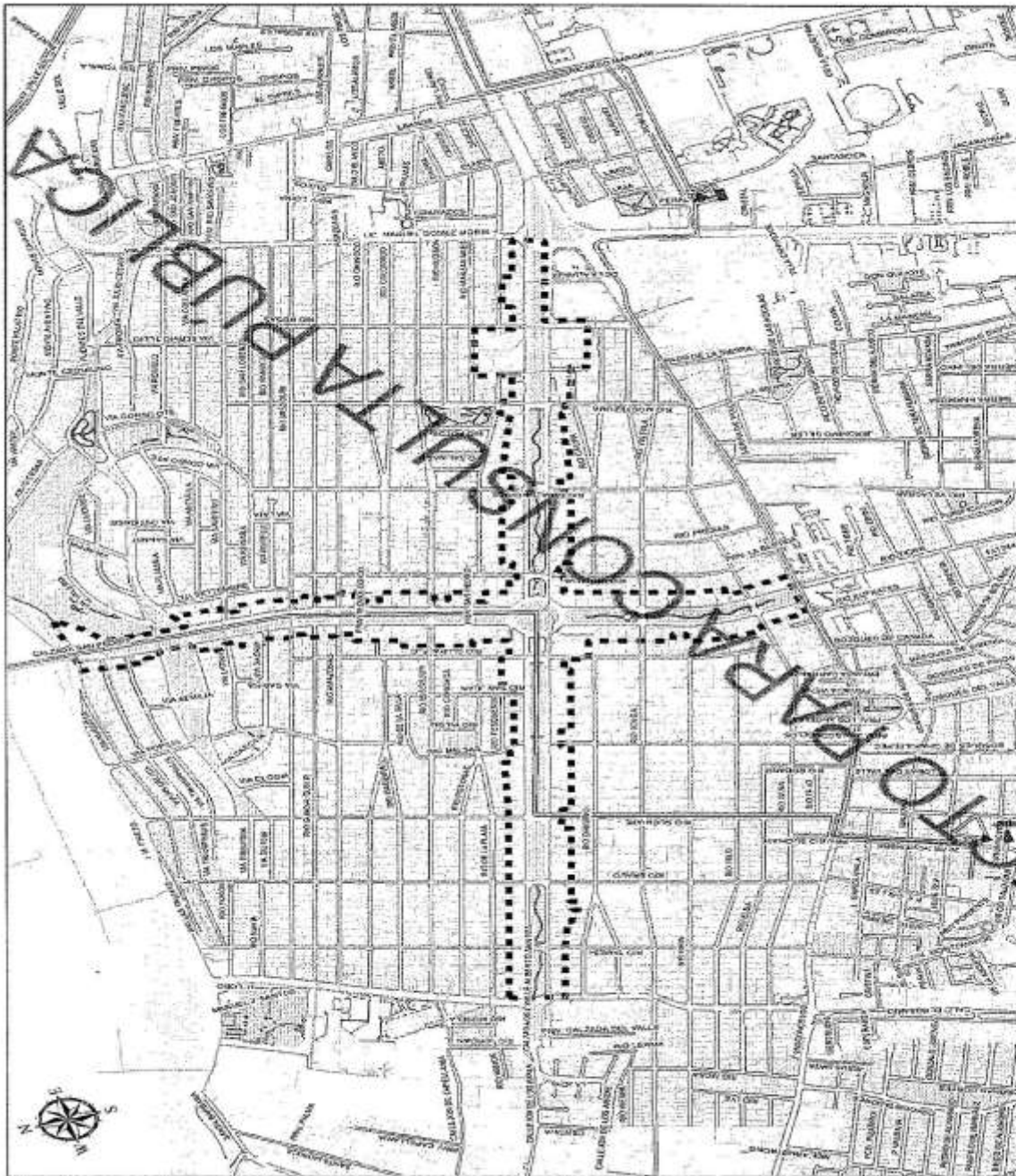
GOBIERNO MUNICIPAL DE SAN PEDRO DE GARZA

SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO

COORDINADOR GENERAL

COORDINADOR DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO

COORDINADOR DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO



CÓDIGO D06	DIAGNÓSTICO
	INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA
Escala 1:10,000	

PROYECTO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA
 Sistema de Abastecimiento y Distribución de Energía Eléctrica
 Sistema de Abastecimiento y Distribución de Energía Eléctrica

PROYECTO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA
 Sistema de Abastecimiento y Distribución de Energía Eléctrica
 Sistema de Abastecimiento y Distribución de Energía Eléctrica

PROYECTO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA
 Sistema de Abastecimiento y Distribución de Energía Eléctrica
 Sistema de Abastecimiento y Distribución de Energía Eléctrica

SIMBOLOGÍA

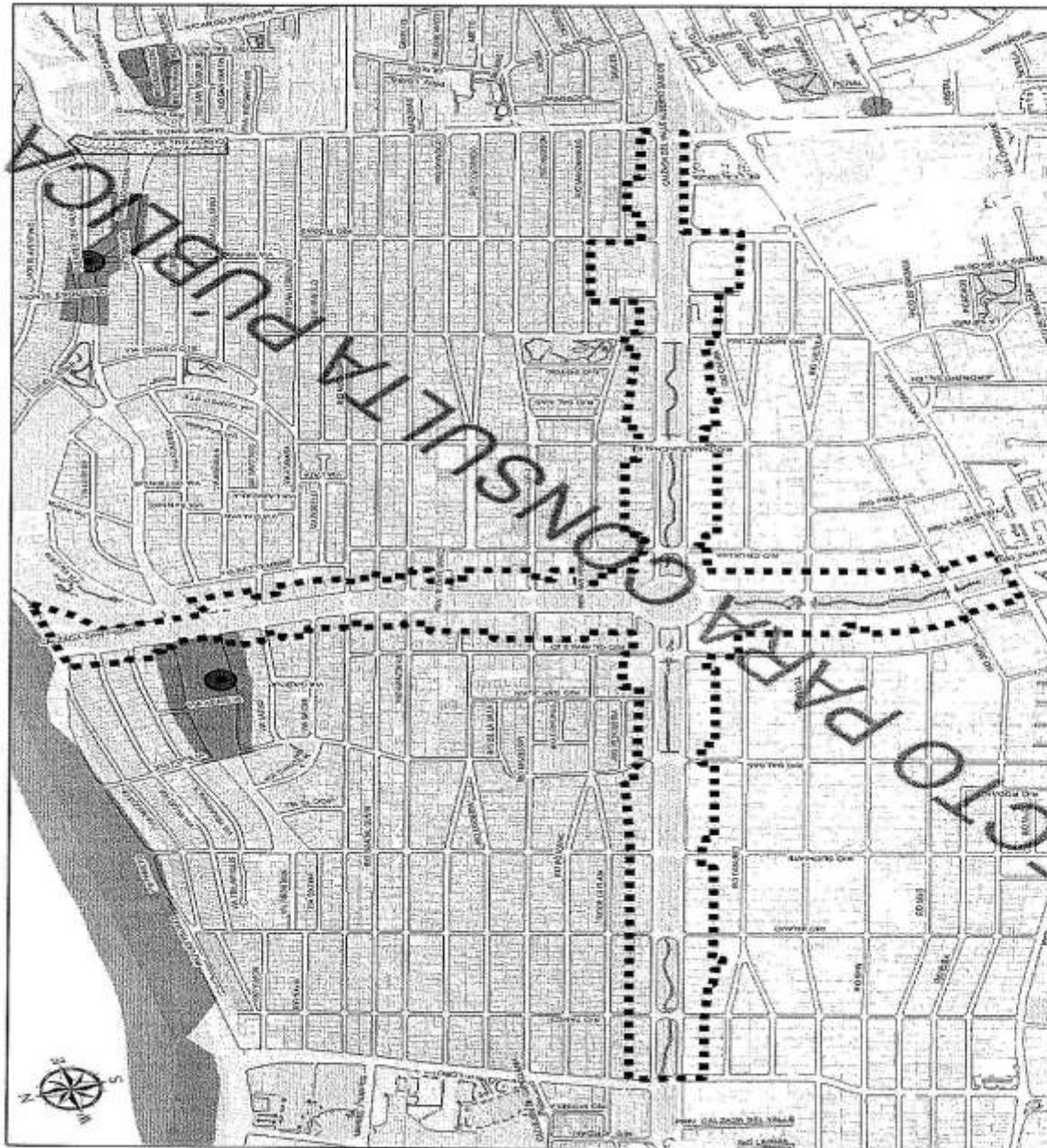
—	LINEA CALZADA	▲	SUBESTACIÓN
—	PRECIPIOS	—	LINEA DE MEDIA TENSIÓN
—	MITA DE CONSTRUCCIÓN	—	LINEA DE ALTA TENSIÓN
—	ÁREAS VERDES	—	RIO SANTA CATARINA

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021 - 2040

GOBIERNO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN

SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y PLANEACIÓN

SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y PLANEACIÓN

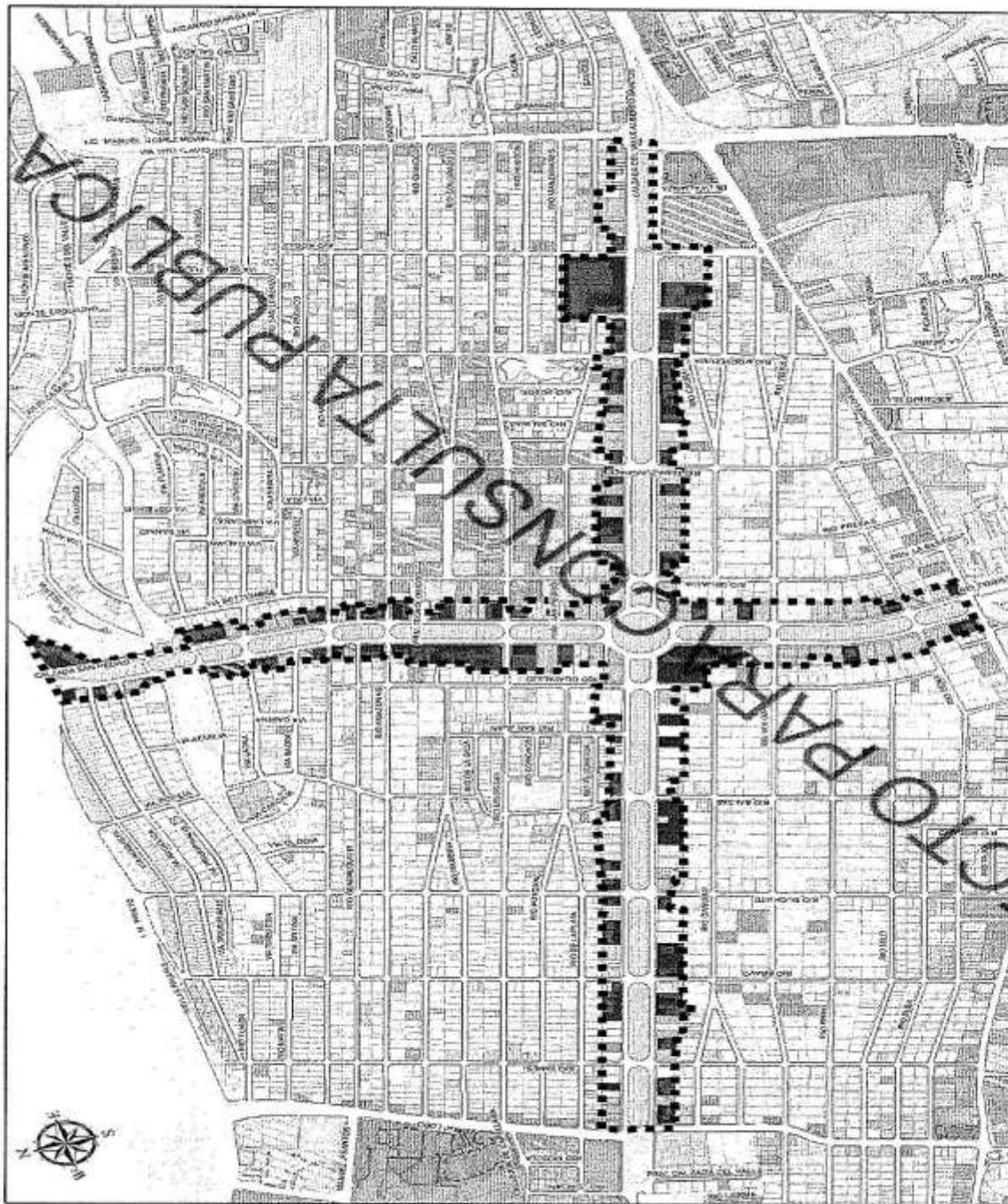


CUADRO	DIAGNOSTICO
D07	
NOMBRE	RIESGOS NATURALES
ESCALA	1:10,000

INSTITUCIÓN CARACTERÍSTICA Secretaría de Planeación y Desarrollo Urbano Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana	PROYECTO CARACTERÍSTICO Programa de Desarrollo Urbano Zona 15 Norte San Pedro Garza García, N.L. Septiembre de 2020	DATOS Fecha de emisión: 15 de Mayo del 2021
--	---	--

SIMBOLOGÍA	
LIMITE CALZADAS PRECIOS HUELLA DE CONSTRUCCIÓN ÁREAS VERDES RÍO SANTA CATARINA	ÁREAS DE AZÚQUE INUNDACIONES ZONA DE RIESGO GEOLÓGICO ALTO POSIBLE CONCENTRACIÓN DE AGUA SUBTERRANEA CAMINO CONSTRUIDA

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2024 - 2040	
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN URBANA SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.	



PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021 - 2040

GOBIERNO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.

CLAS D08

USOS DE SUELO ACTUAL

ESCALA 1:12,500

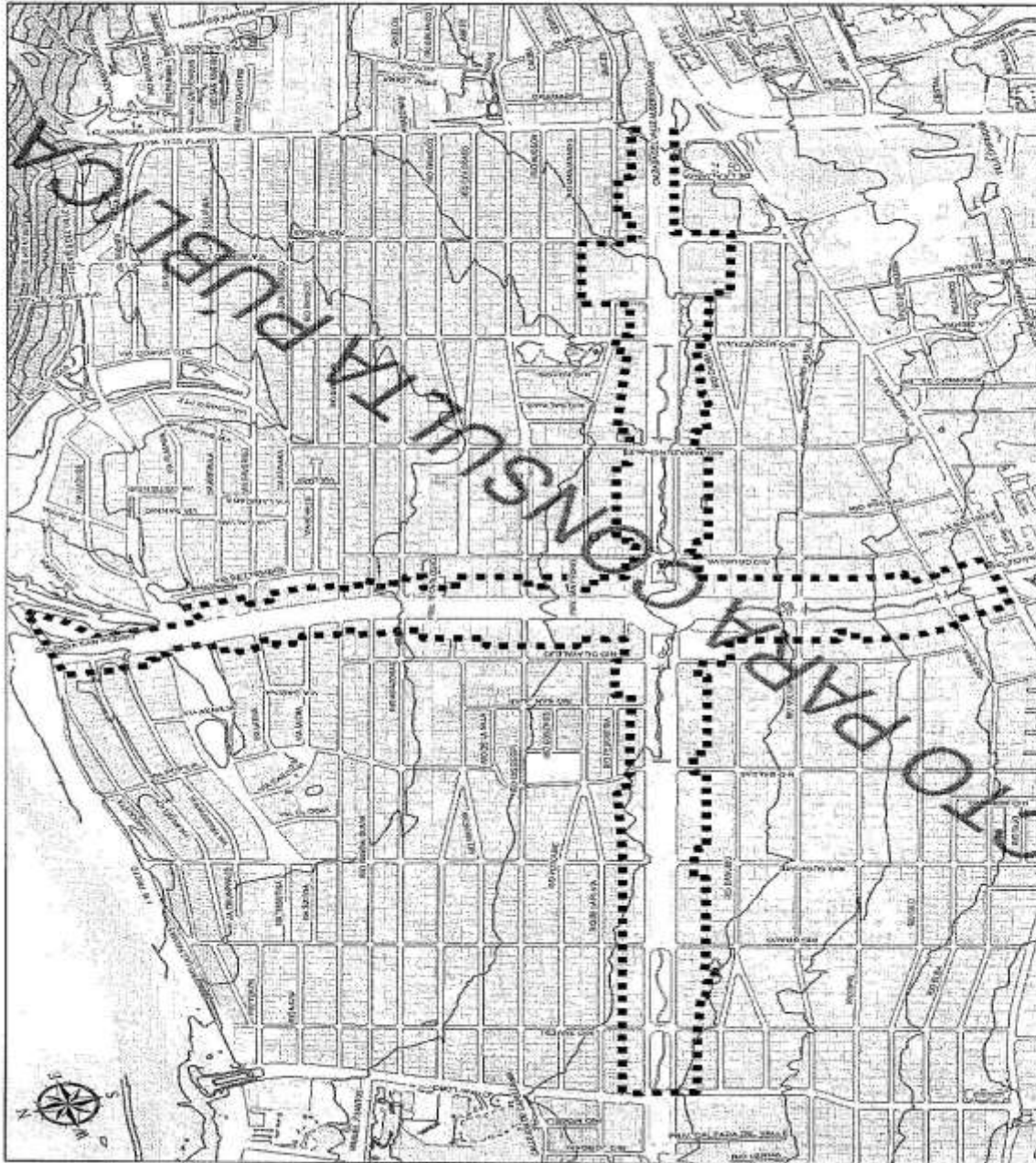
INFORMACIÓN CARTOGRAFICA
 Secretaría deplaneación y Desarrollo Urbano
 Instituto Municipal de Planeación y Desarrollo Urbano

PROYECTO CARTOGRAFICO
 Unidad de Planeación y Desarrollo Urbano
 Zona 12, 13 y 14
 Elaboración: Oficina de Planeación
 Fecha: 2021

PROYECTO
 2021

LEGENDA

	CALLE DE ACCESO		LÍMITE CALZADAS
	ATERRIZAJE		PREDIOS
	ESPLANADA		HUELLA DE CONSTRUCCIÓN
	ESPLANADA DE ESTACIONAMIENTO		ÁREAS VERDES
	INSTALACIÓN DE ESTACIONAMIENTO		RÍO SANTA CATARINA
	PUNTES DE ESTACIONAMIENTO		
	ESPEDIENTE		
	ZONA DE RIESGO		



CLAVE	DIAGNÓSTICO
D09	
NOMBRE	TOPOGRAFÍA
ESCALA	1:12,000

INFORMACIÓN CARACTERÍSTICA Dependencia: Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano Versión: 1.0 Fecha: 15 de Mayo de 2021	INFORMACIÓN GENERAL Autor: Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano Fecha: 15 de Mayo de 2021 Versión: 1.0
---	--

SIMBOLOGÍA --- CURVAS A CADA 5 METROS --- LÍMITE CALZADAS --- PREZADOS --- RUEDA DE CONSTRUCCIÓN --- ÁREAS VERDES --- RÍO SANTA CATARINA

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040 	
---	--



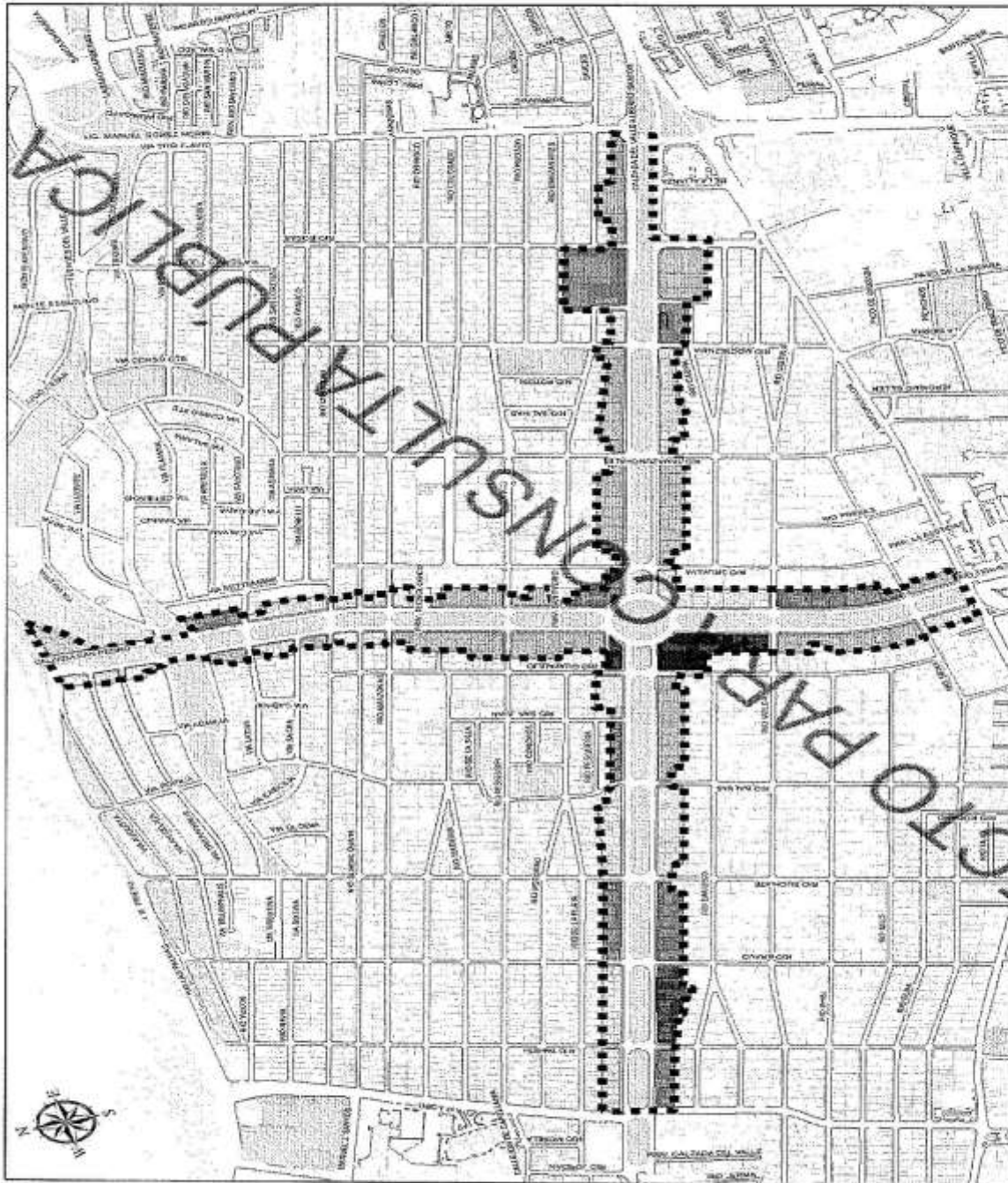
GACETA MUNICIPAL EDICIÓN ESPECIAL No. 358, 17 DE SEPTIEMBRE DE 2021. SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.

CASE D12	DIAGNÓSTICO
RUTAS DE TRANSPORTE PÚBLICO	
ESCALA	1:12.500

INFORMACIÓN CONTACTO:
 Universidad de Cuenca, Facultad de Ciencias Exactas
 Instituto de Física y Matemáticas, Cuenca, Ecuador
 Teléfono: 07-27092000
 Correo electrónico: carlos@fma.ucacue.edu.ec

[illegible]

**PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO CALZADAS 2021 - 2040**

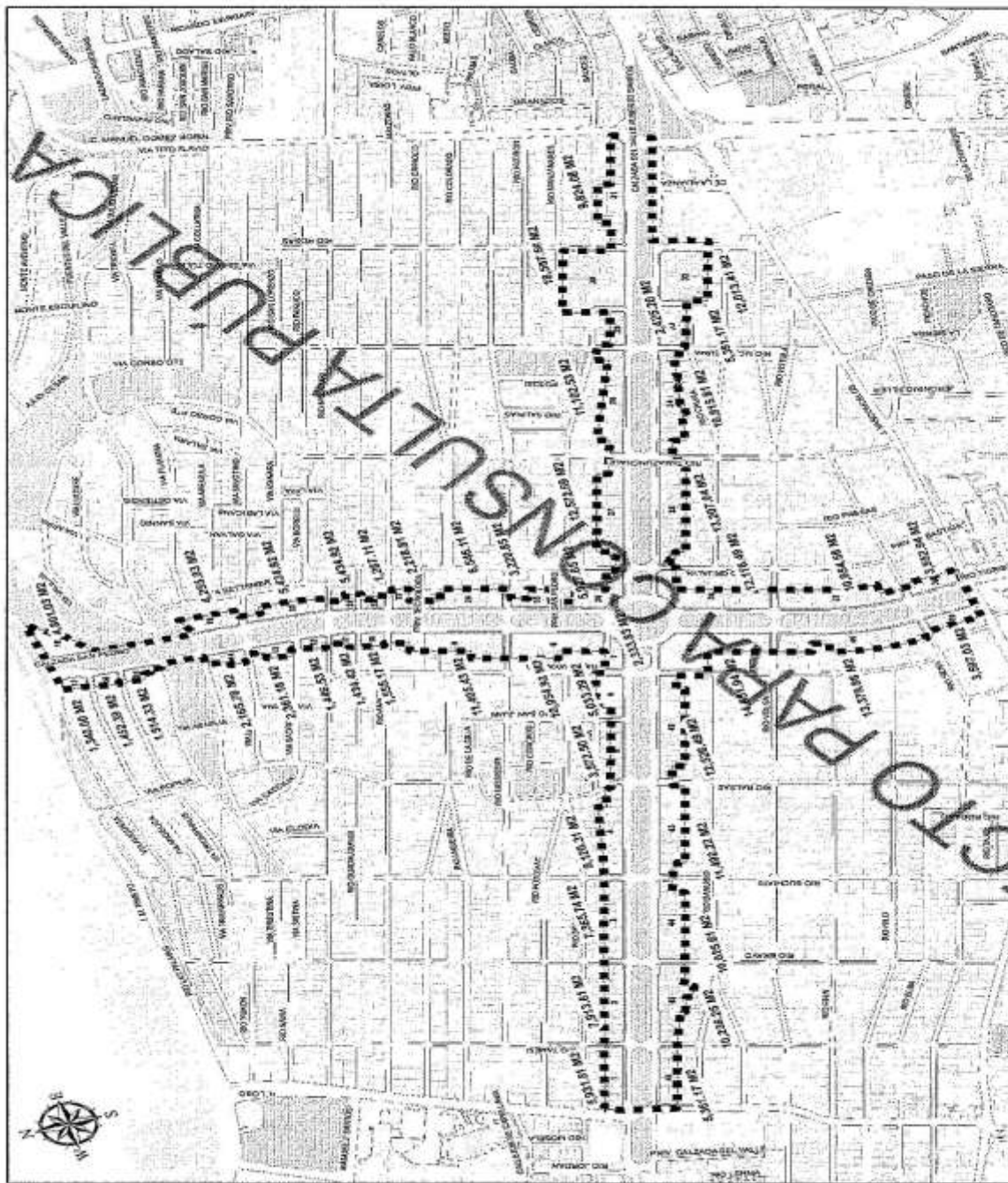


CARTE	DIAGNÓSTICO
D13	
HOLBERT	ALTURAS
ESCALA: 1:12,500	

INFORMACIÓN CARTOGRAFICA Escuela de Cartografía y Geomática Módulo de Cartografía y Geomática	PROYECCIÓN CARTOGRAFICA UTM Datum: WGS 84 Escala: 1:12,500 Datum: WGS 84 Datum: WGS 84	NOTAS Este mapa fue elaborado por el Departamento de Planeación Urbana y Territorial del Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N.L., en el mes de mayo del 2021. Fecha de actualización: mayo del 2021
---	---	--

SIMBOLOGÍA					
	1 PISO		2 PISOS		3 PISOS
	4 PISOS		5 PISOS		6 PISOS
	LÍMITE CALZADAS		FREDDOS		PIÑUELA DE CONSTRUCCIÓN
	ÁREAS VERDES		RÍO SANTA CATERINA		

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021 - 2040	GOBIERNO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.
	SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO



CLASE	D14	DIAGNÓSTICO
PROYECTO	NÚMERO DE MANZANA Y ÁREA	
ESCALA	1:1,000	

INFORMACIÓN CARTOGRAFICA Secretaría de Gobernación y Desarrollo Urbano Instituto Registral y Catastral Instituto Registral y Catastral José de la Cruz Edificio CLAV 400 Edificio PRSE	2020 Última actualización al mes de febrero del 2022
--	---

SIMBOLOGÍA	MANZANAS
--- LÍMITE CALZADAS --- PREDIOS --- MANZANA DE CONSTRUCCIÓN --- ÁREAS VERDES --- RÍO SANTA CATARINA	

MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA R. VILLALBA DE ANTONIO REGISTRO DE INSTRUCCIÓN TITULACIÓN	
---	--

CLASE D15	DIAGNÓSTICO
ROUTINE	
ZONIFICACIÓN DEL DISTRITO	
	
BSC-018 11.0.000	

ORGANISMO CARTAGINESE
Incontro in Contrasto / Contrasto sulla
nuova tematica di lavoro e lavoro sociale

ORGANISMO CARTAGINESE
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
Dopo la legge di lavoro
Dopo la legge di lavoro
Dopo la legge di lavoro
Dopo la legge di lavoro

ORGANISMO
Dopo la legge di lavoro

SIMBOLOGIA

 LIMITE CALZADAS
 PRECIOSOS

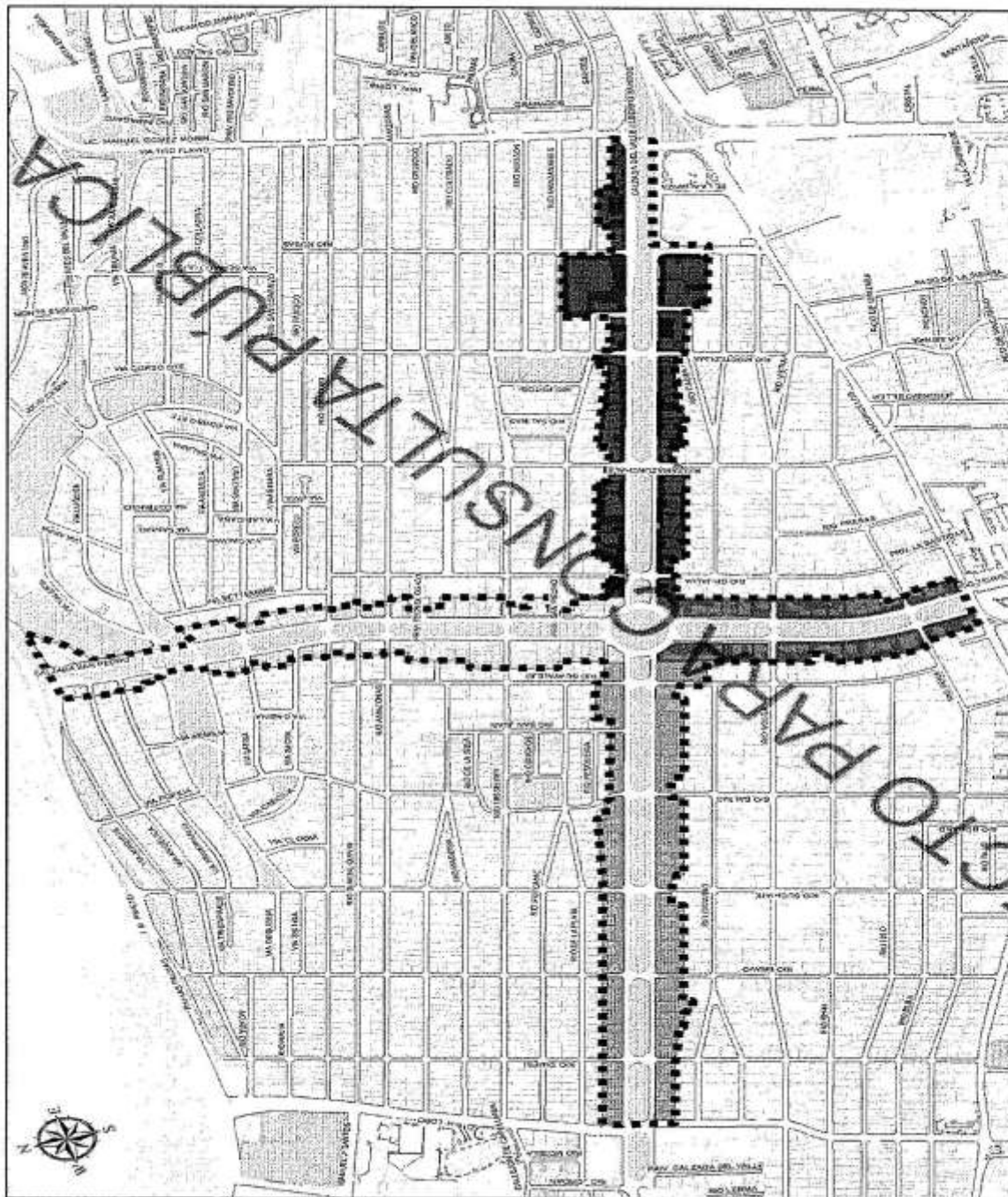
 CAMELLÓN CALZADA DEL VALLE OTE.
 CAMELLÓN CALZADA DEL VALLE PIE.
 CAMELLÓN CALZADA SAN PEDRO MORTE.
 CAMELLÓN CALZADA SAN PEDRO SUR.
 OLORETA.

 HUELTA DE CONSERVACIÓN
 RIO SANTA CATARINA

**PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO CALZADAS 2021 - 2040**

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO
PÁGINA 103 DE 104



CLAVE	D16	DIAGNÓSTICO
NOMBRE	ZONIFICACIÓN DEL DISTRITO	
ESCALA: 1:10,000		

INFORMACIÓN CARTOGRAFICA Secretaría de Urbanismo y Desarrollo Urbano Estado Libre de San Pedro y San Pablo San Pedro Garza García	PROYECTO CARTOGRAFICO Unidad de Planeación Urbana Zona II B-1 Estado Libre de San Pedro y San Pablo San Pedro Garza García	DATOS Datos obtenidos al mes de febrero del 2021
---	---	--

SIMBOLOGÍA LIMITE CALZADAS PRECIOS MANEJO DE CONSTRUCCIÓN AREAS VERDES RIO SANTA CATALINA	CALZADA SAN PEDRO NORTE CALZADA DEL VALLE ALBERTO SANTOS PONIENTE CALZADA SAN PEDRO SUR CALZADA DEL VALLE ALBERTO SANTOS ORIENTE
---	---

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040  GOBIERNO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN SECRETARÍA DE URBANISMO Y DESARROLLO URBANO SAN PEDRO GARZA GARCÍA	
--	---



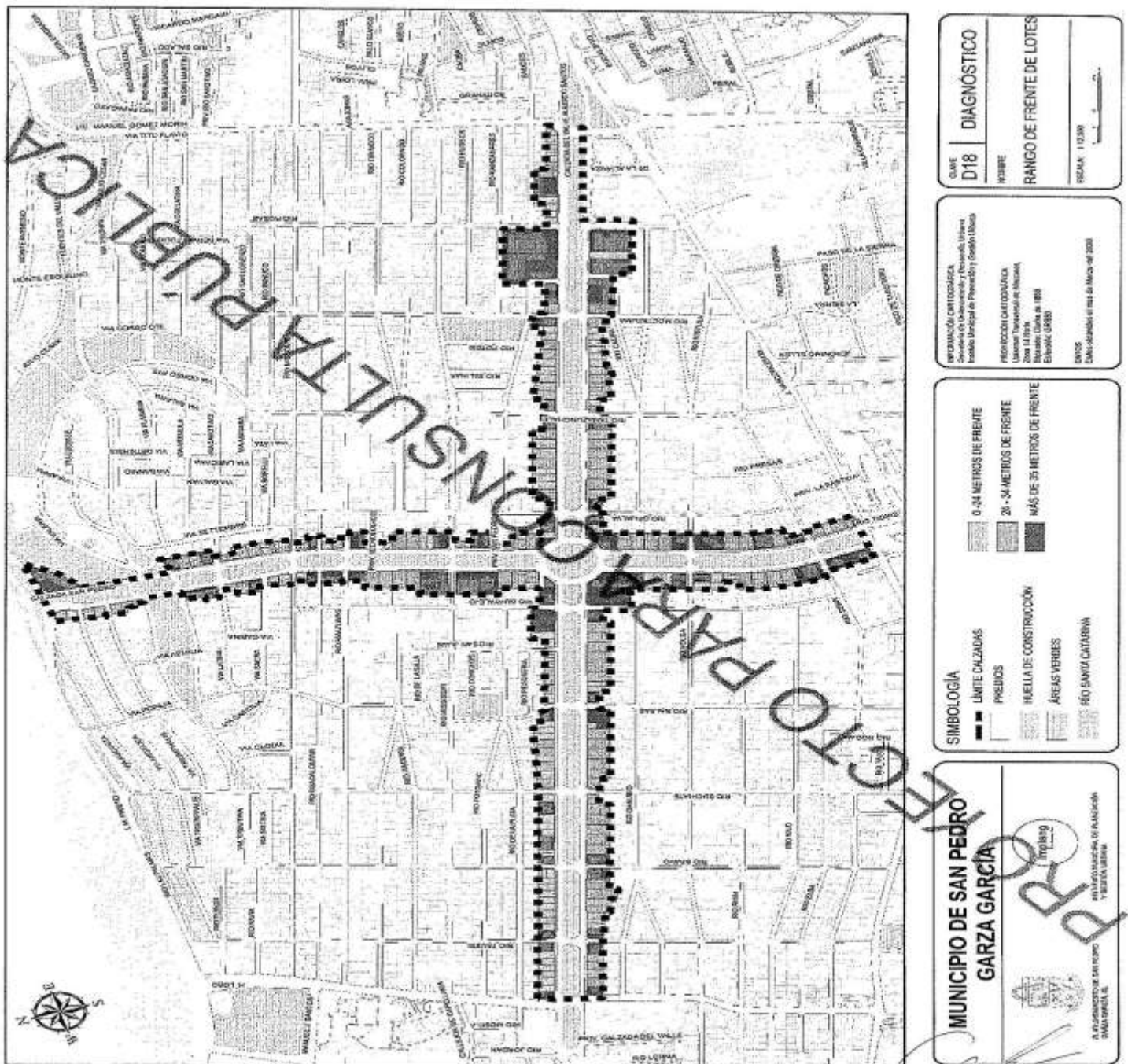
GOVERNMENT OF KARNATAKA
DEPARTMENT OF AGRICULTURE
BANGALORE

■ LIMITE CALZADAS
 ■ PUEBLOS
 ■ HUELTA DE CONSTRUCCION
 ■ AREAS VERDES
 ■ NO BANTA CATARINA
 93 M2 - 600 M2
 600 M2 - 1,200 M2
 1,200 M2 - 1,800 M2
 1,800 M2 - 3,000 M2
 3,000 M2 - 6,700 M2

APRIL 2005 CATALOGUE
 Service à la Clientèle / Client Services
 Institut National de Recherche en Nutrition et Nutritionnelle

UNIVERSITY OF CALGARY
 University of Calgary is located
 Zone 14 North
 2000 University Avenue NW
 Calgary, Alberta T2N 1N4
 Tel: 403.261.1234

Calgary
 Contact information at the bottom of the page



**PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO CALZADAS 2021 - 2040**

INSTITUTO NACIONAL DE PLANEACIÓN
7 EDIFICIO LIBERTAD

SE SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO
BOGOTÁ, D.C.

ASSOCIATION CARTELLAZZA
Società di Consulenza e Progettazione
Realizza il Programma di Progettazione e Gestione Urbana

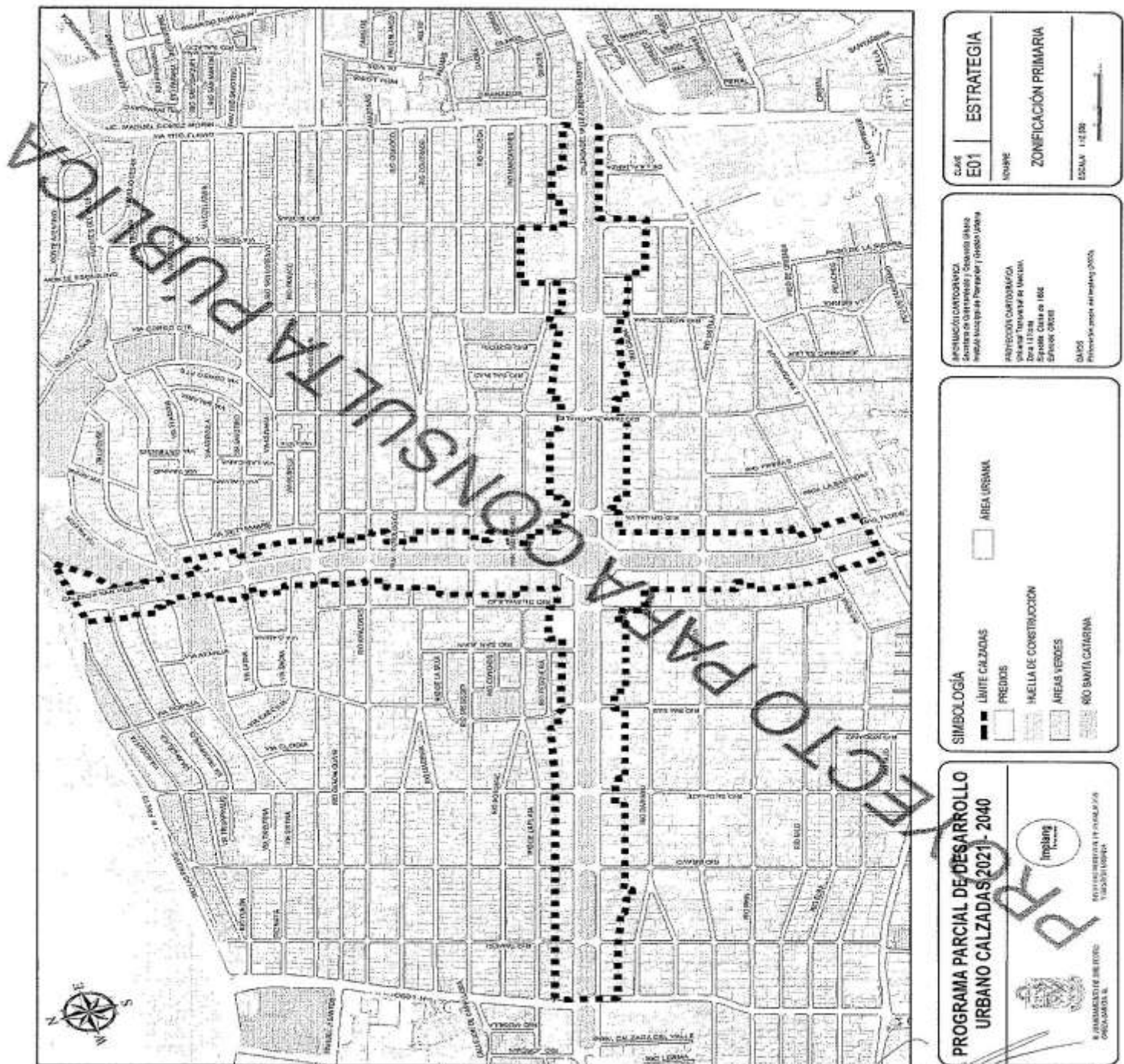
PROGETTO CARTELLAZZA
Ufficio Tecnico del Comune
Zona 10/100
Cappello, Classe di 100
Sede: 00100 Roma

DAI 2005
Dopo 10 anni di attività, il 2005 è l'anno del 2005

SIMBOLOGIA

	UNITE CALZADAS
	PREDIOS
	MAELLA DE CONSTRUCCION
	AREAS VERDES
	RIO SANTA CATARINA

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO CALZADAS 2021-2040



PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040

LEYENDA

- LÍMITE CALZADAS
- PREDIO
- HUELA DE CONSTRUCCIÓN
- ÁREAS VERDES
- RÍO SANTA CATALINA

ESCALA 1:10,000

COORDENADAS UTM 18Q UTM 18Q

PROYECTO 18Q UTM 18Q

FECHA 18Q UTM 18Q

ELABORADO POR 18Q UTM 18Q

REVISADO POR 18Q UTM 18Q

APROBADO POR 18Q UTM 18Q

OTROS DATOS 18Q UTM 18Q



CLAVE	ESTRATEGIA
E05	
NOMBRE	ESTRUCTURA VIAL
	
	BOGOTÁ 6 DE JUNIO

PROGRAMA DE CARTOGRAFIA
 Sistema de Gerenciamento, Controle Urbano
 Instituto Municipal de Planejamento e Desenvolvimento

PROTEÇÕES AUTOMÁTICAS
 União, Tecnologia e Qualidade
 Zona 11 Norte
 Avenida Chicago 1665
 São Paulo - SP
 Telefone 4629

DATOS
 Elaborado por: projeto de implantação 2010.

SIMBOLOGÍA

■ LÍMITE CALZADAS
□ PREDIOS
— HUELLA DE CONSTRUCCIÓN
▨ ÁREAS VERDES
▧ RIO SANTA CATARINA

**PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO CALZADAS 2021 - 2040**



4. Referencias

Constitución del Estado Libre y Soberano de Nuevo León

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Publicada en el periódico oficial de la federación el 26 de noviembre de 2016.

Constitución de los Estados Unidos Mexicanos, Última reforma publicada DOF 24-12-2020

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado De Nuevo León. Última reforma publicada en el periódico oficial del estado de #157 de fecha 20 de diciembre de 2019.

Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Aprobado el día 02-dos de octubre del año 2014.

Reglamento para la construcción y protección de aceras del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 07 de octubre de 2020.

Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García Nuevo León 2030, con fecha 27 de mayo de 2014.

Ajuste del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, publicado en el periódico oficial del Estado el 4 de septiembre de 2020.

American Planning Association, "Planning and urban design standards", John Wiley and sons Inc., 2006.

DANIELS Tom and DANIELS Katherine, "The environmental Planning handbook, for sustainable communities and regions" APA Planners Press, 2003

McHarg, Ian "Design with nature", John Wiley and sons Inc., reedition 1992.

ORDEGUI CORSINI, José María "Diseño urbano y pensamiento contemporáneo", Ed. Océano, 2004

SEDATU, BID, ITDP, "Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas", Edición, SEDATU, 2019.

SEDEBOL, Proyecto para consulta, "Lineamientos en materia de equipamiento, infraestructura y vinculación con el entorno", proyecto para consulta 27 de enero de 2010.

SPECK, Jeff "Walkable city", VIA Metropolitan Transit, 1999.

Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano
Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana



GOBIERNO MUNICIPAL
AVISO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DEL
MUNICIPIO SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN

CONVOCATORIA PARA PARTICIPAR EN EL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL
PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040

INICIO DE CONSULTA PÚBLICA

El Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con fundamento en los artículos 115, fracciones I, párrafo primero, II, párrafo segundo, y V, incisos a) y d), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 132, fracción II, inciso a), de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, los artículos 33, fracciones I, inciso b), VII, incisos a) y b), 38, 39, y 40, fracción VI, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, numeral 36, fracción X, incisos a), c) y e), del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, los artículos 11, fracciones I, II, IV, X, XIX, XXVI y XXVII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y los artículos 202 al 210 del Reglamento de Participación y Atención Ciudadana del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y en cumplimiento al Acuerdo contenido en el Dictamen COYDU2018-2021/041-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040, aprobado en la Primera Sesión Ordinaria del mes de septiembre del 2021 del Republicano Ayuntamiento, celebrada el día 14-catorce de septiembre de 2021-dos mil veintiuno; **CONVOCA** a los vecinos y residentes del polígono de actuación o distrito de desarrollo específico denominados "Centro Valle" que tengan título de propiedad o de posesión respecto de alguno de los predios ubicados dentro de dicho polígono o distrito, a participar en el proceso de **CONSULTA PÚBLICA DEL PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040**, a fin de que conozcan los objetivos y las estrategias propuestos en dicho instrumento y estén en aptitud de presentar comentarios, observaciones, formular planteamientos o propuestas que tiendan a mejorar la calidad de vida de la población del distrito, conforme a las siguientes bases generales:

PRIMERA: El proceso de **CONSULTA PÚBLICA** del documento que contiene el **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040**, dará inicio el día miércoles 22-veintidós de septiembre de 2021-dos mil veintiuno y en su etapa inicial tendrá un plazo de 31 treinta y un días hábiles para que puedan ser presentados los comentarios, observaciones, planteamientos o propuestas que los interesados estimen conducentes a los fines del proyecto de programa, mismo plazo que concluirá el día jueves 04-cuatro de noviembre de 2021-dos mil veintiuno. El proceso de consulta pública tendrá como base y objeto el contenido, texto y anexos gráficos elaborados por el Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismos que forman parte del dictamen COYDU2018-2021/041-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040, aprobado en la Primera Sesión Ordinaria del mes de septiembre del 2021 del Republicano Ayuntamiento, celebrada el día 14-catorce de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, en términos de lo dispuesto por el artículo 56 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

En todos los actos relacionados con el cumplimiento del proceso de consulta pública **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040**, se deberán atender las recomendaciones de la Secretaría de Salud del Estado con motivo de la contingencia sanitaria ocasionada por el virus SARS-COVID-19, a fin de mitigar cualquier riesgo, para la presentación de propuestas, observaciones y comentarios por escrito deberá agendarse con antelación una cita al teléfono 8184002197 y al correo electrónico ConsultaProgramasParciales@sanpedro.gob.mx y seguir las medidas de prevención que al efecto se dispongan.



Durante la celebración de las audiencias públicas, deberán proveerse las medidas de distanciamiento social necesarias para cumplir con las recomendaciones de las autoridades sanitarias competentes, y se promoverá que dichas audiencias públicas sean transmitidas en línea a través de los medios oficiales del municipio para favorecer su amplia difusión y la seguridad de los interesados.

EL PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040, estará a disposición de los interesados durante el periodo de esta consulta pública en las oficinas del Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, ubicado en la calle 05 de Mayo, número 301, en la Colonia Palo Blanco de San Pedro Garza García, Nuevo León, en un horario de las 08:00 a las 16:00 horas de lunes a viernes. Asimismo estará disponible en la página oficial de Internet del Municipio <https://www.sanpedro.gob.mx/ConsultaPublica/2021/CentroValle/> el ejemplar del proyecto y de sus anexos gráficos.

SEGUNDA: De conformidad con el artículo 56, fracción V), inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el acto de apertura de la Consulta Pública tendrá verificativo mediante la Primera Audiencia Pública, que se celebrará a las **12:00 horas del día miércoles 22-veintidos de septiembre de 2021-dos mil veintiuno**, en el salón polivalente del Parque Mississippi, ubicado en la calle Río Mississippi, sin número, entre Río Potosí y Río Moctezuma, en la Colonia del Valle, del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; con el propósito de presentar el proyecto del mencionado programa parcial y dar por iniciada la participación social, explicar el procedimiento para presentar las propuestas o planteamientos que formulen los ciudadanos y habitantes del polígono de actuación o distrito de desarrollo específico sujeto a planeación.

En términos del artículo 56, fracción V), inciso b), de la citada ley, a las **18:00 horas del día lunes 27-veintisiete de septiembre de 2021-dos mil veintiuno**, se efectuará la Audiencia correspondiente con el Consejo Municipal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano, en el recinto oficial del Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, ubicado en la calle 05 de Mayo, número 301, en la Colonia Palo Blanco de San Pedro Garza García, Nuevo León, con el propósito de exponer los objetivos y propuestas del programa parcial en cita.

Las propuestas o planteamientos de los habitantes del polígono de actuación Centro Valle, a los que se convoca a esta Consulta Pública, se recibirán en el Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, ubicado en la calle 05 de Mayo, número 301, en la Colonia Palo Blanco de San Pedro Garza García, Nuevo León, en un horario de las 08:00 a las 16:00 horas de lunes a viernes; en el entendido de que cualquier planteamiento o propuesta que se realice en torno a los temas sometidos a consulta pública, deberán consignar domicilio para oír y recibir notificaciones, y expresar los fundamentos o motivos que consideran justifican la misma.

La segunda y última audiencia pública de la etapa de consulta pública relativa se llevará a cabo el día **jueves 04-cuatro de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, a las 12:00 horas**, en el salón polivalente del Parque Mississippi, ubicado en la calle Río Mississippi, sin número, entre Río Potosí y Río Moctezuma, en la Colonia del Valle, del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; con el propósito de dar por concluido el plazo de consulta y recibir los últimos planteamientos por escrito de los interesados.

En las audiencias públicas, la Dirección de Planeación Urbana perteneciente al Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, levantará actas circunstanciadas que consignen la asistencia y las preguntas de los participantes y se recibirán los planteamientos y propuestas que los mismos deseen formular, sea de manera verbal o por escrito, mismos que serán utilizadas, en lo procedente, en los ajustes a los proyectos presentados junto con las propuestas que se hayan recibido a lo largo del periodo de consulta, pudiéndose implementar cualquier instrumento de audio y video o cualquier otro instrumento de tecnologías similar para el eficaz cumplimiento del presente acuerdo y del registro correspondiente.



TERCERA: En términos de lo previsto en los artículos 56, fracciones III y IV, 94, párrafo primero, 95, párrafo primero, y 402, párrafo primero, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en relación con lo previsto en los artículos 33, fracciones I, inciso b), VII, incisos a) y b), 38, 39, y 40, fracción VI, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, el alcance de la consulta ciudadana se acotará a los vecinos, residentes, poseedores o propietarios que acrediten fehacientemente ante el Municipio contar con un título legítimo de propiedad o de posesión respecto de alguno de los lotes o predios comprendidos dentro del área previamente definida como polígono de actuación o distrito de desarrollo específico al que se refiere el **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040**.

El polígono de actuación Centro Valle cuenta con una superficie de 59.36 ha, 38 manzanas y 738 lotes, está delimitado al norte por la calle Río Guadalquivir, al oriente por Av. Manuel Gómez Morín, al sur por los lotes con frente a la calle Río de la Plata y al poniente con los predios frente a la calle Río Grijalva Norte. La superficie del polígono corresponde al 1.32 % del área urbana total municipal. La delimitación geográfica del polígono de actuación o distrito de desarrollo específico sujeta a planeación se puede consultar en el documento que contiene el **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040**, disponible en las oficinas públicas y páginas electrónicas oficiales antes mencionadas.

Los interesados en participar en la etapa de consulta pública del **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040**, deberán hacerlo en ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad y contenido de los documentos que presenten; debiendo acompañar a los escritos de propuestas, comentarios, observaciones o planteamientos que presenten, copia simple de una identificación oficial con fotografía vigente que preferentemente pueda ser pasaporte, licencia de conducir o credencial de elector, a elección del interesado, que permita identificarlo plenamente y relacionar fehacientemente su calidad de participante con interés legítimo con el título de propiedad o de posesión del lote o predio que deberá acompañar.

El resguardo y tratamiento de la información confidencial de los ciudadanos participantes estará sujeta y deberá respetar las disposiciones aplicables conforme a la legislación de transparencia, acceso a la información y protección de datos personales. El Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana deberá coordinarse con las áreas responsables de protección de datos personales de la Secretaría de Contraloría y Transparencia Municipal para los efectos de esta disposición.

Los interesados en participar en la etapa de consulta pública del **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040**, al presentar por escrito sus comentarios, observaciones, propuestas o planteamientos deberán señalar la ubicación del lote o predio dentro del polígono a que se refiere el ámbito territorial de dicho proyecto de programa parcial y, adicionalmente, la del domicilio convencional para oír y recibir notificaciones dentro del proceso de consulta pública.

Para facilitar la identificación de la ubicación y satisfacer los requisitos legales correspondientes a las notificaciones personales que se practiquen a los participantes, los interesados deberán acreditar la existencia e identidad del domicilio que señalen para oír y recibir notificaciones con copia simple de cualquier comprobante de pago de los servicios públicos de agua y drenaje, electricidad, telefonía e Internet o de suministro de gas, así como con una impresión fotográfica actual del frente o fachada del domicilio que sea señalado para tales efectos. El incumplimiento de los anteriores requisitos implica para el participante interesado la aceptación de que las notificaciones que deban ser de carácter personal se realicen por tabla de avisos que se fijará en el recinto oficial del Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, si dentro de las veinticuatro horas siguientes a la emisión del acuerdo o determinación que se mande notificar el interesado no comparece ante tal Instituto para ser notificado personalmente.



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Los interesados en participar en la etapa de consulta pública del **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040**, al presentar por escrito sus comentarios, observaciones, propuestas o planteamientos, deberán hacerlo expresando los fundamentos o motivos de carácter técnico, social o de política pública que consideren justifican o hacen viables los mismos, partiendo de un punto de vista colectivo y bajo la consideración del deber de propiciar y procurar el bien común y el mejoramiento de la calidad de vida de todos los habitantes, vecinos o residentes del polígono o distrito en cuestión, por encima de cualquier interés económico particular.

Acorde con la función social atribuida a la propiedad privada según lo establecido en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, si los planteamientos o propuestas que se presenten en la etapa de consulta pública contienen expresiones o argumentos de corte individualista o que se refieran exclusivamente a aspectos de intereses particulares, sin considerar la dimensión colectiva de los beneficios o perjuicios que puedan llegar a producir en la vida de las personas y su disfrute al derecho a la ciudad, o que no expresen los fundamentos o motivos de carácter técnico, social o de política pública que consideren justifican o hacen viables los mismos, o que se refieran a cuestiones o aspectos que no tengan relación con el polígono de actuación o distrito de desarrollo específico correspondiente; será causa de que tal planteamiento o propuesta sea declarada improcedente en la etapa correspondiente de la consulta pública.

Para los efectos del procedimiento de consulta pública del **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040**, la participación ciudadana dentro de este procedimiento se considera como expresión de una prerrogativa de naturaleza colectiva que se agota y satisface con la respuesta que declare procedente o improcedente las propuestas, planteamientos, observaciones o comentarios que sean presentados. La potestad normativa conferida por la Constitución y la legislación de la materia al Ayuntamiento en el ámbito de la planeación y regulación del desarrollo urbano, es irreductible y no podrá subordinarse el interés social ni el orden público al interés particular de persona alguna con motivo de la intervención en el referido mecanismo de participación ciudadana.

En ningún caso podrá considerarse que el ejercicio del derecho de participación ciudadana dentro del procedimiento de consulta pública del **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040**, permite deducir la configuración de resoluciones afirmativas o negativas fictas respecto de las propuestas, planteamientos, observaciones o comentarios que sean presentados.

CUARTA: Conforme a lo previsto en el artículo 56 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, a través del presente **AVISO y CONVOCATORIA** se informa y hace del conocimiento de los interesados las principales propuestas de política pública, objetivos y estrategias del **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040**, mismos que se describen a continuación:

El Programa Parcial Centro Valle de Desarrollo Urbano 2021-2024 busca transformar al Polígono de Actuación en un lugar atractivo, cómodo para vivir, pasear, comprar, trabajar y jugar. El Centro Valle busca volverse una zona inclusiva y apta para una población diversa, ofreciendo una amplia gama de oportunidades que mejoren la calidad general de vida de sus habitantes. Esto, a través de una estructura urbana que ordena el espacio y establece una equilibrada distribución de cargas y beneficios en la zona.

Esta propuesta reconoce la heterogeneidad de los usos de suelo habitacionales, el funcionamiento particular de cada zona habitacional y la consecuente necesidad por implementar una reglamentación específica para regular y potencializar el desarrollo de estas, creando las condiciones necesarias para la reactivación y densificación en el territorio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Una reactivación sustentable del polígono requiere un modelo de desarrollo urbano que contemple una mezcla equilibrada de los usos del suelo residenciales, comerciales y de servicios. Los espacios subutilizados deben ser rehabilitados y reocupados o transformados, para uso de la comunidad como



parques de bolsillo, estacionamientos u otros servicios públicos. Esto se puede lograr a través de estrategias de socialización y participación ciudadana. Así, es posible que las personas puedan vivir, trabajar, realizar compras y actividades sociales y recreativas en un radio de viaje más corto, en una escala peatonal y así reducir el número y distancia de los generadores de viajes, con más tiempo para actividades personales y menos consumo de combustible y generación de contaminantes.

Los objetivos específicos que se busca lograr con el **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040** son: Lograr una ciudad más humana y con participación ciudadana que dé continuidad en la planeación y viabilidad financiera a largo plazo, conseguir un desarrollo urbano sostenible mediante un modelo de ciudad compacta, equitativa y resiliente, alcanzar una ciudad segura y bella con conectividad, movilidad activa y un espacio público ordenado y eficiente, tener una ciudad segura, incluyente y bella a través del diseño de sus espacios públicos y espacios privados abiertos y lograr un crecimiento urbano ordenado y sostenible en el uso de sus recursos reflejado en una adecuada disponibilidad y funcionamiento de sus servicios de infraestructura pública.

Las principales estrategias para el polígono de actuación Centro Valle son: Crear instrumentos administrativos para el financiamiento del desarrollo urbano y del espacio público que establezcan un esquema sostenible con base en la participación económica de los propietarios de terrenos beneficiados por los aumentos de densidad y potencialidades de uso de suelo; Actualizar los instrumentos existentes para mejorar la eficiencia de la aplicación de recursos en el polígono y mantener actualización constante de los valores catastrales para permitir una precisa aplicación del impuesto predial; Promover la integración comunitaria de los habitantes ofreciendo infraestructura pública inclusiva que fortalezca el uso del espacio público por todos los grupos sociales y fomentar facilidades para que padres y madres de familia puedan resolver sus necesidades de traslados más frecuentes a corta distancia; Fomentar el aprovechamiento del suelo de manera eficiente y sostenible, mediante una distribución equilibrada de los usos de suelo, con balance entre estos que fomente una relación entre población habitante y flotante; Implementar lineamientos urbanísticos que atraigan nueva población residente y fomente la densificación por medio de un crecimiento urbano eficiente, ofreciendo incentivos de densificación que deberán contar con lineamientos que de zonificación balanceada entre usos mixtos, comercio y vivienda; Fomentar la densificación por medio de un crecimiento urbano eficiente, a través del aumento de CUS optativo en las zonas aptas para ello con un CUS no habitacional máximo para el fomento de edificios de uso mixto y una densidad habitacional optativa para fomentar el desarrollo de unidades de vivienda más accesibles; Estímulos para los nuevos desarrollos que participen en la regeneración del espacio público contiguo al predio, promoviendo los usos comerciales en el primer nivel de edificación para fomentar la vida activa continua y la inclusión de espacios públicos privados abiertos en los nuevos desarrollos de edificación; Establecer una variedad en tipos de vivienda unifamiliar y multifamiliar que mitigue el fenómeno de gentrificación que hoy se presenta, de acuerdo con las capacidades del predio considerando factores de vialidad, ubicación, contexto, normatividad estableciendo niveles máximos permitidos para homogeneizar la escala urbana y la inclusión de lineamientos de remetimiento en altura para garantizar la escala humana a nivel de banqueta; Reducir la velocidad y flujo de tráfico de vehículos automotores por algunas calles locales de tráfico calmado con un espacio vial inclusivo y prioritario para peatones y ciclistas, así como programa de pacificación de calles mediante el cual se reduzca el volumen y la velocidad de los vehículos automotores.

QUINTA: El Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana dependiente de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, queda instruido para que inicie los trabajos correspondientes a la consulta ciudadana señalada en esta convocatoria a fin de que, cumpliendo y respetando todos los requisitos que para la misma señala el artículo 56 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se lleve a cabo dicho proceso de consulta.



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

SEXTA: Concluida la etapa de consulta pública, el Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana dependiente de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, deberá elaborar, respecto de cada uno de los planteamientos formulados por la ciudadanía, una opinión técnica para la elaboración de la respuesta que deberá ser analizada y dictaminada por la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, a fin de que sea sometido a consideración del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León. Para tal efecto, se podrá solicitar excepcionalmente el apoyo técnico de cualquier otra dependencia u organismo, público o privado, que considere necesario; debiendo el Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana remitir los dictámenes a la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, para su análisis, estudio y resolución del expediente integrado con documentación correspondiente.

SÉPTIMA: Una vez emitidas las opiniones técnicas necesarias para la elaboración de las respuestas de la totalidad de los planteamientos y propuestas recibidas durante la etapa de consulta pública, la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, con el auxilio del Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana, elaborará un dictamen sobre el proyecto definitivo del **PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040**, que se someterá a la consideración del Republicano Ayuntamiento para su discusión y en su caso aprobación.

Previamente, las respuestas que por escrito se den a los planteamientos o propuestas procedentes e improcedentes estarán en consulta pública en las oficinas del Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través del sitio web oficial <https://www.sanpedro.gob.mx/ConsultaPublica/2021/CentroValle/>, durante un plazo de 20-veinte días hábiles. Cumplidas las formalidades para la participación social en la formulación del proyecto definitivo del **PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040**, las autoridades competentes antes mencionadas elaborarán la versión final de dicho programa parcial incorporando, en lo conducente, los resultados de dicha participación y los planteamientos o propuestas procedentes.

OCTAVA: Se autoriza al personal de las Secretarías de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, de Control e Inspección, de Obras Públicas, de Servicios Públicos y Medio Ambiente y de la Dirección General de Asuntos Jurídicos y Dirección de Gobierno ambas de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento para llevar a cabo las notificaciones de los dictámenes de respuestas correspondientes a los planteamientos formulados por los interesados.

San Pedro Garza García, Nuevo León a 15 de septiembre del 2021.

LIC. MIGUEL BERNARDO TREVIÑO DE HOYOS
PRESIDENTE MUNICIPAL

LIC. JOSÉ DAVALOS SILLER
SECRETARIO DEL REPUBLICANO
AYUNTAMIENTO

Dictamen número COYDU 2018-2021/041-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040.

1

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/041-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040.

**AL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.
P R E S E N T E.-**

A los integrantes de la **COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, nos fue turnado para su estudio y análisis por parte de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y del Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana (IMPLANG), el **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040**, documento que como anexo uno del presente dictamen, nos permitimos someter a la consideración del Pleno de este Ayuntamiento para que, de merecer su autorización como documento de consulta, sea sometido a la consideración de los residentes o propietarios interesados del distrito o polígono señalado y, como propuesta inicial en el proceso de **CONSULTA PÚBLICA** que la ley de la materia establece y con ello dar inicio formal al referido mecanismo de participación ciudadana; razón por la cual esta Comisión somete a consideración el presente dictamen, en base a las siguientes antecedentes y consideraciones;

ANTECEDENTES

PRIMERO. En la Segunda Sesión Ordinaria del mes de agosto, de fecha 25-veinticinco de agosto de 2020-dos mil veinte, se aprobaron las modificaciones resultantes del proceso de ajuste al **PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN 2030**, en lo que concierne a los aspectos de **DETERMINACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS DE CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO, CONSOLIDACIÓN Y CRECIMIENTO**, de conformidad con los artículos 11 fracción I, y 56 fracción VII, penúltimo párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; agregándose al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, publicado en el Periódico Oficial del Estado en fecha 26-veintiséis de septiembre de 2014-dos mil catorce, el plano E1.5 Zonificación de Políticas de Ordenamiento del Territorio en cuanto a las áreas de conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento; publicándose en el Periódico Oficial del Estado el 04-cuatro de septiembre de 2020-dos mil veinte, y que entró en vigor el 13-trece de octubre de 2020-dos mil veinte con la inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

SEGUNDO. En fecha 13-trece de agosto de 2021-dos mil veintiuno, mediante oficio identificado como JAFG-IMPLANG 742/2021, se informa a la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano que el Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana

1
DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/041-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040, COMISIÓN ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 08 SEPTIEMBRE 2021.



Justicia y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 6406 4400
www.sanpedro.gob.mx

a través de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano se encontraban listos para iniciar el proceso de planeación correspondiente para la formulación del **PROYECTO PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040**.

Una vez analizadas las condiciones en que se presentó la propuesta de dar inicio al proceso de planeación para la formulación del **PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040** planteada por el Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana a través de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, a efectos de dar cumplimiento en tiempo y forma con lo establecido en la fracción I del artículo 56 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y con la finalidad de que los habitantes, residentes o propietarios de los predios ubicados en el área o polígono sobre el que se proyecta la formulación de dicho instrumento de planeación, tengan la posibilidad de participar en dicho proceso, esta Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento estimó que el pleno de dicho cuerpo colegiado se encontraba en condiciones de **DAR AVISO PÚBLICO** sobre el **INICIO DEL PROCESO DE PLANEACIÓN** para la formulación del **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040**.

TERCERO. En la Segunda Sesión Ordinaria de Cabildo del mes de agosto, celebrada el día 24-veinticuatro de agosto de 2021-dos mil veintiuno, se aprobó **DAR AVISO PÚBLICO DEL INICIO DEL PROCESO DE PLANEACIÓN** para la formulación del **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040**.

El aviso público relativo a dicha etapa del proceso de formulación del referido proyecto de programa parcial, fue publicado en la Gaceta Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, así como en el Periódico El Norte, el día 30-treinta de agosto de 2021-dos mil veintiuno.

CUARTO. Mediante oficio dirigido al Presidente de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, identificado como JAFG-IMPLANG 791/2021, recibido en la Oficina de Síndicos y Regidores en fecha 03-tres de Septiembre de 2021-dos mil veintiuno, signado por el Arquitecto Javier Alberto de la Fuente García, Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, así como del Arquitecto Javier Leal Navarro, Director General del Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana, en el cual con fundamento en los artículos 37 fracción II, XV, 38 fracción II del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, solicitaron que, por conducto de este órgano de análisis y dictaminación, se someta a consideración del Pleno del Republicano Ayuntamiento el **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040**, a fin de que en caso de que sea autorizado, se emita la convocatoria y el aviso público correspondientes al inicio formal del proceso de Consulta Pública



del citado proyecto en términos del artículo 56, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

QUINTO. En fecha 08-ocho de septiembre de 2021-dos mil veintiuno en la Sesión de Comisión número 17-dieciséis, se aprobó por mayoría de los suscritos integrantes de Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano someter a la consideración del Pleno del Republicano Ayuntamiento la propuesta de acuerdo de autorización necesaria en términos de lo previsto en la fracción II del artículo 56 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, dar inicio formal al proceso de consulta pública del documento que como anexo uno se adjunta al presente dictamen, mediante el aviso público y la convocatoria correspondiente, en cuanto al **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040**, a fin de que, de merecer la autorización respectiva como documento sujeto a consulta, sea sometido a los residentes y propietarios interesados del distrito señalado en el mismo que tengan un título legítimo de posesión o propiedad respecto de algún lote o predio ubicado dentro del mismo, mediante la convocatoria respectiva.

En virtud de lo anterior y en atención a las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. El artículo 115, fracciones I, párrafo primero, II, párrafo segundo, y V, incisos a) y d), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 132, fracción II, inciso a), de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, los artículos 33, fracciones I, inciso b), VII, incisos a) y b), 38, 39, y 40, fracción VI, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, numeral 36, fracción X, incisos a), c) y e), del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, y los artículos 11, fracciones I, II, IV, X, XIX, XXVI y XXVII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, esta Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento es la instancia competente para analizar, proponer y someter a la consideración, aprobación y autorización del Pleno de este órgano colegiado, la materia del presente dictamen.

SEGUNDA. Que los artículos 115, fracción V, incisos a) y d), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 132, fracción II, incisos a) y d), de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, establecen que son facultades del Municipio, en los términos de las leyes federales y estatales, las relativas a formular, aprobar y administrar la zonificación y la expedición de los planes o programas de desarrollo urbano municipal, así como para autorizar controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.



San Pedro Garza García
GOBIERNO MUNICIPAL
Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 3400 4400
www.sanpedro.gob.mx

3
DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/041-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040, COMISIÓN ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 08 SEPTIEMBRE 2021.

Asimismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 115, fracción II, párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Ayuntamientos tienen facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que expidan las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que regulen las materias, procedimientos y funciones de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.

De conformidad con lo establecido en el artículo 33, fracción VII, de la Ley de Gobierno Municipal para el Estado de Nuevo León, el Ayuntamiento tiene facultades en materia de Participación Ciudadana, para emitir las convocatorias y establecer las normas correspondientes para llevar a cabo los mecanismos de participación ciudadana que le corresponda implementar.

TERCERA. El Artículo 11 fracciones I y II de la Ley General de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial vigente, dispone lo siguiente: *Artículo 11. Corresponde a los Municipios: I. Elaborar, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población, parciales y los demás que de éstos deriven, incluyendo la zonificación prevista en lo conducente, adoptando normas y criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación y las normas oficiales mexicanas que expida la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del Gobierno Federal, así como aprobar los reglamentos y disposiciones de carácter general en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, zonificación, construcción, estacionamientos, así como vigilar su cumplimiento; [...]. II. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento."*

Por su parte, el Artículo 50 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que *el sistema estatal de planeación del desarrollo urbano es el conjunto de planes o programas tendientes al ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la regulación de las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en la entidad, y estará integrado por: (...) V. Los planes o programas municipales de desarrollo urbano; (...) VI. Los programas de desarrollo urbano de centros de población; y VII. Los programas parciales.*

El artículo 60 de la citada Ley de Asentamientos Humanos precisa el contenido y la estructura que deben observar los planes y programas comprendidos en el sistema estatal de planeación, y en la fracción segunda de dicho numeral se precisa que en dicha estructura y



Justicia y Libertad
Centro, C. R. 54200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 6400 4400
www.sanpedro.gob.mx

4
DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/041-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040; COMISIÓN ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 08 SEPTIEMBRE 2021.

contenido se debe precisar la identificación de las áreas o temas por clasificar, territorialmente y/o por sector, según el nivel de planeación que corresponda.

En relación con lo establecido en los artículos 50, fracción VII, y 60, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el artículo 90 de dicha legislación precisa que los programas parciales permiten llevar acciones específicas para el crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población, así como para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales, y que **tendrán por objeto precisar, complementar, adecuar, ordenar y regular el desarrollo urbano de un área, elemento o distrito determinado de un centro de población, analizar y determinar las relaciones entre los componentes de la estructura urbana; detallar la estrategia general para la aplicación de las políticas de ordenamiento, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento; determinar la zonificación y el diseño urbano del área, distrito o elemento seleccionado; regular los usos y destinos del suelo urbano y establecer programas y acciones de ejecución.** También indica que los programas parciales podrán comprender los planteamientos sectoriales del desarrollo urbano, en las materias de centros históricos, movilidad, medio ambiente, vivienda, agua y saneamiento, entre otros; y que los programas parciales de desarrollo urbano podrán precisar, complementar y aplicar a mayor detalle los programas municipales o de centros de población, abarcando un área determinada, distrito o elemento del mismo.

En esa misma línea, el artículo 91 de la citada legislación sustantiva, dispone que los programas parciales deberán contener: I. La delimitación y de los inmuebles y zonas que afecten; II. La referencia al plan o programa de desarrollo urbano del cual derivan, expresando el aprovechamiento predominante del suelo previsto para él; III. La congruencia con el plan o programa del cual deriven; IV. La descripción de la problemática existente mediante un diagnóstico del área de planeación con la descripción de la citada problemática y las potencialidades para el desarrollo urbano que incluya al menos los siguientes aspectos: a) Características demográficas, sociales y actividades económicas de la zona que se trate; b) La zonificación primaria y secundaria y densidades; c) Usos y destinos del suelo existentes; d) La estructura vial, secciones viales, transporte público y movilidad; e) Equipamiento y servicios urbanos; f) Infraestructura y derechos de paso; g) Paisaje, imagen urbana y espacio público; V. Los objetivos y metas urbanísticas para la zona; VI. Las estrategias y políticas de desarrollo urbano para el área de planeación; VII. La delimitación de polígonos de actuación o de reagrupamientos parcelario; VIII. Los programas, proyectos, obras y acciones urbanísticas propuestas que incluyan: a) Una descripción de cada uno; b) Prioridades de ejecución y programación; c) Responsables de ejecutarlo: sector público, sector privado, asociaciones de vecinos y otros mecanismos; d) Presupuestos preliminares; y e) Fuentes de financiamientos posibles; IX. La demás información que se considere pertinente y explicativa del programa; X. La información a que se refieren los lineamientos o normas técnicas estatales expedidas por la Secretaría y las normas oficiales mexicanas que expida la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano; XI. Los mecanismos financieros y fiscales que, conforme a lo establecido en



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Justicia y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 6400 4400
www.sanpedro.gob.mx

5
DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/041-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040; COMISIÓN ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 08 SEPTIEMBRE 2021.

la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, permitan que los impactos generados por cambios de usos de suelo, modificación en coeficientes o incremento en densidades, así como los costos de la ejecución o introducción de infraestructura primaria, servicios básicos, otras obras y acciones de interés público urbano; se carguen de manera preferente a los que se benefician directamente de los mismos; y XII. El anexo gráfico que corresponda.

CUARTA. Bajo el contexto normativo precisado en la consideración tercera del presente dictamen, destaca pues como antecedente y marco del actual proceso de planeación y de su correspondiente etapa de consulta pública, que en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, actualmente en vigor, se identifican y clasifican distintas áreas y temas, tanto territorialmente como por sector de regulación, no sólo según el nivel o escala de planeación que corresponde a su ámbito de proyección (escala o ámbito municipal), dado que en dicho plan de desarrollo urbano municipal se prevén y delimitan los distintos polígonos de actuación o distritos de desarrollo específico en torno a los cuales se habría de continuar desarrollando la función de planeación y regulación del desarrollo urbano, a una escala geográfica menor y a un nivel de regulación más específica o detallada con el fin de complementar o profundizar en las políticas y detallar las estrategias y acciones previstas en dicho instrumento normativo, en los términos que se citan textualmente a continuación:

***4.2.2. ESTRATEGIAS**

Reorganización de las Densidades en Diferentes Zonas

Replantear la organización de la densidad habitacional del municipio formando zonas más homogéneas coherentes con el contexto actual. Mantener la densidad habitacional del plan anterior (Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N.L. 2000-2024) en la mayoría del municipio, que concuerda con el crecimiento y necesidades de la población durante los siguientes veinte años. El suelo urbanizable en San Pedro Garza García está por agotarse, y eso nos compromete a planear de la manera más eficiente los escasos terrenos disponibles y a replantear el futuro de las áreas obsoletas del Municipio. El Plan recomienda mantener la misma densidad habitacional del plan anterior (Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N.L., 2000-2024) en la mayoría del municipio y aumentar ligeramente la densidad habitacional en algunas zonas donde se necesitan residencias más pequeñas y donde hay necesidad de regenerar la zona. Para lograr incentivar la construcción de departamentos más pequeños, necesarios en el municipio, el Plan propone la introducción de un CUS máximo en conjunto con la iniciativa de densificación.

Cambio de Modelo Lineal a Modelo de Sub-Centros

Fortalecimiento de los sub-centros urbanos que propicien un equilibrio en la dotación de los equipamientos y servicios en el territorio y que alojen una mayor densidad habitacional. Al mismo tiempo, desincentivar la creación de más corredores comerciales que son una forma ineficiente de organizar los servicios y equipamientos, totalmente orientados al automóvil y causando más complejidad al sistema vial. La forma que actualmente toma el comercio en el municipio de San Pedro Garza García es de franjas largas y delgadas a lo largo de las vialidades primarias. Este es un modelo muy poco sustentable, ya que el modelo lineal no es tan eficiente como el modelo de sub-centros para lograr la concentración requerida



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 8400 4000
www.sanpedro.gob.mx

6
DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/041-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040; COMISIÓN ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 08 SEPTIEMBRE 2021.

de usos. Es conflictivo en cuanto a vialidad, estacionamiento y compatibilidad con usos residenciales aledaños en la parte posterior. Aunado a esto, no existe la demanda necesaria para llenar todos los lotes de los corredores primarios del municipio con comercio, por lo que se crea un patrón arbitrario y muy dañino de mezcla de uso comercial y uso residencial de baja calidad. Este Plan promueve el fortalecimiento de sub-centros urbanos con uso mixto y mayor densidad habitacional y la regeneración de los corredores viales primarios como multifamiliares con pequeños nodos comerciales. En los sub-centros urbanos, se pretende principalmente su fortalecimiento y consolidación como zonas de uso mixto con una vitalidad mayor que las zonas residenciales y con una infraestructura tanto para el automóvil como para la bicicleta y el peatón. Para cada sub-centro se proponen una mezcla de usos de suelo base formada por servicios básicos a la vivienda y una mezcla de usos de suelo más específicos que distingan a un sub-centro del otro. Esto dará una identidad propia a cada sub-centro evitando la competencia entre ellos mismos. Esta mezcla se define en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo que se incluye anexa en este documento.

Para el fortalecimiento de estos sub-centros es necesario dotarlos con la infraestructura necesaria para su desarrollo. Por esta razón se propone identificarlos como Polígonos de Actuación, lo cual es una herramienta en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León para dotar a zonas obsoletas de infraestructura. Debido a que estos subcentros están conformados por lotes de propiedad privada, se consideran una excelente oportunidad para inversión público privado.

Zonas Comerciales

Local	Zona de Comercio y Servicio Local
Municipal	Zona de Comercio y Servicio Municipal
Metropolitano	Zona de Comercio y Servicio Metropolitano

Distritos de Desarrollo Específico o Polígonos de Actuación

CH	Centro Histórico
CV	Centro Valle
VO	Valle Oriente
CC	Centro Cívico
RM	Ricardo Margáin
IT	Innovación Tecnológica
CA	Calzadas del Valle y San Pedro
CR	Carrizalejo

Acciones

Creación de Sub-centros Urbanos

Se propone la creación de sub-centros urbanos para los cuales se podrán realizar planes parciales y se podrán convertir en polígonos de actuación. Esto facilitará el proceso de revitalización y fortalecimiento de las zonas de servicio del municipio de San Pedro Garza García. Los sub-centros urbanos propuestos están identificados como Distritos de Desarrollo Específico (DDE) o Polígonos de Actuación.

4.3. IMAGEN URBANA

Acciones



Creación de Distritos de Desarrollo Específico o Polígonos de Actuación

La creación de zonas estratégicas de desarrollo permitirá desarrollar planes maestros o planes parciales que resultarán en una reglamentación adecuada y específica para la zona en sustitución de los lineamientos generales del Plan de Desarrollo Urbano Municipal en vigor. Esto permitirá controlar la forma urbana de pequeños centros que podrán llegar a ser ejemplos de un urbanismo planeado y organizado.

Se ha estimado que dicho crecimiento sería tendencial, por llenado de baldíos o por cambios de usos de suelo en la mayor parte del municipio; y que podría tener tasas más aceleradas en los Distritos de Desarrollo Específico (DDE) o Polígonos de Actuación. Las áreas identificadas en el Plan como DDE o Polígonos de Actuación son aquellas que, desde la perspectiva de planeación urbana, desempeñan funciones especializadas o únicas. En el municipio de San Pedro Garza García, las DDE o Polígonos de Actuación alojan agrupaciones importantes de los espacios que ocupa el sector productivo del municipio. Pueden ser zonas con alto potencial de desarrollo o de regeneración urbana, o zonas que concentran el patrimonio histórico edificado del municipio.

El Plan identifica ocho Distritos de Desarrollo Específico o Polígonos de Actuación en el Municipio:

DDE:	superficie (hectáreas):
CH - CENTRO HISTÓRICO	26.56
CV - CENTRO VALLE	59.51
VO - VALLE ORIENTE	167.68
CC - CENTRO CÍVICO	23.32
RM - RICARDO MARGAÍN	34.02
IT - INNOVACIÓN TECNOLÓGICA	176.16
CA - CALZADAS DEL VALLE Y SAN PEDRO	64.09
CR - CARRIZALEJO	16.06

4.5. DISTRITOS DE DESARROLLO ESPECÍFICO (DDE) O POLÍGONOS DE ACTUACIÓN

4.5.1. POLÍTICA

Crear sub-centros urbanos con capacidad de densificación y combinación de usos mixtos enfocados a ofrecer los servicios que la población requiere. Estos sub-centros, estratégicamente ubicados, servirán para evitar largos viajes para conseguir servicios y concentrar una buena parte del crecimiento en zonas con equipamiento urbano.

4.5.2 ESTRATEGIAS

Contar con *Un Marco de Reglamentación Específico para las Zonas que Cumplen con Funciones Especializadas* El Plan ha identificado siete zonas específicas que se pueden reforzar y transformar en sub-centros urbanos.

Cada uno de éstas, tiene una problemática específica y una potencialidad individual especial, por lo que necesitan una reglamentación individualizada. El Plan propone un marco de reglamentación de desarrollo urbano que refleja estas diferencias. La implementación de los programas particulares de cada Distrito de Desarrollo Específico o Polígonos de Actuación se llevará a cabo a través de



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 5406 4400
www.sanpedro.gob.mx

8

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/041-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040; COMISIÓN ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 08 SEPTIEMBRE 2021.

planes parciales y/o el establecimiento de polígonos de actuación. Reforzar los Centros donde se Lleva a cabo El Desarrollo del Sector Productivo del Municipio Concentrando estas Actividades Contar con los espacios necesarios para la ubicación de los servicios productivos y comerciales, satisfaciendo la demanda mayormente dentro de estos centros. Promover la Regeneración Urbana Promover la regeneración urbana en zonas estratégicamente ubicadas de gran accesibilidad que cuentan con infraestructura vial, de transporte y de servicios. Para esto, es necesario crear incentivos que atraigan la inversión privada. Un incentivo importante es el fomentar la renovación de la imagen urbana en la vía pública (cableado subterráneo, banquetas anchas, mobiliario urbano, arborización, iluminación especial, mecanismos de mantenimiento), así como la creación de estacionamientos.

Acciones y Programas

Esta sección agrupa los programas y las acciones propuestas para cada una de las zonas de desarrollo específico de acuerdo a los objetivos, las políticas y las estrategias establecidas anteriormente. La implementación de estos programas y acciones se llevará a cabo mediante la aplicación de instrumentos de planeación urbana como polígonos de actuación, planes parciales, la designación de Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC) o instrumentos similares que permitan plantear una reglamentación específica acotada geográficamente para cada zona. Previo a la implementación de estos instrumentos, el desarrollo urbano será determinado por el Plan de Desarrollo Urbano Municipal, el Reglamento de Zonificación y de Usos de Suelo y las leyes aplicables.

En ese orden de ideas, es pues evidente que la elaboración del documento y la propuesta de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y del Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León, de someter a consulta pública el **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040**, atiende a la necesidad de satisfacer un mandato legal y programático prestablecido, y asimismo cumplir con una tarea pendiente desde la expedición del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030 en el mes de septiembre del año 2014 dos mil catorce, concerniente al diseño, elaboración e implementación de una estrategia que permita identificar y diferenciar el potencial y las problemáticas particulares de cada uno de los distritos de desarrollo específico o polígonos de actuación descritos en el documento antes citado, esto a través de una acción puntual y concreta como es la elaboración y aprobación de un programa parcial y la correspondiente creación de una regulación específica para esa zona previamente identificada y clasificada en el nivel superior de planeación dentro del ámbito municipal.

QUINTA. En la Segunda Sesión Ordinaria del mes de agosto, de fecha 25-veinticinco de agosto de 2020-dos mil veinte, se aprobó el **AJUSTE DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN 2030, DETERMINACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS DE CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO, CONSOLIDACIÓN Y CRECIMIENTO** de conformidad con los artículos 11 fracción I, y 56 fracción VII, penúltimo párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; agregándose al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, publicado en el Periódico Oficial del Estado en fecha 26-veintiséis de septiembre de 2014-dos mil catorce,

9
DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/041-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040; COMISIÓN ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 08 SEPTIEMBRE 2021.



10

el plano E1.5 Zonificación de Políticas de Ordenamiento del Territorio, a fin de establecer la proyección geográfica general de las políticas de conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento que propiciara, encauzara u orientara el contenido y sentido de las acciones urbanas que realicen los particulares y los agentes de todos los ámbitos del poder público; publicándose en el Periódico Oficial del Estado el 04-cuatro de septiembre de 2020-dos mil veinte.

En fecha 13-trece de agosto de 2021-dos mil veintiuno, mediante oficio identificado como JAFG-IMPLANG 742/2021, se informa a la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano que el Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana a través de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano se encontraban listos para iniciar formalmente el proceso de planeación respecto del polígono de actuación o distrito de desarrollo específico denominado CENTRO VALLE; esto en el marco o contexto de lo previsto también al aprobar el contenido del AJUSTE DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN 2030, DETERMINACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS DE CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO, CONSOLIDACIÓN Y CRECIMIENTO, antes mencionado.

En ese tenor, en fecha 03-tres de Septiembre de 2021-dos mil veintiuno, mediante oficio signado por el Arquitecto Javier Alberto de la Fuente García, Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, así como por el Arquitecto Javier Leal Navarro, Director General del Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana, en el cual con fundamento en los artículos 37 fracción II, XV, 38 fracción II del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, informaron que se encontraban listos para iniciar formalmente el proceso de planeación que se planteó en el Ajuste del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, Determinación y Delimitación de las Zonas de Conservación, Mejoramiento, Consolidación y Crecimiento; asimismo solicitaron que una vez dictaminado por esta suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, se someta a la Consideración del Pleno del Republicano Ayuntamiento emitir el aviso público del inicio de la Consulta Pública de los proyectos de PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040 y del proyecto de programa parcial de desarrollo urbano las calzadas 2021-2040, lo anterior en términos del artículo 56, fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; por lo que anexan la propuesta de dichos programas parciales de Desarrollo Urbano.

SEXTA. En lo referente al contenido específico del documento que contiene el PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040, destaca lo siguiente.

Que el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N.L. 2030 establece el rumbo que deben tomar las acciones en materia urbana del Municipio, se establecen los Programas Parciales de Desarrollo Urbano de acuerdo con el sistema de planeación estatal. En



Justicia y libertad
Centro, C. P. 64200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 8400 4400
www.sanpedro.gob.mx

10

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/041-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040; COMISIÓN ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 08 SEPTIEMBRE 2021.

estos instrumentos se precisa la zonificación secundaria que modela el espacio urbano y se proyecta la ciudad que todos deseamos: Conectada, Compacta, Cercana y Equitativa.

Que de acuerdo con el artículo 90 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se establece que los programas parciales de Desarrollo Urbano podrán precisar, complementar y aplicar a mayor detalle los programas municipales, abarcando un área determinada, distrito o elemento del mismo y serán elaborados por la dependencia encargada del desarrollo urbano del Municipio o los institutos municipales de planeación urbana.

La presente administración ha manifestado como imperante la necesidad de llevar a cabo el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Centro Valle 2021-2024, que se compone de los siguientes apartados: Parte I Marco de Planeación, Parte II Diagnóstico, Parte III Planeación y Parte IV Anexos.

Los espacios más exitosos se logran cuando todas las personas tienen un sentido de pertenencia. De acuerdo con el artículo 56 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los programas de desarrollo urbano deben someterse a consulta pública cuando sean formulados o modificados para incorporar los resultados de la participación social.

Con respecto al presente Programa Parcial, la planificación participativa tiene dos objetivos básicos: (a) incorporar una diversidad o confluencia de perspectivas, intereses, identidades y preferencias plurales y (b) promover un sentido de pertenencia en el curso de la planeación, para que cada participante deje su marca en el ejercicio del Programa Parcial. Son estos factores los que le dan valor a los procesos de participación, y son esenciales en el proceso de planeación representativa.

La reflexión, discusión y actuación conjunta durante el proceso activa las actitudes y puede dar una oportunidad para fomentar los procesos de aprendizaje que conduzcan a cambios profundos en los valores, conductas, habilidades y formas de relacionarse cotidianamente de los diferentes actores involucrados.

El desarrollo del Programa Parcial incluye la participación de la población que es propietaria o poseedora de algún lote o predio en el polígono de estudio, que de una forma u otra se verán interesados por el resultado de la planeación. Las acciones específicas incluyen: talleres de Diagnóstico y recepción de aportaciones ciudadanas, reuniones con vecinos, talleres con expertos y Consulta Pública.

El presente programa plantea como visión que en el año 2040, el Centro Valle es el mejor lugar para vivir, trabajar y pasear para personas de 8 y 80 años (8 80 cities).

11
DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/041-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040, COMISIÓN ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 08 SEPTIEMBRE 2021.



Justicia y Libertad
Centro, C. P. 64200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 8400 4400
www.sanpedro.gub.mx

Es una zona de creatividad e innovación que se alcanzó a través de un trabajo compartido. Para nuestros hijos y abuelos, es una comunidad que nutre su necesidad de estar físicamente activos, ofreciendo espacios seguros, accesibles y disfrutables para todos. En el Centro Valle las personas pueden caminar, andar en bicicleta y activarse como parte de su vida diaria. En esta comunidad es prioritaria la interacción, se fomentan calles concurridas y atractivas, así como espacios públicos donde las personas pueden descansar, relajarse y jugar. Se disfruta una vida urbana dinámica, una comunidad feliz y saludable. Las personas de 8 y 80 años gozan de usar estos espacios, es un lugar donde podemos crecer y también envejecer.

La intención de este Programa Parcial es consolidar el Polígono de Desarrollo Centro Valle mediante la combinación de sus usos de suelo, como el habitacional unifamiliar, multifamiliar, de comercio y servicios. La infraestructura de esta zona está orientada hacia la sustentabilidad ambiental, económica y social, y su funcionamiento opera con elevada participación ciudadana. En este sentido, se conforma una comunidad resiliente y socialmente incluyente. Además, se genera un valor compartido a través de un modelo de ciudad basado en el reordenamiento urbano y la corresponsabilidad de sus habitantes. El Centro Valle ofrece un entorno de comunidad dinámica, segura e inspiradora. Esta comunidad atrae y retiene talento, e impulsa el desarrollo y posicionamiento de San Pedro Garza García como una ciudad de innovación, emprendimiento y sustentabilidad.

El Programa Parcial Centro Valle tiene como referentes de planeación los siguientes planes:

- Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030.
- Ajuste para la Determinación y Delimitación de las Zonas de Conservación, Mejoramiento, Consolidación y Crecimiento, 2020.
- Actualización 2016, Proyectos Viales.

A lo largo de los Planes de Desarrollo Urbano con los que ha contado y cuenta hoy el municipio, la problemática y los objetivos, siguen vigentes como: recuperar los valores urbanos propios del municipio, mayor protección a la vivienda individual y multifamiliar, mejor movilidad, servicios en general y protección al medio ambiente.

Uno de los puntos clave de esta Administración es impulsar una visión de ciudad compacta y sostenible, donde espacios públicos bellos y accesibles se vuelvan punto de encuentro. En el actual Plan Municipal de Desarrollo 2018 – 2021 (2019) se establecen 5 Ejes: Seguridad ciudadana, Bienestar humano, Ciudad para todos, Ciudadanía y participación, Gobierno ordenado y eficiente.

En el contenido del eje III. Ciudad para Todos, se establece que queremos vivir en un lugar amable que mejore la vida de las personas a través del espacio público. Se busca consolidar a la ciudadanía en el eje central del diseño de los espacios, la movilidad y el crecimiento de la ciudad.



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 64200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 8406 4400
www.sanpedro.gob.mx

12

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/041-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040, COMISIÓN ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 08 SEPTIEMBRE 2021.

Además, se busca incentivar la movilidad sustentable, con especial énfasis en el peatón, así como alternativas que reduzcan el uso del auto.

Para el cumplimiento de dicho objetivo, el Programa Parcial establece una serie de estrategias articuladas mediante ejes, sub ejes, y líneas de acción.

En materia de desarrollo urbano, el orden es prioridad. Se busca respetar la vocación de cada zona, entendiendo su historia y rol para la ciudad, con la transparencia en los procesos de desarrollo urbano para dar certeza a la ciudadanía y generar una mejora en la eficiencia de la atención ciudadana con el uso de tecnología innovadora.

Esta administración busca impulsar una visión de ciudad compacta y sostenible, donde se promuevan espacios públicos que fomenten la convivencia positiva, y que se conviertan en un factor de equidad. Espacios vivos, donde la infraestructura y equipamiento promueven un acceso cómodo y seguro para todas las personas.

Una ciudad desarrollada debe regularse también desde un enfoque sostenible, contribuyendo a mejorar el medio ambiente y construir resiliencia a través de acciones como el cuidado de las áreas naturales, la reducción de residuos, una mejor eficiencia energética y la promoción de una cultura de sostenibilidad en la ciudadanía.

Buscamos que San Pedro Garza García sea una Ciudad hecha por y para las personas: ordenada, disfrutable y de cara al futuro. Con esta visión se estableció específicamente en el apartado "B. Desarrollo urbano", del eje mencionado Ciudad para Todos, el Objetivo de "Garantizar que el desarrollo urbano del Municipio refleje la visión de ciudad de sus habitantes". Los puntos clave para lograr este objetivo son:

- Las personas serán el centro del diseño de la ciudad.
- Promover una movilidad que reduzca la saturación vehicular, mejore las vialidades y fomente alternativas al automóvil.
- Lograr un desarrollo urbano ordenado, que respete la vocación de cada zona y brinde certidumbre, mejorando procesos y tecnologías.
- Impulsar una visión de ciudad compacta y sostenible, donde espacios públicos bellos y accesibles se vuelvan punto de encuentro.
- Mantener un enfoque sostenible a través de acciones como el cuidado de áreas naturales, reducción de residuos y eficiencia energética.

La división del territorio municipal tiene como objeto precisar, complementar, adecuar, ordenar y regular el desarrollo urbano mediante distritos que detallan la estrategia general para la aplicación de las políticas de ordenamiento: conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento.

13

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/041-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040; COMISIÓN ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 08 SEPTIEMBRE 2021.



Justicia y Libertad
Centro, C. R. 66200
San Pedro Garza García, H. L.
T. +52 (81) 5400 4400
www.sanpedro.gob.mx

Entre los 16 Distritos en los que se dividió el territorio municipal, el Distrito Fuentes del Valle cuenta con dos Polígonos de Actuación denominados Calzada Oriente (CAO) y Centro Valle (CV), siendo este último el que nos compete en este Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

El Polígono de Actuación Centro Valle (CV) cuenta con una superficie de 59.36 hectáreas, 38 manzanas y 738 lotes, está delimitado al norte por los lotes frente a la calle Río Guadalquivir, al oriente por los predios anteriores a Av. Manuel Gómez Morín, al sur por los lotes con frente a la calle Río de la Plata y al poniente con los predios frente a la calle Río Grijalva Norte.

La superficie del polígono corresponde al 1.32 % del área urbana total del municipio. El Centro Valle ha tenido un descenso de población importante desde el año 1990. Según el DENUF en la zona trabajan 839 personas. La estructura de la población habitante y flotante de la zona nos habla de la vocación de servicios y comercial que existe actualmente. Esa vocación se ve representada en el uso de suelo de la zona, siendo el 64% para servicios y comercio, en contraste con el 28% para el uso habitacional. Esto muestra un desequilibrio de usos de suelo y se observa una tendencia a la baja en el uso de suelo habitacional.

En el coeficiente de ocupación del suelo vemos un 43% de los lotes con un coeficiente de ocupación de 0.6 a 0.8, que asciende a 74% si agregamos los lotes del 0.4 al 0.6, lo que nos habla de un polígono de actuación consolidado, pero con potencial urbanístico para su transformación. Este potencial urbanístico se observa también en la predominancia (81%) de los edificios de 1 a 2 pisos, y tan sólo un 5% para los edificios de 5 a 21 pisos, cabe destacar que estos últimos en su mayoría son edificios de construcción reciente. Este proceso pone a prueba el equipamiento existente de la zona y sus áreas de oportunidad.

Si bien, Centro Valle no cuenta con equipamientos urbanos de alto impacto, se encuentra rodeado de ellos; entre los que destacan espacios públicos, centros comerciales, clubes deportivos y educativos. También cuenta con acceso inmediato a vialidades primarias y subcolectoras importantes del Municipio como lo son Calzada del Valle, Calzada San Pedro y Av. Gómez Morín, desde y hacia las cuales se concentra el acceso y salida del polígono.

El transporte público de la zona transita también por estas vialidades, sin embargo, el principal medio de transporte hacia y desde la zona es el automóvil. Para ello el sector cuenta con 19 predios para uso de estacionamiento, 7.55 km de líneas de parquímetros, así como 15 puntos de servicio de valet parking.

Este fenómeno se complementa con la infraestructura peatonal, que si bien, desde el punto de vista cuantitativo se cuenta con cobertura, las aceras se encuentran con problemas de calidad, tales como falta de rampas en cruces, discontinuidad del trayecto, anchos peatonales insuficientes, invasión con obstáculos, entre otros.



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 8400 4400
www.sanpedro.gob.mx

14

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/041-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040; COMISIÓN ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 08 SEPTIEMBRE 2021.

La infraestructura urbana presenta un envejecimiento y necesidad de renovación. En el caso del agua potable se presentan 8,520 metros lineales de tubería con materiales deficientes como fierro galvanizado y fundido. La zona es punto de paso de bajantes pluviales desde la Sierra Madre Oriental hacia el río Santa Catarina, por lo que de seguir el proceso de densificación del sector se hará necesaria el reforzamiento de la infraestructura pluvial y de drenaje sanitario que permita dar servicio de calidad.

Por su parte, en cuanto al paisaje se identifica al sector como uno con gran valor paisajístico debido a su entorno de sistemas montañosos y relación con las Calzadas San Pedro y Del Valle principalmente. Sin embargo, al interior del polígono encontramos poca arborización y una red de cables aéreos que hacen que se perciba como un ambiente desordenado y poco atractivo.

Finalmente se puede concluir que el polígono de actuación presenta grandes ventajas competitivas y urbanas, debido a su ubicación privilegiada con respecto al Municipio, grandes equipamientos que lo rodean y concentración de servicios y comercios de bajo impacto que ya lo hacen un centro urbano atractivo para los Sampetrinos.

Sin embargo, presenta áreas de oportunidad para los habitantes de la zona, que ven presionada su vivienda debido a los altos precios del suelo y al constante avance de comercios y servicios. Así mismo, la densificación del distrito trae retos a la infraestructura urbana de la zona y la movilidad.

Para seguir siendo un distrito innovativo en cuanto al desarrollo, en el Programa Parcial Centro Valle se busca reflejar las estrategias y políticas públicas con visiones al futuro de hacer ciudad para las personas, buscando convertirse así en un polígono referente para el desarrollo del resto del Municipio y convertirlo en parte de una ciudad inclusiva.

Analizando el valor de suelo vemos que el valor de mercado de venta se encuentra entre \$30,000.00 y \$48,000.00 MXN/m². Los altos costos del suelo provocan productos de vivienda poco accesibles y desincentivan su construcción. Hablando de movilidad y accesibilidad se observa que la movilidad es principalmente vehicular y falta una visión incluyente de modos activos de transporte, como el peatonal.

En cuanto al estado de los espacios públicos y la imagen urbana en el polígono de actuación, se observa que el 37% de las aceras no cumple con el ancho de 2.50 m. indicado en el reglamento de aceras vigente. Se necesita accesibilidad peatonal adecuada.

En el tema de infraestructura, se cuenta con red antigua de materiales obsoletos y de baja capacidad. Es necesario sustituir y rehabilitar la red de agua potable y drenaje sanitario.

El territorio comprendido dentro del Centro Valle presenta características diferenciadas; el presente Programa refleja estas diferencias y establece dos zonas estratégicas para definir la



ubicación y características de las edificaciones: Vivienda Multifamiliar Mixto I y Vivienda Multifamiliar Mixto II.

De igual forma se integran dos zonas de equipamiento público y espacio abierto y área verde presentes en el polígono. La definición de estas zonas permitirá introducir un orden en la intensidad, las alturas y distribución territorial de los usos de suelo.

La zona estratégica denominada como Vivienda Multifamiliar Mixto II ocupa 53.16 hectáreas y representa el 90% de la superficie total del Programa Parcial Centro Valle. Esta zona incluye la zona nuclear del polígono, lo comúnmente conocido como "Centrito Valle", así como las zonas colindantes a las Avenidas Calzada del Valle y Calzada San Pedro.

En esta zona se pretende un uso más intensivo y alturas mayores que permitan el desarrollo de un espacio compacto, denso, con movilidad sostenible y atractor de una diversidad de usos para mejorar su desarrollo económico.

Por otro lado, la zona estratégica de Vivienda Multifamiliar Mixto I ocupa 6.21 hectáreas y representa el 10% de la superficie total del Programa Parcial Centro Valle. Ésta se ubica en la zona norte del polígono, y es la zona de transición entre la zona de Vivienda Multifamiliar Mixto II y la colonia Fuentes del Valle. Aquí se busca crear una diversidad de usos, sin embargo, dónde predomine lo habitacional para permitir una zona de transición hacia las zonas habitacionales ubicadas al norte. Se trata de crear un espacio con diversidad de usos pero menor densidad en comparación con el Vivienda Multifamiliar Mixto II. Esta zona se establece con el fin de lograr una mejor transición y menor impacto para las zonas habitacionales contiguas, procurando una escala urbana humana y acorde a la sección de las vías.

El Programa Parcial Centro Valle busca transformar al Polígono de Actuación en un lugar atractivo, cómodo para vivir, pasear, comprar, trabajar y jugar. El Centro Valle busca volverse una zona inclusiva y apta para una población diversa, ofreciendo una amplia gama de oportunidades que mejoren la calidad general de vida de sus habitantes.

Lo anterior, a través de una estructura urbana que ordena el espacio y establece una equilibrada distribución de cargas y beneficios en la zona. Para ello es necesaria una colaboración intersectorial con la participación de desarrolladores, administradores de bienes raíces, urbanistas, banqueros enfocados al desarrollo y actividades hipotecarias, así como de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del municipio, entre otros.

El Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N.L. 2030 propone distintas tipologías de vivienda en función de las características específicas que se identifican en las zonas habitacionales que conforman el Municipio.



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 64200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 5400-4400
www.sanpedro-geh.mx

16
DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/041-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040; COMISIÓN ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 08 SEPTIEMBRE 2021.

17

Esta propuesta reconoce la heterogeneidad de los usos de suelo habitacionales, el funcionamiento particular de cada zona habitacional y la consecuente necesidad por implementar una reglamentación específica para regular y potencializar el desarrollo de estas, creando las condiciones necesarias para la reactivación y densificación en el territorio de San Pedro Garza García.

Una reactivación sustentable del polígono requiere un modelo de desarrollo urbano que contemple una mezcla equilibrada de los usos del suelo residenciales, comerciales y de servicios. Los espacios subutilizados deben ser rehabilitados, reocupados o transformados, para uso de la comunidad como parques de bolsillo, estacionamientos u otros servicios públicos. Esto se puede lograr a través de estrategias de socialización y participación ciudadana.

Así, es posible que las personas puedan vivir, trabajar, realizar compras y actividades sociales y recreativas en un radio de viaje más corto, en una escala peatonal y así reducir el número y distancia de los generadores de viajes, con más tiempo para actividades personales y menos consumo de combustible y generación de contaminantes.

SÉPTIMA. Ahora bien, dado que la consulta pública como mecanismo de participación ciudadana exige emitir el aviso público y la convocatoria correspondientes, los integrantes de esta Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano consideran necesario proponer el establecimiento de las bases generales conforme a las cuales se regirá el procedimiento de recepción y respuesta de planteamientos, observaciones, comentarios o propuestas ciudadanas, de acuerdo al cual se desahogará la etapa de consulta pública del proyecto relativo dentro del proceso de formulación del **PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040**; esto con base en las experiencias que han resultado del ejercicio de dicho mecanismo de consulta pública durante los procesos de formulación o modificación por ajuste tanto del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, cuyas aprobaciones fueron publicados en el Periódico Oficial del Estado en fecha 26-veintiséis de septiembre de 2014-dos mil catorce y 04-cuatro de septiembre de 2020-dos mil veinte, como del Atlas de Peligros y Riesgos del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, actualmente en proceso de aprobación.

De modo que, a fin de propiciar un ámbito de certeza y seguridad jurídica que abone a la consecución del orden necesario durante el desahogo del procedimiento relativo a la etapa de consulta pública del **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040**, esta Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano propone establecer que la autorización del Republicano Ayuntamiento para someter dicho proyecto de programa parcial a consulta pública, esté sujeta a las bases generales que para la expedición y publicación de la convocatoria pública y el aviso público respectivos, se enuncian a continuación.



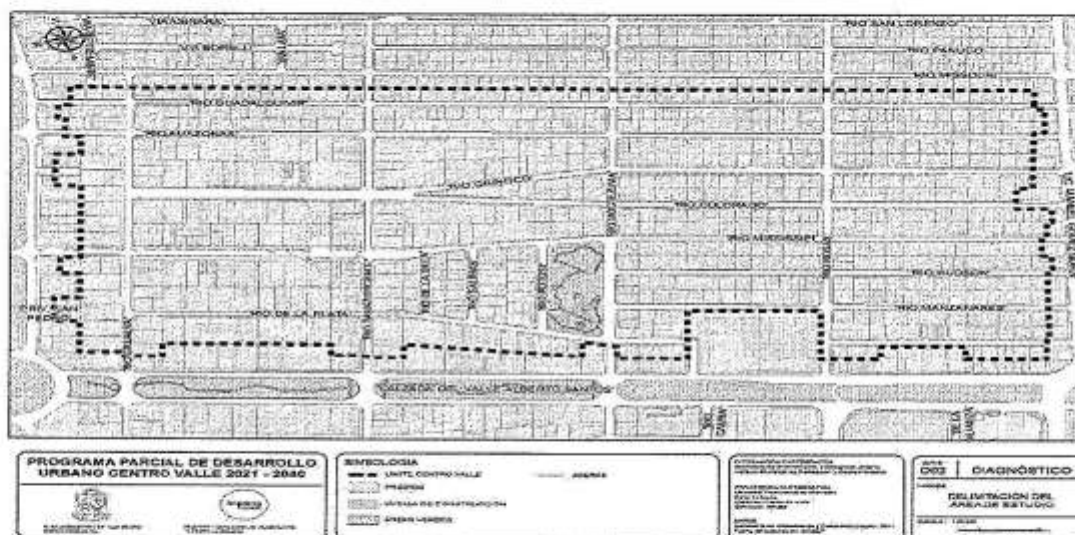
Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 8400 4400
www.sanpedro.gob.mx

17
DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/041-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040; COMISIÓN ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 08 SEPTIEMBRE 2021

En términos de lo previsto en los artículos 56, fracciones III y IV, 94, párrafo primero, 95, párrafo primero, y 402, párrafo primero, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el alcance de la consulta ciudadana se acotará a los vecinos, residentes, poseedores o propietarios que acrediten fehacientemente ante el Municipio contar con un título legítimo de propiedad o de posesión respecto de alguno de los lotes o predios comprendidos dentro del área previamente definida como polígono de actuación o distrito de desarrollo específico al que se refiere el **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040**.

El polígono de actuación Centro Valle (CV) cuenta con una superficie de 59.36 hectáreas, 38 manzanas y 738 lotes, está delimitado al norte por los predios a ambos lados de la calle Río Guadalquivir, al oriente por los predios anteriores a Av. Manuel Gómez Morín, al sur por los lotes con frente a la calle Río de la Plata y al poniente con los predios frente a la calle Río Grijalva Norte. La superficie del polígono corresponde al 1.32 % del área urbana total del municipio.

Para ilustrar lo anterior se inserta a continuación la imagen del polígono que delimita el área del distrito de desarrollo específico que nos ocupa:



Los interesados en participar en la etapa de consulta pública del **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040**, lo harán en ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad y contenido de los documentos que presenten;

18
DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/041-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040; COMISIÓN ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 08 SEPTIEMBRE 2021

19

debiendo acompañar a los escritos de propuestas, comentarios, observaciones o planteamientos que presenten, copia simple de una identificación oficial con fotografía vigente que preferentemente pueda ser pasaporte, licencia de conducir o credencial de elector, a elección del interesado, que permita identificarlo plenamente y relacionar fehacientemente su calidad de participante con interés legítimo con el título de propiedad o de posesión del lote o predio que acompañe.

El resguardo y tratamiento de la información confidencial de los ciudadanos participantes estará sujeta y deberá respetar las disposiciones aplicables conforme a la legislación de transparencia, acceso a la información y protección de datos personales. El Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana deberá coordinarse con las áreas responsables de protección de datos personales de la Secretaría de Contraloría y Transparencia Municipal para los efectos de esta disposición.

Los interesados en participar en la etapa de consulta pública del **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040**, al presentar por escrito sus comentarios, observaciones, propuestas o planteamientos deberán señalar la ubicación del lote o predio dentro del polígono a que se refiere el ámbito territorial de dicho proyecto de programa parcial y, adicionalmente, la del domicilio convencional para oír y recibir notificaciones dentro del proceso de consulta pública.

Para facilitar la identificación de la ubicación y satisfacer los requisitos legales correspondientes a las notificaciones personales que se practiquen a los participantes, los interesados deberán acreditar la existencia e identidad del domicilio que señalen para oír y recibir notificaciones con copia simple de cualquier comprobante de pago de los servicios públicos de agua y drenaje, electricidad, telefonía e internet o de suministro de gas, así como con una impresión fotográfica actual del frente o fachada del domicilio que sea señalado para tales efectos. El incumplimiento de los anteriores requisitos implica para el participante interesado la aceptación de que las notificaciones que deban ser de carácter personal se realicen por tabla de avisos que se fijará en el recinto oficial del Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, si dentro de las veinticuatro horas siguientes a la emisión del acuerdo o determinación que se mande notificar el interesado no comparece ante tal Instituto para ser notificado personalmente.

Los interesados en participar en la etapa de consulta pública del **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040**, al presentar por escrito sus comentarios, observaciones, propuestas o planteamientos, deberán hacerlo expresando los fundamentos o motivos de carácter técnico, social o político que consideren justifican o hacen viables los mismos, partiendo de un punto de vista colectivo y bajo la consideración del deber de propiciar y procurar el bien común y el mejoramiento de la calidad



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 8400 4400
www.sanpedro.gob.mx

19
DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/041-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040; COMISIÓN ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 08 SEPTIEMBRE 2021.

de vida de todos los habitantes, vecinos o residentes del polígono o distrito en cuestión, por encima de cualquier interés económico particular.

Acorde con la función social atribuida a la propiedad privada según lo establecido en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, si los planteamientos o propuestas que se presenten en la etapa de consulta pública contienen expresiones o argumentos de corte individualista o que se refieran exclusivamente a aspectos de intereses particulares, sin considerar la dimensión colectiva de los beneficios o perjuicios que puedan llegar a producir en la vida de las personas y su disfrute al derecho a la ciudad, o que no expresen los fundamentos o motivos de carácter técnico, social o político que consideren justifican o hacen viables los mismos, o que se refieran a cuestiones o aspectos que no tengan relación con el polígono de actuación o distrito de desarrollo específico correspondiente; será causa de que tal planteamiento o propuesta sea declarada improcedente en la etapa correspondiente de la consulta pública.

Para los efectos del procedimiento de consulta pública del **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040**, la participación ciudadana dentro de este procedimiento se considera como expresión de una prerrogativa de naturaleza colectiva que se agota y satisface con la respuesta que declare procedente o improcedente las propuestas, planteamientos, observaciones o comentarios que sean presentados. La potestad normativa conferida por la Constitución y la legislación de la materia al Ayuntamiento en el ámbito de la planeación y regulación del desarrollo urbano, es irreductible y no podrá subordinarse el interés social ni el orden público al interés particular de persona alguna con motivo de la intervención en el referido mecanismo de participación ciudadana.

En ningún caso podrá considerarse que el ejercicio del derecho de participación ciudadana dentro del procedimiento de consulta pública del **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040**, permite deducir la configuración de resoluciones afirmativas o negativas fictas respecto de las propuestas, planteamientos, observaciones o comentarios que sean presentados.

De conformidad con el artículo 56, fracción V), inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, para la apertura de la Consulta Pública se celebrará una **Primera Audiencia**, a las 11:00 horas del día **miércoles 22-veintidós de septiembre de 2021-dos mil veintiuno**, en la explanada del salón polivalente del Parque Mississippi, ubicado en la calle Río Mississippi, sin número, entre Río Potosí y Río Moctezuma, en la Colonia del Valle, del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; con el propósito de presentar el proyecto del mencionado programa parcial y dar por iniciada la participación social, explicar el procedimiento para presentar las propuestas o



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 8400 4400
www.sanpedro.gob.mx

20

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/041-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040; COMISIÓN ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO 4 DE SEPTIEMBRE 2021.

planteamientos que formulen los ciudadanos y habitantes del polígono de actuación o distrito de desarrollo específico sujeta a planeación.

En términos del artículo 56, fracción V), inciso b), de la citada ley, a las **18:00 horas del día lunes 27-veintisiete de septiembre de 2021-dos mil veintiuno**, se efectuará la Audiencia con el Consejo Municipal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano, en el recinto oficial del Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, ubicado en la calle 05 de Mayo, número 301, en la Colonia Palo Blanco de San Pedro Garza García, Nuevo León, con el propósito de exponer los objetivos y propuestas del programa parcial en cita.

Las propuestas o planteamientos de los vecinos, residentes, poseedores o propietarios interesados a los que se convoca a esta Consulta Pública, se recibirán en el recinto oficial del Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, ubicado en la calle 05 de Mayo, número 301, en la Colonia Palo Blanco de San Pedro Garza García, Nuevo León, en un horario de las 08:00 a las 16:00 horas; en el entendido de que cualquier planteamiento o propuesta que se realice en torno a los temas sometidos a consulta pública, deberán consignar domicilio para oír y recibir notificaciones, y expresar los fundamentos o motivos que consideran justifican la misma.

La última audiencia pública de la consulta pública relativa se llevará a cabo el día **04-cuatro de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, a las 11:00 horas**, en la explanada del salón polivalente del Parque Mississippi, ubicado en la calle Río Mississippi, sin número, entre Río Potosí y Río Moctezuma, en la Colonia del Valle, del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; con el propósito de dar por concluido el plazo de consulta y recibir los planteamientos por escrito de los interesados.

En las audiencias públicas, el Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León, levantará actas circunstanciadas que consignen la asistencia y las preguntas de los participantes y se recibirán los planteamientos y propuestas que los mismos deseen formular, mismos que serán utilizadas, en lo procedente, en los ajustes al proyecto de programa parcial presentado junto con las propuestas que se hayan recibido a lo largo del periodo de consulta, pudiéndose implementar cualquier instrumento de audio y video o cualquier otro instrumento de tecnologías similar para el eficaz cumplimiento de la presente determinación.

EL PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO LAS CENTRO VALLE 2021-2040, conforme al documento elaborado por el Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León, y las razones expuestas en el documento relativo, estarán a disposición de los interesados durante el periodo de esta consulta pública, en las oficinas de dicho Instituto, ubicadas en la calle 05 de Mayo, número 301, en la Colonia Palo Blanco de San Pedro Garza García, Nuevo León, dentro del horario de las 08:00 a



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 8400-4400
www.sanpedro.gob.mx

21
DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/041-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040; COMISIÓN ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 08 SEPTIEMBRE 2021.

las 16:00 horas. Asimismo estará disponible en la página oficial de internet del Municipio, en el hipervínculo www.sanpedro.gob.mx (consultas públicas). Durante dicho plazo los interesados podrán solicitar un ejemplar del proyecto y de sus anexos gráficos.

Se instruye al Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León, para que inicie los trabajos y realice todas las acciones correspondientes a la consulta ciudadana a que se refiere el presente dictamen, a fin de que, cumpliendo y respetando todos los requisitos que para la misma señala el artículo 56 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se lleve a cabo dicho proceso de consulta.

Concluida la etapa de consulta pública, el Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León, deberá elaborar, respecto de cada uno de los planteamientos formulados por los participantes que tengan un interés legítimo respecto del proyecto del programa parcial en cuestión, una opinión técnica de respuesta para ser analizada y dictaminada por la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, a fin de que sea sometido a consideración del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Para tal efecto, se podrá solicitar excepcionalmente el apoyo técnico de cualquier otra dependencia u organismo, público o privado, que considere necesario; debiendo el citado Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León, remitir los dictámenes a la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, para su análisis, estudio y resolución del expediente integrado con documentación correspondiente.

Una vez dictaminadas las respuestas de la totalidad de los planteamientos y propuestas recibidas durante la etapa de consulta pública, la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, con el auxilio del Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León, elaborará un dictamen sobre el proyecto definitivo de **PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040**, que se someterá a la consideración del Pleno del Republicano Ayuntamiento para su discusión y en su caso aprobación.

El Republicano Ayuntamiento y el Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León, serán auxiliados en todo momento y por ende se autoriza al personal de las Secretarías de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, de Control e Inspección, de Obras Públicas, de Servicios Públicos y Medio Ambiente y de la Dirección General de Asuntos Jurídicos y Dirección de Gobierno ambas de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento para llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias para realizar las notificaciones de los dictámenes de respuesta correspondientes a los planteamientos formulados por la ciudadanía.



Juárez y Libertad
Centro, C. R. 66200
San Pedro Garza García, H. L.
T. +52 (81) 8406 4400
www.sanpedro.gob.mx

22
DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/041-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040; COMISIÓN ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 08 SEPTIEMBRE 2021.

Para todo lo no previsto en las bases generales de la convocatoria de la consulta pública relativa, el Presidente Municipal, el Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y el Director General del Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León, estarán facultados para proveer en el ámbito de sus atribuciones lo necesario en la esfera administrativa a efecto resolver e instrumentar las medidas que sean necesarias para debido cumplimiento del presente dictamen y de lo establecido en la legislación de la materia.

OCTAVA. Consecuentemente, y con fundamento en las consideraciones de hecho y legales citadas en el cuerpo del presente dictamen, los integrantes de esta **COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, sometemos a consideración del pleno de este Republicano Ayuntamiento del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la aprobación del siguiente

ACUERDO

PRIMERO. Se **APRUEBA** dar inicio al proceso de **CONSULTA PÚBLICA** del documento que contiene el **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040**, mismo que se encuentra adjunto al presente dictamen, identificado como **"ANEXO UNO"** y que forma parte de este, formulados por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y del Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana (**IMPLANG**), del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en términos de lo dispuesto por el artículo 56 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SEGUNDO: Publíquese el **AVISO DE INICIO** y la **CONVOCATORIA** correspondientes al procedimiento de la consulta pública previsto en la fracción III del artículo 56 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, especificando los principales cambios y modificaciones y las zonas afectadas, conforme a las bases generales establecidas en el presente dictamen. Este aviso y la respectiva convocatoria deberá ser publicado en cuando menos dos de los diarios de mayor circulación en la entidad, durante 3-tres días consecutivos y deberá cumplir con un tamaño mínimo de un octavo de página.

TERCERO: Los planteamientos de los ciudadanos se recibirán en las oficinas del Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León (**IMPLANG**), ubicadas en calle 5 de Mayo número 301 en la colonia Palo Blanco de este municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, en un horario de 08:00 a 16:00 horas de lunes a viernes; o en el formato habilitado para tal propósito en el hipervínculo



Justicia y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 8400 4400
www.sanpedro.gob.mx

23

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/041-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040; COMISIÓN ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 08 SEPTIEMBRE 2021.

www.sanpedro.gob.mx/ConsultaPublica/2021/Centrovalle/; dichos planteamientos que se consideren respecto del proyecto del **PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CALZADAS 2021-2040** a consulta, deberán ser claros y estar fundamentados y justificados en términos técnico – urbanísticos, tal como lo señalan las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y las bases generales de la referida convocatoria.

CUARTO. El documento relativo al **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040**, estará disponible para la consulta pública durante un plazo no menor a 30- treinta días hábiles, comenzando a partir de la primera audiencia la cual será el día 22-veintidós de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, dando término de dicha consulta el día 04-cuatro de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, en las oficinas del Instituto de Planeación y Gestión Urbana, así mismo estará disponible en la página oficial de internet del Municipio, en el hipervínculo www.sanpedro.gob.mx/ConsultaPublica/2021/Centrovalle/ durante dicho plazo los interesados podrán solicitar un ejemplar del proyecto y de sus anexos gráficos, así como presentar por escrito los planteamientos o propuestas que consideren respecto del proyecto del plan o programa de desarrollo urbano, o las modificaciones a los vigentes, a sus anexos y demás contenido del mismo. Los planteamientos deberán estar fundamentados y consignar domicilio para oír y recibir notificaciones.

Para los efectos legales de la consulta pública y del procedimiento previsto para la aprobación del plan o programa sometido al mismo, se consideraran improcedentes todas aquéllos planteamientos o propuestas que se presenten bajo expresiones o argumentos de corte individualista o que se refieran exclusivamente a aspectos de intereses particulares, sin considerar la dimensión colectiva de los beneficios o perjuicios que puedan a llegar a producir en la vida de las personas y su disfrute al derecho a la ciudad, o que no expresen los fundamentos o motivos de carácter técnico, social o político que consideren justifican o hacen viables los mismos, o que se refieran a cuestiones o aspectos que no tengan relación con el polígono de actuación o distrito de desarrollo específico correspondiente.

En ningún caso podrá considerarse que el ejercicio del derecho de participación ciudadana dentro del procedimiento de consulta pública del **PROYECTO DE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040**, permite deducir la configuración de resoluciones afirmativas o negativas fictas respecto de las propuestas, planteamientos, observaciones o comentarios que sean presentados.

QUINTO. Publíquese el presente Acuerdo, el proyecto del **PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040**, así como el aviso referido en el párrafo anterior por una sola ocasión en la Gaceta Municipal.



Del mismo modo, y sin perjuicio de la eficacia de su publicación en la Gaceta Municipal, publíquese para mayor difusión el presente Acuerdo y el proyecto del **PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040**, en el Periódico Oficial del Estado.

SEXTO. Se instruye al Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana (IMPLANG), dependiente de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, para que inicie y desarrolle hasta su conclusión los trabajos y acciones correspondientes a la consulta ciudadana señalada en el acuerdo primero a fin de que, cumpliendo y respetando todos los requisitos que para la misma señala el artículo 56 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se lleve a cabo dicho proceso de consulta.

SÉPTIMO. Concluida la Consulta pública, el Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana (IMPLANG) dependiente de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, deberá elaborar, respecto de cada uno de los planteamientos formulados por la ciudadanía, una opinión técnico de respuesta, y excepcionalmente podrá esta comisión solicitar el apoyo técnico de cualquier otra dependencia u organismo, público o privado, que considere necesario; debiendo dicho Instituto remitir oportunamente dichas opiniones a esta Comisión para su análisis, estudio y resolución del expediente integrado con dicha documentación.

OCTAVO. La Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, una vez analizado el planteamiento recibido, procederá a dictaminar, fundando y motivando, las propuestas ciudadanas que hayan sido resueltas como improcedentes, las cuales serán puestas a la consideración del Pleno del Republicano Ayuntamiento para los efectos legales correspondientes.

NOVENO. Esta Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, una vez dictaminadas y resueltas la totalidad de los planteamientos, elaborará un Dictamen Definitivo que se someterá a la consideración del Republicano Ayuntamiento para su discusión y en su caso aprobación.

DÉCIMO. Se autoriza al personal de las Secretarías de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, de Infraestructura y Obra Pública, de Servicios Públicos y Medio Ambiente, de la Dirección General de Asuntos Jurídicos, de la Dirección de Control e Inspección, así como de la Dirección de Gobierno de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento para llevar a cabo las notificaciones de los dictámenes correspondientes a los planteamientos formulados por la ciudadanía.



DÉCIMO PRIMERO. Gírense las instrucciones al C. Presidente Municipal, al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento y al Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana (IMPLANG) dependiente de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y a ésta última, para que lleve de inmediato el exacto cumplimiento del presente acuerdo.

A T E N T A M E N T E

San Pedro Garza García, N. L., a 08 de septiembre de 2021.
**COMISION DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO
 DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO.**

[Firma]
C. EDUARDO ARMANDO AGUILAR VALDEZ.
 SÉPTIMO REGIDOR y PRESIDENTE
 A FAVOR DEL DICTAMEN.

[Firma]
C. ALEJANDRO ALBERTO CARLOS PÁEZ Y ARAGÓN.
 QUINTO REGIDOR y SECRETARIO
 A FAVOR DEL DICTAMEN

C. MAURICIO SADA SANTOS.
 PRIMER REGIDOR y VOCAL
 A FAVOR DEL DICTAMEN

C. JAVIER GONZÁLEZ ALCÁNTARA CÁCERES
 TERCER REGIDOR y VOCAL
 A FAVOR DEL DICTAMEN

[Firma]
C. MARÍA DEL CONSUELO IBARRA CARRERA
 OCTAVA REGIDORA y VOCAL
 A FAVOR DEL DICTAMEN

[Firma]
C. ERNESTO JAVIER CHAPA CALVILLO
 NOVENO REGIDOR y VOCAL
 EN CONTRA DEL DICTAMEN

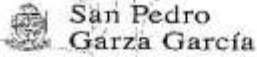
[Firma]
C. BRENDA TAFICH LANKENAU
 DÉCIMA SEGUNDA REGIDORA y VOCAL
 EN CONTRA DEL DICTAMEN

ÚLTIMA FOJA DEL DICTAMEN COYDU 2018-2021/041-2021/INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040



ANEXO 1

COYDU 2018-2021/041-
2021/INICIO DEL PROCESO
DE CONSULTA PÚBLICA
DEL PROGRAMA PARCIAL
DE DESARROLLO URBANO
CENTRO VALLE 2021-2040



Proyecto para Consulta Pública de Programa Parcial de Desarrollo Urbano **Centro Valle** 2021 - 2040

implang

A handwritten signature in black ink, appearing to be "CJ", located at the bottom right of the page.



Contenido

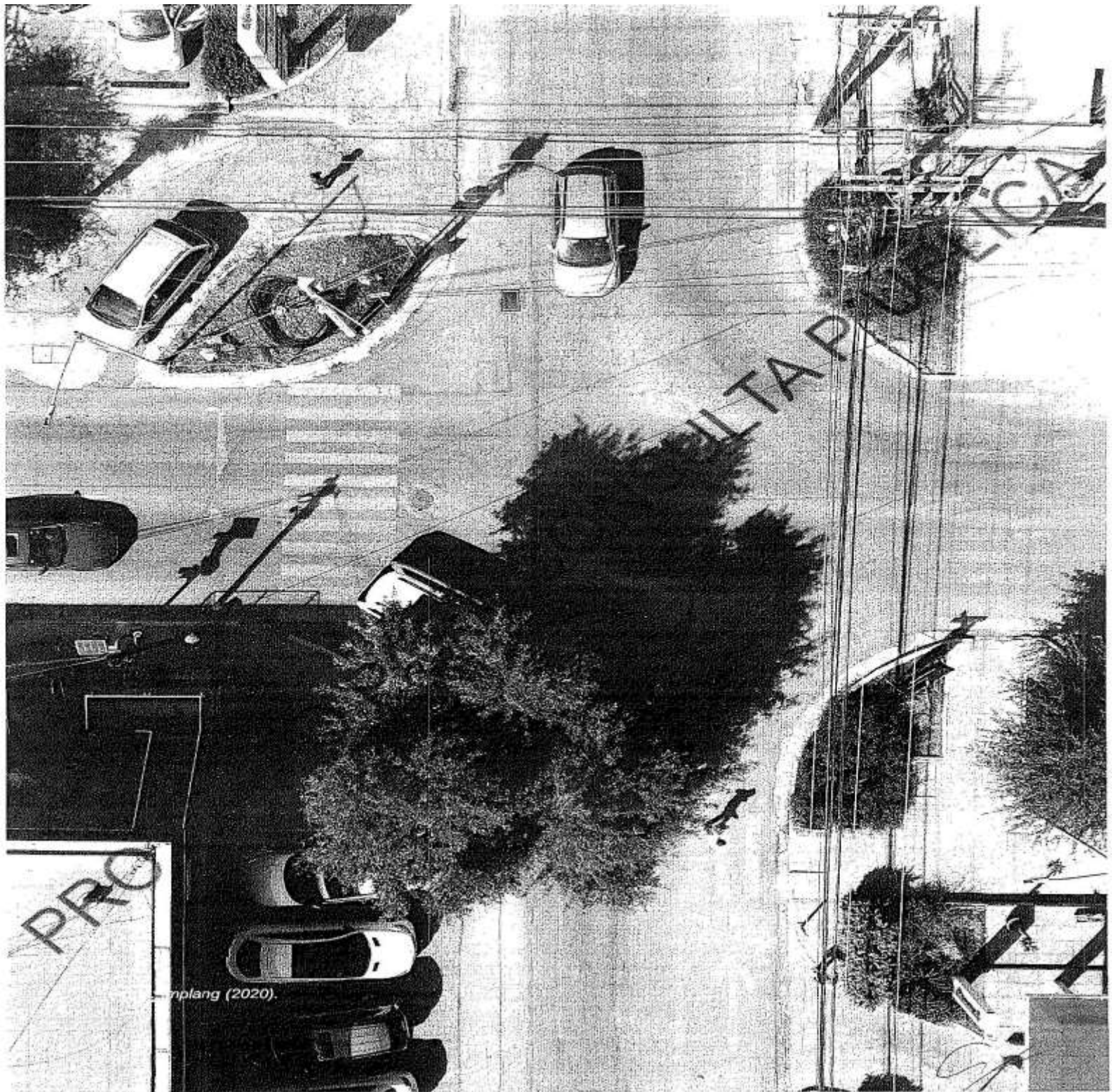
Parte I Marco de Planeación

1.	Visión y principios	1
1.1	Introducción	1
1.2	Objetivos del documento	2
1.3	Principios de la política pública	3
1.4	Planificación participativa: la formación de una visión compartida	5
1.5	Visión a futuro	6
1.6	Congruencia y alineación general	6
2.	Metodología	8
2.1	Proceso de innovación para la Planeación Urbana	8
3.	Fundamentación Jurídica	9
3.1	Nivel Federal	10
3.2	Nivel Estatal	12
3.3	Nivel Municipal	14
4.	Delimitación del área de estudio	15
4.1	Antecedentes	15
4.2	Ubicación de área dentro del municipio	16

Parte II Diagnóstico

1.	Sociedad y economía	22
1.1.	Demografía	22
1.2	Análisis inmobiliario	27
2.	Desarrollo urbano y usos de suelo	28
2.1	Usos de suelo	28
2.2	Análisis de la ocupación del suelo	33
3.	Movilidad y accesibilidad	35
3.1	Zonas generadoras y atractoras de viajes	35
3.2	Situación actual	35
4.	Espacio público e imagen urbana	46
4.1	Paisaje, imagen urbana y espacio público	46
4.2	Arbolado existente	53
5.	Infraestructura	54
5.1	Agua potable	54
5.2	Drenaje sanitario y pluvial	54
5.3	Electricidad	55
4.	Síntesis del diagnóstico Programa Parcial Centro Valle	58

5. Análisis de Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas	63
5.1 Fortalezas	63
5.2 Oportunidades	63
5.3 Debilidades	64
5.4 Amenazas	64
Parte III Planeación	68
1. Objetivos y políticas	68
1.1 Objetivo general	68
1.2 Objetivos específicos, políticas, estrategias y líneas de acción.	69
2. Lineamientos urbanísticos	73
2.1 Zonificación	74
2.2 Matriz de usos de suelo	82
2.3 Forma urbana	93
2.4 Estructura vial	96
2.5 Imagen Urbana	98
3. Programas y corresponsabilidad de obras y acciones	101
3.1 Programa social y económico	101
3.2 Programa de Desarrollo Urbano y Usos de Suelo	101
3.3 Programa de Movilidad y Accesibilidad	102
3.4 Programa de Espacio Público e Imagen Urbana	102
3.5 Programa de Infraestructura	102
4. Instrumentos y mecanismos financieros y fiscales	103
4.3 Aprovechamientos urbanos optativos	103
4.4 Organizaciones de la Sociedad Civil	103
4.5 Asociaciones público-privadas	104
4.6 Fideicomiso	104
4.7 Financiamiento público de la Banca de Desarrollo	104
4.8 Gestión de fondos federales o estatales	104
4.9 Impuesto sobre aumento de valor y mejoría específica de la propiedad	105
4.10 Estímulos y reducciones fiscales	105
4.11 Presupuesto participativo	105
5. Mecanismos de control, seguimiento y evaluación	105
Parte IV Anexos	111
1. Índice de figuras	111
2. Índice de tablas	112
3. Índice de mapas	112
4. Referencias	149



Parte I. Marco de planeación

Parte I Marco de Planeación

1. Visión y principios

1.1 Introducción

Una vez que el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N.L. 2030 establece el rumbo que deben tomar las acciones en materia urbana del municipio, se establecen los Programas Parciales de Desarrollo Urbano de acuerdo con el sistema de planeación estatal. En estos instrumentos se precisa la zonificación secundaria que modela el espacio urbano y se proyecta la ciudad que todos deseamos: Conectada, Compacta, Cercana y Equitativa.

De acuerdo con el artículo 90 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León [LAHOTDUNL] (2017), se establece que los programas parciales de desarrollo urbano podrán precisar, complementar y aplicar a mayor detalle los programas municipales, abarcando un área determinada, distrito o elemento del mismo y serán elaborados por la dependencia encargada del desarrollo urbano del Municipio o los institutos municipales de planeación urbana.

Por lo cual, la presente administración ha manifestado como imperante la necesidad de llevar a cabo el presente Programa Parcial, que se compone de los siguientes apartados:

Parte I Marco de Planeación

- Visión y principios
- Metodología
- Fundamentación jurídica
- Delimitación del área de estudio

Parte II Diagnóstico

- Diagnóstico
- Síntesis del diagnóstico
- Análisis FODA

Parte III Planeación

- Objetivos, políticas, estrategias y líneas de acción
- Lineamientos urbanísticos
- Programas, proyectos y obras
- Instrumentos y mecanismos financieros
- Mecanismos de control, seguimiento y evaluación

Parte IV Anexos

1



1.2 Objetivos del documento

El municipio de San Pedro Garza García se encuentra en la Zona Metropolitana de Monterrey.

Las Zonas Metropolitanas se forman por un conjunto de municipios que por sus características mantienen un alto grado de integración socioeconómica.

Algunos municipios periféricos de la Zona Metropolitana de Monterrey, de acuerdo con el censo poblacional 2020 de INEGI, han tenido crecimientos poblacionales muy importantes en las últimas décadas. Otros municipios con ubicaciones centrales han mantenido o disminuido su población.

Este fenómeno ha generado una densidad urbana baja que provoca problemas con impactos sociales, sobre la movilidad y traslados de las personas, así como en la cobertura óptima de servicios públicos e infraestructura para la población.

La tendencia actual de expansión urbana horizontal, o hacia la periferia, se explica por la disminución de población en las zonas centrales.

San Pedro Garza García es un municipio que por su ubicación central favorable y gran desarrollo económico ofrece oportunidades importantes para impulsar el desarrollo metropolitano.

El Centro Valle se identifica dentro del municipio como una zona con alto potencial de desarrollo urbano ya que actualmente cuenta con una densidad habitacional baja y es un destino de intercambio comercial y de esparcimiento que se reconoce a nivel metropolitano. Esta zona destaca por contar con una gran concentración de unidades económicas que generan actividad y traslados diariamente. En este sentido,

surge la oportunidad de generar un Programa Parcial para fomentar un crecimiento urbano sustentable en el Centro Valle, que tome en consideración la situación urbana actual de la metrópoli y ofrezca herramientas que brinden una mayor calidad de vida a sus habitantes.

De acuerdo con el Ajuste del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, Determinación y delimitación de las zonas de Conservación, Mejoramiento, Consolidación y Crecimiento, con dictamen número COYDU 2018-2021/039-2020 y publicado en el Periódico Oficial del Estado el 4 de septiembre de 2020, el Centro Valle se encuentra declarada zona

de Mejoramiento.

Las zonas deterioradas física o funcionalmente, en forma total o parcial podrán ser declaradas por el Ayuntamiento como espacios dedicados al Mejoramiento con el fin de reordenarlos, renovarlos, rehabilitarlos y/o protegerlos y lograr el mejor aprovechamiento de su ubicación, infraestructura, suelo y elementos de acondicionamiento del espacio, integrándolas al desarrollo urbano, particularmente en beneficio de los habitantes de dichas zonas.

En las zonas declaradas como de Mejoramiento, se podrán desarrollar las acciones urbanas con los alcances siguientes:

- I. **Habilitación:** mediante la introducción de nuevas redes de infraestructura, vialidad o pavimentación, construcción de equipamiento urbano, servicio de transporte urbano;
- II. **Rehabilitación:** mediante cambios de usos del suelo o de las edificaciones, cambio en las densidades de población o en la intensidad de usos del suelo, cambio o ampliación de las redes de infraestructura, ampliación de equipamiento urbano, reconstrucción total o parcial;
- III. **Renovación:** mediante demoliciones y construcción de nuevas edificaciones o espacios abiertos incluyendo infraestructura, vialidad y servicios públicos, y demás que se requieran para la recuperación y mayor funcionamiento de las zonas y áreas identificadas en los planes y programas de desarrollo urbano correspondientes;
- IV. **Restauración:** mediante acciones tendientes a la recuperación y restablecimiento de las condiciones que hacen posible la evolución y continuidad de los procesos naturales.

Para estas zonas se deberán implementar programas y actualizar los reglamentos para promover los usos de suelo mixto con una mezcla adecuada, con una mayor flexibilidad en las densidades habitacionales y los requisitos de cajones de estacionamiento.

De conformidad con el Artículo 91 de la LAHOTDUNL, el Programa Parcial Centro Valle tiene por objeto principal:

- La delimitación de los inmuebles y zonas que le atañen;

- Los objetivos y metas urbanísticas para la zona;
- Las estrategias y políticas de desarrollo urbano para el área de planeación;
- La delimitación de polígonos de actuación o de reagrupamientos parcelario;
- Los programas, proyectos, obras y acciones urbanísticas propuestas en el área de aplicación del Plan.
- La demás información que se considere pertinente y explicativa del programa.

1.3 Principios de la política pública

Como parte de los objetivos generales del presente Programa Parcial Centro Valle, se enlistan los principios de política pública para la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y la ordenación territorial, de conformidad con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano [LGAHOTDU] que entró en vigor el día 29 de noviembre (2016), la cual en su artículo 4 a la letra dice:

- I. **Derecho a la ciudad.** Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;
- II. **Equidad e inclusión.** Garantizar el ejercicio pleno de derechos en


Implang



condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto a los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes pueden decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo con sus preferencias, necesidades y capacidades;

- III. Derecho a la propiedad urbana. Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;

- IV. Coherencia y racionalidad. Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;

- V. Participación democrática y transparencia. Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el

desarrollo de las ciudades y el territorio. Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;

- VI. Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje de Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costes y facilitar la actividad económica;

- VII. Protección y progresividad del Espacio Público. Crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciadas por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse o mejorarse, pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes.

- VIII. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos. Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y Resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas

y su patrimonio frente a los riesgos naturales y antropogénicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo y;

- IX. Sustentabilidad ambiental. Promover prioritariamente, el uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones. Así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el Crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques, y
- X. Accesibilidad universal y movilidad. Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de Usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva Movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.

Además, el Artículo 5 de la mencionada Ley General establece que: *"Toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y coordinación metropolitana deberá observar los principios señalados en el artículo anterior, sin importar el orden de gobierno de donde emana."*

1.4 Planificación participativa: la formación de una visión compartida

En las ciudades, la planificación urbana une a las personas para tomar decisiones sobre

los lugares en donde viven.

Los espacios más exitosos se logran cuando todas las personas tienen un sentido de pertenencia. De acuerdo con el artículo 56 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los programas de desarrollo urbano deben someterse a consulta pública cuando sean formulados o modificados para incorporar los resultados de la participación social.

Con respecto al presente Programa Parcial, la planificación participativa tiene dos objetivos básicos: (a) incorpora una diversidad o confluencia de perspectivas, intereses, identidades y preferencias plurales y (b) promover un sentido de pertenencia en el curso de la planeación, para que cada participante deje su marca en el ejercicio del Programa Parcial. Precisamente son estos factores que le dan valor a los procesos de participación, y son esenciales en el proceso de planeación representativa.

Además, la reflexión, discusión y actuación conjunta durante el proceso activa las actitudes y puede dar una oportunidad para fomentar los procesos de aprendizaje que conduzcan a cambios profundos en los valores, conductas, habilidades y formas de relacionarse cotidianamente de los diferentes actores involucrados.

El desarrollo del Programa Parcial incluye la participación de la población que reside o es propietaria de algún lote en el polígono de estudio, que de una forma u otra se verán interesados por el resultado de planeación.

Las acciones específicas incluyen:

- Talleres de Diagnóstico y recepción de aportaciones ciudadanas

implang



- Reunión con vecinos.
- Talleres con expertos.
- Consulta Pública

1.5 Visión a futuro

En el año 2040, el Centro Valle es el mejor lugar para vivir, trabajar y pasear para personas de 8 y 80 años (8 80 cities). Es una zona de creatividad e innovación que se alcanzó a través de un trabajo compartido. Para nuestros hijos y abuelos, es una comunidad que nutre su necesidad de estar físicamente activos, ofreciendo espacios seguros, accesibles y disfrutables para todos. En el Centro Valle las personas pueden caminar, andar en bicicleta y activarse como parte de su vida diaria. En esta comunidad es prioritaria la interacción, se fomentan calles concurridas y atractivas, así como espacios públicos donde las personas pueden descansar, relajarse y jugar. En el Centro Valle se disfruta una vida urbana dinámica, una comunidad feliz y saludable. Las personas de 8 y 80 años gozan de usar estos espacios. El Centro Valle es un lugar donde podemos crecer y también envejecer.

La intención de este Programa Parcial es consolidar el Polígono de Desarrollo Centro Valle mediante la combinación de sus usos de suelo, como el habitacional unifamiliar, multifamiliar, de comercio y servicios. La infraestructura de esta zona está orientada hacia la sustentabilidad ambiental, económica y social, y su funcionamiento opera con elevada participación ciudadana. En este sentido, se conforma una comunidad resiliente y socialmente incluyente. Además, se genera un valor compartido a través de un modelo de ciudad basado en el reordenamiento urbano y la corresponsabilidad de sus habitantes. El Centro Valle ofrece un entorno de

comunidad dinámica, segura e inspiradora. Esta comunidad atrae y retiene talento, e impulsa el desarrollo y posicionamiento de San Pedro Garza García como una ciudad de innovación, emprendimiento y sustentabilidad.

1.6 Congruencia y alineación general

El Programa Parcial Centro Valle tiene como referentes de planeación los siguientes planes:

- Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030.
- Ajuste para la Determinación y Delimitación de las Zonas de Conservación, Mejoramiento, Consolidación y Crecimiento, 2020.
- Actualización 2016, Proyectos Viales.
- Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024.
- Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2000–2020.
- Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León 1990–2010.

A lo largo de los Planes de Desarrollo Urbano con los que ha contado y cuenta hoy el municipio, la problemática y los objetivos, siguen vigentes como: recuperar los valores urbanos propios del municipio, mayor protección a la vivienda individual y multifamiliar, mejor movilidad, servicios en general y protección al medio ambiente.

Uno de los puntos clave de esta Administración es impulsar una visión de ciudad compacta y sostenible, donde espacios públicos bellos y accesibles se vuelvan punto de encuentro. En el actual Plan Municipal de Desarrollo 2018 – 2021 (2019) se establecen 5 Ejes: Seguridad ciudadana, Bienestar humano, Ciudad para todos, Ciudadanía y participación, Gobierno ordenado y eficiente.

En el contenido del eje III, Ciudad para Todos, se establece que queremos vivir en un lugar amable que mejore la vida de las personas a través del espacio público. Se busca consolidar a la ciudadanía en el eje central del diseño de los espacios, la movilidad y el crecimiento de la ciudad. Además, se busca incentivar la movilidad sustentable, con especial énfasis en el peatón, así como alternativas que reduzcan el uso del auto.

Para el cumplimiento de dicho objetivo, el Programa Parcial establece una serie de estrategias articuladas mediante ejes y líneas de acción.

En materia de desarrollo urbano, el orden es prioridad. Se busca respetar la vocación de cada zona, entendiendo su historia y rol para la ciudad, con la transparencia en los procesos de desarrollo urbano para dar certeza a la ciudadanía y generar una mejora en la atención ciudadana eficiente con el uso de tecnología innovadora.

Esta administración busca impulsar una visión de ciudad compacta y sostenible, donde se promuevan espacios públicos que fomenten la convivencia positiva, y que se conviertan en un factor de equidad. Espacios vivos, donde la infraestructura y equipamiento promueven un acceso cómodo y seguro para todas las personas.

Una ciudad desarrollada debe regularse también desde un enfoque sostenible, contribuyendo a mejorar el medio ambiente y construir resiliencia.

Con acciones como el cuidado de las áreas naturales, la reducción de residuos, una mejor eficiencia energética y la promoción de una cultura de sostenibilidad en la ciudadanía.

Buscamos que San Pedro sea una ciudad hecha por y para las personas: ordenada, disfrutable y de cara al futuro. Con esta visión se estableció específicamente en el apartado "B. Desarrollo urbano", del eje mencionado Ciudad para Todos, el Objetivo de "Garantizar que el desarrollo urbano del municipio refleje la visión de ciudad de sus habitantes". Los puntos clave para lograr este objetivo son:

- Las personas serán el centro del diseño de la ciudad.
- Promover una movilidad que reduzca la saturación vehicular, mejore las vialidades y fomente alternativas al automóvil.
- Lograr un desarrollo urbano ordenado, que respete la vocación de cada zona y brinde certidumbre, mejorando procesos y tecnologías.
- Impulsar una visión de ciudad compacta y sostenible, donde espacios públicos bellos y accesibles se vuelvan punto de encuentro.
- Mantener un enfoque sostenible a través de acciones como el cuidado de áreas naturales, reducción de residuos y eficiencia energética.

7



2. Metodología

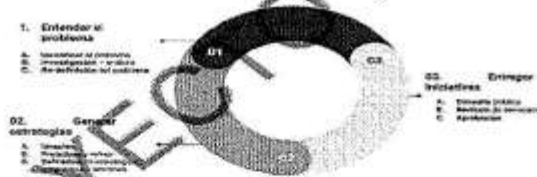
2.1 Proceso de innovación para la Planeación Urbana

Se integró un proceso de innovación circular en el cual desde el comienzo se pretende entender el problema y encontrar las soluciones a partir de las experiencias de los ciudadanos y personas expertas.

El primer paso propone entender el problema, identificarlo de forma general a través de la investigación y análisis; el siguiente paso es generar las estrategias, arrancar con un proceso de ideación, posteriormente internamente se realizó un prototipo y refinó el modelo para definir las estrategias, programas y acciones; el tercer paso es entregar las iniciativas a partir de la consulta pública, revisión de opiniones y su aprobación.

El proceso es cíclico, para fomentar la participación de un consejo de expertos y un grupo de vecinos de la zona, buscando que el resultado sea lo más aterrizado posible respecto a la visión que se busca.

Figura 1 Proceso de innovación



Fuente: Elaboración propia, Implang (2021).

2.1.1 Reunión con el Consejo Municipal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano y Vivienda

Con base en el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, art. 433, se definen las atribuciones del consejo:

- I. Promover la participación ciudadana en la planeación del desarrollo urbano del municipio; así como recibir y canalizar las opiniones, demandas y propuestas que formule la comunidad, respecto de las necesidades de obras y servicios urbanos;
- II. Proponer al Republicano Ayuntamiento, las modificaciones al Plan;
- III. Participar en la revisión de los planes;
- IV. Opinar respecto a la reglamentación en materia de desarrollo urbano;
- V. Opinar sobre los proyectos de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos municipales;

En base a lo establecido, se realizó el taller durante el mes de marzo del 2021, en el cuales se presentó el diagnóstico de Centro Valle a los expertos.

Se utilizaron herramientas digitales, así como la plataforma Miró a través de la cual los participantes escribieron sus comentarios mediante cuestionamientos sobre la zona, divididas en las actividades de priorización de hallazgos e ideación. En base a la retroalimentación se ajustó y alimentó el documento, para generar una aproximación más acertada y mejorando así el proceso de planificación volviéndolo participativo.

Se recibieron un total de 55 comentarios.

Figura 2 Retroalimentación del Consejo



Fuente: Elaboración propia, Implang (2021).

2.1.2 Reunión con los vecinos

A partir de la necesidad de generar un proceso de planificación participativa, la retroalimentación más valiosa proviene de los habitantes de la zona.

Durante el mes de abril del 2021 se realizó un taller en el cual se les presentó el diagnóstico al igual que al consejo, para recibir sus comentarios digitales a través de la plataforma Miró, así como sus experiencias cotidianas, de las cuales surgieron nuevas maneras de abordar las problemáticas.

Se recibieron un total de 62 comentarios.

Figura 3 Retroalimentación de los vecinos



Fuente: Elaboración propia, Implang (2021).

3. Fundamentación Jurídica

El presente Plan está fundamentado en los preceptos establecidos por la legislación de los distintos niveles de gobierno: federal, estatal y municipal. Estos determinan las atribuciones, competencia, facultades y concurrencia de las autoridades y

ciudadanos en la formulación, contenido, consulta, aprobación y aplicación del polígono de actuación "Centro Valle". En términos generales, pero no limitativos se enlistan los siguientes:

Nivel Federal:

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM, 1917)
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU, 2016)
- Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LGEEPA, 1988)
- Ley General de Cambio Climático (LGCC, 2012).

Nivel Estatal:

- Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León (CPENL, 1917)
- Ley Orgánica de la Administración Pública para el Estado de Nuevo León (LOAPENL, 2009)
- Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León (LGMENL, 2015)
- Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (LAHOTDUENL, 2017) y
- Ley Ambiental del Estado de Nuevo León (LAENL, 2005).

Nivel Municipal:

- Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de

implang



San Pedro Garza García, Nuevo León (ROAPM, 2019);

- Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León (RGI, 2018)

3.1 Nivel Federal

Al conjunto de normas aplicables para todo el territorio nacional son las que se denominan en el presente apartado de nivel federal, se destacan los siguientes apartados para fundamentar este Plan Parcial.

La CPEUM señala en su artículo 27, párrafo primero:

"La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los Asentamientos Humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los Centros de Población";

En el Artículo 115, fracción V de nuestra Carta Magna dice:

"Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para: a) Formular, aprobar y

administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;

Por su parte, la LGAHOTDU señala en su artículo 4 los principios de política pública bajo los cuales se debe conducir la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos (antes mencionados), entre los que se incluye: derecho a la ciudad, equidad e inclusión, participación democrática y transparencia, protección y progresividad del espacio público, sustentabilidad ambiental, accesibilidad universal y movilidad.

El Artículo 11 establece las atribuciones de los municipios, entre las cuales se encuentran las siguientes fracciones:

"I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población...;

III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven...;

IV. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos...;

XXII. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley...

Referente a las acciones bajo las cuales se definirá la zonificación, el artículo 40 establece:

"Los planes y programas municipales de Desarrollo Urbano señalarán las acciones específicas necesarias para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, asimismo establecerán la Zonificación correspondiente. En caso de que el ayuntamiento expida el programa de Desarrollo Urbano del centro de población respectivo, dichas acciones específicas y la Zonificación aplicable se contendrán en este programa."

Finalmente, el artículo 41 establece la competencia de los municipios para la elaboración de los programas parciales:

"Las entidades federativas y los municipios promoverán la elaboración de programas parciales y polígonos de actuación que permitan llevar a cabo acciones específicas para el Crecimiento, Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales."

En materia ambiental la LGERA es la que reglamenta lo referente a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como la protección del ambiente en México.

Dentro del marco jurídico federal, la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente es un referente obligado, por lo que se asienta lo siguiente: Artículo 1º La presente Ley es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción. En el artículo 23

señala la necesidad de contemplar a los programas de ordenamiento ecológico del territorio en los planes o programas de desarrollo urbano:

"Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 constitucional en materia de asentamientos humanos, considerará los siguientes criterios:

I.- Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;

II.- En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de estos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva;

III.- En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental;

IV.- Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental;

V.- Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos;

VI.- Las autoridades de la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, en la esfera de su competencia, promoverán

11

 implang



la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable;

VII.- El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costes de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice;

VIII. En la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establecerán las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población;

IX. La política ecológica debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento del asentamiento humano, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de la vida.

X. Las autoridades de la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, en la esfera de su competencia, deberán de evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos del cambio climático."

De igual forma establece en el artículo 99, fracción III que "los criterios ecológicos para la preservación y aprovechamiento sustentable del suelo se considerará en las acciones de mejoramiento y conservación de los centros de población".

En su artículo 28, la Ley General del Equilibrio ecológico y la Protección al

Ambiente establece el procedimiento de evaluación del impacto ambiental y las obras o actividades que lo requieren. En este programa parcial no se consideran actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasen los límites para proteger el ambiente.

La LGCC establece en su artículo 8, fracción II la obligación de "formular, regular, dirigir e instrumentar acciones de mitigación y adaptación al cambio climático, de acuerdo con la Estrategia Nacional y el Programa en las materias siguientes:

a) Preservación, restauración, manejo y aprovechamiento sustentable de los ecosistemas y recursos hídricos de su competencia;

e) Infraestructura y transporte eficiente y sustentable;

f) Ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano de los centros de población en coordinación con sus municipios;

g) Recursos naturales y protección al ambiente dentro de su competencia."

Así mismo, en el artículo 35 establece que las dependencias y entidades de los tres niveles de gobierno promoverán el diseño y elaboración de políticas públicas y acciones de mitigación, en el caso del sector transporte, mediante la promoción de inversiones en la construcción de ciclovías o infraestructura para el transporte no motorizado, así como diseñar e implementar programas de movilidad sustentable en zonas urbanas. Todo esto con el fin de reducir las emisiones.

3.2 Nivel Estatal

En el caso del estado de Nuevo León, el

párrafo sexto del Artículo 23 de la CPENL establece que los municipios tienen la atribución de "(...) formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los que se deriven de los mismos en los términos de la Ley (...)".

El Artículo 132 fracción II, correlativo de la fracción II del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que:

"(...) la formulación, aprobación de la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, la participación en la creación y administración de reservas territoriales y ecológicas, el control y la vigilancia de la utilización del suelo, la regularización de la tenencia de la tierra urbana, el otorgamiento de licencias y permisos para construcciones son facultades de los municipios, de conformidad con las leyes federales y estatales relativas", y que para lograr lo anterior (...) expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios.

El artículo 15 de las disposiciones generales de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León: (...) establece al Ayuntamiento como un cuerpo colegiado deliberante y autónomo que constituye el órgano de gobierno responsable del Municipio, para todos los efectos, representará la autoridad superior en el mismo. Respecto a los casos no previstos en la Ley, se sujetarán a las disposiciones de los respectivos Reglamentos Municipales o en su defecto a los Acuerdos del propio Ayuntamiento. En materia de Gobierno y Régimen Interior, el inciso b), de la fracción I del artículo 33, entre otras facultades y obligaciones que le otorga a El Ayuntamiento, se encuentra la de:

(...) Aprobar reglamentos, circulares y

disposiciones administrativas de carácter general dentro de su respectivo ámbito de competencia territorial, con sujeción a lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León y la presente Ley.

En materia urbanística la LAHOTDUENL establece lo relativo a los programas parciales, en ese sentido es el Artículo 11, fracción I en que dispone que son facultades y obligaciones de los municipios: elaborar, aprobar, administrar y ejecutar los planes parciales de desarrollo urbano, así como los reglamento y disposiciones de carácter general en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, zonificación, construcción, estacionamientos y vigilar su cumplimiento, entre otras.

Siguiendo, el artículo 51, establece que los planes o programas tenderán a mejorar el nivel de vida de la población y deberán tener congruencia con los otros niveles de planeación; sujetarse a los lineamientos jerárquicos establecidos en esta Ley y los otros ordenamientos en la materia; respetar el procedimiento establecido en esta Ley para su formulación; incluir políticas de fomento para el desarrollo urbano sustentable; y contener acciones tendientes a generar condiciones favorables para una mayor seguridad pública y el mejoramiento urbano.

El artículo 60 se refiere a la estructura y contenido de los planes o programas. El artículo 90 establece que los programas parciales tendrán por objeto precisar, complementar, adecuar, ordenar y regular el desarrollo urbano de un área, elemento o distrito determinado de un centro de población y que no podrán modificar las políticas y estrategias establecidas en los planes de los cuales derivan. Así mismo, se incluyen disposiciones en los artículos 50,

13

implang



52, 93, 94, 178, 177, 426, 427 relativos al procedimiento, congruencia con el nivel estatal, determinación, determinación de áreas de riesgo y participación ciudadana.

En el artículo 36 de la LAENL establece los principios de regulación ambiental de los asentamientos humanos que deberán ser considerados en:

- I. La formulación y aplicación de la política estatal y municipal de desarrollo urbano y vivienda
- II. La formulación de planes y programas de desarrollo urbano y vivienda estatal y municipal
- III. El establecimiento de normas de diseño de coeficientes, tecnología de construcción, uso y aprovechamiento de vivienda y, en general, las de desarrollo urbano estatal
- IV. El señalamiento de la proporción que debe existir entre áreas verdes y edificaciones
- V. La integración de áreas verdes a inmuebles de alto valor histórico y cultural y a zonas de convivencia social.
- VI. La delimitación de zonas habitacionales, industriales, turísticas, agrícolas o ganaderas y otras.
- VII. La regulación ambiental de los fraccionamientos, la movilidad y el transporte urbano locales.
- VIII. La creación de áreas verdes mediante la delimitación del crecimiento urbano.

El Artículo 122 establece los criterios

generales para el aprovechamiento sustentable del suelo y su vegetación. En la Fracción III, del Artículo 123 criterios para el aprovechamiento sustentable del suelo y su vegetación. En el establecimiento de usos, reservas y destinos, en los planes y programas de desarrollo urbano, así como en las acciones de mejoramiento y preservación ambiental en los centros de población.

El Artículo 167 establece los criterios para prevenir y controlar la contaminación del suelo, y el 168 especifica que estos deben considerarse en el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la planeación del desarrollo urbano.

3.3. Nivel Municipal

A nivel del municipio de San Pedro Garza García encontramos distintos lineamientos a tomar en cuenta, relativos sobre todo a la administración pública municipal de la cual se desprende la estructura institucional que elabora el presente programa parcial.

En el Artículo 5 del ROAPM se establecen como autoridades competentes para la aplicación de este reglamento "(...) al Republicano Ayuntamiento, al Presidente Municipal y a los titulares de las dependencias de la administración pública municipal según su competencia."

La Fracción XV del Artículo 37, faculta a la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano para "(...) vigilar en el ámbito de su competencia la observancia de los planes de Desarrollo Urbano y sus programas, los atlas de riesgos y las normas básicas correspondientes."

Al respecto de las atribuciones, responsabilidades y funciones que le otorgan las leyes, reglamentos y demás disposiciones legales aplicables, el inciso

"(...) b) En materia de Planeación Urbana, del Artículo 37, la Fracción IV, establece la obligación de (...) participar en la formulación de planes y programas de desarrollo urbano de aplicación en el municipio;"

Además, la Fracción VII, del mismo inciso b), la de "(...) Elaborar, revisar o proponer a las comisiones de la materia, las modificaciones a los reglamentos y disposiciones normativas del desarrollo urbano del Municipio, de conformidad con las leyes y reglamentos vigentes en la materia."

Como en este caso; además de lo contenido dentro del mismo inciso, en la Fracción VII "(...) Promover la participación ciudadana en materia de Desarrollo Urbano."

Para coordinar estas acciones la Fracción IX del Artículo 86 de los Órganos Auxiliares de la administración pública:

"(...) El Consejo Municipal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano y Vivienda previsto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como los demás consejos, comités, comisiones, juntas y otras instancias de coordinación y participación ciudadana que le correspondan en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano."

El RGI establece el procedimiento para discutir y aprobar los actos materialmente legislativos, pero formalmente administrativos como lo son los Planes o Programas de Desarrollo Urbano.

Estos reglamentos municipales, así como las disposiciones estatales y federales son relevantes en la fundamentación del presente programa parcial, así mismo todas las disposiciones legales aplicables a la

materia, aun cuando no fueran expresamente mencionados en el presente apartado.

4. Delimitación del área de estudio

4.1 Antecedentes

El Congreso del Estado decretó el 14 de diciembre de 1882 un nuevo municipio denominado "Garza García" en honor al gobernador que en ese entonces estaba en el poder.

El nuevo municipio nace como una comunidad primordialmente rural y agrícola en el Valle de San Pedro de los Nogales, siendo lo más importante la Hacienda de San Pedro. El territorio se dividía en cuatro explotaciones las cuales llevaban sus nombres por las acequias que regaban el valle comenzando la transformación a zona de vivienda e industria textil con la fábrica de hilados y Tejidos "La Leona".

El primer antecedente de una zona residencial de lujo, en el municipio, llega en 1936 con el fraccionamiento Olinalá desarrollado por el General Andrew Almazán, este desarrollo tuvo como resultado una obra carretera que unía Monterrey con San Pedro a través de la Loma Larga en "Puertecitos", este fue el antecedente de lo que hoy es el cruce desde "Gonzalitos" hacia la Av. Gómez Morín.¹

En 1943 Alberto Santos comienza con la compra de terrenos en lo que hoy es la Colonia del Valle con la intención de desarrollar un fraccionamiento habitacional residencial en una zona comprendida entre la actual Av. Vasconcelos, al sur; Loma Larga, al norte; carretera a Chipinque, al Oriente; y el Arroyo de Chiltipiquín, al poniente (hoy Av. Humberto Lobo). Este

15

 implang



terreno de más de 470 hectáreas requirió de 117 escrituras, debido a los distintos propietarios que se encontraban en la zona. El primer proyecto de diseño de la Colonia del Valle fue realizado por el ingeniero Enrique Martínez Ábrego, encargado del trazo de la colonia Vista Hermosa en el municipio de Monterrey. Sin embargo, su traza radial lo volvió inconveniente debido a los escurrimientos pluviales provenientes de la sierra madre oriental hacia el río Santa Catarina. En sustitución, el Ing. Francisco Rangel propone dividir el desarrollo en cuatro zonas, divididas por dos calzadas: una de oriente a poniente y otra de sur a norte. Ambas se cortaron en el centro del polígono. Este trazo ortogonal permite los escurrimientos en dirección sur a norte, así como el trayecto sin modificación de las acequias existentes.

Con una normativa pionera en el estado, se definió el trazo de las calzadas, el cual sería de 70 metros de ancho, banquetas de 5 metros, dos calles de un solo sentido de 10 metros y un camellón central de 40 metros de ancho al centro. Entre las reglas urbanísticas destacaban: árboles al borde de las banquetas, zona verde de al menos 5 metros frente al lote y 3 metros entre vecinos, las bardas frente al lote deberían limitarse a 80 centímetros, los postes de telefonía y electricidad se enviarían a la parte trasera del lote para evitar la contaminación visual.

Una zona residencial de esta magnitud y alejada tanto del casco urbano como de la ciudad de Monterrey requería comercios y servicios, por lo que se decidió desarrollar los primeros entre las calles Río Grijalva hasta Río Tamazunchale y entre Río Mississippi y Río Orinoco. Al sur se otorgaron terrenos para la construcción de la capilla de Fátima, el Colegio Labastida y el Colegio Franco - Mexicano.

En la actualidad, el polígono de actuación "Centro Valle" ha sufrido los mismos cambios que experimentó el Área Metropolitana de Monterrey; el municipio posiciona a la zona en la necesidad de una regulación en cuanto a las normas urbanísticas que son permitidas, fomentar un crecimiento sustentable, ordenado y que respete el desarrollo estratégico al que se enfrenta el municipio.

Hoy la Colonia del Valle alberga al polígono de actuación denominado Centro Valle, el cual es una de las zonas de servicios y comercio de mayor auge en la Zona Metropolitana de Monterrey (ZMM).

4.2 Ubicación de área dentro del municipio

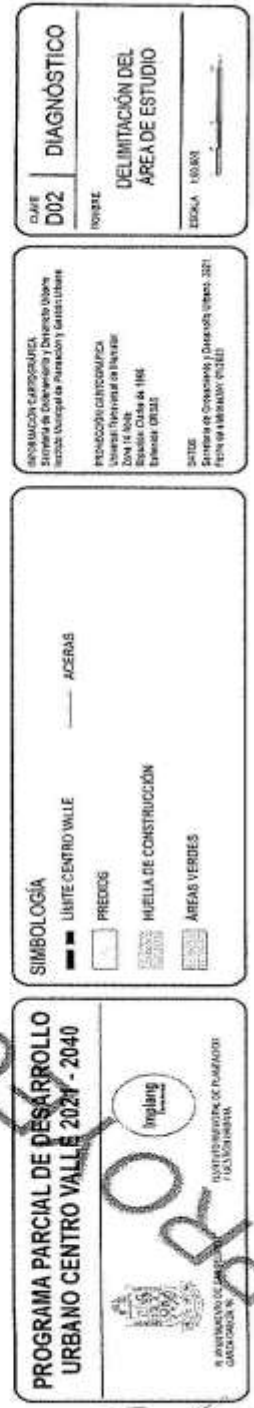
La división del territorio municipal tiene como objeto precisar, complementar, adecuar, ordenar y regular el desarrollo urbano mediante distritos que detallen la estrategia general para la aplicación de las políticas de ordenamiento, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento.

Entre los 16 Distritos en los que se dividió el territorio municipal, el Distrito Fuentes del Valle cuenta con dos Polígonos de Actuación denominados Calzada Oriente (CAO) y Centro Valle (CV), siendo este último el que nos compete en este Programa Parcial de Desarrollo Urbano. En el mapa D01 se observa la localización del Centro Valle con respecto al municipio de San Pedro Garza García. (Ver mapa D01).

El Polígono de Actuación Centro Valle (CV) cuenta con una superficie de 59.36 hectáreas, 38 manzanas y 738 lotes, está delimitado al norte por la calle Río Guadalquivir, al oriente por Av. Manuel Gómez Morín, al sur por los lotes con frente a la calle Río de la Plata y al poniente con los predios frente a la calle Río Grijalva Norte.

La superficie del polígono corresponde al
1.32 % del área urbana total del municipio.

PROYECTO PARA CONSULTA PÚBLICA





Parte II. Diagnóstico

21


implang

Parte II Diagnóstico

1. Sociedad y economía

1.1. Demografía

La disminución en la densidad urbana es un fenómeno que se genera en el Área Metropolitana de Monterrey y se asocia a una suma de factores demográficos, económicos y de índole política. De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N.L. 2030, la población en el municipio ha aumentado muy poco en las últimas décadas. Al analizar la evolución de la cantidad de habitantes y haciendo un ejercicio de prospectiva demográfica, se proyecta que lo que podrá ocurrir en el área de estudio es que se observe un estado de inercia, es decir que el comportamiento demográfico seguirá con la misma tendencia.

Tabla 1 Tasa de crecimiento poblacional de San Pedro 1990 – 2020

AÑO	HABITANTES	TASA DE CRECIMIENTO (%)
1990	113,017	
1995	120,913	7.0%
2000	125,978	4.0%
2005	122,009	-3.0%
2010	122,659	0.5%
2015	123,156	0.4%
2020	132,169	7.0%

Fuente: INEGI, conteo de población y vivienda 2005, Censos generales de población y vivienda 1990, 2000, 2010 y 2020, Encuesta intercensal 2015.

Del año 1990 al 2000, el municipio tuvo un crecimiento demográfico más o menos sostenido. El primer quinquenio fue del 7% y el segundo quinquenio del 4%. En los cinco años siguientes la población tuvo una caída de 4,000 habitantes con una tasa negativa de -3% y a partir del año 2005 hasta el 2015

el incremento se estabiliza con un crecimiento marginal de 0.5% al 2010 y 0.4% al 2015, esto nos muestra que el municipio dejó de crecer en población (Ver Tabla 1).

Para entender estas cifras conviene hacer unas reflexiones: de la encuesta intercensal del INEGI levantada en el año 2015.

Podemos observar que casi un 12% de la población afirmó que hace cinco años San Pedro Garza García no era su lugar de residencia, lo que significa que, de no ser por la llegada de estas familias, el municipio seguiría perdiendo población. Estas cantidades no son menores pues de continuar esta tendencia en menos de cincuenta años perdería la mitad de su población actual (durante los últimos cinco años 14,360 habitantes que representan 4,045 familias han escogido a San Pedro Garza García para establecer su domicilio).

En el período más reciente se observa un incremento de un 7% de población a nivel municipal. Sin embargo, en la zona de estudio de Centro Valle se observa un decrecimiento poblacional por diversos factores en los últimos años. (Ver tabla 2).

Del análisis del polígono definido como área de estudio, se obtuvo información del Área Geoestadística Básicas 0083 (AGEB) arrojando una población residente de 1,374 habitantes en el Centrito Valle los cuales representa el 1.03 % de la población total del municipio.

Como se expuso, el Municipio experimenta una tendencia poblacional a la baja y en el Distrito se acentúa más. Esto se debe, por mencionar algunas causas, a la dinámica natural de la población de reducción de la natalidad, lo que a la larga implica una disminución de la proporción de población,

aunado al proceso de desarrollo del Distrito donde la tercerización del suelo reduce el uso habitacional, siendo este, un aspecto relevante. Dado que las expectativas de rentabilidad son más altas en suelo de uso comercial, los propietarios optan por el máximo aprovechamiento de su predio, lo que en ocasiones genera presión en los valores que no pueden ser confrontados por los habitantes. En el largo plazo, esta dinámica tiende a expulsar a los habitantes de zonas habitacionales.

Tabla 2 Población de 1990 a 2020 en el Distrito Centro Valle en el Ageb 0083

AÑO	HABITANTES	TASA DE CRECIMIENTO DE POBLACIÓN (%)
1990	3,380	*
1995	3,380	0%
2000	2,568	-24%
2005	1,993	-22%
2010	1,906	-4%
2020	1,374	-28%

Fuente: INEGI conteo de población y vivienda 2005. Censos generales de población y vivienda 1990, 2000, 2010 y 2020. Encuesta intercensal 2015.

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020, en el polígono de actuación existe un 15% de viviendas deshabitadas del total de viviendas particulares. Este dato refleja la problemática que existe en esta zona a partir de ciertos factores que se detallan más adelante.

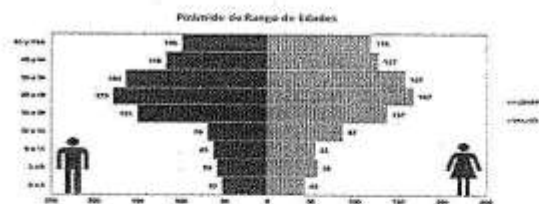
1.1.2 Edades de población

México, como parte de los países en transición demográfica, experimenta un proceso de envejecimiento poblacional. De acuerdo con González (2016) y cifras de CONAPO, Nuevo León es de los estados con proceso de transición demográfica más avanzado del país, ya que muestra los niveles más bajos de natalidad. En este sentido, la importancia del sector de

población adulta mayor tiende a incrementar. En los próximos años el proceso de envejecimiento demográfico continuará, observándose este fenómeno también en el área de estudio.

La estructura de edades observadas en el Centro Valle corresponde a una población cada vez más envejecida. Existe en el año 2020 un total de 1,374 habitantes en el AGEB 0083, distribuidos en 4 grandes rangos: entre 0 y 14 años 112 menores que representan el 8.2% del total; entre 15 y 29 años 277 personas (20.2%); entre los 30 y 59 años 542 habitantes (39.5%) y de 60 y más años 441 adultos mayores que representan un 32.1% de la población. Al revisar los datos destaca la proporción de población entre 15 y 59 años (que representa el 59.7% de la población), teniendo una menor proporción de población infantil y adulta mayor, con el 40.3% con respecto al total.

Figura 4 Pirámide de Edades de Población Sector Centro Valle Total



Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010.

En comparación con los datos del Municipio, la base de la pirámide de población está en contracción, al disminuir también la proporción de jóvenes e Infantes respecto al total de la población.

Por lo anterior se requiere incorporar políticas de redensificación, entendidas como el fenómeno por el cual un espacio urbano consolidado se transforma o adapta

C. J. Lang
implang

con el fin de poder albergar nuevas infraestructuras, con la posibilidad de implementar vivienda de alta densidad, además de promover mixtura de usos de suelo compatibles con las zonas habitacionales, para poder invertir la dinámica de crecimiento que muestra la tendencia a la disminución de habitantes cada vez mayor.

1.1.3 Planificación urbana inclusiva

De acuerdo con el organismo ONU Hábitat, el Derecho a la Ciudad es el derecho de todos los habitantes a habitar, utilizar, ocupar, producir, transformar, gobernar y disfrutar ciudades, pueblos y asentamientos urbanos justos, inclusivos, seguros, sostenibles y democráticos, definidos como bienes comunes para una vida digna. En este sentido, las ciudades deben ser planeadas pensando en satisfacer las necesidades de todas las personas con igualdad y equidad, independientemente de su género, edad, etnia, religión o nivel económico.

Los grupos sociales en situación de vulnerabilidad en el Centro Valle se componen principalmente de adultos mayores, niños, mujeres y personas con capacidades diferentes o limitaciones.

La tasa de alfabetización es un indicador del aumento en la igualdad de oportunidades de acceso a la educación para las mujeres. Asimismo, se observó un aumento de la participación femenina en la actividad económica. De acuerdo con Censos de Población y Vivienda, en 2010 un 45% de la población femenina mayor de 12 años era económicamente activa, mientras que en el 2020 se observó un 52% para la población de Centro Valle.

Una de las problemáticas expresadas y

asociadas a la participación de la mujer en el campo laboral son los tiempos de traslado entre casa y trabajo, por lo que la proximidad es un factor que contribuye de manera importante para alcanzar una ciudad inclusiva.

Las personas que sus capacidades de movilidad o sensoriales se ven disminuidas necesitan infraestructura diseñada con accesibilidad universal para circular y usar libremente el espacio público. Por ejemplo, el diseño de aceras con estas características favorece la movilidad para personas que usan silla de ruedas. En el Centro Valle, con información del Censo 2020, se cuenta con 45 habitantes con diferentes tipos de discapacidad que requieren contemplar este tipo de soluciones, además de las personas que visitan esta zona diariamente.

Un factor común que limita el desarrollo de los grupos sociales más vulnerables es la distancia que es necesario recorrer para trasladarse a espacios de trabajo, recreación y abastecimiento.

La movilidad en el municipio y en el Centro Valle presenta retos que tienen que ver con el modelo de desarrollo urbano actual que provoca una densidad urbana baja, donde los tiempos de recorrido son muy largos y la autoridad necesita contar con un gran presupuesto para proveer infraestructura suficiente, segura y con accesibilidad universal. Los impactos son mayores para los grupos sociales ya mencionados.

1.1.4 Características económicas de la población

En el polígono, según datos del Censo de Población y Vivienda del 2020, se contabilizó un total de 784 personas económicamente activas (PEA), ya sea porque trabajan o buscaron trabajo en la semana de referencia, y 478 personas inactivas que

realizan quehaceres del hogar, son pensionados, jubilados, estudiantes, o tienen una limitación física o mental permanente que les impide trabajar.

De acuerdo con el Módulo de Condiciones Socioeconómicas (MCS) 2015, INEGI, el ingreso promedio por hogar en Nuevo León fue de \$66,836 pesos por trimestre en 2015, el más alto registrado entre las entidades del país, esta cifra es superior en 21 mil pesos al promedio nacional (45.6%) que es de 47, 887 pesos por trimestre. Esto representa la alta capacidad adquisitiva que se tiene en el estado y el municipio no es la excepción.

Cabe destacar que, según datos del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2019 (DENUE), dentro del polígono del área de estudio existen 839 establecimientos distribuidos en los diferentes giros de actividad.

Los empleados de estos establecimientos no viven en el distrito, lo que ocasiona que la población flotante sea considerable en comparación a la que reside en el sector, ocasionando problemas de movilidad principalmente.

Figura 5 Mapa D03 Distribución de las Unidades Económicas



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI,

Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2019 (DENUE)

La distribución de las unidades económicas en el polígono de actuación obedece a la estructura vial, siendo de manera lineal como patrón a seguir. Lo anterior provoca una mezcla de actividades no siempre adecuada que provoca la expulsión de la poca población residente (Ver Tabla 3 y Figura 5).

Tabla 3 Población que labora en el Distrito Centro Valle

RANGOS	ESTABLECIMIENTOS	PROMEDIO DE EMPLEADOS
0 a 5 personas	512	1,280
6 a 10 personas	157	1,256
11 a 30 personas	131	2,686
31 a 50 personas	23	932
51 a 100 personas	8	604
101 a 250 personas	6	1,053
251 y más personas	2	600
Total	839	8,410

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2019 (DENUE)

1.1.5 Densidad de población

En el año 2010, la densidad de población del distrito fue de 32 habitantes por hectárea, a pesar de contar con las mejores condiciones de infraestructura y conectividad, cuestión por la que surge la necesidad de impulsar políticas de redensificación en este sector del municipio.

La Encuesta Nacional de los Hogares (ENH) 2015 del INEGI, cuenta con un indicador favorable sobre las características de las viviendas. En Nuevo León, el número de habitantes por hogar tiene un promedio de 3.7, inferior al promedio nacional y en el municipio es de 3.6 habitantes por vivienda

[Firma]
implang

aún menor que el estatal. De seguir esta tendencia, la mancha urbana seguirá extendiéndose, provocando problemas de cobertura de servicios, movilidad y una baja calidad de vida.

La dinámica de transformación de los usos del suelo que impera en el distrito provoca una tendencia al despoblamiento, es decir, que cuando se consolida el cambio de uso habitacional al comercial y de servicios, disminuye la población, por lo tanto, en el proceso demográfico actual, la perspectiva de comportamiento poblacional tenderá, en el corto y mediano plazo, a la reducción del número de habitantes. Actualmente existe un área definida por las calles Río Moctezuma, Río Guadalquivir, Río Manzanares y el límite con Av. Gómez Morín que concentra la poca vivienda que queda en el distrito. Esta zona presenta una fuerte presión al cambio de uso de suelo.

Continuando la tendencia de despoblamiento actual, en el año 2020 se cuenta con un total de 1,110 habitantes en las manzanas que integran el polígono de actuación Centro Valle, con lo que se observa una densidad de población de 19 habitantes por hectárea en promedio en la zona (Ver Figura 6).

Figura 6 Mapa D04 Densidad de Población



Fuente: Elaboración propia con base en el Censo de Población y Vivienda 2010, INEGI.

Para evitar el abandono del distrito, se deberá revertir la tendencia con la implementación de políticas de repoblamiento, basadas en la renovación urbana, el mejoramiento de la calidad del hábitat, la movilidad urbana incluyente e incentivos al mercado inmobiliario y que, a su vez, tomen en cuenta las condiciones urbanas actuales del municipio y el aprovechamiento de los diferentes entornos que la conforman.

Este modelo permitirá corregir la tendencia al despoblamiento, y se podrán recuperar en el mediano plazo los habitantes que han migrado.

El incremento de población altera la oferta, operación y cobertura de algunos de los servicios urbanos e infraestructura actualmente disponibles, como más adelante se describe, por lo que las acciones del programa parcial deben contemplar las necesidades que habrán de gestarse tras el incremento paulatino de habitantes.

1.2 Análisis inmobiliario

En general el estado de Nuevo León es considerado como el estado donde existe la mejor calidad de vida del país.

De acuerdo con el estudio Ciudades más Habitables de México 201, realizado por el Gabinete de Comunicación Estratégica para las 76 capitales y ciudades. El municipio de San Pedro Garza García logra el primer lugar nacional en la percepción de sus ciudadanos en cuanto a Calidad de vida, Cohesión social, Índice de Satisfacción con los Servicios Municipales e Índice de Evaluación de alcaldes. En dicho estudio, en una escala del 0 al 100, San Pedro Garza García registra 61.69 puntos.

Aunque la ciudad de Monterrey es conocida como una ciudad un poco cara para comprar una propiedad, sigue estando en los primeros lugares donde los mexicanos quieren vivir. La decisión la toman basándose en los siguientes principios básicos: ubicación, seguridad, plusvalía y estilo de vida. La oferta inmobiliaria residencial muestra que la oferta de mercado en la ciudad se compone por un mayor número de casas representado con un 74% frente a los departamentos que apenas representan el 26% del total de la cartera.

De acuerdo con el Monitor Inmobiliario de Realty World de marzo de 2019, para el mes de enero de ese año, el estado de Nuevo León ocupó el primer lugar en unidades vendidas usadas, de acuerdo con datos de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) con un incremento en la oferta de vivienda de 13.3%, durante el mismo período en el 2018.

De acuerdo con datos de la CONAVI, el estado de Nuevo León y la Ciudad de México dominan el primer y segundo lugar en la comercialización de unidades residenciales, respectivamente. De los 51 municipios que conforman el estado de Nuevo León, en 5 de ellos se concentra el 90% de la nueva oferta de vivienda residencial.

Monterrey ocupa el primer lugar en cuanto a oferta de inmuebles en venta y renta; le sigue en la lista San Pedro Garza García.

En el Área Metropolitana de Monterrey (AMM) predomina la venta de inmuebles por encima de la oferta de vivienda en renta. En cuanto a la oferta de ésta, de acuerdo con el Reporte del mercado inmobiliario residencial Nuevo León 2019, se detectó que la participación se concentra en tres zonas, Monterrey con un 6.4%, San Pedro Garza García con un 4.7% y Apodaca con el 2.1% de participación de oferta inmobiliaria de propiedades en renta. En particular el municipio de San Pedro Garza García continúa con la tendencia estatal que se inclina a la venta más que a la renta de propiedades, con un 80% de inmuebles en venta y 20% de propiedades en renta.

Aún y cuando en el estado de Nuevo León prevalece la construcción de vivienda horizontal, la vivienda vertical es una buena oportunidad para los desarrolladores que generen proyectos de este tipo, aprovechando el despunte que se tiene en Monterrey y San Pedro Garza García, principalmente.

En cuanto a la oferta de vivienda, San Pedro representa el 23.8% del total de la oferta estatal, esta participación resulta casi equitativa con un 60% en vivienda horizontal y 40% en vivienda vertical.


implang

Los usos del suelo en los 738 predios que conforman el distrito se distribuyen de la siguiente manera: El uso habitacional, a nivel municipio es elevado, en contraste en la zona de estudio esta actividad representa 28% del suelo urbano, quedando por debajo de otros usos como el comercial y de servicios.

No existe un área definida donde la vivienda sea un uso característico. La vivienda unifamiliar se localiza principalmente entre las calles Río Moctezuma, Río Guadalquivir, Río Manzanares y el límite con Av. Gómez Morín y la vivienda multifamiliar/mixto, se encuentra presente en todo el distrito.

Al mismo tiempo, se observa una tendencia de disminución de predios con uso exclusivo habitacional unifamiliar.

Figura 8 Comparativa en la superficie de distribución de usos de suelo 2014 -2020

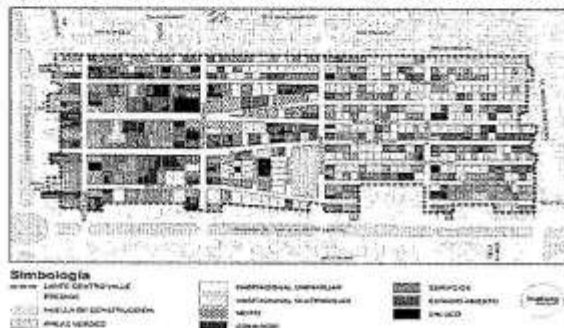


En el territorio municipal se pueden distinguir zonas concentradoras de comercio y servicios, que se caracterizan por presentar las cualidades y la escala para evolucionar a subcentros urbanos.

 implang

En el área de estudio existen 28 hectáreas (62.5%) de suelo ocupado con uso comercial o de servicio. Gran parte de la población del municipio ha manifestado su inquietud respecto al crecimiento desmedido del comercio y sus complementos en todas sus formas, siendo la zona del Centro Valle una de las más impactadas por gran cantidad de automóviles, ruido y contaminación.

Figura 9 Distribución de los Usos del Suelo 2014



Fuente: Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano (2014).

Actualmente, el uso comercial en lotes individuales representa un 22% (166 predios) del total, superado por el uso de servicios, en casi el doble, con 40% (293 lotes). Otra variable de estos usos son las de Plazas Comerciales, donde se presenta una agrupación de usos comerciales y de servicios con una creciente presencia dentro del distrito (10 lotes).

Estos usos se distribuyen sin un patrón determinado por la mixtura y densidad de usos del suelo y la mala calidad de su imagen urbana, lo que sugiere acciones importantes para modernizar la imagen urbana de Centro Valle.

En el cuadro siguiente se aprecian las proporciones en detalle del levantamiento de Uso del Suelo realizado recientemente por el IMPLANG. Las comparaciones entre los

diferentes usos nos permiten evaluar la celeridad del cambio de actividades.

Tabla 4 Uso de Suelo Actual en el Distrito Centro Valle

USOS DE SUELO	NÚMERO DE LOTES	%	AREA M²	%
SERVICIOS	293	40%	173,285.65	39%
COMERCIO	166	22%	100,489.43	22%
HABITACIONAL UNIFAMILIAR	177	24%	79,597.97	18%
MIXTO	42	6%	41,155.63	9%
HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	30	4%	19,806.75	4%
SIN USO	19	3%	15,763.07	4%
ESPACIO ABIERTO	1	0%	11,600.82	3%
COMERCIO Y SERVICIOS	10	1%	6,467.98	1%
TOTAL	738	100%	448,158.34	100%

Nota: La clasificación del uso comercial y servicios corresponde a los lotes de Plazas Comerciales. Fuente: Inspección por IMPLANG, mayo 2020.

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040



INSTRUMENTO DE POLÍTICA
Y ORDENAMIENTO

INSTRUMENTO DE POLÍTICA
Y ORDENAMIENTO

SIMBOLOGÍA



LÍMITE CENTRO VALLE



PREDIOS

ISLA DE CONSTRUCCIÓN



ÁREAS VERDES



ACERAS



USOS DE SUELO 2020



RESIDENCIAL



COMERCIAL



INDUSTRIAL



AGRICOLA

USOS DE SUELO 2020



Tabla 5 Evolución del Uso de Suelo 2014 - 2020 en el Distrito Centro Valle

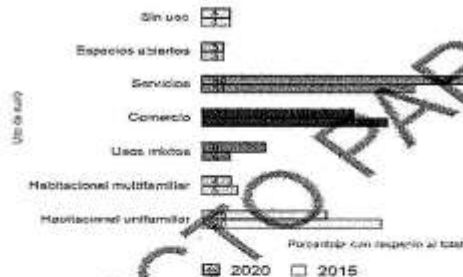
USOS DE SUELO	2014		2020		COMPARATIVO ÁREA
	LOTES	ÁREA	LOTES	ÁREA	
SERVICIOS	230	140,097	293	173,286	33,189
COMERCIO	194	122,127	166	100,480	-21,646
COMERCIO Y SERVICIOS	0	0	10	6,468	6,468
ESPACIO ABIERTO	1	11,601	1	11,601	0
HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	31	21,939	30	19,807	-2,132
HABITACIONAL UNIFAMILIAR	244	118,757	177	79,598	-39,159
MIXTO	18	17,673	42	41,156	23,483
SIN USO	20	15,966	19	15,763	-203
TOTAL	738	448,158	738	448,158	0

Nota: La clasificación del uso comercial y servicios corresponde a los lotes de Plazas Comerciales.

Fuente: Información de usos del suelo 2014, proporcionada por el IMPLAN en septiembre 2014. La información de usos del suelo 2020, es proporcionada por el IMPLANG en mayo 2020.

La siguiente gráfica muestra que la mayor problemática del distrito es el desequilibrio en la mezcla de usos de suelo atractores de población flotante que generan problemas principalmente de movilidad.

Figura 10 Superficie de distribución de Usos del Suelo 2015 y 2020



Fuente: Información de usos del suelo 2014, proporcionada por el IMPLAN en septiembre 2014. La información de usos del suelo 2020, es proporcionada por el IMPLANG en mayo 2020. 2.2 Equipamiento Urbano.

San Pedro Garza García tiene una proyección regional en cuanto a sus equipamientos, considerados fuertes

atractores de tráfico vehicular y población flotante que viene de otros municipios del AMM y hasta de otras partes del país y el extranjero.

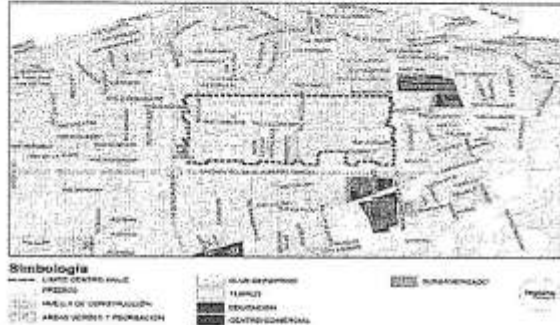
El área de estudio se caracteriza por ser un polo de desarrollo dentro del municipio, con una gran inclinación por los servicios personales, aunque también se caracteriza por el creciente número de restaurantes y centros de diversión nocturna que, en ocasiones, no es compatible con el resto de las actividades que ahí se desarrollan.

Si bien no existen dentro del sector, si abundan en sus bordes externos de las Calzadas San Pedro y del Valle, así como en la Av. Gómez Morín, Centros Comerciales que son visitados por habitantes de la AMM y de la Región Noreste del país, con un grave problema de congestión vial.

Un equipamiento importante es el Parque Mississippi, recientemente remodelado, que da vida a la zona con una superficie de 11,601 metros cuadrados y, en los bordes del polígono de estudio, los camellones centrales de las Calzadas del Valle y San Pedro con una superficie total de 168,321 metros cuadrados de área verde y el Parque

El Capitán con una superficie total de 127,907 metros cuadrados zonas muy utilizadas por habitantes del Centro Valle y de las colonias colindantes.

Figura 11 Equipamiento



Fuente: Elaboración propia con base en inspección de campo IMPLANG, 2020.

2.2 Análisis de la ocupación del suelo

La ocupación del suelo urbano se refiere a la relación entre superficie urbana edificada y no edificada, constituyendo un valioso componente del análisis de la morfología de las ciudades.

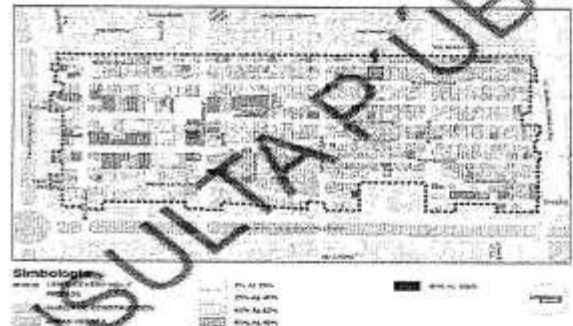
La densidad de población, la extensión de la huella urbana y otros indicadores de aprovechamiento del espacio urbano guardan relación con el nivel de ocupación del suelo.

Mediante información actual del Instituto Registral y Catastral de Nuevo León (IRCNL) se obtuvieron las poligonales de predios y construcciones, de forma que fue posible estimar, para cada predio, el porcentaje de este dónde se desplanta la edificación, independientemente de sus niveles.

Esto dio como resultado los coeficientes reales de ocupación del suelo, el cual es un número entre 0 y 1 que indica la proporción del predio que se utilizó para desplantar

edificación, de forma que un predio con una ocupación del suelo de 0.0 indica que no existe edificación alguna, mientras que un predio con una ocupación del suelo de 1.0 significa que la totalidad de la superficie de predio fue utilizada para desplantar edificación.

Figura 12 Análisis actual de ocupación de suelo



Fuente: Elaboración propia con base en información de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, así como inspección de campo 2020.

Para fines ilustrativos, cabe señalar que el coeficiente en mención puede interpretarse como porcentaje si se multiplica por 100.

Mediante un análisis de los coeficientes de ocupación real del suelo por predio, es posible caracterizar el polígono de desarrollo, identificando patrones espaciales de sus edificaciones que posee un coeficiente de ocupación predominante de 0.6 a 0.8 en el 43% de los lotes, seguido del 31% de lotes con un coeficiente de desplante de 0.4 a 0.6.


implang

Tabla 6 Coeficientes de Ocupación Real del Suelo por Predio

COEFICIENTE DE CONSTRUCCIÓN	LOTES
0%	16
2% - 20%	16
21 - 40%	49
41% - 60%	226
61% - 80%	316
81% - 100%	316
TOTAL	738

Fuente: IMPLANG 2020.

2.3 Restricciones

En la mayor parte de la zona de estudio se aprecia una trama urbana ortogonal con ensanchamientos en las calles de Río Orinoco y Río Mississippi, esta traza obedece a que fue una urbanización formal y a la topografía.

Las edificaciones fueron concebidas semicerradas esto debido al modelo de ciudad jardín establecido para la Colonia del Valle, en donde se encuentra el área de estudio. Sin embargo, se han detectado discrepancias entre tipologías edificatorias: algunas de las nuevas edificaciones incluyen restricciones frontales, fijas y semi fijas, alterando la perspectiva y la imagen de la calle.

2.4 Alturas de edificación

La zona de estudio incluye grandes funciones de centralidad a nivel municipal, su conformación volumétrica es predominantemente horizontal, en la que destacan edificios de entre 1 a 2 niveles (83% del total), que no sobrepasan los 6 metros de altura. Las edificaciones de 3 a 4 niveles representan el 8% del total; las edificaciones de 5 a 6 niveles el 2% y las edificaciones de más de 7 niveles apenas representan el 2%. Estos datos arrojan la necesidad de revisar la normativa urbana

vigente para establecer una mejor utilización del suelo.

Tabla 7 Alturas de las edificaciones

NIVELES	LOTES	%
0	36	5%
1 - 2	585	81%
3 - 4	68	9%
5 - 6	15	2%
7 - 21	24	3%
TOTAL	738	100%

Fuente: IMPLANG 2020.

Figura 13 Niveles de edificación



Fuente: Elaboración propia con base en información de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, así como inspección de campo 2020.

2.5 Inmuebles con valor histórico

Dentro del área de estudio no existen edificaciones registradas por su valor histórico en el Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Tampoco se ubican inmuebles que por su valor artístico estén registrados en los inmuebles declarados Monumento Artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL).

Sin embargo, por la antigüedad e importancia de la zona es importante

identificar aquellos inmuebles con valor cultural que deban conservarse para preservar la memoria e identidad.

3. Movilidad y accesibilidad

Un problema particular en la planificación de la movilidad es priorizar el flujo antes que el lugar, es decir, se plantean ejes estructurantes a nivel metropolitano o municipal mientras se omiten los traslados a pequeña escala y aquellos realizados por medios no motorizados, siendo estos lo de mayor impacto para la solución de problemas de la movilidad cotidiana.

3.1 Zonas generadoras y atractoras de viajes

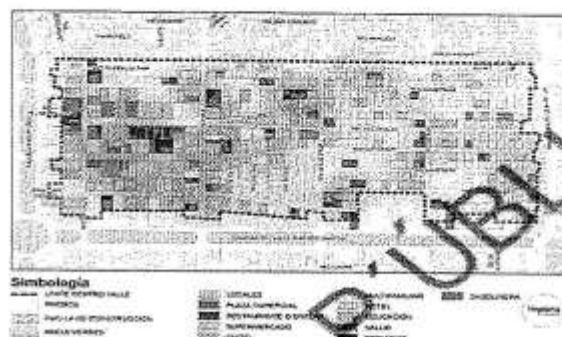
Las actividades que suceden en el territorio son el motivo de movilidad cotidiana, y según su escala de acción o proximidad, atraen o generan viajes de mayor o menor duración. Todo desplazamiento en el espacio tiene una causa o motivo, un origen y un destino.

En este sentido, prácticamente cualquier punto de la ciudad puede ser tanto origen como destino, con causas o motivos tan diversos como el desplazamiento rutinario al trabajo o a la escuela, o una simple visita al médico e ir a la tienda de la esquina.

Todo este sistema complejo de miles de viajes es susceptible de abstraerse en un modelo que identifique zonas predominantemente generadoras de viajes y zonas predominantemente atractoras de viajes.

Las zonas atractoras de viajes en la zona de estudio coinciden con la concentración de los usos comerciales, los servicios y los mixtos que originan los motivos de viaje, cabe resaltar que los viajes generados hacia esta zona son de colonias del resto del municipio y de la misma AMM.

Figura 14 Zonas atractoras de viajes



Fuente: Elaboración propia con base en Información de usos de suelo 2020.

Los motivos para realizar un viaje hacia el polígono Centro Valle son: el empleo que en muchas de las ocasiones se realiza en transporte público, las unidades económicas de comercio y servicios que funcionan como satisfactor de las necesidades de abasto cotidiano, las matrículas escolares que junto con el empleo, es el principal motivo o destino de viajes en general y los espacios públicos y áreas verdes pero como destino de viajes recurrentes y de distancias cortas, aunque menos constante que los anteriores.

3.2 Situación actual

La relación entre territorio, actividades y modos de transporte permite reconocer las diversas dinámicas de los desplazamientos cotidianos que se encuentran vinculados con el sistema de relaciones sociales, la distribución espacial de actividades económicas, el ocio y el acceso a bienes y servicios; los cuales pueden condicionar el modelo de movilidad.

La identificación de los desplazamientos cotidianos contribuye a analizar las características de los espacios atractores y generadores de viajes, de acuerdo con posibles factores físicos, de urbanización, de densidad y de la estructura poblacional.

implang

La naturaleza del fenómeno de la movilidad urbana en el municipio debe abordarse desde la perspectiva de que un porcentaje considerable de las actividades de servicio y comercio de la metrópoli que, aunado a la capacidad económica de los habitantes del municipio, ha impactado de forma negativa en la calidad de los desplazamientos.

El Sistema Vial se compone por las vialidades que comunican al polígono Centro Valle tanto a su interior como con el resto de la ciudad, estas vialidades son el espacio público donde todos los modos de transporte, motorizados y no motorizados, conviven.

La estructura vial del área de estudio representa el 1.77% (10.1 km) de la red vial del municipio (570 km).

En el perímetro del polígono de estudio se localizan vías subcolectoras como Calzada del Valle y Calzada San Pedro con 1.82 kilómetros y la Av. Gómez Morín, principal ordinaria, con 0.6 kilómetros.

Figura 15 Estructura Vial



Simbología

- VÍA PRINCIPAL ORDINARIA
- VÍA COLECTORA
- VÍA PÚBLICA SUBTERRÁNEA
- VÍA DE CONSTRUCCIÓN
- VÍA DE CONSTRUCCIÓN
- VÍA DE CONSTRUCCIÓN

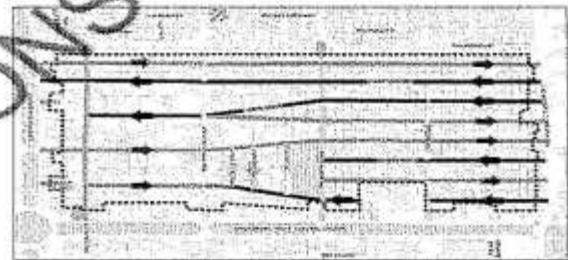
Fuente: Elaboración propia con base en Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N.L., 2030

Los sentidos viales están bien definidos gracias a la forma reticular que presenta la traza urbana del área de estudio. En cuanto

a la sección vial se identificaron 5 tipos, que van desde un ancho de 12.0 metros hasta 28.0 metros, permitiendo que la circulación sea generosa, aún y cuando el estacionamiento en vía pública es permitido en todas las calles del sector.

Al revisar la superficie de rodamiento, por tipo de material, el 100% es de asfalto con una conservación aceptable dentro de los parámetros operativos. En 2020 se lleva a cabo una intervención en Las Calzadas (San Pedro y Del Valle) en donde se proyecta que el material a colocarse en todos los carriles vehiculares sea concreto, lo que mejorará en gran medida el estado de conservación y la velocidad operativa de las vialidades.

Figura 16 Sentidos viales



Simbología

- VÍA PRINCIPAL ORDINARIA
- VÍA COLECTORA
- VÍA PÚBLICA SUBTERRÁNEA
- VÍA DE CONSTRUCCIÓN
- VÍA DE CONSTRUCCIÓN
- VÍA DE CONSTRUCCIÓN

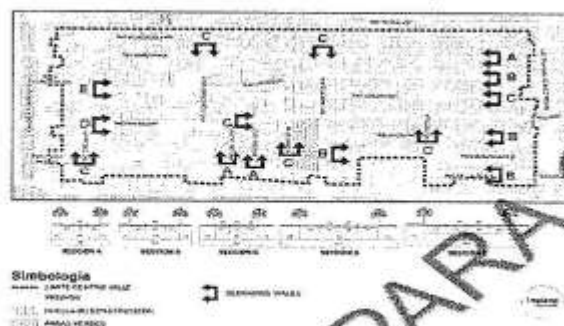
Fuente: Elaboración propia con base en inspección de campo, junio 2020.

Sobre el estado de la superficie de circulación, el estado de recubrimiento de la superficie vial registra un 90% en buenas condiciones (10.1 km). El 10% (1 km) del recubrimiento se encuentra en un estado regular (con algunos baches) focalizándose en la calle Río Mississippi entre Río Grijalva y Río Moctezuma, lo cual inhibe el desplazamiento adecuado para peatones y vehículos.

A continuación, se muestran los tipos y ubicación de secciones viales que existen en el Centro Valle. Destaca la mayor importancia de las calles Orinoco y Mississippi en la zona poniente del área de estudio, y las calles con menos ancho en las zonas menos transitadas.

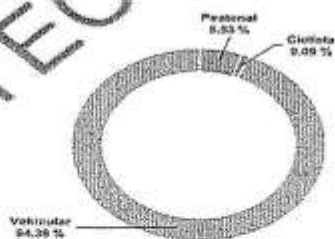
De acuerdo con el Estudio de movilidad realizado por el IMPLANG en octubre de 2020, se observó que en el Centro Valle la movilidad se da principalmente en vehículo particular. En segundo lugar, como se muestra en la Figura 18, las personas optan por realizar recorridos peatonales, y en tercer lugar en bicicleta.

Figura 17 Secciones viales



Fuente: Elaboración propia con base en inspección de campo, junio 2020.

Figura 18 Reparto modal en principales intersecciones de Centro Valle



Fuente: Elaboración propia con base en inspección de campo, junio 2020.

Se observó que la movilidad vehicular tiene más presencia en el turno vespertino que en el matutino, incrementando en un 16%. A continuación, se muestran los puntos donde existe mayor flujo vehicular.

Figura 19 Aforos vehiculares



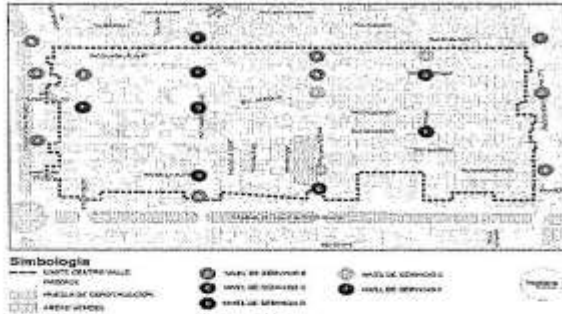
Fuente: Estudio de movilidad, IMPLANG 2020.

En cuanto a los niveles de servicio vehiculares, se identifican con la letra F las intersecciones que requieren mayor atención en la zona por su alto flujo vehicular.

En estos puntos los vehículos requieren más tiempo para trasladarse y generan congestión vial, disminuyen la seguridad para peatones y ciclistas, y generan consecuencias ambientales negativas por tener los vehículos en espera (Ver Figura 20).

implang

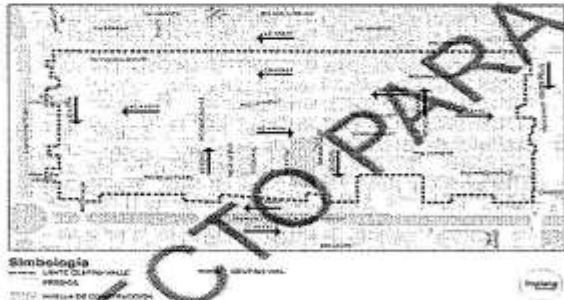
Figura 20 Evaluación de niveles de servicio



Fuente: Estudio de movilidad, IMPLANG 2020.

Con referencia a las velocidades promedio de viaje en vehículo en las horas de máxima demanda de la tarde, durante el estudio se observó que en algunas vialidades éstas son superiores a 30 km/h. En algunas avenidas principales, el 85% de los vehículos van a una velocidad igual o menor a 40 – 45 km/h.

Figura 21 Velocidades vehiculares



Fuente: Estudio de movilidad, IMPLANG 2020.

De acuerdo con la Guía global de diseño de calles (2020), para garantizar la seguridad y movilidad para todos los usuarios, la velocidad de diseño para calles en áreas urbanas densas debe estar por debajo de los 30 km/h.

Esto debido a que existe un alto nivel de actividad y una alta demanda de cruces peatonales.

30 km/h es una velocidad segura para que las bicicletas circulen en tráfico mixto, y tiene bajos niveles de riesgo para las personas que cruzan y caminan a lo largo de la calle. En este sentido, el Centro Valle presenta un área de oportunidad tomando en cuenta que, en las calles principales como Río Mississippi, Río Orinoco y Río Tamazunchale se observan velocidades superiores.

La velocidad promedio es un factor determinante para la cantidad y gravedad de los hechos viales que se observan en la zona. El análisis realizado muestra que las calles con mayor velocidad coinciden con la ubicación de los principales puntos de conflicto vial que se presentan más adelante.



3.2.1 Puntos de conflicto vial

Las externalidades negativas producidas por los incidentes de tránsito se traducen en un problema de salud pública por las pérdidas materiales, las muertes, las discapacidades y las lesiones.

Con base en la información proporcionada por la Coordinación de Ingeniería Vial de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del municipio, se realizó una comparación (2019-2020) de la concentración de puntos de hechos viales en áreas destacadas, así como de los principales tipos de hechos viales.

Tabla 8 Tipos de hechos viales 2019

TIPO DE ACCIDENTE	CANTIDAD	%
Choque lateral	19	27%
Choque de Crucero	18	25%
Alcance	13	18%
Estrellamiento	9	13%
Choque diverso	8	11%
Atropello	2	3%
Choque de reversa	1	1%
Sin dato	1	1%
Total	71	100%

Nota: La información presentada es de los meses de febrero a junio y de septiembre a noviembre 2019 por intersección Vial.

Fuente: Coordinación de Ingeniería Vial.

Los resultados muestran que la mayoría de los incidentes son por choque (lateral y de crucero) y se presentan en las intersecciones de vías con mayor flujo vehicular y peatonal, circulación de vehículos de reparto de mercancías y falta de dispositivos de control de tránsito.

En el 2019 se presentaron 71 hechos viales en la zona de estudio, siendo el choque lateral y el de crucero los más frecuentes,

ambos concentran el 52% de los percances.

Mientras que en el 2020 las circunstancias de la pandemia por Covid-19 han reducido considerablemente la movilidad en la ciudad, los hechos viales en el sector siguen presentes ya que en el periodo febrero-junio se registraron 22 hechos viales, equivalentes al 31% del año anterior, siendo los choques de crucero y lateral de nuevo los de mayor incidencia.

Tabla 9 Tipos de hechos viales 2020

TIPO DE ACCIDENTE	CANTIDAD	%
Choque lateral	8	36%
Choque de Crucero	5	23%
Alcance	1	18%
Estrellamiento	4	14%
Choque diverso	3	5%
Sin dato	1	5%
Total	22	100%

Nota: La información presentada es de los meses de febrero a junio 2020.

Fuente: Coordinación de Ingeniería Vial.

En cuanto a la ubicación de los percances viales en el siguiente mapa se identifican los puntos conflictivos:

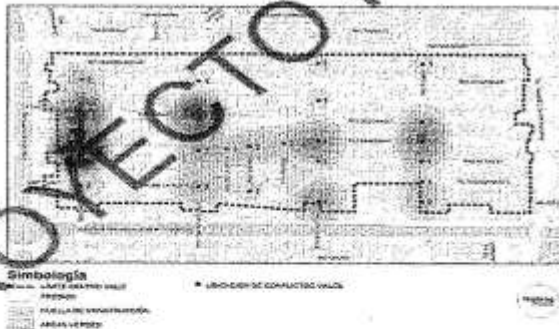
- 1. Río Grijalva y Río Mississippi:** se trata del principal punto de conflicto vial en la zona de estudio con 15 hechos viales reportados en el 2019 y 1 en lo que va del 2020 por choque de crucero. Esta intersección es de alta concentración de peatones y vehículos, por lo que se recomienda implementar acciones de seguridad vial para la movilidad peatonal y no motorizada.
- 2. Río Orinoco y Río Grijalva:** este punto de conflicto vial cuenta con 8 hechos viales en el 2019 y 2 en el 2020, siendo el estrellamiento el de mayor presencia, provocado por la

incorporación de los vehículos que salen de la zona y el cruce peatonal inadecuado por la gran sección vial y falta de señalamiento vertical y horizontal.

3. **Río Tamazunchale y Río Orinoco:** la convergencia entre estas vialidades provoca que se genere un conflicto vial debido a las posibilidades de maniobra en la intersección y concentración de comercios y servicios en las inmediaciones, con 8 hechos viales en el 2019 y 4 en el 2020 principalmente por choques laterales y estrellamiento, esta intersección es uno de los principales a atender.

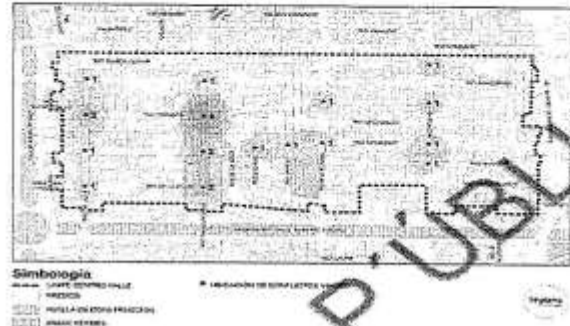
4. **Río Mississippi y Río Rosas; Río Moctezuma y Río Mississippi y Río Moctezuma y Río de la Plata:** estos puntos de conflicto vial son provocados por los límites de velocidad altos y el no respetar el señalamiento de alto, lo que ocasiona que el choque de cruceo sea el principal motivo de hechos viales en los tres.

Figura 22 Puntos de conflicto vial 2019



Fuente: Elaboración propia con base en información de Coordinación de Ingeniería vial, 2019.

Figura 23 Puntos de conflicto vial 2020



Fuente: Elaboración propia con base en información de Coordinación de Ingeniería vial, 2020.

3.2.2 Situación del estacionamiento

La función de un espacio de estacionamiento es la de guardar un vehículo para dar servicio de acceso a un origen o un destino, lo que posibilita el viaje motorizado en sí mismo.

41

Con el constante incremento del número de vehículos automotores, se genera una demanda progresiva de espacios para estacionamiento en las zonas atractoras de viajes, las cuales al tener una capacidad definida deriva en una presión en los espacios destinados para otros modos de transporte.

Asumiendo que la oferta de espacio de estacionamiento condiciona una demanda de uso, y con ello un tráfico inducido, es conveniente dimensionar la oferta para desarrollar medidas que incentiven el uso racional del espacio de estacionamiento, para gestionar la demanda y presión a las zonas.

implang

En el área de estudio, los espacios de carga-descarga atienden a las actividades comerciales que se desarrollan en las calles Río Mississippi, Río Orinoco, Río Tamazunchale y Río Grijalva en ausencia de espacios formales para este servicio, los camiones descargan mercancía en cualquier espacio de la calle, en doble fila y en cualquier hora del día, reduciendo la operatividad de las vialidades en determinadas horas.

En cuanto a la oferta de estacionamientos se contabilizaron 19 predios con uso de estacionamiento público-privado con 331 cajones aproximadamente, 7.55 km de líneas de parquímetros en 10 calles y al menos 15 puntos de servicio de Valet parking. Si bien en el polígono se cuenta con viviendas con cajones de estacionamiento para vehículos, prevalecen las viviendas adaptadas a otro uso como el de servicios, principalmente, que no cuentan con ellos. Es por esto que los vecinos suelen optar por poner cajones exclusivos en las aceras frente a su casa o estacionar los vehículos en la vía pública, con todo lo que esto implica.

Figura 24 Estacionamientos



Fuente: Elaboración propia con base en los usos de suelo, mayo 2020.

En la figura 24 observamos un levantamiento de los parquímetros en la

zona de Centro Valle, donde identificamos la zona comercialmente activa en las calles Río Orinoco, Río de la Plata y Río Amazonas con una alta disponibilidad de parquímetros; y la zona con menor actividad comercial en las calles Río Hudson, Río Mississippi y Río Colorado con una menor disponibilidad de parquímetros. La calle Río Guadalupe cuenta con un tramo con cobertura de parquímetros desde Río Grijalva hasta Río Moctezuma, sin embargo, en el tramo de Río Moctezuma hasta Av. Gómez Morán no se cuenta con disponibilidad de éstos.

A través de la administración del estacionamiento en vía pública mediante parquímetros se ha logrado mitigar el estacionamiento en vía que obstruye las cocheras o accesos a los comercios y servicios de la zona. Sin embargo, el estacionamiento compartido y los predios exclusivos de estacionamiento podrían generar una estructura más organizada y que genere menos saturación vehicular en vía pública.

En cuanto al requerimiento de cajones de estacionamiento conforme al uso de suelo, este está regulado por el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del municipio de San Pedro Garza García.

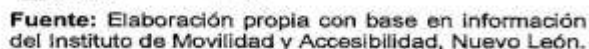
El Instituto de Políticas para el Transporte y el Desarrollo (ITDP) realizó un diagnóstico de estacionamiento para Centro Valle, por lo que su información fue analizada para generar nuevas ideas sobre solución de estacionamientos en nuevos desarrollos.

En la metodología de ITDP, se trabaja en conjunto con desarrolladores inmobiliarios de la zona, donde se les entrevistó para conocer las principales problemáticas del estacionamiento privado desde la perspectiva inmobiliaria.

- Los desarrollos analizados en Centro Valle tienen en promedio el 34% de la superficie total del predio ocupada por un estacionamiento.
- El 36% de los casos analizados construyen únicamente el mínimo de cajones establecidos en el reglamento.
- El 16% de los casos analizados construye 20 o más cajones por arriba del mínimo.
- Se encontró que el uso que más construye únicamente el mínimo permitido es el uso habitacional unifamiliar.

3.2.3 Transporte público

Figura 25 Rutas de Transporte Urbano



Las rutas citadas tienen una cobertura territorial de 2.42 kilómetros totales y circulan por las avenidas perimetrales del polígono de estudio, Calzada San Pedro, Calzada del Valle y Av. Gómez Morán, prestando el servicio a la población que acude a laborar a la zona del Centro Valle.

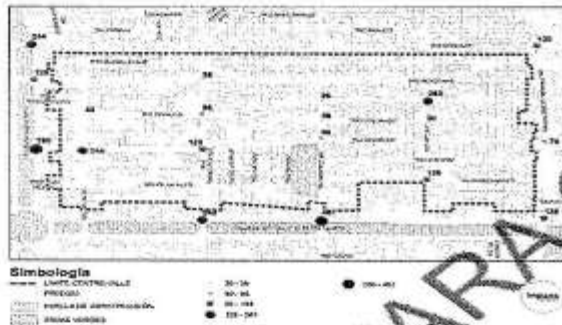
3.2.4 Movilidad peatonal y accesibilidad

La zona, al menos en el aspecto cuantitativo, dispone de banquetas en todo el polígono. Sin embargo, respecto a las dificultades para la movilidad peatonal, se identificaron banquetas sin rampas en las esquinas, discontinuidad en el trayecto por rampas de cochera, anchos de circulación peatonal menor a 2 metros, estado de conservación deficiente, tipo de materiales inadecuados, invasión de banquetas por vehículos motorizados, remanentes de mobiliario urbano (ejemplo el anclaje de base para postes), así como deficiente señalización horizontal y vertical.

 implang

En el caso de las intersecciones, se identificó que la mayoría de los cruces de peatones presentan un diseño inadecuado, la gran mayoría no cuentan con rampas peatonales y en las que sí se identificaron, la pendiente de los planos inclinados sobrepasa el 10% recomendado. Además, la textura de las banquetas no hace fácilmente reconocible un posible peligro ni dirección, el cruce con señalamiento de alto no siempre es respetado lo que pone en riesgo al peatón y la confusa configuración geométrica del cruce y mobiliario urbano obstaculiza la visibilidad de los usuarios, vulnerando la integridad física de los peatones.

Figura 26 Aforos peatonales



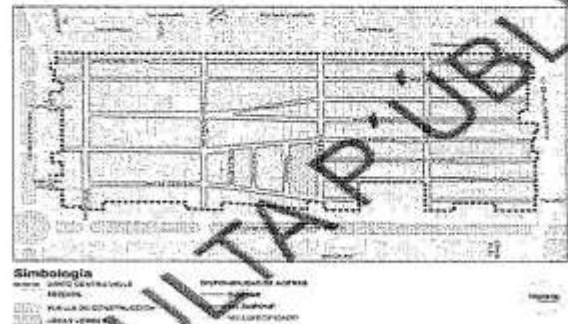
Fuente: Estudio de movilidad, IMPLANG 2020.

De acuerdo con información de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, un 63% de las aceras cumplen con la normativa del Reglamento para la Construcción y Protección de Aceras del municipio en cuanto a su ancho. Este reglamento establece que las aceras deberán contar con 2.50 m de ancho.

Sin embargo, a pesar de que cumplen con el ancho, algunas de estas se encuentran obstruidas por árboles, rampas, vehículos estacionados o instalaciones que imposibilitan el libre tránsito peatonal, además del deterioro que presentan en

algunas calles. En este sentido, las aceras se identifican como un tema con área de oportunidad para fomentar la movilidad activa en el Centro Valle.

Figura 27 Aceras



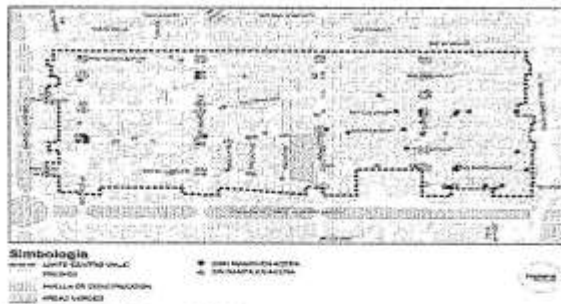
Fuente: Elaboración propia con base en Inspección de campo, IMPLANG, junio 2020.

A través de la colaboración de la Liga Peatonal y Makeability Lab (Universidad de Washington) se compartió al municipio de San Pedro Garza García la herramienta "Project Sidewalk" para dar lugar al proyecto "Evaluando", en el cual se evalúa colaborativamente junto con ciudadanos la infraestructura peatonal a través de una plataforma de mapeo en línea.

Esta evaluación comenzó en agosto del 2020, y continúa abierta hasta la fecha. Se consideró que el 80% de los puntos mapeados fueron colocados por estudiantes que transitan la zona diariamente.

La evaluación alimentó el diagnóstico del estado actual del polígono de Centro Valle en temas de movilidad peatonal y estado de las aceras, obteniendo los siguientes resultados:

Figura 28 Evaluando: Ubicación de puntos de conflicto de rampas



Fuente: Implang 2021.

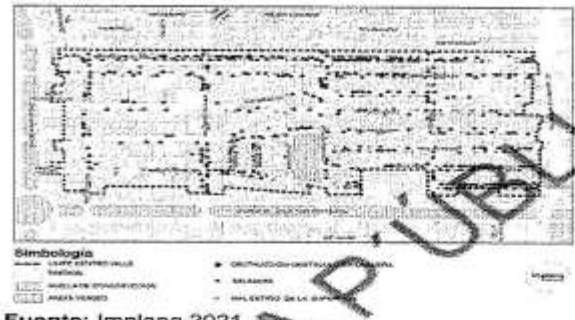
En los cruces de Río Moctezuma, Río Rosas y Río Tamazunchale, vemos una deficiencia de accesibilidad en cuanto a la existencia de rampas en las aceras. Estas calles conectan Centro Valle con Fuentes del Valle y Calzada del Valle, por lo que son de suma importancia para la movilidad peatonal en la zona.

En la figura 29, observamos un mapeo que evalúa la condición actual de las aceras, donde se observa que las aceras en la calle Río Guadalquivir cuentan con un mayor número de obstrucciones, también se encuentran en este tramo la mayoría de los puntos de mal estado de superficie.

Lo anterior no fomenta la movilidad en la vía, por lo que el tránsito peatonal se ve obstruido por postes y automóviles.

Las aceras de Río Grijalva, Río de la Silla, Río Salinas, Río de la Plata, Río Amazonas y Río Manzanares también cuentan con altos niveles de obstrucciones. En general, la zona necesita rehabilitarse para mejorar su accesibilidad peatonal.

Figura 29 Evaluando: Condición de las aceras



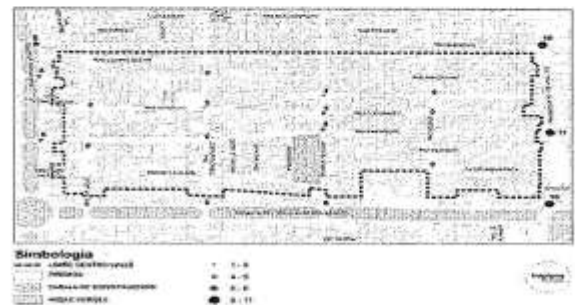
Fuente: Implang 2021.

3.2.5 Movilidad ciclista

De acuerdo con lo observado durante el estudio, es necesario fomentar la movilidad ciclista en la zona ya que es el modo menos utilizado.

A pesar de que existe la calle Río Mississippi, que actualmente es calle compartida con ciclistas y cuenta con señalización para ello, se observaron muy pocos ciclistas. La mayoría de la presencia ciclista se da en la calle Moctezuma.

Figura 30 Aforos ciclistas



Fuente: Estudio de movilidad, IMPLANG 2020.

implang

4. Espacio público e imagen urbana

4.1 Paisaje, imagen urbana y espacio público

La percepción social de los habitantes y visitantes sobre el polígono Centro Valle se refleja en su imagen urbana y los elementos que se encuentran en una constante construcción. Esta imagen representa la forma en que son apropiados y utilizados, la manera en la que son compartidos y en el grado en que éstos se interiorizan como realidades y se vuelven locuciones colectivas.

La imagen urbana del Centro Valle es la de una zona del municipio que está expuesta al movimiento y cambio; esto se refleja en su estado actual y su necesidad de adaptación al entorno.

El entorno de montañas que caracteriza al municipio es un valor natural y de gran valor paisajístico; las Calzadas San Pedro y Del Valle, sin estar dentro del área de estudio, son valores urbanos indiscutibles y de representación del paisaje urbano.

Figura 31 Calzada San Pedro



Fuente: IMPLANG 2020.

Los habitantes y visitantes del Centro Valle interactúan con su entorno y provocan un tipo de territorialidad, la cual genera una percepción de identidad y sentimientos de

pertenencia o destino común, que pueden resultar en medios de legitimación para la creación de elementos de identidad.

Figura 32 Edificación en Río Tamazunchale



Fuente: IMPLANG 2020.

La imagen urbana del polígono Centro Valle refleja poca arborización que contribuye a una imagen urbana poco agradable, lo mismo acontece con la red aérea de cables de servicios de todo tipo que aunado al deterioro y aspecto físico degradado que presentan algunos espacios públicos, da como resultado un ambiente desordenado y alejado de lo que debieran ser paseos agradables para los peatones, ciclistas, visitantes, comerciantes y residentes.

Figura 33 Río Tamazunchale y Río Mississippi



Fuente: IMPLANG 2020.

Figura 34 Río Mississippi



Fuente: IMPLANG 2020.

Figura 35 Río Grijalva y Río Mississippi



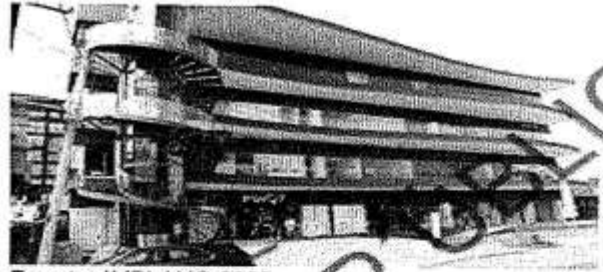
Fuente: IMPLANG 2020.

Figura 36 Río Orinoco



Fuente: IMPLANG 2020.

Figura 37 Río Orinoco



Fuente: IMPLANG 2020.

Figura 38 Río Orinoco y Motezuma



Fuente: IMPLANG 2020.

Las ciudades representan a las personas que las habitan, sus comportamientos, significaciones colectivas y valores, que a su vez son expresadas físicamente por las estructuras, construcciones y edificaciones que son construidas por y para los ciudadanos.

En el área de estudio se identifican edificaciones modernas que representan la visión de la estética de la concepción de Centro Valle, así como edificios comerciales de arquitectura contemporánea que denotan una nueva visión y aspiraciones.

Figura 39 Río Manzanares



Fuente: IMPLANG 2020.

Este eclecticismo moderno es producto tanto de la proyección de capital y necesidad de modernización del municipio, así como de las normativas no regulativas en la zona.

La imagen urbana, que perciben no sólo los visitantes sino también los propios habitantes de la ciudad, no es construida ni elegida por ellos, es un componente del lugar, es elemento público sin restricciones, ya que es libre de ser visitado por cualquiera. Este componente, por lo tanto, puede edificarse para el beneficio de la población y el desarrollo social.

Esto es el caso de las áreas verdes como parques y plazas; en el área de estudio se ubica el Parque Mississippi, recién remodelado, que permite el esparcimiento y la recreación, no solo de los habitantes inmediatos a él sino de las colonias aledañas y de los propios visitantes al Centro Valle.

Figura 40 Río Amazonas



Fuente: IMPLANG 2020.

Figura 41 Parque Mississippi



Fuente: IMPLANG 2020.

Figura 42 Parque Mississippi



Fuente: IMPLANG 2020.

Una problemática que se encuentra manera constante en el Centro Valle es que usuarios de automóviles usan espacios públicos para estacionarse, invadiendo principalmente áreas de banqueta y generando puntos peligrosos para los peatones.

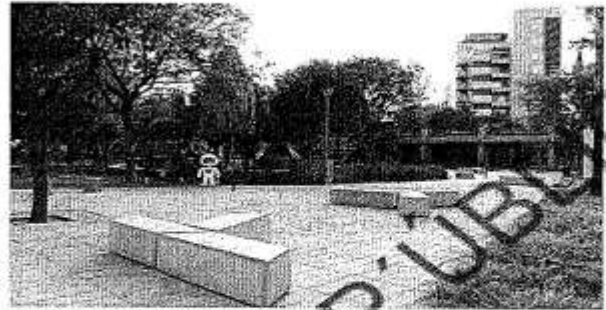
Figura 43 Río Mississippi



Fuente: IMPLANG 2020.

El excesivo uso del vehículo ha provocado una gran necesidad de espacios de estacionamiento; estos espacios en las últimas décadas se han resuelto a través de los requerimientos de estacionamiento al interior de los predios y, por lo general, se han dotado en el frente de las propiedades. Gracias a ello, se generan fachadas poco activas, ya que la actividad de personas en entradas, salidas, y la convivencia que genera espacios atractivos, quedan en un segundo plano visual.

Figura 44 Parque Mississippi



Fuente: IMPLANG 2020.

Estas fachadas con vehículos estacionados en primer plano son poco atractivas. En algunos casos, estos cajones no cumplen con las medidas mínimas, por lo que los vehículos invaden la banqueta.

Figura 45 Estacionamiento de vehículos en Río Moctezuma



Fuente: IMPLANG 2020.

En cuanto al tratamiento de fachadas, se observa que en las zonas comerciales existen establecimientos como restaurantes que usan sus espacios exteriores de manera exitosa para la convivencia. A su vez, tienden a usar materiales transparentes como cristal o enrejados que permiten ver hacia el interior, propiciando fachadas activas.





Algunas zonas tienen fachadas inactivas, principalmente en la zona habitacional, donde no se observa comunicación y permeabilidad entre el interior y exterior del edificio.

Estas fachadas no invitan a las personas a caminar o tener un ambiente seguro, ya que no existe actividad, movimiento de personas y por ende vigilancia natural.

En cuanto a las alturas de edificación, se observan diferencias con edificaciones de 1 o 2 niveles, y ciertas edificaciones que llegan a superar los 15 niveles.

No existe una homologación de alturas.

Como conclusión, la imagen urbana es el primer acercamiento a la ciudad, ya que parte de ser uno de los bienes que no contienen exclusión, es puramente público.

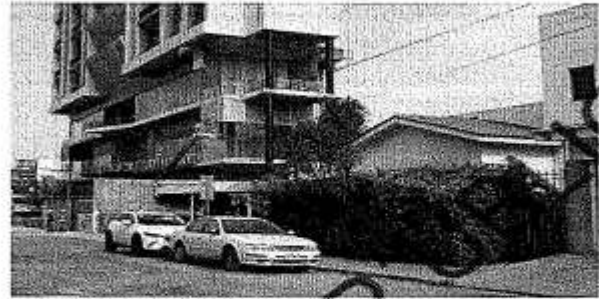
Los habitantes seleccionan elementos que ayudan a construir una imagen más completa en relación con su entorno urbano, estos elementos se convierten en imágenes y después en representaciones que son compartidas con los demás.

Figura 46 Fachada activa en establecimiento comercial de Río Colorado



Fuente: IMPLANG 2020.

Figura 47 Edificación y casa habitación en Río Rosas



Fuente: IMPLANG 2020.

El vínculo se realiza a través de la sociedad y su cultura, el conocimiento, la actuación en sitios específicos, haciendo evidente que lo primordial en la imagen urbana es su condición de ser un lugar identificable. Ante ello, las calles Río Mississippi, Río Tamazunchale, Río Orinoco y Río Grijalva son las que más movimiento vehicular y peatonal tienen formando un nodo de interacción, que es plenamente identificado por los habitantes y visitantes de la zona de estudio, teniendo así un objeto de identidad en la zona que es asociado con las características físicas de la zona.

4.2 Arbolado existente

Dentro del polígono de Centro Valle se encuentran 1,783 árboles, con diámetro de copa desde 0.86 hasta 15.65 metros y alturas de 2.42 hasta 28.30 metros.

Se concentran principalmente en las siguientes calles:

- Río Amazonas
- Río Manzanares
- Río Hudson
- Río de la Plata
- Río Rosas

Actualmente el tramo de la calle Río Orinoco, entre Grijalva y Tamazunchale, tiene una carencia de arbolado. Esto provoca una sensación térmica mayor, factor que junto con la dimensión de la calle no permite que la zona genere sensaciones agradables, al no contar con sombra ni recorridos de viento naturales.

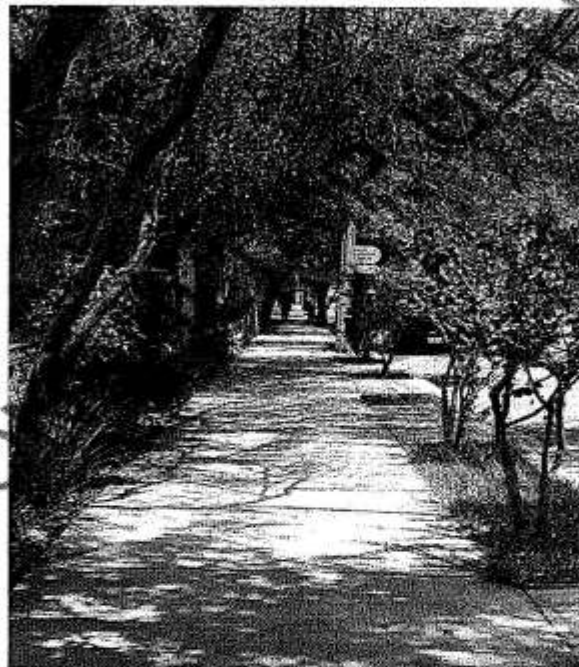
La sensación de bienestar que genera el paisaje natural en un medio construido también se ve afectada por la falta de arbolado en este tramo, que suele ser transitado mayoritariamente por automóviles. Otros tramos con carencia de arbolado en Centro Valle son las calles Río Mississippi y Río de la Plata, entre Río Tamazunchale y Río Moctezuma.

El parque Mississippi cuenta con 156 árboles, con diámetro de copa desde 1.53 a 18.74 metros, y alturas desde 3.70 a 14.81 metros; los cuales generan una sensación térmica agradable, sombra, y recorridos de viento.

Esta área verde es única en su tipo en

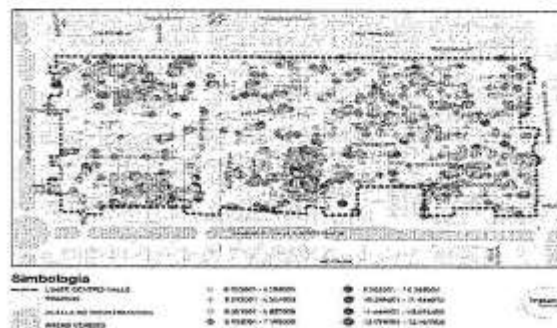
Centro Valle, la concentración de árboles permite que los ciudadanos realicen actividades al aire libre y se promueva la actividad física y contemplativa.

Figura 48 Acera arbolada en Centro Valle



Fuente: IMPLANG 2020.

Figura 49 Mapeo de arbolado por valor de diámetro de copa



5. Infraestructura

La infraestructura de servicios en su mayoría presenta pocas modificaciones desde su consolidación en la época de urbanización de la Colonia del Valle, la cual data de 1950-1960, por lo que hoy en día se encuentra obsoleta o requiere de mantenimiento para abastecer las necesidades actuales de la zona de estudio.

5.1 Agua potable

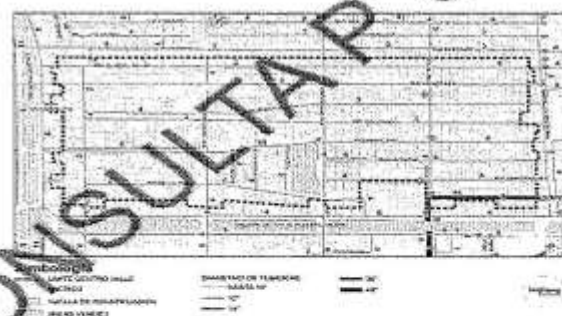
Para el tema de fuentes de abastecimiento de agua potable se requiere un análisis a mayor escala, por lo que se remite este análisis al apartado 3.3.5 Usos del Suelo expuesto en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N.L. 2030. No obstante, se incluyen temas cuyo nivel de análisis es adecuado a la escala del área de estudio. La principal temática es la relativa a las redes de distribución domiciliarias, dependientes del Servicio de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P. D.

Estas redes han dado servicio ya como gran parte de su vida útil y necesitan rehabilitación, sin embargo, este es un problema de carácter municipal, por lo que su solución no será a este nivel de planeación.

En este contexto, las soluciones que deba operar el Servicio de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P. D. son entonces de escala municipal, e implica adelantar la reposición o realización de forma paralela al proceso de repoblamiento planteado, siempre y cuando se brinde respaldo al proceso de densificación. Aun así, es importante mencionar que todos los desarrollos están condicionados a las factibilidades que emite el Servicio de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P. D., por lo que, en caso de ser inviable el suministro del líquido no se podrá desarrollar.

El principal problema de agua potable en el polígono Centro Valle es la necesidad de rehabilitar una cantidad importante de la red existente, ya que aún se tienen 8 mil 520 metros de tubería de 2 y 3 pulgadas de diámetro de fierro galvanizado y fundido, que frecuentemente presentan fallas y significan una limitante para contar con un suministro confiable.

Figura 50 Red de Agua Potable

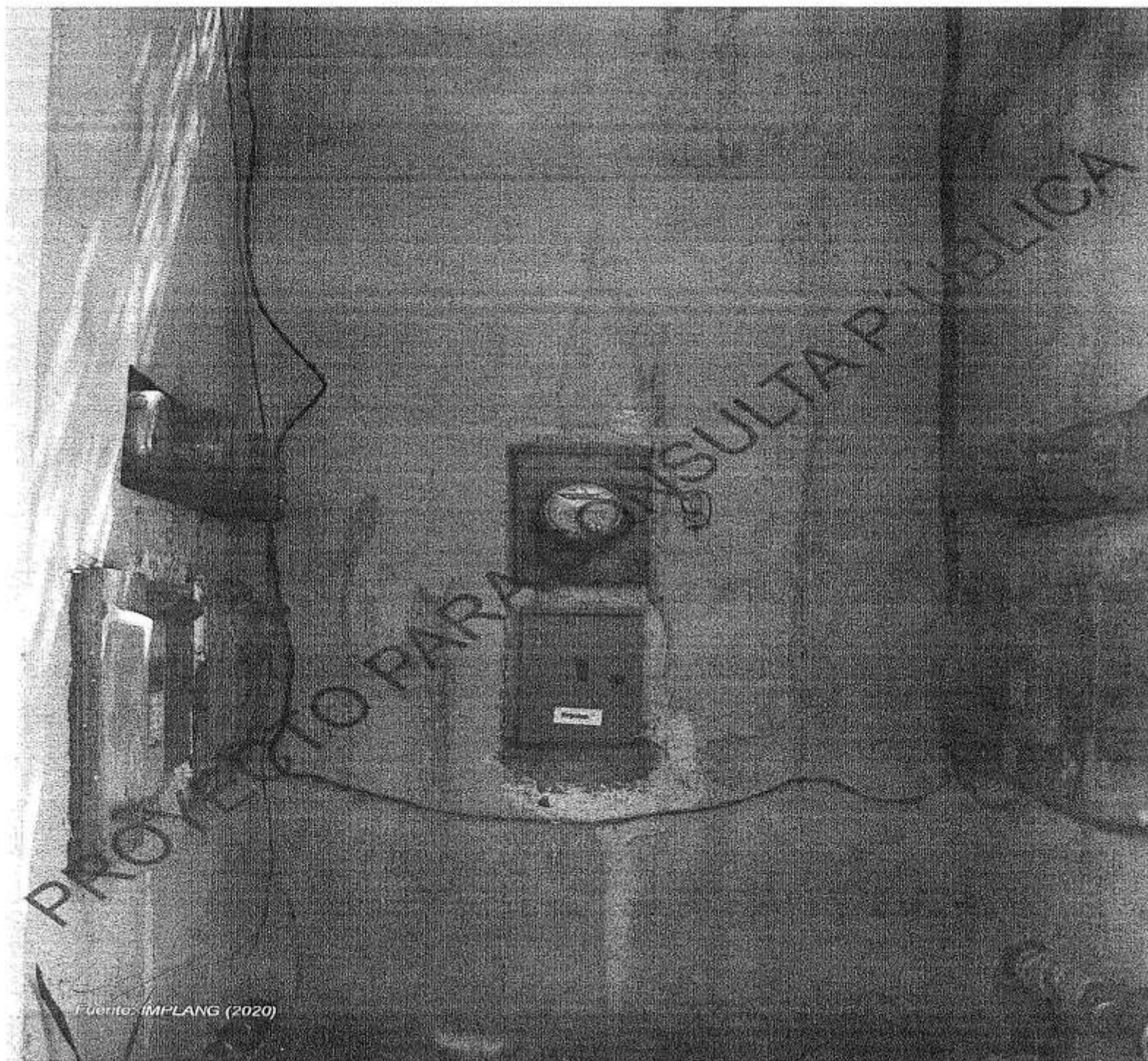


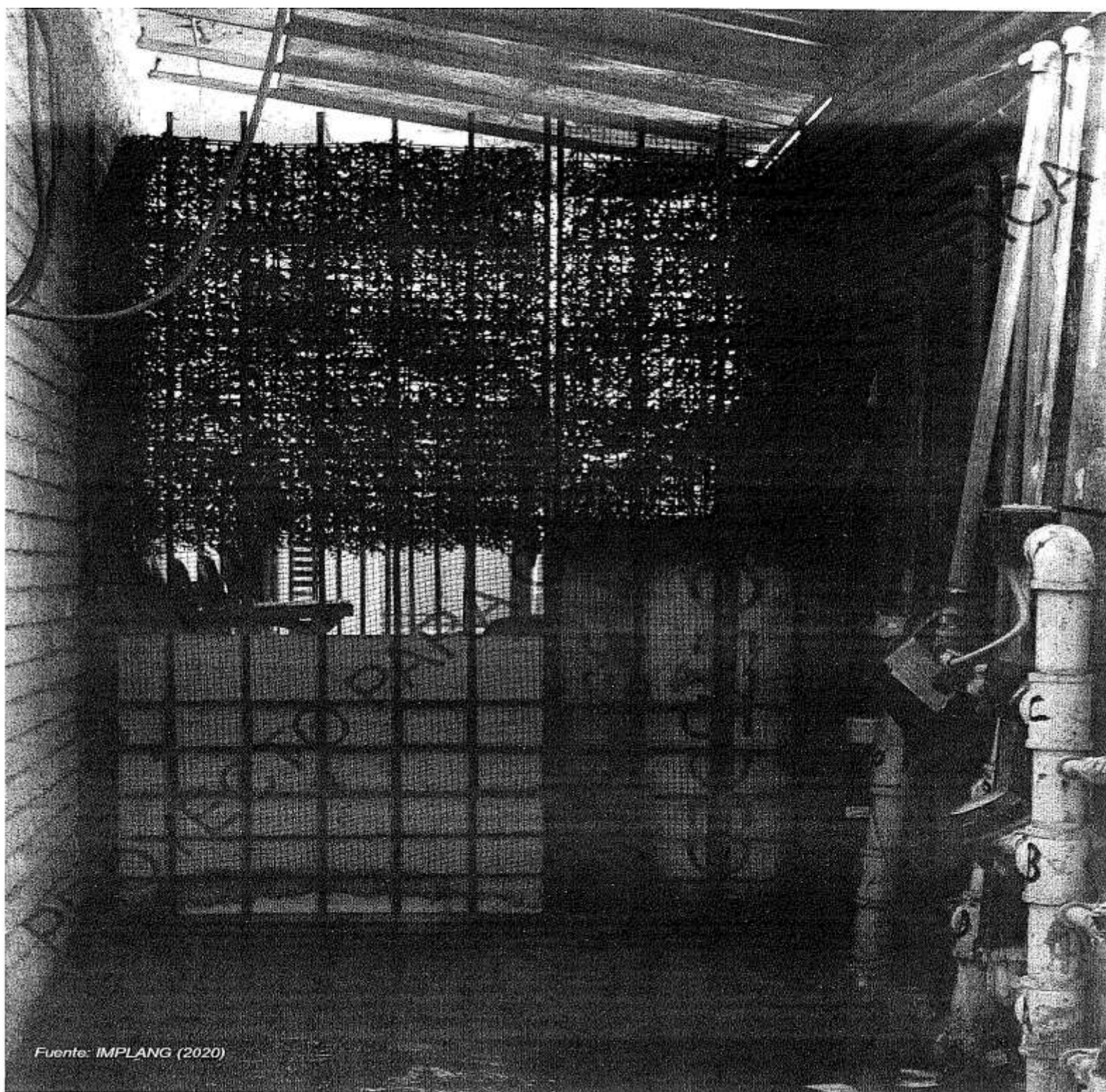
Fuente: Elaboración propia con base en información de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey.

En la zona de estudio los escurrimientos se dirigen hacia el norte, por consiguiente, el sistema de colectores que desaloja las aguas residuales y pluviales se encuentra en esta misma dirección. Se cuenta con tubería de 8 pulgadas en más del 90% de la superficie, destacando una tubería de conducción de 21 pulgadas con dirección hacia la Av. Ignacio Morones Prieto que limita el cauce del Río Santa Catarina.

5.2 Drenaje sanitario y pluvial

En el Parque El Capitán se cuenta con una planta tratadora de agua residual sanitaria (PTAR) con capacidad de tratar 10 litros por segundo. El flujo de entrada del agua residual al tratamiento proviene del sistema de agua sanitaria de uso público (drenaje residual municipal), posteriormente se le da





Fuente: IMPLANG (2020)



6. Síntesis del diagnóstico Programa Parcial Centro Valle

El polígono de actuación Centro Valle cuenta con 59.32 hectáreas de extensión, 38 manzanas y 738 lotes; esta área forma parte de una de las zonas más estratégicas para el municipio por su concentración de servicios y comercio. Ha pasado por un fenómeno de pérdida de población, similar al que tiene todo el municipio, en parte por el aumento sostenido del valor del suelo y la conversión desde usos habitacionales a comerciales y de servicios.

El Centro Valle ha tenido un descenso de población importante desde el año 1990. Según el DENU en la zona trabajan, 839 personas. Esta estructura de la población habitante y flotante de la zona nos habla de la vocación de servicios y comercial que existe actualmente. Esa vocación se ve representada en el uso de suelo de la zona 64% para servicios y comercio, en contraste con el 28% para el uso habitacional.

Esa vocación se ve representada en el uso de suelo de la zona 64% para servicios y comercio, en contraste con el 28% para el uso habitacional. En el coeficiente de ocupación del suelo vemos un 43% de los lotes con un coeficiente de ocupación de 0.6 a 0.8, que asciende a 74% si agregamos los lotes del 0.4 al 0.6, lo que nos habla de un polígono de actuación consolidado, pero con potencial urbanístico para su transformación.

Este potencial urbanístico se ve en la predominancia (81%) de los edificios de 1 a 2 pisos, y con tan sólo un 5% para los edificios de 5 a 21 pisos, cabe destacar que estos últimos en su mayoría son edificios de construcción reciente. Este proceso pone a prueba el equipamiento existente de la zona y sus áreas de oportunidad.

Si bien Centro Valle no cuenta con equipamientos urbanos de alto impacto, se encuentra rodeado de ellos; entre los que destacan espacios públicos, centros comerciales, clubes deportivos y educativos. También cuenta con acceso inmediato a vialidades primarias y subcolectoras importantes del municipio como lo son Calzada del Valle, Calzada San Pedro y Av. Gómez Morín. Desde y hacia las cuales se concentra el acceso y salida del polígono.

El transporte público de la zona pasa también por estas vialidades, sin embargo, el principal medio de transporte hacia y desde la zona es el automóvil, para ello el sector cuenta con 19 predios para uso de estacionamiento, 7.55 líneas de parquímetros, así como 15 puntos de servicio de valet parking.

Este fenómeno se complementa con la infraestructura peatonal, que si bien, desde el punto de vista cuantitativo se cuenta con cobertura, las aceras se encuentran con problemas de calidad, tales como falta de rampas en cruces, discontinuidad del trayecto, anchos peatonales insuficientes, invasión con obstáculos, entre otros.

La infraestructura urbana presenta un envejecimiento y necesidad de renovación, en el caso del agua potable se presenta 8 mil 520 metros de tubería con materiales deficientes como fierro galvanizado y fundido. La zona es punto de paso de bajantes pluviales desde la Sierra Madre Oriental hacia el río Santa Catarina, por lo que de seguir el proceso de densificación del sector se hará necesaria el reforzamiento de la infraestructura pluvial y de drenaje sanitario que permita dar servicio de calidad.

Por su parte, en cuanto al paisaje se identifica al sector como uno con gran valor paisajístico debido a su entorno de sistemas montañosos y relación con las Calzadas San

Pedro y Del Valle principalmente. Al interior del polígono, sin embargo, se encuentra poca arborización y una red de cables aéreos que hacen que se perciba como un ambiente desordenado y poco atractivo.

Finalmente se puede concluir que el polígono de actuación presenta grandes ventajas competitivas y urbanas, debido a su ubicación privilegiada con respecto al municipio, grandes equipamientos que lo rodean y concentración de servicios y comercios de bajo impacto que ya lo hacen un centro urbano y atractivo para los ciudadanos.

Sin embargo, presenta áreas de oportunidad para los habitantes de la zona, que ven presionada su vivienda debido a los altos precios del suelo y al constante avance de comercios y servicios. Así mismo, la densificación del distrito trae retos a la infraestructura urbana de la zona, su movilidad.

Para seguir siendo un distrito innovativo en cuanto al desarrollado, en el marco del Programa Parcial Centro Vallo se busca reflejar las estrategias y políticas públicas con visiones al futuro de hacer ciudad para las personas, buscando convertirse así en un polígono referente para el desarrollo del resto del municipio y convertirlo en parte de una ciudad inclusiva.

En cuanto al desarrollo urbano y uso de suelo se encontró que el 62.5% del uso de suelo es destinado a comercio y servicios y solo el 22.1% al habitacional.

Esto muestra un desequilibrio de usos de suelo y se observa una tendencia a la baja en el uso de suelo habitacional. Analizando el valor de suelo vemos que el valor de mercado de venta está entre \$30,000.00 y \$48,000.00 MXN/m². Los altos costos del suelo provocan productos de vivienda poco

accesibles y desincentivan su construcción. Hablando de movilidad y accesibilidad se observa que la movilidad es principalmente vehicular y falta una visión incluyente de modos activos de transporte como el peatonal.

En cuanto al estado de los espacios públicos y la imagen urbana en el polígono de actuación, se observa que el 37% de las aceras que no cumple con el ancho de 2.50 m. indicado en el reglamento de aceras vigente. Se necesita accesibilidad peatonal adecuada.

En el tema de infraestructura, se cuenta con red antigua de materiales obsoletos y de baja capacidad. Es necesario sustituir y rehabilitar la red de agua potable y drenaje sanitario.

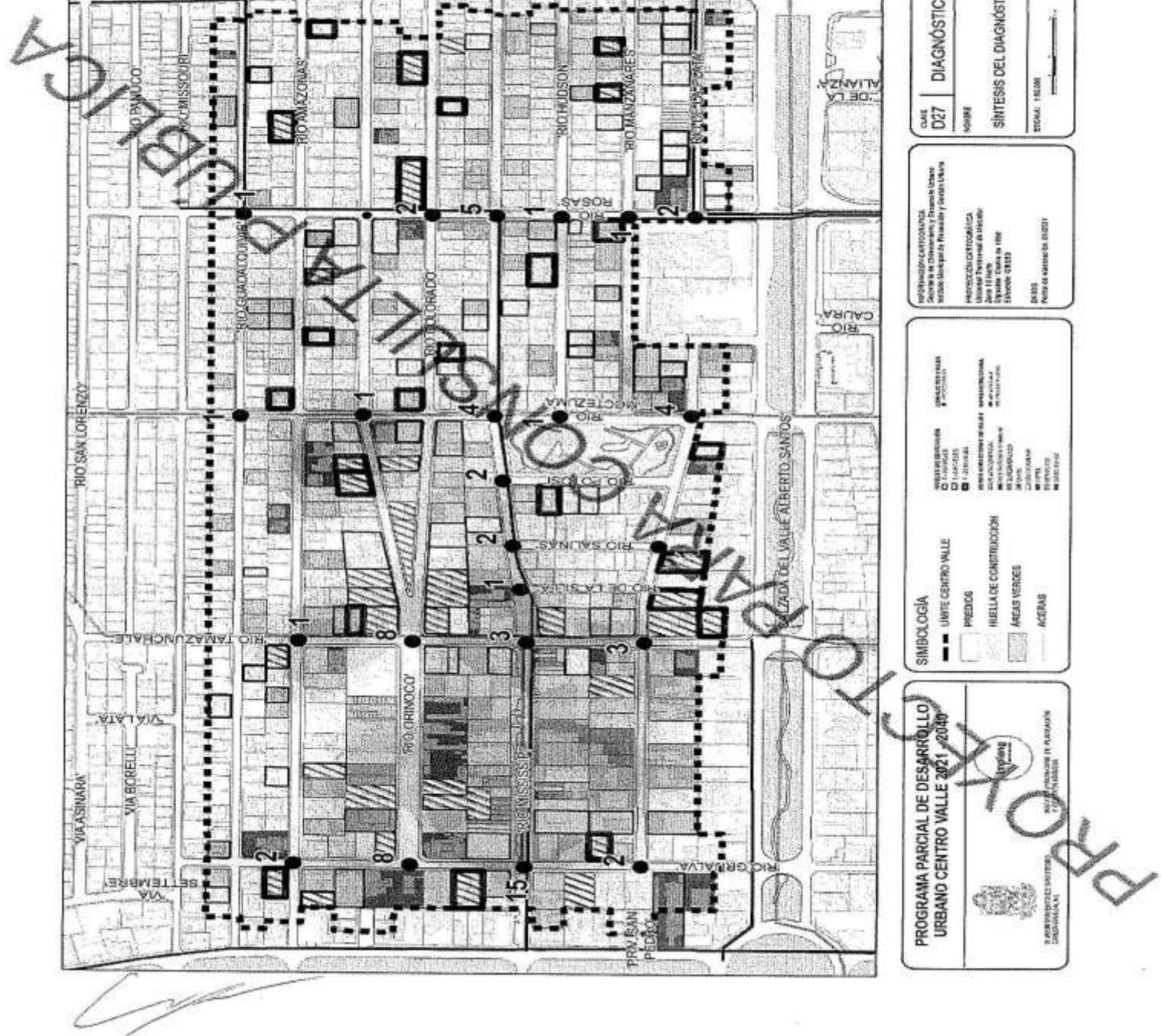
G. P.
implang



Hallazgo	Situación actual	Dilema	Impacto de la situación actual
	La población está decreciendo, envejeciendo y abandonando la zona.	Las personas quieren vivir en esta zona, pero les es incómodo y/o costoso.	Esto provoca un lugar poco habitable que fragmenta la convivencia. Se vuelve un lugar subutilizado y deficiente por el comercio y servicios.
	El alto costo de la tierra y los lineamientos urbanos limitan un desarrollo urbano diverso.	La zona se vuelve inaccesible para vivir, crece el desarrollo comercial y de servicios, y no el de la vivienda.	Pocas personas pueden vivir aquí y se crea una ciudad dispersa e insostenible.
	El desarrollo y uso particular del espacio público produce un espacio público deficiente e inseguro.	El espacio público pierde su función colectiva y prioriza una necesidad particular.	Se desincentiva la vida y convivencia en el espacio público por ser un espacio deteriorado, inseguro y sin actividad.
	La zona genera y promueve viajes mayoritariamente en auto que tienen saturadas las calles de vehículos en circulación y estacionados.	Caminar y andar en bicicleta es incómodo y peligroso.	Se desincentivan otros modos para movernos, incrementando la contaminación, ruido, obstáculos, inseguridad y un estilo de vida poco saludable.
	La infraestructura existente fue construida para una necesidad de los 60's, es muy antigua y se encuentra deteriorada.	Hay incertidumbre en el suministro y calidad de los servicios de agua, electricidad, drenaje sanitario y pluvial. Las personas se sienten amenazadas.	Las personas tienden a salir de la zona en busca de mayor bienestar, esto limita el sentido de pertenencia y desarrollo.

61





7. Análisis de Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas

El Modelo de este Programa Parcial se establece en una estrategia basada en sus Fortalezas y Debilidades estructurales, las Amenazas para el desarrollo futuro y las Oportunidades para el mejoramiento de la funcionalidad urbana y la calidad de vida de la ciudadanía.

7.1 Fortalezas

El polígono de actuación Centro Valle se considera a nivel municipal un Subcentro Urbano enfocado al comercio y servicios con algunas zonas concentradoras. Dos terceras partes del uso de suelo son de estas actividades (64%), cambio que ha provocado que las edificaciones de vivienda sean adaptadas para estos nuevos usos de suelo, teniendo una fisonomía horizontal (1 a 2 niveles) que potencializa su densificación. Por lo anterior, el Centro Valle se constituye como una zona activa, diversa y fuerte económicamente.

El Centro Valle es un destino para empleos ya que la población en edad laboral es importante. Además, genera en el AMM una gran atracción de mano de obra, la mayoría en pequeñas empresas (de 0 a 5 personas).

La estructura urbana reticular con la que cuenta el Centro Valle permite un sistema vial accesible, flexible y conveniente que facilita los traslados. Otro potencial del polígono Centro Valle es el valor natural y paisajístico con el que cuenta. Desde sus calles se aprecia la bella Sierra Madre, además de la percepción de identidad y pertenencia que manifiestan los residentes.

La buena accesibilidad a las rutas de transporte público disponibles permite el traslado de las personas que laboran en el polígono de actuación.

7.2 Oportunidades

Como oportunidad principal, se identifica que el Centro Valle es reconocido como centro suburbano por contar con zonas atractoras de viajes que generan una conexión importante con municipios como Santa Catarina, García y Monterrey.

Adicionalmente, el municipio de San Pedro Garza García es el que obtiene la mayor puntuación por calidad de vida del país tomando en cuenta la percepción de sus ciudadanos en cuanto a calidad de vida, cohesión social, índice de satisfacción con los servicios municipales e índice de evaluación de alcaldes. Nuevo León cuenta con el ingreso promedio más alto y la mejor calidad de vida del país. Lo anterior refuerza las políticas y estrategias del Plan de Desarrollo Urbano tendientes a repoblar el municipio, principalmente con población joven, aprovechando las zonas de espacios abiertos dentro y fuera del polígono y los importantes equipamientos educativos, religiosos, comerciales y de servicios.

Los parques regenerados de gran extensión cerca del polígono ofrecen espacios para descansar, ejercitarse, contemplar y convivir. Existen además grandes equipamientos comerciales, educativos y de servicios cercanos al polígono que dan servicio a los habitantes. Por último, se identifica la oportunidad de que el municipio de San Pedro Garza García es primordialmente habitacional, por lo que la vocación que se busca fomentar en el Centro Valle al favorecer los usos residenciales y los servicios que estos requieren, se da ya de manera natural.

63

 implang



7.3 Debilidades

La principal característica que debilita el potencial del área de estudio es la baja densidad de población (19 hab/ha). La tendencia a la concentración de actividades comerciales y de servicios de gran impacto en el uso habitacional en algunos casos tiende a desincentivar la permanencia de la población residente. El alto valor del suelo provoca que la construcción de vivienda no sea atractiva por el costo final de las unidades, aunque la ocupación de construcción por predio en la zona se considere en una proporción rentable (de 41 al 80% de la superficie del lote). Como criterio general, la zonificación pretende corregir estas disfuncionalidades territoriales, tomando en cuenta que el nivel de impacto de las actividades económicas sea compatible con las áreas habitacionales.

Se ratifica entonces la necesidad de provocar una mixtura de los usos de suelo, estrategia planteada en los diferentes planes y programas de nivel superior, así como en el artículo 59, párrafo tercero fracción II inciso b) de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento del Territorio y Desarrollo Urbano. Lo anterior para mitigar el desequilibrio existente de la zona, puesto que, en la proporción de usos del suelo, los comerciales ocupan un 64% mientras que los usos habitacionales un 28%. Centro Valle se encuentra en un punto clave para la toma de decisiones al nivel de implementación de nuevas políticas urbanas.

El nivel de servicio de la infraestructura de servicios públicos de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, así como de electricidad en el Centro Valle se encuentra sobrepasado ya que presenta antigüedad y materiales obsoletos.

El alto valor del suelo y de la construcción en la zona se traducen en un alto costo de la vivienda. Predominan las edificaciones comerciales ya que es lo más rentable económicamente.

No se identifica una tipología edificatoria uniforme, pues existen edificaciones principalmente de 1 o 2 niveles, pero se observan otras de más de 15 niveles.

Otra debilidad importante es el envejecimiento de la población que habita el polígono; estas personas expresan preocupación por el aumento de automóviles, ruido y contaminación, así como la discontinuidad en el trayecto sobre aceras por rampas de cochera, anchos de circulación en estas menores a 2 metros, su estado de conservación deficiente, materiales inadecuados, invasión por vehículos y elementos de los locales comerciales y de servicios, así como una deficiente señalización horizontal y vertical de la vialidad.

7.4 Amenazas

En esta zona, la tendencia de pérdida de población que ocurre en el municipio se potencializa, la población actual es apenas el 50% de lo que solía ser en 1990.

El fenómeno de terciarización por el que atraviesa el municipio desde hace varios años, provoca que los precios del suelo limiten la facilidad de adquirir una vivienda, principalmente para los grupos de edad jóvenes (24 a 45 años), los cuales aún no cuentan con un capital base, aunado a que el municipio muestra una mayor tendencia a la venta de inmuebles de vivienda que de renta disminuyendo aún más la capacidad para este sector de la población adquirir una propiedad, al ocurrir este fenómeno las nuevas generaciones optan por adquirir una vivienda en otra zona a un menor costo, sin

importar la lejanía de ésta, o incluso, optan por abandonar el municipio definitivamente, al ser desplazados del mismo por no contar con el monto adquisitivo requerido.

Actualmente se observa una dinámica del Centro Valle como atractor de viajes a nivel metropolitano por la oferta de comercios y servicios en la zona, generando una movilidad principalmente vehicular que trae consecuencias a la calidad de vida e imagen urbana de la zona.

Existe un conflicto entre conservación de zona habitacional y presión de comercio y densidad por los valores del suelo, principalmente en la zona de estudio, que actualmente es un centro atractor de trabajo, compras, y viajes metropolitanos.

Al contar con más comercio y menos vivienda, en horarios nocturnos la zona no

cuenta con una actividad de vecindario, por lo que los vecinos lo encuentran inseguro.

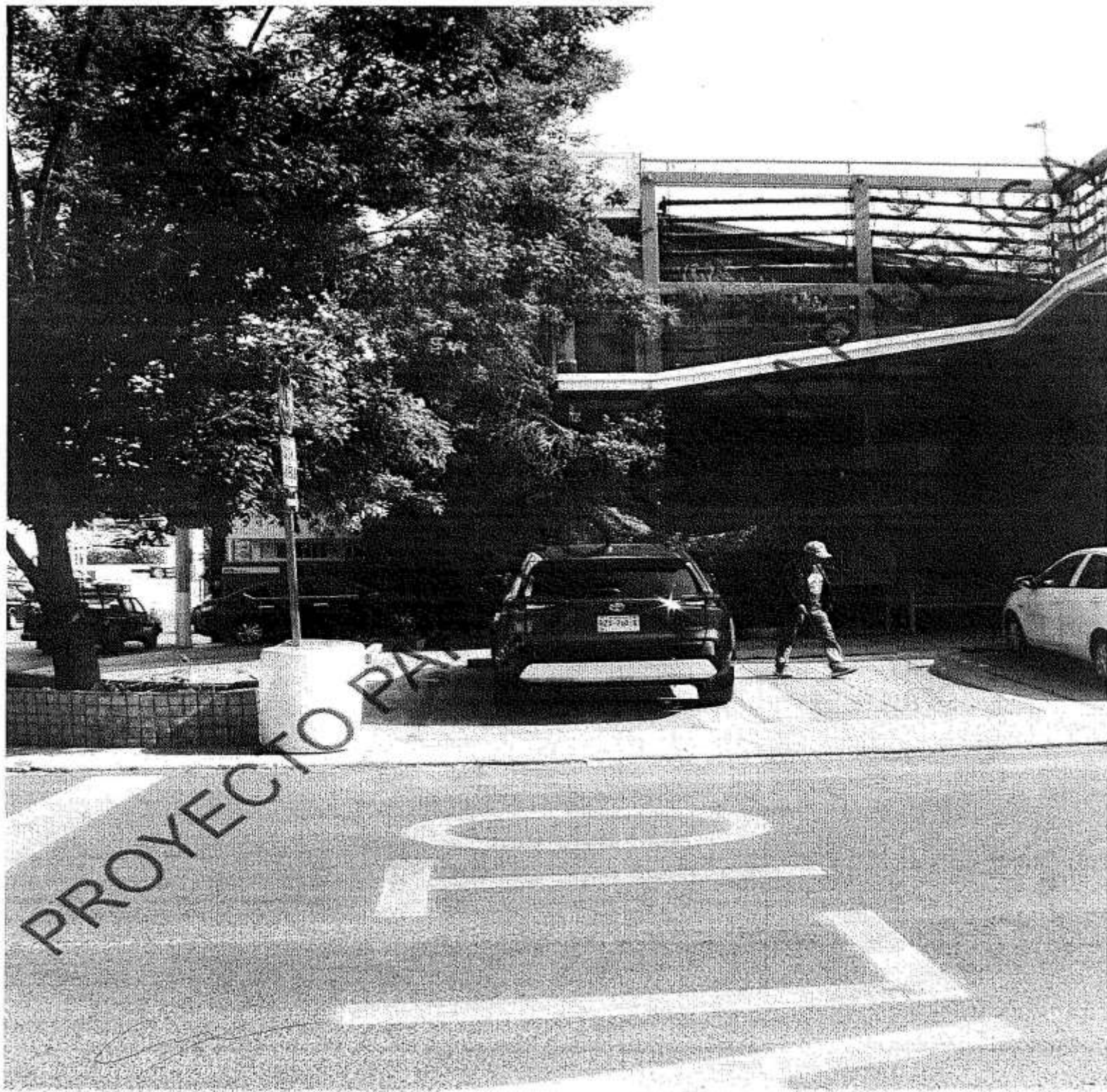
El polígono Centro Valle forma parte de la colonia Del Valle construida hace más de 40 años, por lo que se requiere rehabilitar una cantidad importante de la red maestra e interna de infraestructura que presenta continuas fallas.

El espacio público presenta deterioro por cambios de uso y nuevas edificaciones, es necesario atender los retos de mantenimiento y arborización para mejorar el bienestar y el paisaje de la zona, especialmente al interior de las calles locales.

A continuación, se priorizan las Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas que presenta el polígono Centro Valle

Tabla 10 Análisis FODA.

PRIORIDAD	FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
1	Es una zona activa, diversa y fuerte económicamente.	Polígono reconocido como centro suburbano.	Densidad de población baja (19 hab/ha).	Presión en los precios del suelo que limita la accesibilidad a la vivienda.
2	Destino para empleo.	El municipio es el que obtiene la mayor puntuación por calidad de vida del país.	El nivel de servicio de la infraestructura se encuentra sobrepasado.	La gran mayoría de los visitantes a los comercios y servicios de la zona provienen de otras partes de la ciudad.
3	El sistema vial con el que cuenta el polígono es accesible por su esquema reticular. El valor natural y paisajístico con el que cuenta el polígono es bueno.	Grandes zonas de parques regenerados importantes cerca del polígono. Existen grandes equipamientos cercanos al polígono comerciales, educativos y de servicios.	Valor del suelo en la zona se traduce en un alto costo de la vivienda. No se identifica una tipología edificatoria uniforme.	Posible conflicto entre conservación de zona habitacional y presión de comercio y densidad. El municipio muestra una mayor tendencia a la venta de inmuebles de vivienda que de renta.
5	Existe buena accesibilidad al transporte público.	El municipio es primordialmente habitacional.	Los vecinos expresan preocupación por el aumento de automóviles, ruido y contaminación.	El espacio público presenta deterioro por cambios de uso y nuevas edificaciones.



Parte III. Planeación

PROYECTO PARTICIPATIVO CONSULTA PÚBLICA





Parte III Planeación

1. Objetivos y políticas

Con fundamento en las leyes y reglamentos en la materia y siendo coherentes con el proceso participativo entre autoridades, vecinos y especialistas, así como con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N.L. 2030, el presente Programa Parcial plantea las políticas y estrategias que darán forma a los ejes de acción que confluyen en las propuestas de este documento técnico-jurídico para el mejoramiento y la regeneración sostenible del Polígono de Actuación Centro Valle.

1.1 Objetivo general

El Programa Parcial Centro Valle busca transformar al Polígono de Actuación en un lugar atractivo, cómodo para vivir, pasear, comprar, trabajar y jugar. El Centro Valle busca volverse una zona inclusiva y apta para una población diversa, ofreciendo una amplia gama de oportunidades que mejoren la calidad general de vida de sus habitantes.

Esto, a través de una estructura urbana que ordena el espacio y establece una equilibrada distribución de cargas y beneficios en la zona. A continuación, se presentan los objetivos con base en el diagnóstico realizado, definiendo las políticas de regeneración para consolidar la reactivación del Polígono de Desarrollo Centro Valle.

Para ello es necesaria una colaboración intersectorial con la participación de desarrolladores, administradores de bienes raíces, urbanistas, banqueros enfocados al desarrollo y actividades hipotecarias, así como de la Secretaría de Ordenamiento y

Desarrollo Urbano del municipio, entre otros.

El Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N.L. 2030 propone distintas tipologías de vivienda en función de las características específicas que se identifican en las zonas habitacionales que conforman el municipio.

Esta propuesta reconoce la heterogeneidad de los usos de suelo habitacionales, el funcionamiento particular de cada zona habitacional y la consecuente necesidad por implementar una reglamentación específica para regular y potencializar el desarrollo de estas, creando las condiciones necesarias para la reactivación y densificación en el territorio de San Pedro Garza García.

Una reactivación sustentable del polígono requiere un modelo de desarrollo urbano que contemple una mezcla equilibrada de los usos del suelo residenciales, comerciales y de servicios. Los espacios subutilizados deben ser rehabilitados y reocupados o transformados, para uso de la comunidad como parques de bolsillo, estacionamientos u otros servicios públicos. Esto se puede lograr a través de estrategias de socialización y participación ciudadana.

Así, es posible que las personas puedan vivir, trabajar, realizar compras y actividades sociales y recreativas en un radio de viaje más corto, en una escala peatonal y así reducir el número y distancia de los generadores de viajes, con más tiempo para actividades personales y menos consumo de combustible y generación de contaminantes.

1.2 Objetivos específicos, políticas, estrategias y líneas de acción.

En congruencia con los objetivos y políticas antes planteados, este Programa establece las estrategias y acciones derivadas de ellos en los temas: social y económica; desarrollo urbano y uso de suelo; movilidad y accesibilidad; espacio público e imagen urbana; e, infraestructura

1.2.1 Objetivo de Economía y Sociedad

- **Objetivo:** Lograr una ciudad más humana y con participación ciudadana que de continuidad en la planeación y viabilidad financiera a largo plazo.

POLÍTICAS	ESTRATEGIAS	ACCIONES
Crear instrumentos administrativos para el financiamiento del desarrollo urbano y del espacio público.	Involucrar a las Organizaciones de la Sociedad Civil en la atracción de recursos de manera transparente y también en la promoción e implementación de programas y proyectos.	Llevar a cabo acciones y programas para la integración comunitaria de los habitantes y usuarios del Polígono para solución de problemas y mejoras de la zona.
Actualizar instrumentos existentes para mejorar la eficiencia de la aplicación de recursos en el polígono.	Establecer un esquema sostenible con base en la participación económica de los propietarios de terrenos beneficiados por los aumentos de densidad y potencialidades de uso de suelo.	Establecer mecanismos financieros de participación de los desarrolladores y propietarios beneficiados de la plusvalía generada por acciones públicas para su participación en el diseño, construcción y mantenimiento de instalaciones públicas.
	Mantener actualización constante de los valores catastrales para permitir una precisa aplicación del impuesto predial.	Actualizar valores catastrales del suelo de manera anual.
	Lograr la consolidación del Polígono con habitantes y usuarios con un alto grado de sentido de pertenencia y compromiso para el mejoramiento del Polígono Centro Valle.	Organizar eventos periódicos con los grupos de actividades económicas más interesados y participativos de la zona.
Integración de la participación ciudadana como parte del proceso de mejoramiento	Ofundir el contenido de los planes, programas, leyes y reglamentaciones urbanísticas al público en general, asociaciones profesionales, instituciones y otras agrupaciones afines.	Promover actividades culturales en conjunto con sectores económicos para generar una identidad en común en el Polígono.
	Contar con participación ciudadana para hacer reportes sobre problemas de seguridad, servicios públicos y otros temas a través de los canales oficiales del municipio.	Socializar el uso de herramientas de planeación y el conocimiento del Programa Parcial de Desarrollo Urbano con residentes y establecimientos de la zona.
Promover la integración comunitaria de los habitantes del Polígono.	Ofrecer infraestructura pública inclusiva que fortalezca el uso del espacio público por todos los grupos sociales.	Promover el uso de diversos canales para recibir atención ciudadana.
	Fomentar facilidades para que padres y madres de familia puedan resolver sus necesidades de traslados más frecuentes a corta distancia.	Incluir en los proyectos de regeneración del espacio público infraestructura dirigida a niños, adultos mayores y personas con discapacidad.
		Establecer lineamientos urbanísticos que faciliten traslados cortos, como usos de suelo mixto y compatibles con un ambiente familiar.

1.2.2 Desarrollo Urbano y Uso de Suelo

- **Objetivo:** Alcanzar un desarrollo urbano sostenible mediante un modelo de ciudad compacta, equitativa y resiliente.


implang

POLÍTICAS	ESTRATEGIAS	ACCIONES
Fomentar el aprovechamiento del suelo de manera eficiente y sostenible, mediante una distribución equilibrada de los usos de suelo.	Balance entre los usos de suelo que fomente una relación entre población habitante y flotante.	Zonificación secundaria balanceada entre usos mixtos, comercio y vivienda.
Implementar lineamientos urbanísticos que atraigan población residente al Polígono de Actuación.	Fomentar la densificación por medio de un crecimiento urbano eficiente, ofreciendo incentivos de densificación que deberán contar con lineamientos que fomenten un aprovechamiento del suelo eficiente y una distribución equilibrada de los usos de suelo.	Aumento de CUS optativo en las zonas aptas para ello para aumentar el potencial de desarrollo del suelo. Implementación de un CUS no habitacional máximo para el fomento de edificios de uso mixto. Aumento de la densidad habitacional optativa para fomentar el desarrollo de unidades de vivienda más baratas. Incentivos para los nuevos desarrollos que participen en la regeneración del espacio público contiguo al predio.
Aumento de las áreas verdes en los espacios públicos y nuevos desarrollos.	Buscar la atracción de nuevos desarrollos verticales que fomenten el uso mixto de las edificaciones y cuenten con el diseño de nuevos espacios públicos atractivos con el consecuente incremento en la cantidad y calidad de las áreas verdes.	Promover los usos comerciales en el primer nivel de edificación para fomentar la vida activa continua. Fomentar la inclusión de espacios públicos privados abiertos en los nuevos desarrollos de edificación. Delimitar zonas estratégicas al interior del polígono para el establecimiento de lineamientos específicos que orienten el desarrollo.
Definición y uniformización de la forma urbana para garantizar el desarrollo sostenible y protección de la vocación habitacional del Centro Valle.	Establecer una variedad en tipos de vivienda unifamiliar y multifamiliar que mitigue el fenómeno de gentrificación que hoy se presenta, de acuerdo con las capacidades del predio considerando factores de vialidad, ubicación, contexto y normatividad.	Niveles máximos permitidos para homogeneizar la escala urbana de acuerdo con la aptitud de los sectores del polígono. Densidad habitacional diferenciada de acuerdo con la aptitud de los distintos sectores del polígono.
Regenerar y consolidar el Polígono de Actuación Centro Valle para que ofrezca condiciones de mejora en la calidad de vida para sus habitantes por medio de un desarrollo socialmente inclusivo, impulsor de la economía local y protector del medio ambiente.	Definir lineamientos urbanos enfocados a mejorar en el Polígono de Actuación la imagen urbana, la seguridad y la convivencia.	Inclusión de lineamientos de remetimiento en altura para garantizar la escala humana a nivel de banqueta. Fomentar la regeneración urbana progresiva del espacio público en los nuevos desarrollos. Establecimiento de remetimientos que permitan una adecuada ventilación y entrada de iluminación natural a los edificios.

1.2.3 Movilidad y Accesibilidad

- **Objetivo:** Alcanzar una ciudad segura y bella con conectividad, movilidad activa y un



espacio público ordenado y eficiente.

POLÍTICAS	ESTRATEGIAS	ACCIONES
Promover una solución de movilidad activa para los traslados locales.	Mejorar la eficacia y articulación vial entre los destinos a escala local reduciendo distancias y tiempo de viajes por medio de un modelo de desarrollo urbano compacto a través de usos mixtos.	Programa de construcción, rehabilitación y mejoramiento continuo de banquetas. Reducir la velocidad y flujo de tráfico de vehículos automotores por algunas calles locales de tráfico calmado con un espacio vial inclusivo y prioritario para peatones y ciclistas. Programa de pacificación de calles mediante el cual se reduzca el volumen y la velocidad de los vehículos automotores. Esto con diseño de infraestructura y el impulso de otros medios de transporte. Fomentar la creación de calles completas de acuerdo con su clasificación vial contemplando la ampliación de banquetas, ciclovías, arborización con plantas nativas, alumbrado público inteligente y mobiliario urbano que interconecten el Parque Misses ppi con el Parque El Capitán. Programa de intersecciones seguras con intervención física que incluya adaptación para la accesibilidad y la seguridad de peatones y ciclistas.
Generación de condiciones a para la asequibilidad y accesibilidad de espacio público para la movilidad.	Lograr un alto grado de accesibilidad para los habitantes y usuarios del Polígono.	Mejorar la seguridad de los cruces peatonales con elementos urbanos (cebras y/o con un cambio de material). Implementar acciones para la concientización sobre la importancia y papel del espacio público, las responsabilidades de todos los usuarios del sistema de movilidad urbana para mantener las banquetas limpias y libres de obstrucciones, como autos estacionados y anuncios; y los derechos del peatón como usuario de manera inclusiva. Garantizar que los espacios públicos sean seguros y con accesibilidad universal para todas las personas dentro del Polígono. Promover que el requerimiento de cajones de estacionamiento sea resuelto en predios a distancia y/o de manera compartida. Administración y gestión de estacionamiento de vía pública; así como una propuesta de parquímetros sin obstruir las vías subcolectoras y eliminar exclusivos para nuevos desarrollos. Reducir el espacio dedicado para el estacionamiento en los nuevos desarrollos como meta de diseño. Promover la utilización de cajones de estacionamiento preferencial para coches de múltiples usuarios (car pool) y automóviles eléctricos e híbridos (motor de gasolina y eléctrico).
	Definir los lineamientos para la configuración y requerimientos de estacionamiento, orientados al uso sustentable y equilibrado de la vía pública	

71


 implang



Impulso a una distribución más equilibrada entre los modos de transporte, incrementando la afluencia peatonal, ciclista y del transporte público.

Contar con infraestructura de alta calidad para fomentar el uso del transporte público en la zona

Llevar a cabo un programa de promoción al uso del transporte público, a través de señalamientos e información de las paradas de autobús.

1.2.4 Espacio Público e Imagen Urbana

- Objetivo: Alcanzar una ciudad segura, incluyente y bella a través del diseño de sus espacios públicos y espacios privados abiertos.

POLÍTICAS	ESTRATEGIAS	ACCIONES
Mejorar la calidad, imagen estética y sustentabilidad del espacio público.	Regenerar y conservar la vegetación en el espacio público	Conservar y cuidar los espacios verdes como acción colaborativa entre el municipio y los vecinos residenciales y comerciales. Revitalizar y reforestar las vías públicas con vegetación regional, banquetas más anchas, señalética y mobiliario urbano moderno e incluyente.
	Remozar los elementos que componen el entorno físico del espacio público	Optimizar la infraestructura destinada a adultos mayores en parques para promover la actividad física. Construir infraestructura para garantizar accesibilidad universal como rampas de acceso y guía podó táctil en aceras. Creción de corredores que garanticen un diseño integral y accesible de espacios públicos donde el paisajismo, el mobiliario urbano y la señalización se complementen de manera homologada y eficiente.
Promover la diversidad de personas en el uso, disfrute e interacción del espacio público, asegurando infraestructura con accesibilidad universal de calidad.	Vigilar que los espacios públicos para transitar en cualquiera de los modos se encuentren constantemente libres de obstáculos y en condiciones adecuadas.	Asegurar que las banquetas se encuentren libres de vehículos estacionados y mobiliario urbano.
Regular las edificaciones de nuevos desarrollos con remetimientos laterales que permitan al edificio tener mejor ventilación y no ser invasivos con los predios laterales, que suelen ser habitacionales.	Verificar y solicitar a los nuevos desarrollos el cumplimiento de los remetimientos solicitados.	Asegurar que el recubrimiento de calles se encuentre en buenas condiciones. Establecer remetimientos laterales mínimos (1.5 m).

1.2.5 Infraestructura

- **Objetivo:** Lograr un crecimiento urbano ordenado y sostenible en el uso de sus recursos reflejado en una adecuada disponibilidad y funcionamiento de sus servicios de infraestructura pública

POLÍTICAS	ESTRATEGIAS	ACCIONES
Aumentar la capacidad de la infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica a través del mantenimiento, ampliación y modernización de la capacidad de servicio mediante materiales sostenibles, sistemas de control inteligentes y de bajo impacto ambiental.	Asegurar la planeación sustentable de la infraestructura pública de agua potable, drenaje pluvial y sanitario, eléctrica, de alumbrado, semaforización y comunicaciones necesaria para el crecimiento del Polígono	Implementar la renovación de la infraestructura de agua potable, drenaje pluvial y sanitario, electricidad, alumbrado, semaforización y comunicaciones, incluyendo mantenimiento y reemplazo de instalaciones obsoletas.
	Implementación de infraestructura pública urbana inteligente de iluminación, internet, parqueímetros sostenibles para el uso de todos los habitantes.	Destinar un espacio de 4,500 a 5000 metros cuadrados de superficie para la instalación de una subestación eléctrica futura en el polígono o cercana a él.
		Promover el soterramiento o reubicación del cableado aéreo de las redes de electricidad, semaforización, alumbrado público e infraestructura de comunicaciones a través de cable y red de fibra óptica.

73

2. Lineamientos urbanísticos

Los lineamientos urbanísticos del presente Programa Parcial se componen de los mecanismos de regulación de zonificación, densidad, uso de suelo, estructura vial, espacio público, forma urbana y estacionamiento que permiten el cumplimiento de la visión y los objetivos del Programa.

Criterios de interpretación del presente programa

La interpretación de los instrumentos y lineamientos urbanísticos contenidos en el presente programa deberán atender a los objetivos, políticas, estrategias y acciones de este.

En caso de que existan discrepancias entre el texto y el gráfico prevalecerá lo descrito en

el texto. En caso de discrepancia entre gráficos prevalecerá el más preciso sobre el menos preciso, a menos de que el texto indique lo contrario.

El criterio general para la interpretación del programa será el principio de subordinación al interés público, es decir, aquellos que benefician al equilibrio de los usos de suelo y densidades, la generación y mantenimiento de espacio público, privilegiar la pirámide de la movilidad en las vías públicas, el mantenimiento y crecimiento de la infraestructura pública y; la integración e inclusión de todas y todos.

implang



2.1 Zonificación

2.1.1 Zonificación primaria

La zonificación primaria es el primer nivel de división territorial contenido en la LAHOTDUENL que establece las áreas urbanizadas, urbanizables, así como las no urbanizables.

En el caso del presente programa, la totalidad del polígono de actuación se encuentra en una zona urbanizada, como lo especifica el plano E1 del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N.L. 2030.

Su descripción es: *"áreas en las cuales existe un asentamiento humano permanente dedicado a diversas actividades, cuya densidad de población y de construcciones implica la existencia de vías públicas, de redes de infraestructura y dotación de equipamiento urbano"*.

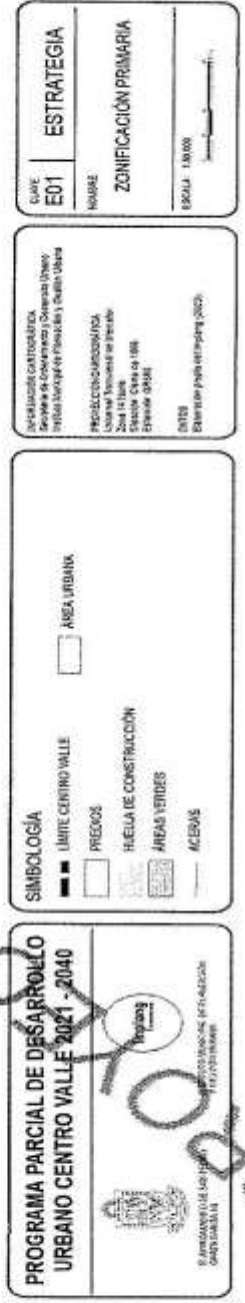
Según el artículo 14 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, la Zonificación Primaria es: *"La zonificación primaria es la clasificación y delimitación geográfica que se expresa gráficamente en el Plan con su clave y simbología correspondiente. Las zonas primarias se conforman por las zonas secundarias que se requieran conforme a la clasificación estipulada en el Reglamento."*

Las zonas primarias se clasifican en: I. Área urbana o urbanizada; II. Área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano; y III. Área no urbanizable..."

Según el artículo 15 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, la Zonificación Secundaria es: *"La subdivisión de las zonas primarias en zonas con un uso o destino del suelo predominante en cada una de ellas."*

Éstas se establecen gráficamente en el Plan, asignándose una clave y simbología para cada clasificación.

Las zonas primarias de área urbana o urbanizada y las de área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano, se clasifican en las siguientes zonas secundarias: I. Según el uso de suelo: a) Habitacional; b) Comercio y servicio; c) Equipamiento privado; e d) Industrial.





2.1.2 Zonificación secundaria: delimitación de zonas estratégicas

El territorio comprendido dentro del Centro Valle presenta características diferenciadas; el presente Programa refleja estas diferencias y establece dos zonas estratégicas para definir la ubicación y características de las edificaciones: Vivienda Multifamiliar Mixto I y Vivienda Multifamiliar Mixto II.

De igual forma se integran dos zonas de equipamiento público y espacio abierto y área verde presentes en el polígono. La definición de estas zonas permitirá introducir un orden en la intensidad, las alturas y distribución territorial de los usos de suelo.

La zona estratégica denominada como **Vivienda Multifamiliar Mixto II** ocupa 53.16 hectáreas y representa el 90% de la superficie total del Programa Parcial Centro Valle. Esta zona incluye la zona nuclear del polígono, lo comúnmente conocido como "Centrito Valle", así como las zonas colindantes a las Avenidas Calzada del Valle y Calzada San Pedro.

En esta zona se pretende un uso más intensivo, alturas mayores que permita el desarrollo de un espacio compacto, denso, con movilidad sostenible y atractor de una diversidad de usos para mejorar su desarrollo económico.

Por otro lado, la zona estratégica de **Vivienda Multifamiliar Mixto I** ocupa 6.21 hectáreas y representa el 10% de la superficie total del Programa Parcial Centro Valle.

Ésta se ubica en la zona norte del polígono, y es la zona de transición entre la zona de Vivienda Multifamiliar Mixto II y la colonia Fuentes del Valle. Aquí se busca crear una

diversidad de usos, sin embargo, dónde predomine lo habitacional para permitir una zona de transición hacia las zonas habitacionales ubicadas al norte.

Se trata de crear un espacio con diversidad de usos, menor densidad en comparación con el Vivienda Multifamiliar Mixto II. La localización de estas zonificaciones se señala en el Mapa E02 "ZONIFICACIÓN SECUNDARIA".

Esta zona se establece con el fin de lograr una mejor transición y menor impacto para las zonas habitacionales contiguas, procurando una escala urbana humana y acorde a la sección de las vías.

La autorización de fusión, relotificación o subdivisión de lotes o predios se llevará a cabo según lo previsto en el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo municipal vigente.



PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021 - 2040

SIMBOLOGÍA

- LÍMITE CENTRO VALLE
- PREDIOS
- HUELTA DE CONSTRUCCIÓN
- ACERAS



PROYECTO CARTOGRAFICA
 Sistema de Coordenadas: Nacional de Datos
 Intervalo de Proyección y Datum: UTM
 Zona: Norte de Colombia

PROYECTO CARTOGRAFICA
 Escala: 1:100,000
 Fecha: 2021

PROYECTO CARTOGRAFICA
 Sistema de Coordenadas: Nacional de Datos
 Intervalo de Proyección y Datum: UTM
 Zona: Norte de Colombia

PROYECTO CARTOGRAFICA
 Escala: 1:100,000
 Fecha: 2021

PROYECTO CARTOGRAFICA
 Sistema de Coordenadas: Nacional de Datos
 Intervalo de Proyección y Datum: UTM
 Zona: Norte de Colombia

PROYECTO CARTOGRAFICA
 Escala: 1:100,000
 Fecha: 2021

PROYECTO CARTOGRAFICA
 Sistema de Coordenadas: Nacional de Datos
 Intervalo de Proyección y Datum: UTM
 Zona: Norte de Colombia

PROYECTO CARTOGRAFICA
 Escala: 1:100,000
 Fecha: 2021



Cada zona estratégica tendrá lineamientos urbanísticos diferenciados en cuestión de COS, CUS, CAAV, densidad de vivienda y remetimientos, con el objetivo de fomentar la diversidad de usos de suelo, productos inmobiliarios y la creación de espacios abiertos.

En el Centro Valle, el Coeficiente de Uso de Suelo (CUS) estará limitado por un valor de CUS, CUS optativo adicional y CUS no habitacional. Para ello se establecen los siguientes lineamientos:

LINEAMIENTOS	VIVIENDA MULTIFAMILIAR MIXTO I	VIVIENDA MULTIFAMILIAR MIXTO II
CUS	1.8	1.8
CUS optativo adicional	1.7	0.0
CUS no habitacional	1.2	0.0
COS	80 %	76 %
CAAV	20 %	30 %
Altura máxima	5 niveles o 20 metros, lo que resulte menor.	4 niveles o 16 m., lo que resulte menor.
Densidad habitacional	74 viv/ha	74 viv/ha
Densidad optativa adicional	176 viv/ha	50 viv/ha
Remetimiento Frontal (m)	0	0
Remetimiento lateral (m)	1.5	1.5
Remetimiento Posterior (m)	3	3

El Coeficiente de utilización del suelo (CUS) es el "lineamiento de construcción, expresado como factor, que determina la relación entre la superficie total construida, por construir o ambas en un lote o predio y la superficie de este".

El CUS se calcula siguiendo la siguiente fórmula:

$$CUS = \frac{\text{Superficie Total de construcción del lote o predio (m}^2\text{)}}{\text{Superficie Total del lote o predio (m}^2\text{)}}$$

Este CUS se expresa en tres diferentes formas que se definen como sigue:

Coefficiente de utilización del suelo (CUS): Lineamiento de construcción, expresado como factor, que determina la relación entre la superficie construida o por construir en un lote o predio y la superficie de este. Éste no requiere ser adquirido mediante aprovechamiento urbano optativo.

Coefficiente de utilización del suelo optativo adicional (CUS optativo adicional): "Lineamiento de construcción, expresado como factor, aprovechamiento urbano optativo, que consiste en el otorgamiento de mayor potencialidad en CUS condicionada al cumplimiento de los lineamientos establecidos, así como al pago de contribuciones específicas para el mejoramiento de la infraestructura y el equipamiento urbano para dar sustento a dicho incremento".

Coefficiente de utilización del suelo máximo para uso diferente al habitacional (CUS no habitacional): Lineamiento de construcción máximo, expresado como factor, que determina la relación entre la superficie construida o por construir dedicada a un uso, giro o función distinto del habitacional en un lote o predio y la superficie de este.

Se establece un CUS diferenciado para cada una de las zonas determinadas en el proyecto quedando como sigue:

En el "Vivienda Multifamiliar Mixto II" se contempla un CUS de 1.8, un CUS optativo de 1.7 y un CUS no habitacional de hasta 1.2.

En el "Vivienda Multifamiliar Mixto I" se contempla un CUS de 1.8, un CUS optativo de 0.0 y un CUS no habitacional de hasta 0.6.

Por su parte, el Coeficiente de ocupación del suelo (COS) es: "Lineamiento de construcción expresado en porcentaje, que resulta de dividir la superficie de desplante de cualquier edificación techada, ubicada por arriba del nivel de terreno natural y no en sótano, entre la superficie total del predio o lote, multiplicado por cien".

El COS se calcula siguiendo la siguiente formula:

$$\% \text{ COS} = \frac{\text{Superficie de desplante (m}^2\text{)}}{\text{Superficie total del lote o predio (m}^2\text{)}} \times 100$$

El Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo vigente establece la definición del Coeficiente de absorción y área verde (CAAV). Ahí se precisa qué materiales y tratamiento se consideran aptos para estas áreas. En la zona de "Vivienda Multifamiliar Mixto I" se contempla un CAAV de mínimo 20 %. En el "Vivienda Multifamiliar Mixto II" se contempla un CAAV de mínimo 30%. Se podrá sustituir hasta un 50% del CAAV requerido mediante losa jardín o techo verde, siguiendo lo dispuesto en el reglamento aplicable vigente.

Las edificaciones que forman parte del presente programa deberán respetar los siguientes remetimientos:

I. Alineamiento vial: Correspondiente al lote o predio de acuerdo con el Plan, Programa o bien a la resolución o acuerdo que resulte;

II. Remetimiento frontal: 0 metros,

III. Remetimiento posterior: 3 metros,

IV: Remetimiento lateral: 1.5 metros por cada lado.

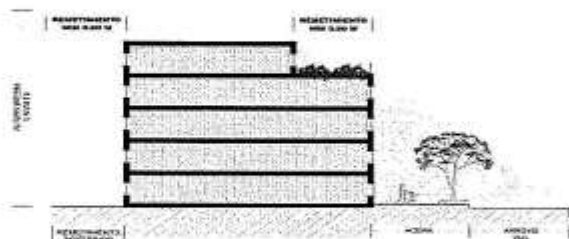
V: En la zonificación de Vivienda Multifamiliar Mixto II se deberá respetar un remetimiento en el quinto nivel de 3 metros al frente del límite del predio, con el fin de

implang



mantener una escala humana en el entorno construido (Ver Figura 54).

Figura 54 Remetimiento en el nivel 5



Fuente: Elaboración propia.

La densidad habitacional será la establecida en el plano E03 de este Programa, indicando el tipo de densidad y la superficie de terreno por unidad de vivienda.

La cantidad máxima de unidades de vivienda multifamiliar horizontal o vertical, que se permita en un lote o predio será la que se obtenga de dividir la superficie del lote o predio entre los metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda que le corresponda según el tipo de densidad que se permita en la zona. La fracción resultante de la operación matemática que sea mayor a 0.5 unidades de vivienda, se considerará como una unidad de vivienda más. En el "Vivienda Multifamiliar Mixto II" se contempla 135 m² de lote mínimo por unidad de vivienda, es decir 74 viviendas por hectárea de densidad habitacional neta.

En el "Vivienda Multifamiliar Mixto I" se contempla 135 m² de lote mínimo por unidad de vivienda, es decir 74 viviendas por hectárea de densidad habitacional neta.

La densidad optativa adicional será la establecida en el plano E03 de este programa que puede ser adquirida mediante aprovechamiento urbano optativo.

En el "Vivienda Multifamiliar Mixto II" se contempla 175 viviendas por hectárea de densidad optativa adicional a la densidad habitacional.

En el "Vivienda Multifamiliar Mixto I" se contempla 50 viviendas por hectárea de densidad optativa adicional a la densidad habitacional.

2.2 Matriz de usos de suelo

Los usos y destinos del suelo en las zonas estratégicas se determinan por medio de la Matriz de Compatibilidad, Usos y Destinos del Suelo. Esta matriz regulará los diferentes usos y destinos de suelo para cada una de las zonas. Esto de acuerdo con el Artículo 148 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece las siguientes categorías:

O Permitidos o predominantes: Los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.

Por cada uso de suelo predominante se establecerán las funciones, giros o aprovechamientos que pueden determinarse como permitidos, lo que se expresa en una matriz de compatibilidad o documento semejante, que será parte del programa de desarrollo urbano del Centro de Población;

C Condicionados: Aquellos que por su características de funcionamiento, frecuencia o especialidad y siendo

complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública.

El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes;

X Prohibidos: Los que por sus características se consideren incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento territorial de la zona de que se trate, que contravengan lo dispuesto en esta Ley, programas de desarrollo urbano u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes.

Tabla 11 Matriz de usos de suelo

MATRIZ DE USOS DE SUELO CENTRO VALLE			
USOS Y DESTINOS DEL SUELO		ZONIFICACIÓN	
CLAVE	GIROS O FUNCIONES	Vivienda Multifamiliar Modelo I	Vivienda Multifamiliar Modelo II
1000	HABITACIONAL		

1001	UNIFAMILIAR	0	0
1002	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	0	0
1003	MULTIFAMILIAR VERTICAL	X	0
1004	DUPLEX Y TRIPLEX	G2	C2
2000	COMERCIO		
2100	COMERCIO AL POR MAYOR		
2101	CENTRO DE ACOPIO DE MATERIALES USADOS	X	
2102	CENTRO DE ACOPIO DE MATERIALES DE DEMOLICIÓN	X	X
2103	CENTRO DE ACOPIO DE AUTOS USADOS O CHOCADOS		X
2104	CENTRO DE DISTRIBUCIÓN DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN	X	X
2105	CENTRO DE DISTRIBUCIÓN DE PRODUCTOS PARA EL COMERCIO O SERVICIO	X	X
2106	CENTRO DE DISTRIBUCIÓN DE COMBUSTIBLES Y OTROS DERIVADOS DEL PETRÓLEO	X	X
2107	MERCADO DE ABASTOS DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS	X	X
2108	CENTRO DE DISTRIBUCIÓN DE PRODUCTOS QUÍMICOS, AGROPECUARIOS E INDUSTRIALES	X	X
2109	CENTRO DE DISTRIBUCIÓN DE CERVEZA O AGENCIA	X	X
2200	COMERCIO AL POR MENOR EN ESTABLECIMIENTOS QUE EN LO INDIVIDUAL TIENEN MAS DE 2,500 METROS CUADRADOS DE SCA		
2201	MERCERÍA, BONETERÍA	X	X
2202	PAPEL, CARTÓN O VIDRIO NUEVO	X	X
2203	ENVASES	X	X
2204	ARTÍCULOS PARA OFICINA	X	X
2205	ARTÍCULOS ELECTRÓNICOS, COMPUTADORAS, TELEFONÍA	X	X
2206	JUGUETERÍA	X	X
2207	BICICLETAS Y ACCESORIOS	X	X
2208	PAPELERÍA, LIBRERÍA, REVISTERÍA, ENVOLTURA DE REGALOS	X	X
2209	ARTÍCULOS ESCOLARES	X	X
2210	TIENDA DEPARTAMENTAL	X	X
2211	TIENDA DE AUTOSERVICIO	X	X
2212	SUPERMERCADO, MERCADO PÚBLICO	X	X
2213	FRUTAS, LEGUMBRES	X	X
2214	CARNICERÍA, SALCHICHONERÍA, HUEVO, PRODUCTOS LÁCTEOS	X	X
2215	PESCADOS, MARISCOS, PRODUCTOS MARINOS	X	X
2216	ABARROTES, ULTRAMARINOS	X	X
2217	DULCERÍA, CHOCOLATERÍA, PALETERÍA, NEVERÍA, AGUAS FRESCAS	X	X

2218	REFRESCOS EMBOTELLADOS, AGUA PURIFICADA, HIELO	X	X
2219	BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO, LICORERÍA, DEPÓSITO, CERVECERÍA	X	X
2220	CIGARROS, PUROS	X	X
2221	PANADERÍA, TORTILLERÍA	X	X
2222	FARMACIA	X	X
2223	PRODUCTOS NATURISTAS	X	X
2224	HERBARIOS	X	X
2225	ALIMENTOS PARA ANIMALES DOMÉSTICOS	X	X
2226	MASCOTAS, ANIMALES DOMÉSTICOS	X	X
2227	MUEBLES, ELECTRODOMÉSTICOS, LÍNEA BLANCA	X	X
2228	AFOMBRAS, CORTINAS	X	X
2229	ARTÍCULOS DE DECORACIÓN, LÁMPARAS, CANDILES	X	X
2230	ESPEJOS, VIDRIOS	X	X
2231	DISCOS COMPACTOS, CINTAS, INSTRUMENTOS MUSICALES	X	X
2232	EQUIPO Y MATERIAL FOTOGRÁFICO O CINEMATOGRAFICO	X	X
2233	APARATOS Y ARTÍCULOS DEPORTIVOS	X	X
2234	APARATOS MÉDICOS, APARATOS ORTOPÉDICOS	X	X
2235	ÓPTICA	X	X
2236	FLORES	X	X
2237	JOYERÍA	X	X
2238	RELOJERÍA	X	X
2239	PERFUMERÍA	X	X
2240	ARTESANÍAS	X	X
2241	ARTÍCULOS DE ARTE	X	X
2242	ANTIGÜEDADES	X	X
2243	ARTÍCULOS RELIGIOSOS	X	X
2244	AGENCIA DE AUTOMÓVILES, MOTOS O VEHÍCULOS ACUÁTICOS SIN TALLER MECÁNICO	X	X
2245	PLANTAS, VIVEROS, INVERNADEROS	X	X
2300	COMERCIO AL POR MENOR EN ESTABLECIMIENTOS QUE EN LO INDIVIDUAL TIENEN ENTRE 300 METROS CUADRADOS Y HASTA 5,500 METROS CUADRADOS DE SCS		
2301	MERCERÍA, BONETERÍA	X	O
2302	PAPEL, CARTÓN O VORIO NUEVO	X	O
2303	ENVASES	X	O
2304	ARTÍCULOS PARA OFICINA	X	O

2305	ARTÍCULOS ELECTRÓNICOS, COMPUTADORAS, TELEFONÍA	X	0
2306	JUGUETERÍA	X	0
2307	BICICLETAS Y ACCESORIOS	X	0
2308	PAPELERÍA, LIBRERÍA, REVISTERÍA, ENVOLTURA DE REGALOS	X	0
2309	ARTÍCULOS ESCOLARES	X	0
2310	TIENDA DEPARTAMENTAL	X	0
2311	TIENDA DE AUTOSERVICIO	X	0
2312	SUPERMERCADO, MERCADO PÚBLICO	X	0
2313	FRUTAS, LEGUMBRES	X	0
2314	CARNICERÍA, SALCHICHONERÍA, HUEVO, PRODUCTOS LÁCTEOS	X	0
2315	PESCADOS, MARISCOS, PRODUCTOS MARINOS	X	0
2316	ASARROTES, ULTRAMARINOS	X	0
2317	DULCERÍA, CHOCOLATERÍA, PALETERÍA, NEVERÍA, AGUAS FRESCAS	X	0
2318	REFRESCOS EMBOTELLADOS, AGUA PURIFICADA, HIELO	X	0
2319	BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO, LICORERÍA, DEPÓSITO, CERVICERÍA	X	0
2320	CIGARROS, PUROS	X	0
2321	PANADERÍA, TORTILLERÍA	X	0
2322	FARMACIA	X	0
2323	PRODUCTOS NATURISTAS	X	0
2324	HERBARIOS	X	0
2325	ALIMENTOS PARA ANIMALES DOMÉSTICOS	X	0
2326	MASCOTAS, ANIMALES DOMÉSTICOS	X	0
2327	MUEBLES, ELECTRODOMÉSTICOS, LÍNEA BLANCA	X	0
2328	AFOMBRAS, CORTINAS	X	0
2329	ARTÍCULOS DE DECORACIÓN, LÁMPARAS, CANDILES	X	0
2330	ESPEJOS, VIDRIOS	X	0
2331	DISCOS COMPACTOS, CINTAS, INSTRUMENTOS MUSICALES	X	0
2332	EQUIPO Y MATERIAL FOTOGRÁFICO O CINEMATOGRAFICO	X	0
2333	APARATOS Y ARTÍCULOS DEPORTIVOS	X	0
2334	APARATOS MÉDICOS, APARATOS ORTOPÉDICOS	X	0
2335	ÓPTICA	X	0
2336	FLORERÍA	X	0
2337	JOYERÍA	X	0

2338	RELOJERÍA	X	0
2339	PERFUMERÍA	X	0
2340	ARTESANÍAS	X	0
2341	ARTÍCULOS DE ARTE	X	0
2342	ANTIGÜEDADES	X	0
2343	ARTÍCULOS RELIGIOSOS	X	0
2344	AGENCIA DE AUTOMÓVILES, MOTOS O VEHÍCULOS ACUÁTICOS SIN TALLER MECÁNICO	X	0
2345	PLANTAS, VIVEROS, INVERNADEROS	X	0
2400	COMERCIO AL POR MENOR EN ESTABLECIMIENTOS QUE EN LO INDIVIDUAL TIENEN MENOS DE 300 METROS CUADRADOS DE SCS		
2401	MERCERÍA, BONETERÍA	C7	0
2402	PAPEL, CARTÓN O VIDRIO NUEVO	C7	0
2403	ENVASES	C7	0
2404	ARTÍCULOS PARA OFICINA	X	0
2405	ARTÍCULOS ELECTRÓNICOS, COMPUTADORAS, TELEFONÍA	X	0
2406	JUQUETERÍA	X	0
2407	BICICLETAS Y ACCESORIOS	X	0
2408	PAPELERÍA, LIBRERÍA, REVISTERÍA, ENVELOPES DE REGALOS	C7	0
2409	ARTÍCULOS ESCOLARES	C7	0
2410	TIENDA DE PAPELERÍA	X	0
2411	TIENDA DE SERVICIO	X	0
2412	SUPERMERCADO, MERCADO PÚBLICO	X	0
2413	FRUTAS, LEGUMBRES	C7	0
2414	CARNICERÍA, SALCHICHONERÍA, HUEVO, PRODUCTOS LÁCTEOS	C7	0
2415	PESCADOS, MARISCOS, PRODUCTOS MARINOS	X	0
2416	ABARROTES, ULTRAMARINOS	C7	0
2417	DULCERÍA, CHOCOLATERÍA, PALETERÍA, NEVERÍA, AGUAS FRESCAS	C7	0
2418	REFRESCOS EMBOTELLADOS, AGUA PURIFICADA, HIELO	C7	0
2419	BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO, LICORERÍA, DEPÓSITO, CERVECERÍA	X	0
2420	CIGARROS, PUROS	X	0
2421	PANADERÍA, TORTILLERÍA	C7	0
2422	FARMACIA	C7	0
2423	PRODUCTOS NATURISTAS	C7	0
2424	HERBARIOS	C7	0

2426	ALIMENTOS PARA ANIMALES DOMÉSTICOS	X	O
2426	MASCOTAS, ANIMALES DOMÉSTICOS	X	O
2427	MUEBLES, ELECTRODOMÉSTICOS, LÍNEA BLANCA	X	O
2428	AFOMBRAS, CORTINAS	X	O
2429	ARTÍCULOS DE DECORACIÓN, LÁMPARAS, CANDILES	X	O
2430	ESPEJOS, VIDRIOS	X	O
2431	DISCOS COMPACTOS, CINTAS, INSTRUMENTOS MUSICALES	C7	O
2432	EQUIPO Y MATERIAL FOTOGRÁFICO O CINEMATOGRAFICO	X	O
2433	APARATOS Y ARTÍCULOS DEPORTIVOS		O
2434	APARATOS MÉDICOS, APARATOS ORTOPÉDICOS	X	O
2435	ÓPTICA	X	O
2436	FLORERÍA	X	O
2437	JOYERÍA	X	O
2438	RELOJERÍA	X	O
2439	PERFUMERÍA	X	O
2440	ARTESANÍAS	X	O
2441	ARTÍCULOS DE ARTE	X	O
2442	ANTIGÜEDADES	X	O
2443	ARTÍCULOS RELIGIOSOS	X	O
2444	AGENCIA DE AUTOMÓVILES, MOTOS O VEHÍCULOS ACUÁTICOS SIN TALLER MECÁNICO	X	O
2445	PLANTAS, VINEROS, INVERNADEROS	O	O
2500	COMERCIO AL POR MENOR EN ESTABLECIMIENTOS INDEPENDIENTEMENTE DE SU SUPERFICIE CONSTRUIDA		
2501	MATERIALES, EQUIPO, MAQUINARIA Y ACABADOS PARA LA CONSTRUCCIÓN	X	X
2502	ACABADOS PARA LA CONSTRUCCIÓN SIN PATIO DE MATERIALES NI VENTA DE ARENAS, GRAVAS O AGREGADOS SIMILARES	X	C7
2503	FERRETERÍA, Tlapalería SIN PATIO DE MATERIALES NI VENTA DE ARENAS, GRAVAS O AGREGADOS SIMILARES	X	C7
2504	COMBUSTIBLES Y DERIVADOS DEL PETRÓLEO, EXCLUYENDO GASOLINERAS	X	X
2505	GASOLINERA	X	X
2506	GASERA	X	X
2507	PRODUCTOS QUÍMICOS, AGROPÉCUARIOS, INDUSTRIALES, FERTILIZANTES, PLAGUICIDAS	X	X
2508	AGENCIA DE AUTOMÓVILES, MOTOS, VEHÍCULOS ACUÁTICOS CON TALLER MECÁNICO	X	X
2509	LOTE DE AUTOS USADOS	X	X
2510	SERVICAR	X	X
2511	REFACCIONES, LLANTAS, ACEITES, LUBRICANTES	X	X

3012	FUEGOS ARTIFICIALES, EXPLOSIVOS	X	X
3000	SERVICIOS		
3010	ALIMENTOS Y BEBIDAS		
3011	CAFES	O	O
3012	COMIDA RAPIDA Y PARA LLEVAR	C7	O
3013	RESTAURANTE SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS	C7	O
3014	RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS SIN ESPECTACULOS	X	O
3015	RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS CON ESPECTACULOS	X	C5, C5, C6
3016	BAR, CANTINA		C5, C8
3017	SERVICIO DE BANQUETES, ALQUILER DE MOBILIARIO Y EQUIPO RELACIONADO	X	C8
3020	CABARETS Y CENTROS NOCTURNOS		
3021	CABARET	X	X
3022	CENTRO NOCTURNO, DISCOTECA	X	X
3023	PROSTIBULO	X	X
3024	ESPECTÁCULO CON EXHIBICIÓN DE PERSONAS DESNUDAS	X	X
3030	CASAS DE JUEGO		
3031	CASINOS, CASAS DE APUESTAS, JUEGOS DE DESTREZA Y SIMILARES	X	X
3032	LOTERÍA, BINGO	X	X
3033	VIDEOJUEGOS, JUEGOS DE MESA	X	X
3040	DE ALOJAMIENTO		
3041	HOTEL	X	C1
3042	HOTEL BOUTIQUE CON EXCLUSIVAMENTE CUARTOS, RESTAURANT	C1	C1
3043	MOTEL, POSADA	X	X
3044	INTERNADOS, DORMITORIOS DE ESCUELA	C1	C1
3045	CASA DE ASISTENCIA EN CONSTRUCCIÓN EXISTENTE	C1	C1
3046	CASA DE ASISTENCIA EN CONSTRUCCIÓN NUEVA	X	X
3047	ADULTOS MAYORES, ASILO, CASA DE REPOSO	O	O
3050	SERVICIOS BANCARIOS Y FINANCIEROS		
3051	ASEGURADORA O ARRENDADORA SIN FLOTILLA DE AUTOS	X	O
3052	BANCO, CASA DE CAMBIO, CAJA DE AHORRO	X	C7
3053	CAJERO AUTOMÁTICO SIN SUCURSAL BANCARIA	X	C7
3054	CASA DE EMPEÑO	X	X
3060	PRESTACION DE SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES		

3061	OFICINAS	O	O
3062	OFICINAS CON FLOTILLA DE AUTOS	X	C9
3063	CONTROL DE PLAGAS CON ALMACENAMIENTO DE QUÍMICOS	X	C5
3064	ALQUILER DE AUTOMÓVILES	X	C8
3065	SERVICIOS EDUCATIVOS PRIVADOS		
3066	JARDÍN DE NIÑOS	C7, C9	C9
3067	EDUCACIÓN PRIMARIA Y SECUNDARIA	C7, C9	C9
3068	PREPARATORIAS	X	C9
3069	UNIVERSIDADES		O
3070	CENTRO DE INVESTIGACIÓN	C7	O
3071	ESCUELAS TÉCNICAS, ARTES, DEPORTES, EDUCACIÓN ESPECIAL Y SIMILARES	C7	O
3080	SERVICIOS DE SALUD		
3081	CONSULTORIO MÉDICO, DENTAL	C7	O
3082	LABORATORIO MÉDICO, DENTAL	C7	O
3083	PUESTO DE SOCORROS	C7	O
3084	CENTRO DE SALUD	X	O
3085	CLÍNICA	X	O
3086	HOSPITAL	X	X
3090	SERVICIOS DE ASISTENCIA SOCIAL		
3091	GUARDERÍA INFANTIL	O	O
3092	CENTRO COMUNITARIO PÚBLICO NO COMERCIAL	O	O
3100	ASOCIACIONES CIVILES		
3101	COLEGIO DE PROFESIONISTAS, GREMIO	X	C9
	SINDICATO	X	C9
3102	CLUB SOCIAL	X	X
3110	SERVICIOS RELIGIOSOS Y MORTUORIOS		
3111	TEMPLO, IGLESIA, TODAS LAS RELIGIONES	X	X
3112	CONVENTO, SEMINARIO	O	O
3113	FUNERARIA	X	X
3114	CEMENTERIO, PANTEÓN	X	X
3115	OSARIOS, COLUMBARIOS	X	X
3120	SERVICIOS DE RECREACIÓN PASIVA		
3121	JARDÍN BOTÁNICO	O	O

3122	CINE	X	0
3123	TEATRO, AUDITORIO	X	0
3124	RENTA DE VIDEOS, VIDEOCLUB	C7	0
3125	VELODROMO	X	X
3126	AUTÓDROMO	X	X
3127	PALENQUE	X	
3128	LIENZO CHARRO	X	
3129	CENTRO DE EQUITACIÓN	X	X
3130	CORTUO		X
3131	HIPÓDROMO	X	X
3132	ESTADIO	X	X
3133	ARENA	X	X
3134	ZOOLOGICO	X	X
3140	SERVICIOS DE RECREACION ACTIVA		
3141	CLUB DEPORTIVO RECREATIVO	X	0
3142	PARQUE DEPORTIVO	X	X
3143	VITAPISTA, CICLOVIA	0	0
3144	PATINADERO, BÓLICHE	X	0
3145	BILLAR	X	0
3146	CENTRO PARA EVENTOS SOCIALES	X	0
3147	SALON DE FIESTAS INFANTILES	X	0
3148	GINNASIO, CENTRO DE ADIESTRAMIENTO FÍSICO	X	0
3149	GOLFITO	X	X
3150	CAMPO DE GOLF	X	X
3151	CAMPO O CLUB DE TIRO	X	X
3152	CLUB CAMPESTRE CON CAMPO DE GOLF	X	X
3160	SERVICIOS CULTURALES		
3161	BIBLIOTECA	0	0
3162	MUSEO	0	0
3163	GALERÍA DE ARTE, SALA DE EXPOSICIONES	0	0
3164	OBSERVATORIO ASTRONÓMICO	X	0
3165	PINACOTECA Y ACUARIO	0	0
3170	SERVICIOS DE REPARACION Y MANTENIMIENTO DE VEHICULOS		

3171	TALLER MECÁNICO, TALLER ELÉCTRICO	X	X
3172	TALLER DE HOJALATERIA Y PINTURA	X	X
3173	VULCANIZADORA, ACUMULADORES	X	X
3174	LAVADO, AUTO LAVADO	X	X
3180	SERVICIOS PARA CONSTRUCCIONES		
3181	TALLER DE HERRERÍA, CARPINTERÍA, CANCELERÍA	X	
3182	IMPERMEABILIZACIÓN	X	
3190	SERVICIOS DE REPARACION DE OTROS ARTICULOS		
3191	CERRAJERÍA, TAPICERÍA		C7
3192	COMPOSTURA DE CALZADO, ROPA Y SASTRERÍA	C7	C7
3193	REPARACION DE APARATOS ELECTRODOMÉSTICOS	C7	C7
3194	TALLER DE JOYERÍA Y RELOJERÍA	C7	C7
3195	SERVICIOS DE LIMPIEZA		
3196	TINTORERÍA	C7	C7
3197	LAVANDERÍA, PLANCHADURÍA	C7	C7
3200	SERVICIOS PERSONALES		
3201	SALÓN DE BELLEZA, PELUQUERÍA, ESTÉTICA, DEBILACIÓN	X	C7
3202	SPA	X	C7
3203	QUIROPRACTEOS	X	C7
3204	ALQUILER DE ROPA	X	C7
3210	SERVICIOS DE ASISTENCIA A ANIMALES		
3211	CLÍNICA VETERINARIA CON O SIN HOSPEDAJE	X	X
3212	ESTÉTICA, ESCUELA	C7	O
3220	SERVICIOS PÚBLICOS		
3221	EDIFICIOS ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	C8	O
3222	SEGURIDAD PÚBLICA, C4	X	C8
3223	CASETA POLICÍA	O	O
3224	C5, SEGURIDAD ESTATAL	X	X
3225	DORMITORIOS PARA PERSONAL DE SERVICIOS PÚBLICOS Y SEGURIDAD	X	X
3230	TERMINALES DE TRANSPORTE TERRESTRE	X	X
3231	TERMINAL DE AUTOBUSES URBANOS	X	X
3232	TERMINAL DE AUTOBUSES FORÁNEOS	X	X
3233	TERMINAL DE CAMIONES DE CARGA	X	X

91



3234	TERMINAL DE FERROCARRILES	X	X
3240	SERVICIOS DE TRANSPORTE TERRESTRE		
3241	GRÚAS Y MUDANZAS	X	X
3242	ESTACIONAMIENTO DE AUTOMÓVILES PÚBLICO	C8	C8
3243	ESTACIONAMIENTO DE AUTOMÓVILES PRIVADO	C9	C9
3244	SITIO DE TAXIS	C9	C9
3250	SERVICIOS DE TRANSPORTE AEREO		
3251	AEROPISTA	X	X
3252	HELIPUERTO		X
3253	HELESTACIÓN	X	X
3254	HELIPUNTO	C6	X
3260	SERVICIOS DE COMUNICACIONES		
3261	RENTA DE INTERNET	C7	O
3262	CORREO, APARTADO POSTAL	C7	O
3263	MENSAJERÍA, PAQUETERÍA	X	C7
3264	ESTACIÓN DE RADIO	C6	X
3265	ESTACIÓN DE TELEVISIÓN	C5	X
3266	ESTUDIO DE GRABACIÓN	C5	C5
3267	TORRES, ANTENAS Y OTROS EQUIPOS	C1	C1
3270	SERVICIOS DE ALMACENAMIENTO		
3271	RENTA DE MINI BODEGAS DE ALMACENAMIENTO NO INDUSTRIAL	C5	X
4000	INDUSTRIA		
4001	PESADA	X	X
4002	MEDIANA Y LIGERA	X	X
4003	CENTRO INVESTIGACIÓN TECNOLÓGICA	X	X
5000	ESPACIO ABIERTO Y AREA VERDE		
5001	ASERRADEROS	X	X
5003	PARQUE, JARDÍN, PLAZA ABIERTA PÚBLICA	O	O
6000	INFRAESTRUCTURA		
6001	INFRAESTRUCTURA VIAL Y OBRAS COMPLEMENTARIAS	O	O
6002	INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA	O	O
6003	INFRAESTRUCTURA SANITARIA	C5	C5
6004	INFRAESTRUCTURA PLUVIAL	O	C4

6005	INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA	O	O
6006	SUBESTACION ELÉCTRICA	C4	C4
6007	REDES DE DISTRIBUCIÓN DE GAS	O	O
6008	REDES DE FIBRA ÓPTICA	O	O
6009	ESTACIÓN DE TRANSFERENCIA DE DESECHOS	X	X
6010	PLANTA DE PROCESAMIENTO DE DESECHOS	X	X
6011	DEPOSITO DE DESECHOS, RELLENO SANITARIO	X	X
	Clave de compatibilidad de usos y destinos del suelo		
	CLAVES PARA GIROS O FUNCIONES CONDICIONADOS:		
C1	Diseño integrado a la edificación minimizando impacto visual. Contar con seguro de responsabilidad civil contra siniestros. En zonas de vivienda, condicionado a instalación en espacio público.		
C2	Condicionado a no exceder la densidad poblacional de la zona.		
C3	Uso permitido solo si es parte de una escuela que tiene escuela primaria.		
C4	Condicionado a realizarse a través de infraestructura subterránea y adecuada al entorno urbano.		
C5	Control ambiental: no emitir polvos, humos o partículas al ambiente; no emitir ruidos mayores a 60 decibeles; no emitir olores; instalar contenedores especiales para almacenamiento de productos químicos.		
C6	Cumplir con la normatividad aplicable y con la autorización de Autoridad Civil. Presentar obras de mitigación de ruido e impactos ambientales. Contar con seguro de responsabilidad civil.		
C7	Uso condicionado a ubicarse exclusivamente en la planta baja del inmueble		
C8	Cumplir con la Norma Oficial Mexicana para instalaciones de Pemex y con la normatividad aplicable.		
C9	Condicionado a contar con espacio adecuado dentro del predio para acomodar filas de automóviles en espera; para el ascenso y descenso de pasajeros; y a proporcionar estudio de impacto vital.		

93

2.3 Forma urbana

Todas las edificaciones dentro del polígono deberán respetar las normas establecidas en el presente Programa Parcial, así como las dispuestas por los planes, programas y legislación vigentes al momento de la solicitud de licencia.

La diferenciación en lineamientos urbanísticos en las dos zonas propuestas se establece con el fin de lograr una mejor transición y menor impacto para las zonas habitacionales existentes. Al regular la forma

urbana, los ciudadanos pueden disfrutar más de los espacios y vistas que ofrece Centro Valle. De esta manera, al incentivar las buenas prácticas del diseño consciente con su entorno se puede generar una identidad urbana.

Las edificaciones deberán respetar los remetimientos especificados en el presente programa, los propietarios serán los responsables del garantizar el uso y mantenimiento de estos espacios.

Implang



Quedará prohibido el uso de la zona frontal y aceras como espacio de estacionamiento, bahías de ascenso y descenso, tomando en cuenta los reglamentos aplicables.

Para las actividades de estacionamiento y circulación de vehículos, ascenso y descenso de pasajeros, carga y descarga de mercancías y operación de todos los vehículos de servicio o suministro relacionados con las actividades que implique la utilización de un predio cualquiera que sea su uso, deberán realizarse a partir del alineamiento de éste y por ningún motivo sobre la superficie de la banqueta.

Los requerimientos de estacionamiento se regularán con respecto al reglamento de zonificación vigente.

Los estacionamientos ubicados en niveles superiores deberán presentar un diseño de fachada que sea atractivo y preferentemente aplicando prácticas de diseño sustentable.

En planta baja, en cualquiera de las zonas, independientemente del uso del que se trate, cuando menos el 50% de la fachada tendrá que permitir la vista desde el interior hacia el exterior de la edificación.

Los edificios cuyo destino de suelo sea restaurantes, cafeterías, comedores, bares y en general todos aquellos que manejen alimento y bebidas para uso comercial deberán acatar lo contenido en el Reglamento de Limpia para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y Reglamento para la protección Ambiental y Desarrollo Sustentable del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, o equivalentes.

Además:

- Deberán contar con cuarto

refrigerado para almacenamiento de residuos sólidos y disponer de los residuos en el horario más cercano al paso del camión recolector.

- Deberán contar con trampa de aceites y materia orgánica en las descargas hacia la red de drenaje sanitario.
- Contar con extractores de humos, que no tengan salida directa a banquetas o predios colindantes, contar con filtros de olores.

La altura máxima de las edificaciones deberá respetar la zonificación establecida en el presente programa (Ver mapa E04).

En la zonificación de Vivienda Multifamiliar Mixto II se deberá respetar un remetimiento de 6 metros del límite del predio en el nivel 5, con el fin de mantener una escala humana en el entorno construido



2.4 Estructura vial

El polígono al ser una zona urbana consolidada ya cuenta con el espacio destinado a las vías, de ellas se desprenden seis tipos de calles de acuerdo con su sección vial, sin embargo, la política pública bajo la cual fueron planeadas y construidas se enfocaba en la movilidad del automóvil privado.

Se busca revertir el reparto modal de las vías hacia una movilidad activa mediante la inclusión de infraestructura ciclista y peatonal que permita fomentar y crecer el uso de estos medios, enfocados en los viajes locales.

Esta infraestructura va de la mano de la regeneración y densificación de Centro Valle permitiendo una disminución de la dependencia del automóvil; establece el espacio de arroyo vial máximo que debe considerar, con el fin de priorizar modos de transporte más eficientes y la progresividad de su inclusión en la calle.

En Centro Valle existen cinco tipos de calles de acuerdo con su sección. La sección de calle total deberá respetar lo dispuesto en este instrumento.

El presente programa detalla y amplía aspectos relacionados con las aceras, lo no dispuesto en el presente deberá contemplar lo dispuesto en el Reglamento para la Construcción y Protección de Aceras del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

El espacio de acera mínimo se establece de acuerdo con la capacidad existente de la sección de calle, incluye la determinación del mínimo de franja peatonal.

Esto con el fin de privilegiar el diseño, comodidad y servicio de la vía pública para los peatones principalmente. Fomentando la diversidad de usuarios y actividades en el espacio público de la calle beneficiando a la vida, seguridad y economía de la zona.

Tabla 12 Especificaciones en las dimensiones de calles

TIPO	SECCIÓN DE CALLE	ESPACIO DE ACERA TOTAL (MÍNIMO)	FRANJA PEATONAL (A CADA LADO MÍNIMO)
A	16.00	7.00	1.80
B	17.00	7.00	1.80
C	18.00	7.00	2.00
D	26.00	11.00	2.20
E	28.00	12.00	2.50

Fuente: Elaboración propia.

Los accesos vehiculares no podrán tener más de 6 metros de ancho y no podrán ocupar más del 50% de la longitud total del frente del predio, a menos que el frente sea menor a 12 metros.



Tabla 13 Sección de calles propuestas

TIPO	SECCIÓN (metros)	NOMBRE
A	16.00	Río Guadalquivir, Río Amazonas, Río Orinoco (Entre Río Tamazunchale y Av. Manuel Gómez Morín), Río Colorado, Río Mississippi (Entre Río Tamazunchale y Av. Manuel Gómez Morín), Río Hudson, Río Manzaneros, Río de la Plata, Río la Silla, Río Salinas y Río Potosí.
B	17.00	Río Grijalva, Río Moctezuma y Río Rosas.
C	18.00	Río Tamazunchale
D	26.00	Río Orinoco (Entre Río Grijalva y Río Tamazunchale)
E	28.00	Río Mississippi (Entre Calzada San Pedro y Río Tamazunchale)

Fuente: Elaboración propia.

Por lo tanto, este programa obliga a la reestructuración de las vías con los objetivos antes planteados, esto de forma progresiva y con la participación tanto pública como privada.

El arroyo vial deberá garantizar la inclusión de automóviles y medios no motorizados como bicicletas. Estos últimos se podrán resolver mediante:

Vía ciclista compartida: Vía colectora o de acceso compartida entre ciclistas y vehículos.

Por sus dimensiones y su bajo volumen de tránsito, facilita incorporar la circulación ciclista compartiendo la vía con el tránsito automotor de forma segura. Los ciclistas y los vehículos circulan en el mismo sentido.

Ciclo carril: Franja dentro del arroyo vehicular destinada exclusivamente para la circulación ciclista. Está delimitada a través de un carril marcado en uno de los costados de la vía. Es unidireccional teniendo el mismo sentido de circulación al de la vía

donde se encuentra.

Ciclo vía: Vía o sección de una vía dentro del arroyo vehicular destinada exclusivamente para la circulación ciclista y físicamente separada del tránsito automotor. Es unidireccional teniendo el mismo sentido de circulación al de la vía donde se encuentra.

Los presentes lineamientos deberán ser cotejados y validados mediante proyecto arquitectónico y ejecutivo que incluya el estudio de movilidad correspondiente que permita la recuperación progresiva del espacio público, arborización y movilidad activa.

2.5 Imagen Urbana

Todas las edificaciones nuevas deberán contribuir a la armonización y mejora de la imagen urbana y seguridad de Centro Valle por medio de:

- La señalización vertical y comercial deberá situarse, siempre, al interior del predio.
- El desagüe pluvial deberá guiarse de manera subterránea debajo de la acera y desembocar en el nivel de calle, esta canalización subterránea no debe interrumpir bajo ningún motivo la continuidad de la franja peatonal de las aceras.
- La ubicación de infraestructura eléctrica y de datos deberá realizarse de forma subterránea hasta la conexión más cercana, evitando la inclusión de postes, cables u otros que interrumpan o bloqueen la visión del edificio o espacio público del que se trate.

- Toda infraestructura requerida deberá permanecer oculta o integrada al diseño arquitectónico del edificio para evitar su visibilidad desde la vía pública.
- Todas las adecuaciones de infraestructura que requiera el edificio deberán realizarse al interior del predio, esto incluye bajantes pluviales, ductos, cables, tuberías, entre otros.
- La autoridad competente deberá observar estas indicaciones previo a la expedición de una Licencia de Uso de Suelo o Construcción.

PROYECTO PARA CONSULTA PÚBLICA

 Implang

**PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO CENTRO VALLE 2021 - 2040**


INSTITUTO NACIONAL DE PLANEACIÓN
CALLE 100 N° 10-10

3. Programas y corresponsabilidad de obras y acciones

3.1 Programa social y económico

SOCIEDAD Y ECONOMÍA					
ESTRATEGIA	PROGRAMAS Y PROYECTOS	PRIORIDAD			CORRESPONSABLES
		2024	2030	2040	
2.1 Estrategia social y económica	Proyecto de "marca" para el Centro Valle, consistente de su visión y apegada a la identidad existente.	✓			Municipio de San Pedro Garza García Iniciativa privada Ciudadanos de Centro Valle
	Creación de programa para la promoción de edificaciones sustentables en términos de movilidad, consumo energético, gasto de agua y uso de materiales sustentables.	✓			Municipio de San Pedro Garza García
	Establecer mecanismos de participación ciudadana periódica en donde se incluyan vecinos, propietarios, mecanismos financieros y municipio que generen el establecimiento y solución de problemas prioritarios.	✓	✓		Municipio de San Pedro Garza García Iniciativa privada Ciudadanos de Centro Valle
	Actualización en tiempo real de datos en Sistemas de Información Geográfica en portales municipales para la consulta de interesados.	✓			
	Programa de socialización de instrumentos de planeación municipales para su difusión.				Municipio de San Pedro Garza García
	Apertura de líneas de comunicación institucionales entre sector público y privado que garanticen la efectividad de la solución de problemas en el Centro Valle.				
	Mecanismo financiero para la regeneración y desarrollo urbano de Centro Valle.	✓			Municipio de San Pedro Garza García Iniciativa privada Ciudadanos de Centro Valle
	Generación de instrumento que permita la utilización del impuesto predial, contribución de mejoras y otros relativos al uso de suelo y desarrollo urbano en el Centro Valle.		✓		
	Actualización de valores catastrales en el Centro Valle.		✓		Municipio de San Pedro Garza García
	Implementar aplicación de instrumentos de evaluación del uso del espacio público.	✓			

3.2 Programa de Desarrollo Urbano y Usos de Suelo

DESARROLLO URBANO Y USO DE SUELO					
ESTRATEGIA	PROGRAMAS Y PROYECTOS	PRIORIDAD			CORRESPONSABLES
		2024	2030	2040	
2.2 Estrategia de desarrollo urbano y uso de suelo	Evaluación del Programa Parcial de Centro Valle cada 5 años para garantizar su vigencia y en su caso proceder a su modificación.	✓	✓	✓	Municipio de San Pedro Garza García Gobierno del Estado de Nuevo León
	Actualización de Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León para permitir el aumento de densidades en Distritos de desarrollo específicos.	✓			
	Actualización de Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León para especificar lineamientos sobre el CUS optativo mediante pago de aprovechamientos urbanos.		✓		
	Actualización de Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León para integrar a los ciudadanos en la protección progresividad del espacio público.	✓			Municipio de San Pedro Garza García
	Actualización de Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León para establecer máximos requerimientos de cajones de estacionamiento y no mínimos.	✓			



3.3 Programa de Movilidad y Accesibilidad

MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD						
ESTRATEGIA	PROGRAMAS Y PROYECTOS	PRIORIDAD			CORRESPONSABLES	
		2024	2030	2040		
2.2 Estrategia de movilidad y accesibilidad	Programa de rehabilitación de banquetas	✓	✓	✓	Municipio de San Pedro Garza García Iniciativa privada Ciudadanos de Centro Valle	
	Programa de pavimentación de calles	✓	✓			
	Programa de intersecciones seguras	✓				
	Programa de creación de calles completas en Río Otznoco y Río Tamazunchale	✓	✓		Municipio de San Pedro Garza García	
	Evaluación de uso de espacios dedicados para el estacionamiento en los nuevos desarrollos para en su caso reducir requerimientos de estos.	✓	✓		Municipio de San Pedro Garza García	
	Programa de promoción de utilización de cajones de estacionamiento preferencial para vehículos de múltiples usuarios (car pooling) y automóviles eléctricos e híbridos (motor de gasolina y eléctrico)	✓	✓		Municipio de San Pedro Garza García	
	Programa de promoción al uso del transporte público, a través de señalamientos e información de las paradas de autobuses.	✓	✓		Municipio de San Pedro Garza García	

3.4 Programa de Espacio Público e Imagen Urbana

ESPACIO PÚBLICO E IMAGEN URBANA						
ESTRATEGIA	PROGRAMAS Y PROYECTOS	PRIORIDAD			CORRESPONSABLES	
		2024	2030	2040		
2.4 Estrategia de espacio público e imagen urbana	Creación de Manual de Espacio Público e Imagen Urbana para el Centro Valle.	✓			Municipio de San Pedro Garza García	
	Implementar programa de Diseño Ambiental y Prevención del Crimen (CPTED)	✓	✓	✓		
	Programa de reforestación y mejoramiento de arbolado.	✓	✓	✓	Municipio de San Pedro Garza García	
					Iniciativa privada	
					Ciudadanos de Centro Valle	
	Programa de instalación de infraestructura para actividad física de adultos mayores.	✓			Municipio de San Pedro Garza García	
					Iniciativa privada	
	Programa de retiro de señalización vertical y horizontal obsoleta o en desuso.	✓		✓	Municipio de San Pedro Garza García	
	Programa de recuperación de espacios de estacionamiento para generar espacio público.	✓		✓	Municipio de San Pedro Garza García	
	Programa de adaptación de espacio público (Banquetas, parque) para el mejoramiento y mejoramiento de secciones de espacio público.	✓	✓	✓	Iniciativa privada	
					Ciudadanos de Centro Valle	

3.5 Programa de Infraestructura

INFRAESTRUCTURA					
ESTRATEGIA	PROGRAMAS Y PROYECTOS	PRIORIDAD			CORRESPONSABLES
		2024	2030	2040	
2.5 Estrategia de infraestructura	Gestión de proyecto maestro de regeneración de infraestructura de agua potable.	✓			Municipio de San Pedro Garza García
	Gestión de proyecto maestro de regeneración de infraestructura de drenaje pluvial.	✓			
	Gestión de proyecto maestro de regeneración de infraestructura de drenaje sanitario.	✓			
	Coordinación de programa ejecutivo y de trabajo para la realización de las obras de renovación de infraestructura.		✓	✓	Agua y Drenaje de Monterrey
	Renovación integral de infraestructura hidrológica y pluvial en zona de "Vivienda Multifamiliar Mixto II"	✓			Iniciativa privada
	Renovación integral de infraestructura hidrológica y pluvial en zona de "Vivienda Multifamiliar Mixto I"			✓	
	Gestión de diagnóstico general de la infraestructura eléctrica.	✓			Municipio de San Pedro Garza García
	Gestión de diagnóstico general de la infraestructura de voz y datos.	✓			Comisión Federal de Electricidad

Programa de retiro de cables sin utilizar.	✓				
Programa de soterramiento en "Vivienda Multifamiliar Mixto II"	✓				
Programa de soterramiento en "Vivienda Multifamiliar Mixto I"			✓		
Actualización de Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León para integrar el requerimiento de infraestructura verde en todos los nuevos edificios que soliciten licencia.		✓			
Creación de Manual de Infraestructura verde para Centro Valle.	✓				
					Municipio de San Pedro Garza García Sector privado
					Municipio de San Pedro Garza García

4. Instrumentos y mecanismos financieros y fiscales

El municipio, los ciudadanos y asociaciones civiles ya sea de forma conjunta o separada, podrán hacer uso de cualquier instrumento legal disponible y aplicable para la efectiva consecución de los objetivos, políticas y estrategias aquí planteadas.

4.3 Aprovechamientos urbanos optativos

Los aprovechamientos urbanos optativos son un instrumento regulatorio que permite hacer partícipes a los beneficiados por modificaciones en potencial urbano, en el financiamiento de la infraestructura requerida para la sustentabilidad de dicho potencial, basado en un modelo de desarrollo urbano transparente con participación pública, privada y ciudadana.

El fundamento de este instrumento se encuentra en el marco legal federal, en la Ley General de Asentamientos Humanos. Ésta establece en su Art. 88 lo siguiente:

"En términos de las leyes locales y federales aplicables, y sin perjuicio de lo previsto por la fracción IV del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, corresponderá a las autoridades de los distintos órdenes de gobierno la aplicación de mecanismos financieros y fiscales que permitan que los costos de la ejecución o introducción de infraestructura

primaria, servicios básicos, otras obras y acciones de interés público urbano se carguen de manera preferente a los que se benefician directamente de los mismos." (Ley General de Asentamientos Humanos, 2016).

Adicionalmente, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Nuevo León establece que:

Los programas parciales deberán contener: Los mecanismos financieros y fiscales que, conforme a lo establecido en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, permitan que los impactos generados por cambios de usos de suelo, modificación en coeficientes o incrementos en densidades, así como los costos de la ejecución o introducción de infraestructura primaria, servicios básicos, otras obras de interés público urbano; se carguen de manera preferente a los que se benefician directamente de los mismos; (Art. 91, 2017)

4.4 Organizaciones de la Sociedad Civil

Esta figura está regulada en la Ley Federal de Fomento a las Actividades Realizadas por Organizaciones de la Sociedad Civil que entre las actividades que plantea en el artículo 5 están: Cívicas, enfocadas a promover la participación ciudadana en asuntos de interés público; Asistencia jurídica; Cooperación para el desarrollo

CyP
implang

comunitario; Apoyo en el aprovechamiento de los recursos naturales, la protección del ambiente, la flora y la fauna, la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como la promoción del desarrollo sustentable a nivel regional y comunitario, de las zonas urbanas y rurales; entre otras. Las asociaciones civiles que se formen para la consecución de los objetivos del presente programa también tienen derecho a participar por apoyos o estímulos que otorga la Administración Pública Federal.

4.5 Asociaciones público-privadas

Esta figura está regulada en la Ley de Asociaciones Público-Privadas y cuyo objetivo es establecer una relación contractual entre el sector público y privado para proyectos que presten servicios públicos. Esto con el objetivo de captar los recursos del sector privado en beneficio público y acelerar la inversión.

Para esto es necesario justificar el proyecto y demostrar la ventaja financiera de esta frente a otras formas de financiamiento aquí enunciadas.

4.6 Fideicomiso

El fideicomiso está conceptualizado legalmente en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito donde se establece que "En virtud del fideicomiso, el fideicomitente transmite a una institución fiduciaria la propiedad o la titularidad de uno más bienes o derechos, según sea el caso, para ser destinados a fines lícitos y determinados, encomendando la realización de dichos fines a la propia institución fiduciaria".

Los fideicomisos tienen un uso generalizado actualmente y se cuenta con casos en la Zona Metropolitana de Monterrey que pueden servir de referencia para la inclusión

en el presente programa. Así mismo, la LAHOTDUENL la prevé como un instrumento válido para el empleo en polígonos de actuación, manejo integral de aguas, entre otros.

Sobre los recursos del fideicomiso, estos pueden asignarse a cualquiera de los programas y proyectos establecidos en el programa parcial.

4.7 Financiamiento público de la Banca de Desarrollo

La Banca de Desarrollo busca proveer financiamiento de largo plazo para sectores estratégicos en beneficio de la economía, entre ellos se encuentra el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (BANOBRAS), entre los sectores que abarcan están, energía, agua, residuos sólidos, infraestructura social e infraestructura urbana.

Es el caso también de la Banca Multilateral de Desarrollo en la cual organismos internacionales apoyan en el desarrollo de proyectos sociales de desarrollo urbano, aplicables al presente programa. Entre ellos está el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), Corporación Financiera Internacional (IFC), Banco Mundial (BM), entre otros que resulten aplicables.

4.8 Gestión de fondos federales o estatales

A partir de los recursos aprobados en el Presupuesto de Egresos de la Federación (PEF) y administrados por las distintas dependencias federales, estatales o municipales se puede gestionar recursos para la aplicación directa o indirecta en Centro Valle que puedan beneficiar el desarrollo urbano e infraestructura pública necesaria en uno o en todos los programas que se describen en el presente documento.

4.9 Impuesto sobre aumento de valor y mejoría específica de la propiedad

La Ley de Hacienda para los municipios del Estado de Nuevo León establece en su artículo 41 el Impuesto al Valor y Mejoría Específica de la Propiedad, mismo que aplica sobre "los predios que sean beneficiados por una obra pública, por estimarse que su desarrollo y conclusión acrecentará el valor de dichos predios, sin que esto se deba al esfuerzo económico de sus propietarios o poseedores".

Este impuesto no podrá exceder el costo de la obra y para ello se deberá estimar el área imposición de acuerdo con los beneficios que se deriven de la obra y bajo el procedimiento de cálculo contenido en la ley antes mencionada.

4.10 Estímulos y reducciones fiscales

Con base en la legislación vigente en el momento del acto el municipio podrá acordar con propietarios formas para la reducción o exención de pago de contribuciones municipales, o bien, facilidades administrativas a los propietarios a cambio de acciones que beneficien parcial o totalmente el polígono de actuación de Centro Valle.

4.11 Presupuesto participativo

Según la Ley de Participación Ciudadana para el Estado de Nuevo León en su artículo 53 el presupuesto participativo es "el

mecanismo mediante el cual las y los ciudadanos, por medio de las asambleas ciudadanas o juntas de vecinos que existan en el sector o fraccionamiento respectivo, eligen y definen los proyectos, realización de obras o ejecución de programas a cargo del presupuesto de egresos municipal en esta modalidad, bajo la administración, ejecución y responsabilidad de las autoridades municipales correspondientes."

Este mecanismo tiene antecedentes de aplicación en el municipio que sirven para la mejora y eficiencia del mecanismo en Centro Valle.

5. Mecanismos de control, seguimiento y evaluación

El establecimiento de indicadores sienta las bases para un monitoreo adecuado y contribuye a una toma de decisiones más oportuna. Los indicadores ayudan a dar seguimiento adecuado a la gestión y resultados de los objetivos de este programa.

El presente Programa Parcial deberá ser evaluado periódicamente para asegurar su seguimiento y, de ser necesario, proponer reformas al mismo. La evaluación y posible modificación se realizará en los años 2024, 2030 y 2040, de acuerdo con los siguientes horizontes de planeación establecidos con base en los usos de suelo observados en el polígono de actuación.

Tabla 14 Proyección por horizontes de planeación

PROYECCIÓN POR HORIZONTES DE PLANEACIÓN						
	INDICADOR DE REFERENCIA	UNIDAD DE MEDIDA	2024	2030	2040	TOTAL
Uso de suelo	Vivienda	Número de viviendas	2,080	3,964	3,824	9,868
	Comercio y servicios	m² de construcción	100,474	192,878	186,200	479,552

Para evaluar y realizar modificaciones al presente programa, el Consejo Municipal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano y Vivienda se reunirá por lo menos una vez cada 6 meses con el director responsable del Control Urbano municipal para conocer el estado que guarda el Programa, las dificultades que se han enfrentado en su aplicación, las modificaciones voluntarias o involuntarias que ha sufrido y sugerir ajustes al mismo.

El resultado de dicha revisión será presentado por el Consejo Municipal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano y Vivienda a la Comisión de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento, que podrá determinar si las sugerencias son procedentes.

Adicionalmente, la Comisión de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento, en caso de considerarlo necesario, expondrá sus observaciones ante el pleno del Ayuntamiento, para que dicho órgano colegiado determine lo que corresponda.

Para dar seguimiento y evaluar el desempeño de las políticas, estrategias y acciones del presente programa, se propone la siguiente Matriz de indicadores para resultados. Se conoce como línea base al valor del indicador que se fija como punto de partida para evaluarlo y darle seguimiento. La meta es el objetivo cuantitativo que el programa o proyecto se compromete alcanzar en un período determinado.

Tabla 15 Matriz de indicadores para resultados

MATRIZ DE INDICADORES PARA RESULTADOS							
TEMA	SUBTEMA	INDICADOR	LÍNEA BASE AÑO 2020 CENTRO VALLE	META AÑO 2040 CENTRO VALLE	UNIDAD DE MEDIDA	FRECUENCIA	MEDIO DE VERIFICACIÓN
Economía y sociedad	Demografía	Tasa de crecimiento poblacional	-28%	148%	Porcentaje	Decenal	Censo INEGI y encuestas intercensales
		Densidad poblacional bruta. El denominador es 65 hectáreas	19 hab/ha.	65 hab/ha.	habitantes/hectárea	Decenal	Censo INEGI

Desarrollo urbano y uso de suelo	Uso de suelo	Proporción entre habitantes y empleados	1:8	1:1	Razón	Decenal	Censo INEGI y DENE
		Porcentaje de predios con uso de suelo habitacional o mixto respecto al total (excluir predios con uso únicamente comercial y de servicios).	38%	70%	Porcentaje	Trianual	Base de datos Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano
		Porcentaje de viviendas particulares deshabitadas del total de viviendas particulares	15%	0%	Porcentaje	Quinquenal	Censo INEGI
		Proyecto de fincas inventariadas para conservación del patrimonio natural y cultural edificado con normas establecidas para su estado de conservación	Catálogo de edificaciones o áreas a preservar de acuerdo con sus características	Edificaciones y áreas reconocidas y catalogadas por instancias oficiales de conservación del patrimonio	Proyecto	Trianual	Base de datos IMPLANG
Imagen urbana y espacio público	Imagen urbana	Cobertura subterránea de red de servicios	0%	100%	Porcentaje	Trianual	IMPLANG
	Naturaleza en la ciudad	Cantidad de árboles (se incluyen árboles en áreas públicas y privadas)	1781	4000	árboles	Trianual	Base de datos Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano
		Porcentaje de banquetas que cumplen con anchos de	63%	100%	Porcentaje	Trianual	Base de datos Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano
Movilidad	Movilidad no motorizada	circulación peatonal mínimos de 2.5 m.					
		Kilómetros de vías ciclistas construidas o adaptadas	0	4.7	km	Anual	Base de datos IMPLANG

107





Infraestructura	Seguridad vial	Cantidad de hechos de tránsito	71	0	hechos de tránsito	Anual	Base de datos Ingeniería Vial
	Accesibilidad universal	Porcentaje de disponibilidad de rampa en banquetas para silla de ruedas por manzana en todo el polígono	0%	100%		Quinquenal	Base de datos IMPLANG e Inventario Nacional de Vivienda (INEI)
	Agua potable	Media ponderada de la edad de la red de agua potable	55 años	15 años	años	Anual	Base de datos Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey
	Drenaje pluvial	Media ponderada de la edad de la red de drenaje pluvial	55 años	15 años	años	Anual	Base de datos Secretaría de Obras Públicas
	Drenaje sanitario	Media ponderada de la edad de la red de drenaje sanitario	55 años	15 años	años	Anual	Base de datos Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey
	Infraestructura eléctrica, alumbrado, semaforización y comunicaciones	Porcentaje de luminarias eficientes en la red de alumbrado público	85% luminarias LED	100% luminarias LED	Porcentaje	Anual	Registros mensuales Servicios Públicos (CECODAP Centro de Control Digitalizado de Alumbrado Público)



Parte IV Anexos

PROYECTO PARA CONSULTA PÚBLICA



Parte IV Anexos

I. Índice de figuras

Figura 1 Proceso de innovación.....	8
Figura 2 Retroalimentación del Consejo.....	9
Figura 3 Retroalimentación de los vecinos.....	9
Figura 4 Pirámide de Edades de Población Sector Centrito Valle Total.....	23
Figura 5 Mapa D03 Distribución de las Unidades Económicas.....	25
Figura 6 Mapa D04 Densidad de Población.....	26
Figura 7 Mapa D05 Estudio de mercado inmobiliario.....	28
Figura 8 Comparativa en la superficie de distribución de usos de suelo 2014-2020.....	29
Figura 9 Distribución de los Usos del Suelo 2014.....	30
Figura 10 Superficie de distribución de Usos del Suelo 2015 y 2020.....	32
Figura 11 Equipamiento.....	33
Figura 12 Análisis actual de ocupación de suelo.....	33
Figura 13 Niveles de edificación.....	34
Figura 14 Zonas atractoras de viajes.....	35
Figura 15 Estructura Vial.....	36
Figura 16 Sentidos viales.....	36
Figura 17 Secciones viales.....	37
Figura 18 Reparto modal en principales intersecciones de Centro Valle.....	37
Figura 19 Aforos vehiculares.....	37
Figura 20 Evaluación de niveles de servicio.....	38
Figura 21 Velocidades vehiculares.....	38
Figura 22 Puntos de conflicto vial 2019.....	41
Figura 23 Puntos de conflicto vial 2020.....	41
Figura 24 Estacionamientos.....	42
Figura 25 Rutas de Transporte Urbano.....	43
Figura 26 Aforos peatonales.....	44
Figura 27 Aceras.....	44
Figura 28 Evaluando: Ubicación de puntos de conflicto de rampas.....	45
Figura 29 Evaluando: Condición de las aceras.....	45
Figura 30 Aforos ciclistas.....	45
Figura 31 Calzada San Pedro.....	46
Figura 32 Edificación en Río Tamazunchale.....	46
Figura 33 Río Tamazunchale y Río Mississippi.....	46
Figura 34 Río Mississippi.....	47
Figura 35 Río Grijalva y Río Mississippi.....	47
Figura 36 Río Orinoco.....	47
Figura 37 Río Orinoco.....	47
Figura 38 Río Orinoco y Moctezuma.....	47
Figura 39 Río Manzanares.....	48
Figura 40 Río Amazonas.....	48
Figura 41 Parque Mississippi.....	48
Figura 42 Parque Mississippi.....	49



Figura 43 Río Mississippi	49
Figura 44 Parque Mississippi	49
Figura 45 Estacionamiento de vehículos en Río Moctezuma	49
Figura 46 Fachada activa en establecimiento comercial de Río Colorado	52
Figura 47 Edificación y casa habitación en Río Rosas	52
Figura 48 Acera arbolada en Centro Valle	53
Figura 49 Mapeo de arbolado por valor de diámetro de copa	53
Figura 50 Red de Agua Potable	54
Figura 51 Red de drenaje sanitario	55
Figura 52 Red drenaje pluvial	55
Figura 53 Red eléctrica	55
Figura 54 Remetimiento en el nivel 5	80

2. Índice de tablas

Tabla 1 Tasa de crecimiento poblacional de San Pedro 1990 – 2020	22
Tabla 2 Población de 1990 a 2010 en el Distrito Centro Valle	23
Tabla 3 Población que labora en el Distrito Centro Valle	25
Tabla 4 Uso de Suelo Actual en el Distrito Centro Valle	30
Tabla 5 Evolución del Uso de Suelo 2014 - 2020 en el Distrito Centro Valle	32
Tabla 6 Coeficientes de Ocupación Real del Suelo por Predio	34
Tabla 7 Alturas de las edificaciones	34
Tabla 8 Tipos de hechos viales 2019	40
Tabla 9 Tipos de hechos viales 2020	40
Tabla 10 Análisis FODA	65
Tabla 11 Matriz de usos de suelo	82
Tabla 12 Especificaciones en las dimensiones de calles	96
Tabla 13 Sección de calles propuestas	98
Tabla 14 Proyección por horizontes de planeación	106
Tabla 15 Matriz de Indicadores para resultados	106

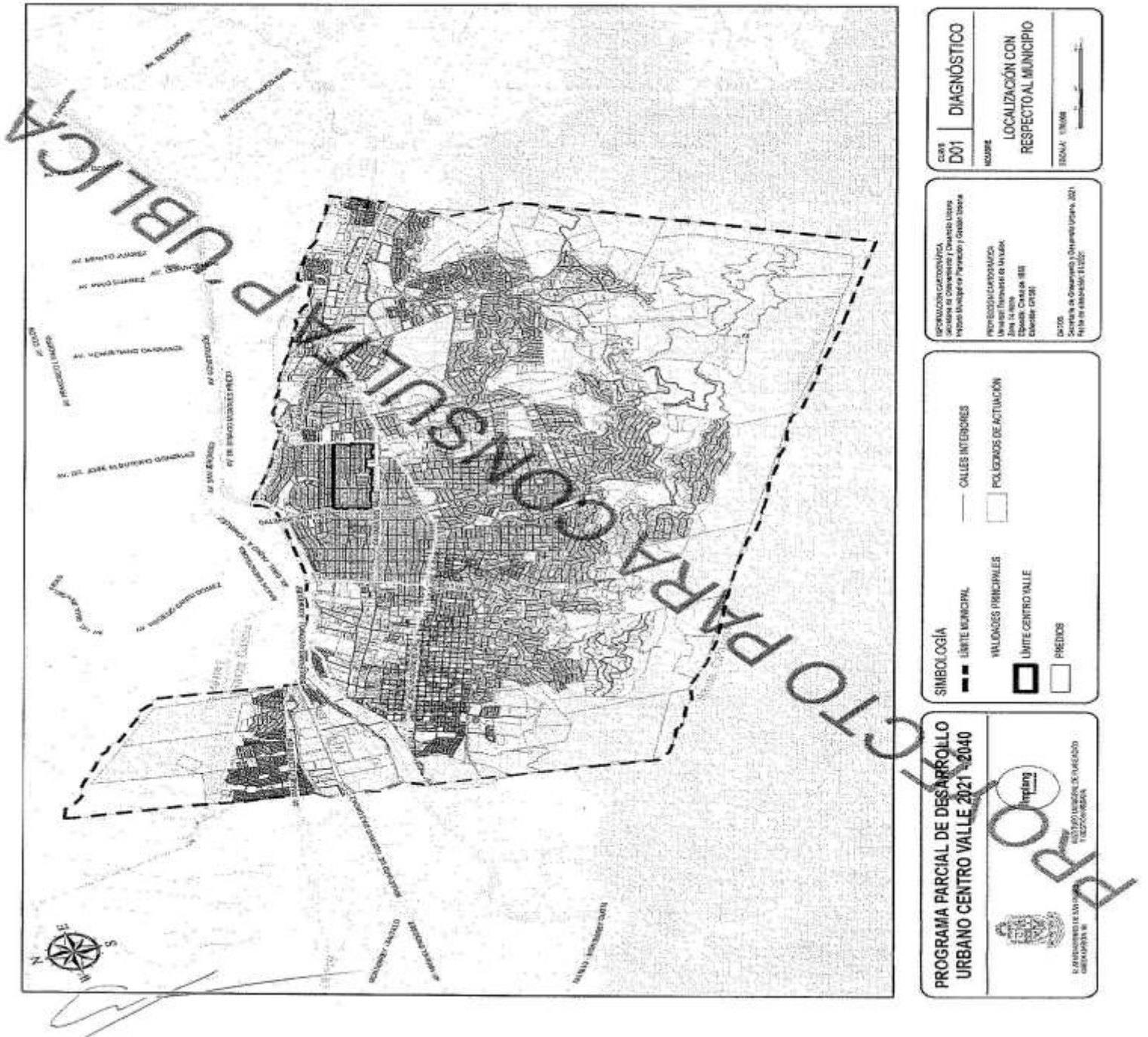
3. Índice de mapas

Mapa D01 Localización con respecto al municipio
Mapa D02 Delimitación del área de estudio
Mapa D03 Distribución de unidades económicas
Mapa D04 Densidad de población
Mapa D05 Estudio de mercado inmobiliario
Mapa D06 Usos de suelo 2014
Mapa D07 Usos de suelo 2020
Mapa D08 Equipamientos
Mapa D09 Ocupación del suelo
Mapa D10 Niveles de edificación
Mapa D11 Zonas atractoras de viajes
Mapa D12 Estructura vial
Mapa D13 Sentidos viales

Mapa D14 Secciones viales actuales
Mapa D15 Aforos vehiculares
Mapa D16 Evaluación de los niveles de servicio
Mapa D17 Velocidades vehiculares
Mapa D18 Puntos de conflicto vial 2019
Mapa D18A Puntos de conflicto vial 2020
Mapa D19 Estacionamientos
Mapa D20 Rutas de transporte urbano
Mapa D21 Aforos peatonales
Mapa D22 Aceras
Mapa D23 Aforos ciclistas
Mapa D24 Red de agua potable
Mapa D25 Red de drenaje sanitario
Mapa D26 Red de drenaje pluvial
Mapa D27 Síntesis del diagnóstico
Mapa E01 Zonificación primaria
Mapa E02 Zonificación secundaria
Mapa E03 Densidades
Mapa E04 Alturas de edificación
Mapa E05 Estructura vial
Mapa E06 Proyectos estratégicos
Mapa E07 Programático

PROYECTO PARA CONSULTA PÚBLICA

implang



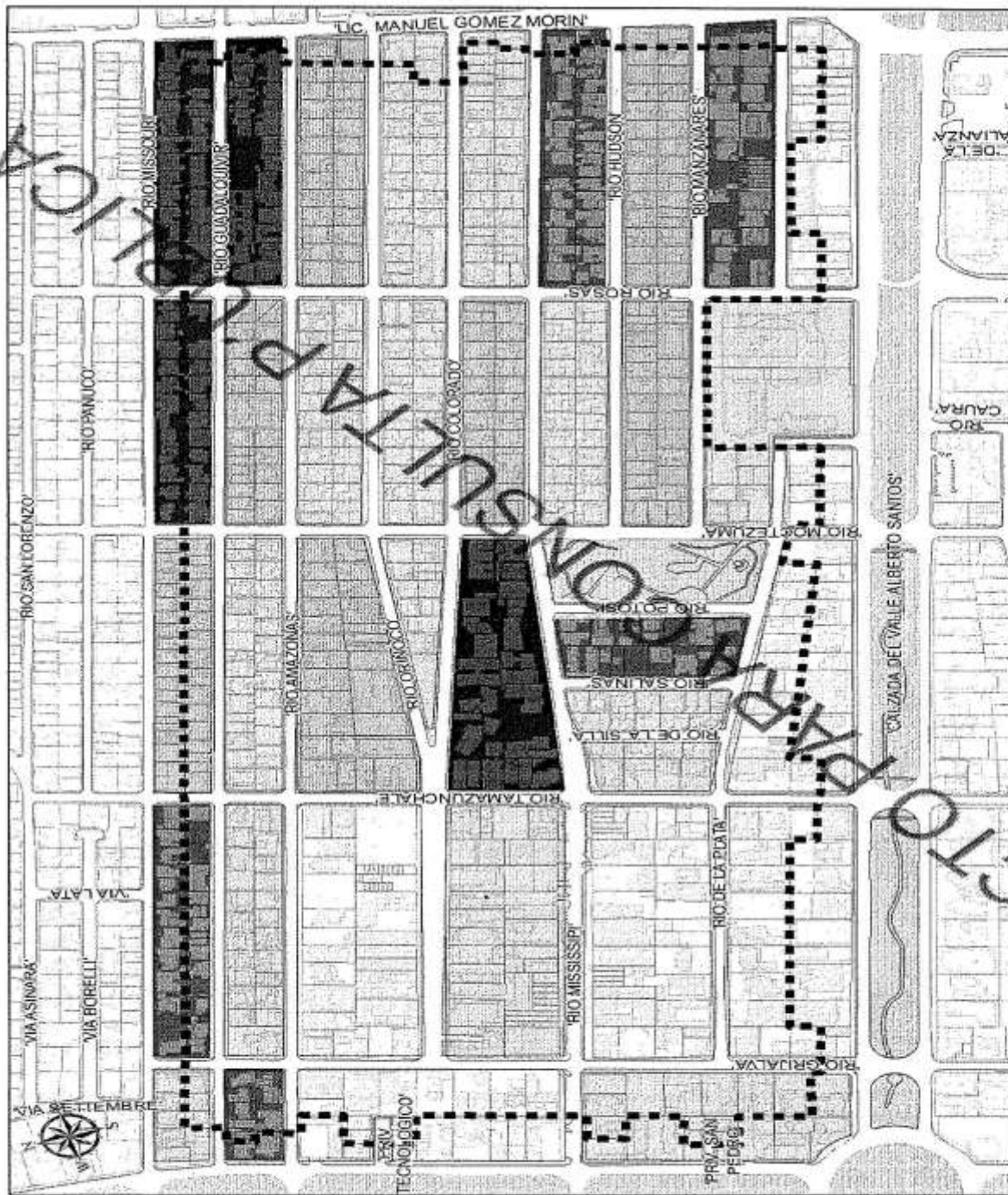
CLAVE D02	DIAGNÓSTICO
DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO	
Escala: 1:50,000	

DIRECCIÓN DE CALIDAD DE LA
 INSTRUCCIÓN DE PRIMARIA Y DE
 SECUNDARIA
 DIRECCIÓN DE CALIDAD DE LA
 INSTRUCCIÓN DE PRIMARIA Y DE
 SECUNDARIA
 DIRECCIÓN DE CALIDAD DE LA
 INSTRUCCIÓN DE PRIMARIA Y DE
 SECUNDARIA

SIMBOLOGÍA

- ■ ■ LIMITE CENTRO VALLE
- ACERAS
- [] PRECIOS
- [] MUELLA DE CONSTRUCCIÓN
- [] AREAS VERDES

**PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO CENTRO VALLE 2021 - 2040**



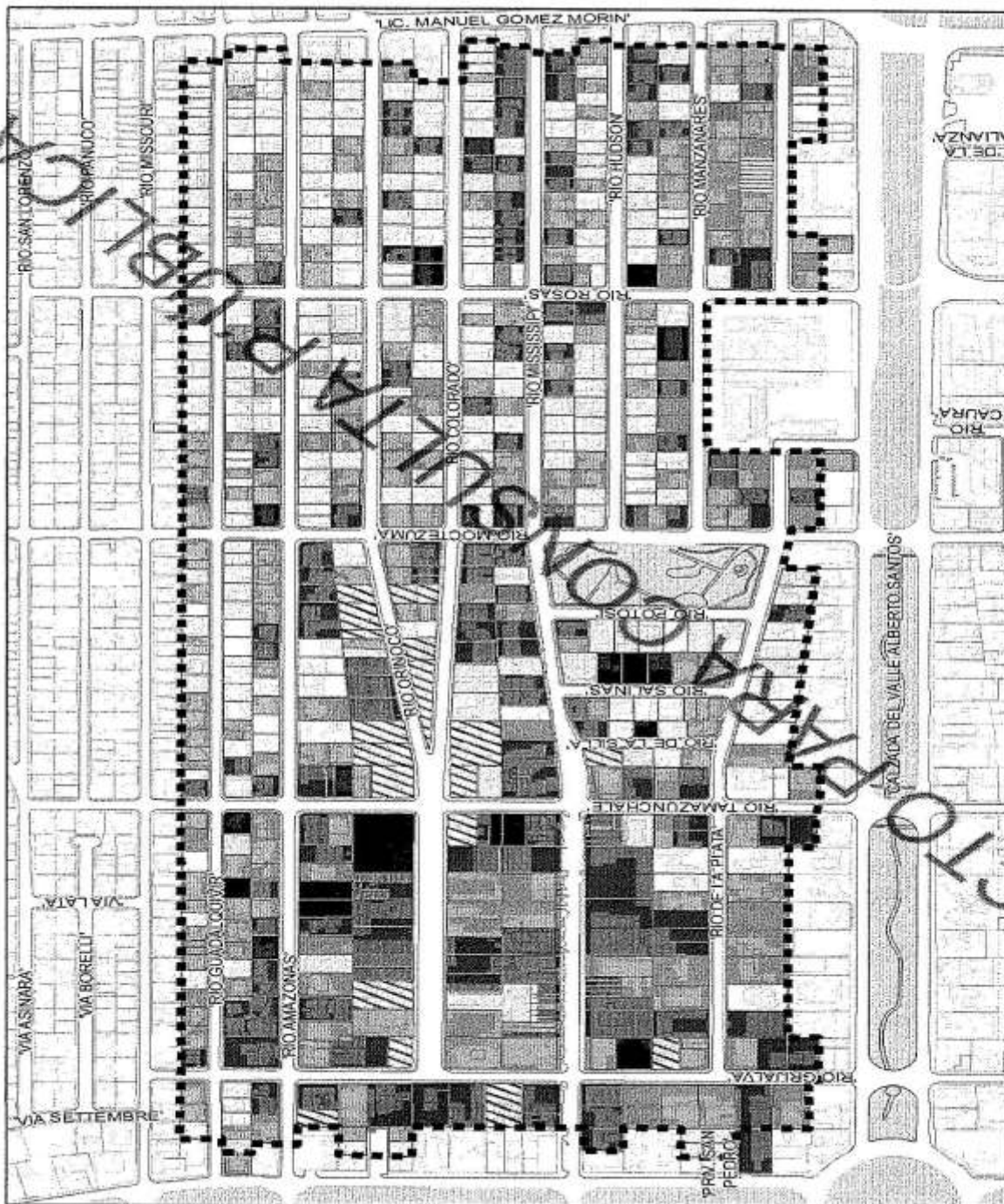
CLAVE	DIAGNÓSTICO
D04	
NOMBRE	DENSIDAD DE POBLACIÓN
ESCALA	1:50,000

INFORMACIÓN CARTOGRAFICA Servicio de Cartografía y Desarrollo Urbano Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana	PROYECCIÓN CARTOGRAFICA Universal Transversa de Mercator Zona 14 Norte Elipsoid: Caldeza 1983 Etimología: GRS80
2023	2023
MEC: Cuentas de Población y Vivienda 2023	Fecha de elaboración: 01/02/21

SIMBOLOGÍA	POBLACIÓN
— LIMITE CENTRO VALLE	1 - 10 HABITANTES/HA
PRECIOS	11 - 20 HABITANTES/HA
HUELLA DE CONSTRUCCIÓN	21 - 31 HABITANTES/HA
ÁREAS VERDES	31 - 40 HABITANTES/HA
ACERAS	41 - 60 HABITANTES/HA

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040 	
INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN URBANA	INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN URBANA

[illegible]



CURP	D06	DIAGNÓSTICO
NOMBRE	USOS DE SUELO 2014	
ESCALA 1:50,000 		

INFORMACIÓN CARACTERÍSTICA Territorio de desarrollo urbano y plan de desarrollo urbano Impulso de desarrollo urbano y desarrollo urbano	PROYECTO CARACTERÍSTICA Zona de desarrollo urbano y desarrollo urbano Zona de desarrollo urbano y desarrollo urbano Zona de desarrollo urbano y desarrollo urbano Zona de desarrollo urbano y desarrollo urbano
---	---

SIMBOLOGÍA LÍMITE CENTRO VALLE PRECIOS HUELLA DE CONSTRUCCIÓN ÁREAS VERDES ACERBAS	ÁREAS DE SUELO ÁREAS DE SUELO ÁREAS DE SUELO ÁREAS DE SUELO ÁREAS DE SUELO ÁREAS DE SUELO ÁREAS DE SUELO ÁREAS DE SUELO
--	--

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040 	INSTITUCIÓN DE DESARROLLO URBANO INSTITUCIÓN DE DESARROLLO URBANO INSTITUCIÓN DE DESARROLLO URBANO INSTITUCIÓN DE DESARROLLO URBANO
---	--

DIAGNÓSTICO	EQUIPAMENTOS
D08	RECURSOS
RECURSOS	RECURSOS

PROTEZIONE CARTOGRAFICA
Scienze e Tecnologie per la Difesa, l'Industria, l'Ambiente, l'Urbanistica, l'Ingegneria, la Pubblica Amministrazione, la Qualità Urbana

PROTEZIONE CARTOGRAFICA
Università degli Studi di Bari
Via G. Cesare, 119
70126 Bari
Tel. 080/5442111
Fax 080/5442112
E-mail: protezione@uniba.it

SA-103
Ingegneria dei computer/LANG, 2005
Foglio di informazione 01/021

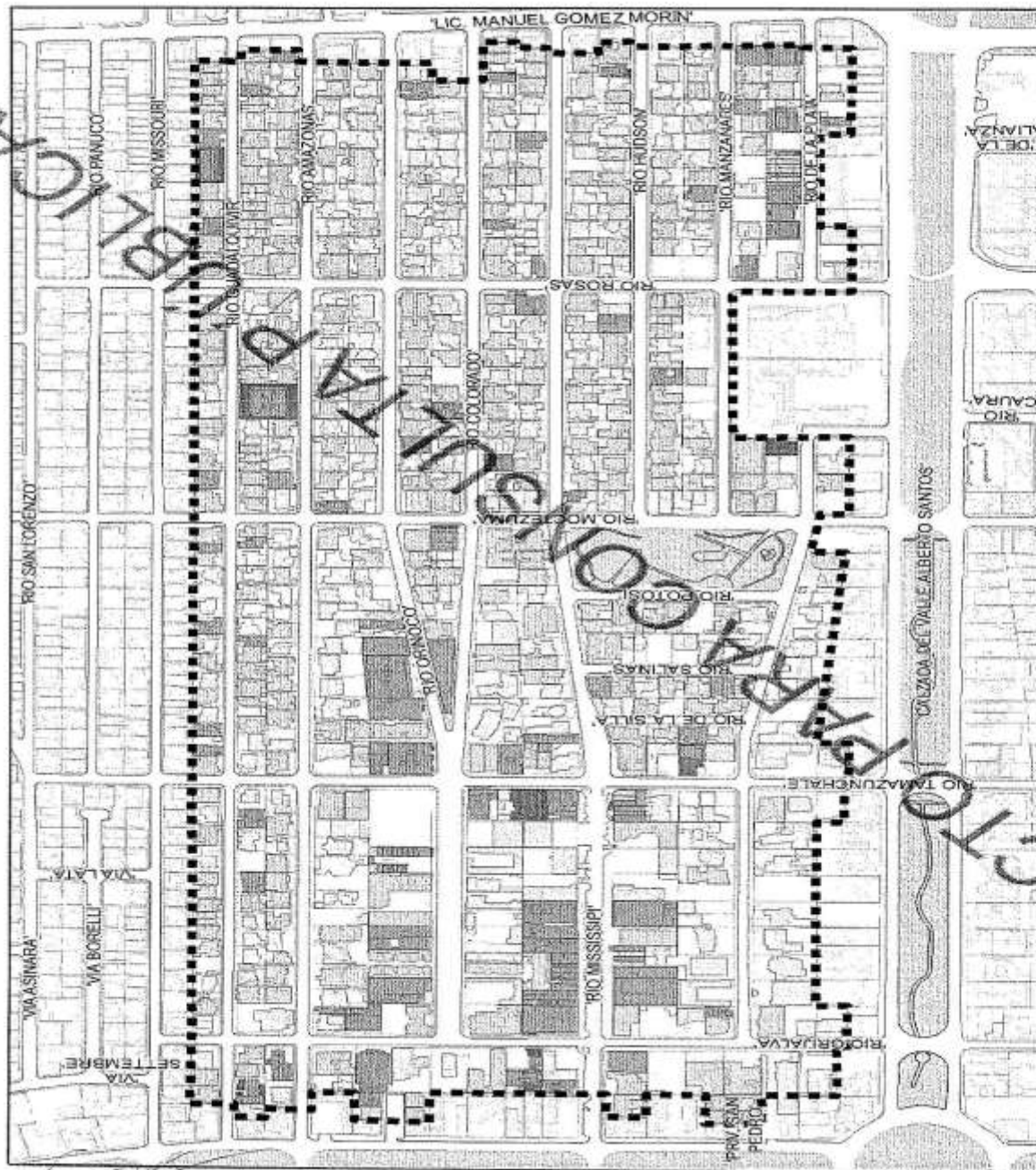
SIMBOLOGÍA

■ ■ ■	LÍMITE CENTRO VALLE
PRECEDOS	
HUELA DE CONSTRUCCIÓN	
ÁREAS VERDES	
ACERIAS	

LEGENDA

ARABES Y ESPAÑOL	ARABES Y ESPAÑOL CV	ARABES Y ESPAÑOL	CLUB DEPORTIVO	FUERO	EDUCACIÓN	CENTRO COMERCIAL	SUPERMERCADO

**PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO CENTRO VALLE 2021 - 2040**



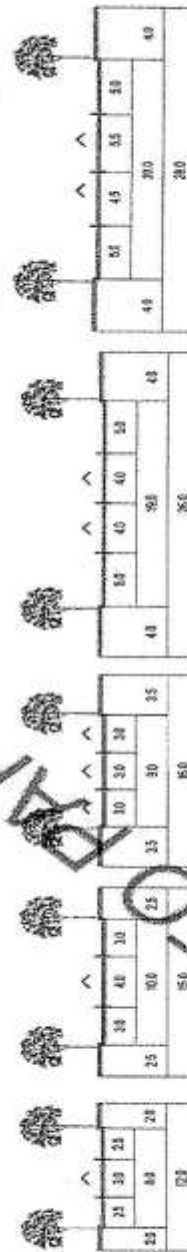
CLASE D09	DIAGNÓSTICO
NOMBRE	
OCUPACIÓN DEL SUELO	
ESCALA: 1:5000	

DISTRIBUCIÓN CARPOGRÁFICA Zonas de Desarrollo Urbano Zonas de Protección Ambiental Zonas de Protección Cultural Zonas de Protección Histórica Zonas de Protección Paisajística Zonas de Protección Recreativa Zonas de Protección Social Zonas de Protección Urbana Zonas de Protección Verde	PROFESIÓN CARTOGRAFÍA Universidad Tecnológica de México Zona 14 Norte Estado: Ciudad de México Cédula Profesional: 1000 Fecha de expedición: 01/02/2021
--	--

SIMBOLOGÍA	PORCENTAJE DE CONSTRUCCIÓN
--- LÍMITE CENTRO VALLE --- PREDIOS --- HUELLA DE CONSTRUCCIÓN --- ÁREAS VERDES --- ACEROS	2% al 20% 21% al 40% 41% al 60% 61% al 80% 81% al 100%

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021 - 2040 AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA SECRETARÍA DE URBANISMO Y DESARROLLO	 INSTITUTO MEXICANO DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA
---	---

[illegible]



SECCIÓN A

CLASE D14	DIAGNÓSTICO
SECCIONES VIALES ACTUALES	
BOMAX 140.000 	

INFORMACIÓN CATEGORICA
 Sociedad de Cooperación y Desarrollo Urbano
 Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana
 PAB: 07-0000 4470004700
 Correo Electrónico: info@impu.org.gt
 Calle 14, Zona 10
 Esquina 14 y 10a de la 10a
 Edificio 07580

ENTRADA
 Servicios de Agua y Saneamiento 2020
 Fecha de edición: 01/2021

SIMBOLOGIA

- LIMITE CENTRO VALLE
- ▢ PREDIOS
- HUELLA DE CONSTRUCCIÓN
- ▤ ÁREAS VERDES
- ACERAS

SECCIONES VALES

**PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO CENTRO VALLE 2021 - 2040**

**PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO CENTRO VALLE 2021 - 2040**

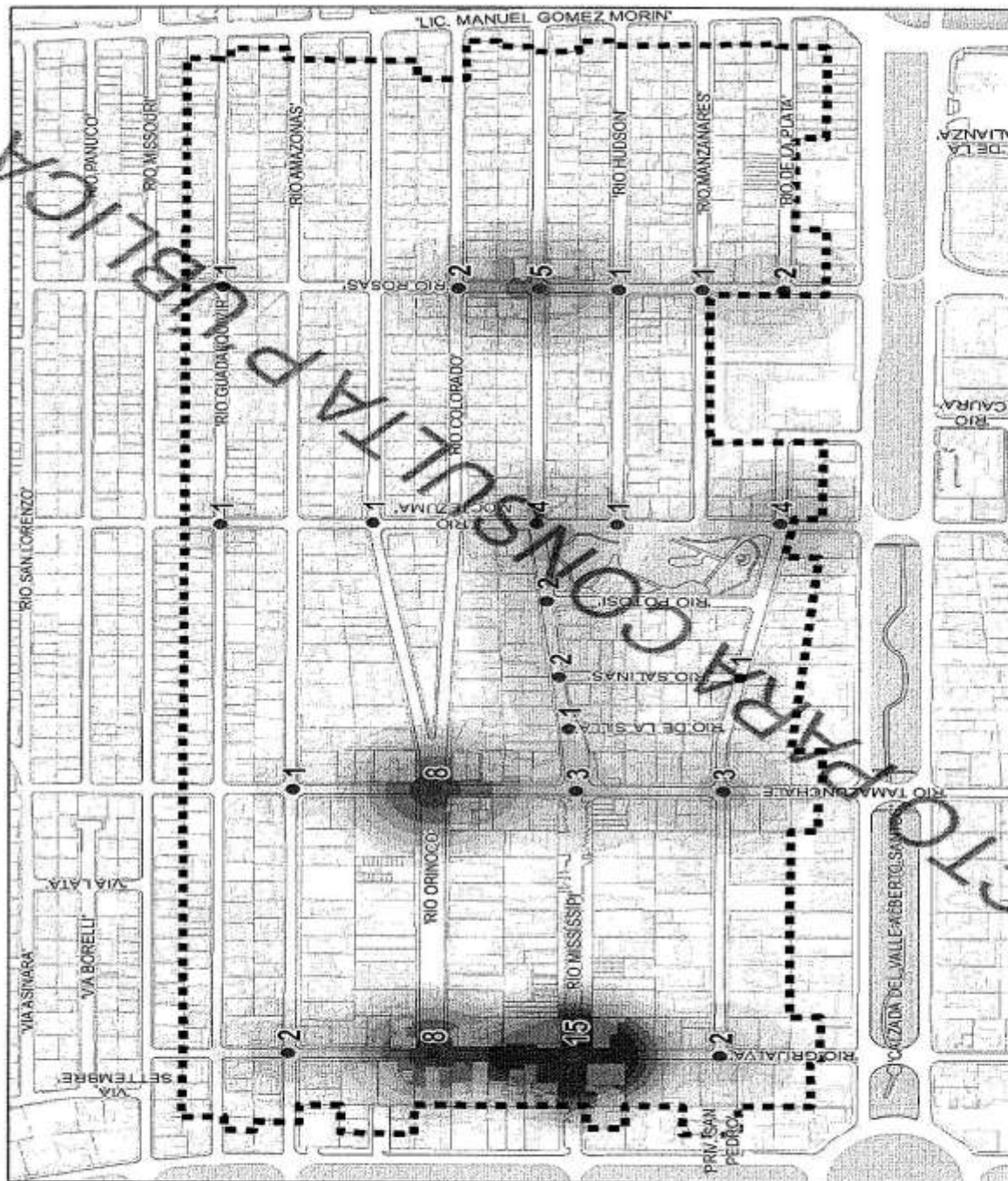
 **Impreso**

**INSTITUTO VENEZOLANO DE PLANIFICACION
Y ESTADISTICA**

**SE AGRADECE A LOS SEÑORES
DISEÑADORES**

**PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO CENTRO VALLE 2021 - 2040**

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2024 - 2040		 INSTITUTO NACIONAL DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN URBANA 4 AV. ANTONIO NARIÑO No. 10-100 BOGOTÁ D.C.	
			
SIMBOLOGÍA			
	LÍMITE CENTRO VALLE → SENTIDO VIAL		
	PREDIOS		
	MUESTRA DE CONSTRUCCIÓN		
	ÁREAS VERDES		
	ACÉFAS		



DATE	DIAGNOSTICO
D18	
NAME	PUNTOS DE CONFLICTO VIAL 2019
SCALE	1:50,000

INFORMACIÓN CARTOGRAFICA Autoridad de Cartografía (Autoridad de Cartografía) y Autoridad de Cartografía (Autoridad de Cartografía)	INFORMACIÓN CARTOGRAFICA Autoridad de Cartografía (Autoridad de Cartografía) y Autoridad de Cartografía (Autoridad de Cartografía)
ZONA 14 Nula Fuente: Calle en 1865 Escala: 1:50,000	ZONA 14 Nula Fuente: Calle en 1865 Escala: 1:50,000
DTOS Fecha de elaboración: 9/2021	DTOS Fecha de elaboración: 9/2021

SIMBOLOGIA --- LIMITE CENTRO VALLE ■ PUNTOS DE CONFLICTO ■ PUNTOS DE CONFLICTO	SIMBOLOGIA ■ PUNTOS DE CONFLICTO ■ PUNTOS DE CONFLICTO
■ PUNTOS DE CONFLICTO ■ PUNTOS DE CONFLICTO	■ PUNTOS DE CONFLICTO ■ PUNTOS DE CONFLICTO
■ PUNTOS DE CONFLICTO ■ PUNTOS DE CONFLICTO	■ PUNTOS DE CONFLICTO ■ PUNTOS DE CONFLICTO
■ PUNTOS DE CONFLICTO ■ PUNTOS DE CONFLICTO	■ PUNTOS DE CONFLICTO ■ PUNTOS DE CONFLICTO

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021 - 2040 IMPORTE	PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021 - 2040 IMPORTE
PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021 - 2040 IMPORTE	PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021 - 2040 IMPORTE
PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021 - 2040 IMPORTE	PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021 - 2040 IMPORTE
PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021 - 2040 IMPORTE	PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021 - 2040 IMPORTE

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021 - 2040	
	
EL INSTITUTO VENEZOLANO DE INVESTIGACIONES Y PROYECTOS URBANOS	
ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN JOSÉ 710201100000000	
PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021 - 2040	
SIMBOLOGÍA	
	UNITE CENTRO VALLE
	PRECIOS
	HUELLA DE CONSTRUCCIÓN
	AREAS VERDES
	ACERAS
	ESTACIONAMIENTO
	ESTACIONAMIENTO PROHIBIDO
	BOQUETON HABITADO
	BOQUETON HABITADO
	BOQUETON HABITADO
	BOQUETON HABITADO
	BOQUETON HABITADO
	BOQUETON HABITADO
	BOQUETON HABITADO
	BOQUETON HABITADO
	BOQUETON HABITADO
	BOQUETON HABITADO
	BOQUETON HABITADO
	BOQUETON HABITADO
	BOQUETON HABITADO
	BOQUETON HABITADO
	BOQUETON HABITADO
	BOQUETON HABITADO
	BOQUETON HABITADO
	BOQUETON HABITADO
	BOQUETON HABITADO
	BOQUETON HABITADO

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021 - 2040	
DIRECCIÓN NACIONAL DE PLANEACIÓN CALLE 100 No. 1-10 Bogotá D.C.	



CLAVE
D25

DIAGNÓSTICO

USO
RED DE DRENAJE SANITARIO

ESCALA 1:800

INFORMACIÓN CARTOGRAFICA
Resolución de Conservación y Desarrollo Urbano
Indicador de Uso de Suelo y Gestión Urbana

PROYECTO CARTOGRAFICO
Proyecto de Desarrollo Urbano
Escala: 1:800
Edición: 01/2021

NOTAS
Cada lote de 100 m² debe tener un área de 20 m²
No se permite el uso de 1:1000

SIMBOLOGÍA

UNITE CENTRO VALLE
— HASTA 10"

PRECIOS
12" 15" 18" 21"

NUBES DE CONSTRUCCIÓN
12" 15" 18" 21"

ÁREAS VERDES
12" 15" 18" 21"

ACERAS
12" 15" 18" 21"

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040

GOBIERNO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO

COORDINADOR

DATE	DIAGNÓSTICO
D28	
NOME	RED DE DRENAJE PLUVIAL
ESCALA: 1:10.000	

de URBANISMO Y CANTONALIDAD
Secretaría de Construcción y Desarrollo Urbano
Municipio de Pánuco de Coria y San José de los Ríos
Pánuco, Tlaxcala, México

RECIBIDO EN CANTONALIDAD
Unidad Administrativa de Planeación
Zona 14 30-A
Ejido de Chula de Hual
Ejido de Chula de Hual
Ejido de Chula de Hual

30/01
Servicio de Agua y Saneamiento 2008
Firma de autorización: 11/2021

SIMBOLOGÍA

- ■ ■ LÍMITE CENTRO VALLE
- PREDIOS
- INIELLA DE CONSTRUCCIÓN
- AREAS VERDES
- AGUAS

DIAMETRO DE TUBERIA

—	6.9 m
▨	10.7 m
▩	12 m
▧	15 m
▦	17.5 m
▤	22.5 m
▣	25 m
▢	28 m

**PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO CENTRO VALLE 2021- 2040**

CARE
D27

DIAGNÓSTICO
SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

EVALUACIÓN
1.00.000

ARMANDO GARCÍA COLLAJICA
 Secretario de Organización y Asesoría Jurídica
 Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana

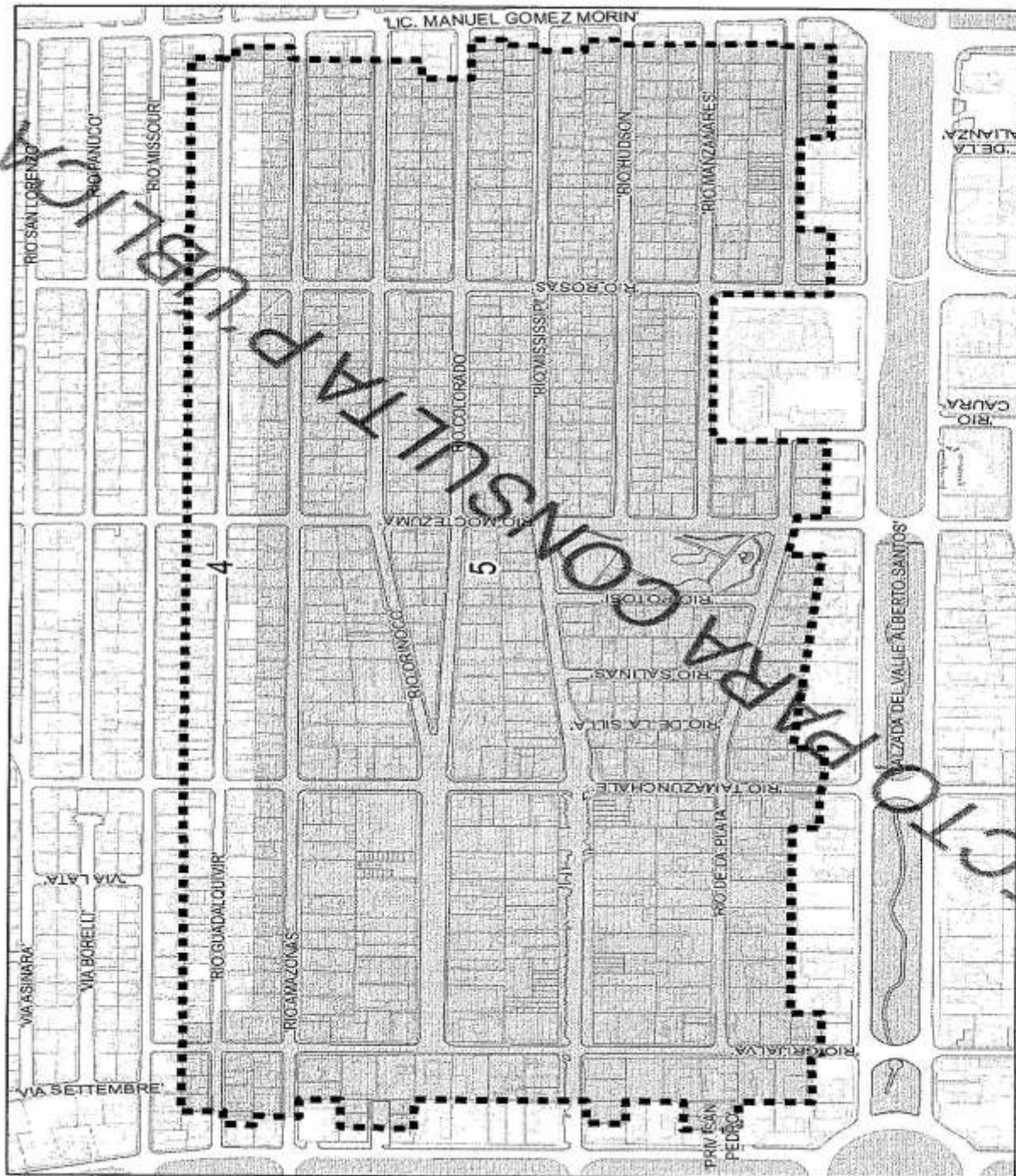
ROBERTO GARCÍA CORTAJOZA
 Subsecretario de Planeación
 Dirección General de Planeación
 Calle de la Libertad 441
 Colonia Centro, CDMX 06000

GUILLERMO GARCÍA
 Asesor de Planeación
 Dirección General de Planeación
 Calle de la Libertad 441
 Colonia Centro, CDMX 06000

[illegible]

**PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO CENTRO VALLE 2021 - 2040**

[illegible]



CLASE E04	ESTRATEGIA
NOMBRE ALTURAS DE EDIFICACIÓN	
FECHA: 10/09/2021	

INFORMACIÓN CARTOGRAFICA Servicio de Cartografía y Diseño Urbano Unidad de Planeación y Desarrollo Urbano	INFORMACIÓN CARTOGRAFICA Servicio de Cartografía y Diseño Urbano Unidad de Planeación y Desarrollo Urbano Fecha: 10/09/2021 Escala: 1:50,000 Sistema: UTM Datum: 1984 Proyección: UTM
---	--

SIMBOLOGÍA LÍMITE CENTRO VALLE PRECIOS HUELLA DE CONSTRUCCIÓN ÁREAS VERDES ACERAS	NIVELES PERMITIDOS 4 NIVELES (16 METROS) 5 NIVELES (20 METROS)
---	--

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO VALLE 2021-2040 AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO	 AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO
---	--

**PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO CENTRO VALLE 2021-2040**

GACETA MUNICIPAL EDICIÓN ESPECIAL No. 358, 17 DE SEPTIEMBRE DE 2021. SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.

4. Referencias

Ajuste del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, Determinación y delimitación de las zonas de Conservación, Mejoramiento, Consolidación y Crecimiento. 4 de septiembre de 2020 (México).
http://sistec.ni.gob.mx/Transparencia_2015/Archivos/AC_0001_0007_00168815_000003.pdf

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Art. 27. 5 de febrero de 1917 (México).
http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/1_181220.pdf

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León. Art. 23 y 132. 16 de diciembre de 1917 (México).
http://www.hcnl.gob.mx/trabajo_legislativo/leyes/leyes/constitucion_politica_del_estado_libre_y_soberano_de_nuevo_leon/

González, Karla D. (2016) Envejecimiento demográfico en México: análisis comparativo entre las entidades federativas. (México).
http://www.conapo.gob.mx/work/models/CONAPO/Resource/2762/66_envejecimiento.pdf

INAH. Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles. (2021)
<https://catalogonacionalmhi.inah.gob.mx/autenticacion/login>

INBA. Inmuebles declarados Monumento Artístico. (2019) 149
<https://inba.gob.mx/transparencia/inmuebles>

INEGI. Censo de Población y Vivienda 2010. <https://www.inegi.org.mx/app/scitel/Default?ev=10>

INEGI. Censo de Población y Vivienda 2020. <https://www.inegi.org.mx/app/scitel/Default?ev=10>

Lamudi. Reporte del mercado inmobiliario residencial Nuevo León 2019.
<https://www.lamudi.com.mx/reporte-del-mercado-inmobiliario-residencial-nuevo-leon-2019/>

National association of city transportation officials & LEE Lemoine Editors. (2020) Guía global de diseño de calles. Global Designing Cities Initiative.

Ley Ambiental del Estado de Nuevo León. Art. 36. 15 de julio de 2005 (México).
http://www.hcnl.gob.mx/trabajo_legislativo/leyes/leyes/ley_ambiental_del_estado_de_nuevo_leon/

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León [LAHOTDUNL] Art. 90-91. 27 de noviembre de 2017 (México).
http://www.hcnl.gob.mx/trabajo_legislativo/leyes/leyes/ley_de_asentamientos_humanos_ordenamiento_territorial_y_desarrollo_urbano_para_el_estado_de_nuevo_le/

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. [LGAHOTDU] Art. 1, 3, 4, 11, 19, 40 y 41. 29 de noviembre de 2016 (México).
<http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lgahotdu.htm>

implang



Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente. [LGEEPA] Art. 1, 8, 23, 46 28 de enero de 1988 (México). <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/legepa.htm>

Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León. Art. 15 y 33. 27 de mayo de 2015 (México). http://www.hcnl.gob.mx/trabajo_legislativo/leyes/leyes/ley_de_gobierno_municipal_del_estado_de_nuevo_leon/

Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N.L. 2030. 27 de mayo de 2014 (México). <https://www.sanpedro.gob.mx/Gobierno/Plan2030/PlanDesarrolloUrbano2030.pdf>

Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021 San Pedro Garza García. Eje de desarrollo 3 Ciudad para Todos. 25 de enero de 2019 (México). <https://sanpedro.gob.mx/pm/mobile/index.html#p=119>

Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García. Art. 5. 27 de febrero de 2019 (México). <https://www.sanpedro.gob.mx/Gobierno/Reglamentos/reglamentos>



GACETA MUNICIPAL EDICIÓN ESPECIAL No. 358, 17 DE SEPTIEMBRE DE 2021.

www.sanpedro.gob.mx

RESPONSABLE DEL CONTENIDO:
Secretaría del Republicano Ayuntamiento.
San Pedro Garza García.

Palacio Municipal.
San Pedro Garza García, Nuevo León.
Juárez y Libertad s/n.
Centro de San Pedro.
Tel.- 84004403 y 84004412, C.P. 66230.