Gaceta Municipal

Órgano Oficial del Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García | Publicación Oficial Emitida por la Secretaría del Republicano Ayuntamiento

Edición Especial No. 152 MARZO DE 2012

CONTENIDO

PUNTO ÚNICO:
DETERMINACIÓN DEL PRESIDENTE MUNICIPAL OTORGADA A LOS 23-VEINTITRES DÍAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO 2012-DOS MIL DOCE, POR MEDIO DE LA CUAL MANDA SE IMPRIMA, PUBLIQUE, CIRCULE Y SE LE DÉ EL DEBIDO CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE ESTE MUNICIPIO, APROBADO EN LA CENTÉSIMA SÉPTIMA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 21-VEINTIUNO DE MARZO DEL AÑO 2012-DOS MIL DOCE REFERENTE A LA CONSULTA PÚBLICA DEL PROYECTO DE PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, 2030.

EL C. PRESIDENTE MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, INGENIERO MAURICIO FERNÁNDEZ GARZA, CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 27 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, A TODOS LOS HABITANTES DE ESTE MUNICIPIO HAGO SABER QUE EL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE ESTE MUNICIPIO, EN LA CENTÉSIMA SÉPTIMA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 21-VEINTIUNO DE MARZO DEL AÑO 2012-DOS MIL DOCE, HA TENIDO A BIEN APROBAR LO SIGUIENTE:

"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 TRANSITORIA DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO PARA CONOCER, ANALIZAR, PROPONER Y DICTAMINAR LO CONCERNIENTE AL PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, 2030,** integrada en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 31-treinta y uno de enero de 2012-dos mil doce, en los términos de los artículos 54 al 60 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículo 62 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, y artículos 1, 6 Bis Fracción II del Reglamento Orgánico del Instituto Municipal de Planeación Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León, nos fue

turnado para su estudio y análisis por parte del Instituto Municipal de Planeación Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León, el proyecto del **PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, 2030**, en cuyo estudio y elaboración participó el Instituto Municipal de Planeación Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León documento que nos permitimos someter a la consideración del Pleno de este Ayuntamiento para que, de merecer su aprobación, se someta a consulta pública y con ello se dé inicio a su proceso de aprobación, razón por la cual esta Comisión somete a consideración el siguiente dictamen, y:

R E S U L T A N D O:

El Municipio tiene la potestad en la ordenación del territorio, la delimitación de los diversos usos a que puede destinarse el suelo y espacio físico, conformando el espacio territorial municipal para el mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos residentes de San Pedro Garza García, a lo que se refieren los artículos 27, párrafo tercero, 115, fracción V, inciso a) y último párrafo de la fracción, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; los artículos 6, 9, fracciones I, II, y III, 11, 12, fracción IV, 35, fracciones III, IV y V de la Ley General de Asentamientos Humanos; artículos 23, párrafo sexto y 132, fracción II y penúltimo párrafo de la Constitución Política del Estado de Nuevo León; y los artículos 3, 4, fracción II, 6, fracciones IV y V, 10, fracciones I, II y III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

El producto del ejercicio de la potestad planificadora a nivel municipal es el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, que es el instrumento de ordenación del territorio que determina el emplazamiento de los centros de residencia del modo conveniente, para la mejor distribución de la población y la limitación del uso del suelo y de las edificaciones, para la mejora de la calidad de vida.

La planeación urbana en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, actualmente se rige por el “Plan de Desarrollo Urbano San Pedro Garza García, Nuevo León 2024”, que fue aprobado por el Republicano Ayuntamiento el día 13-trece de abril del año 2011-dos mil once y publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, No. 57-II, del día 6 de Mayo del año 2011-dos mil once.

Es obligado para el Ayuntamiento, cumplir lo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo, en el que se establece como objetivo en su punto VI, número 2, el “BLINDAR A SAN PEDRO GARZA GARCÍA, EN DESARROLLO URBANO y VIALIDAD**”**, respondiendo a las necesidades urgentes e inmediatas de la población.

Con el objetivo de lograr que este municipio, tenga un planeamiento eficaz en la regulación del territorio, se presenta el proyecto del **PLAN DE DESARROLLO URBANO**

MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, 2030, el cual tiene como visión para el año 2030-dos mil treinta que el municipio tenga un crecimiento con el control del impacto de los aprovechamientos de predios como comercios y servicios, la preservación de áreas naturales y zonas habitacionales, manteniéndolo primordialmente como un municipio para residir, en el que las zonas residenciales se encuentren protegidas de usos de suelo incompatibles que bajen la calidad de vida de los residentes, impulsar un modelo de movilidad sustentable a través de una visión de movilidad inclusiva en la que participan todos los medios de transporte, identificando y clasificando las zonas de riesgos.

Por tal, el Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y el Instituto Municipal de Planeación Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León (IMPLAN), ordenaron los estudios y realizaron el análisis del espacio territorial e identificaron la problemática en los diversos puntos del Municipio, presentando el proyecto del **PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, 2030.**

Así, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 54, 56 y 57 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y,

C O N S I D E R A N D O:

PRIMERO: Que el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León en Sesión Ordinaria de éste órgano colegiado, de fecha 31-treinta y uno de enero de 2012-dos mil doce, aprobó un punto de acuerdo, en el sentido de crear una Comisión Transitoria, con motivo de llevar a cabo el procedimiento de aprobación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García N.L. 2030, que a la letra dice: ***"Se crea una Comisión Transitoria del Republicano Ayuntamiento para conocer, analizar, proponer y dictaminar lo concerniente al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030."***

SEGUNDO: Que la Comisión Transitoria es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al Republicano Ayuntamiento la iniciativa de la normativa municipal en materia de desarrollo urbano, de conformidad con lo señalado en los artículos 58, 62, 63 y 64 del Reglamento Para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

TERCERO: Que el Municipio de San Pedro Garza García **está facultado para la formulación, aprobación y administración 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 de conformidad con lo establecido por los artículos 27 párrafo tercero y 115 fracción V de la de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 9 fracción I, 15, 35 y demás relativos de la Ley General de los Asentamiento Humanos, artículo 8 fracción V, 23 fracciones I, II y III, V, VI, VIII y IX, 46 fracción X tercer párrafo, 98, 99 fracciones III, IV y V, 135 y demás relativos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 23 párrafo seis, 132 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, artículo 26 inciso d) fracción V, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal, artículos 2, 4, 6, fracción IV,10, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60 y demás relativos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 34, 35, 36 y demás relativos de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

CUARTO: Que la Comisión Transitoria de este Republicano Ayuntamiento, considera que se dan las circunstancias que establecen los artículos 54 y 57 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al presentarse modificaciones en la variación sustancial de las condiciones y circunstancias que le dieron, a los cambios en los aspectos financiero, social y político origen, y la necesidad de efectivizar el la sustentabilidad, conforme a los estudios correspondientes, es por lo que se plantea un proyecto de planeamiento que contempla una regulación más actual del crecimiento del comercio y los servicios, una protección de las zonas residenciales respecto de usos de suelo incompatibles y un modelo de movilidad sustentable, así como la identificación y clasificación de las zonas de riesgos naturales, geológicos e hidrológicos.

QUINTO: En cumplimiento a lo establecido en el artículo 54, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se especifican los principales cambios y modificaciones y las zonas afectadas, que son:

1. División de las zonas de vivienda en 5 subzonas: Unifamiliar, Unifamiliar Progresiva, Multifamiliar, Multifamiliar Progresiva y Multifamiliar con comercio en Planta Baja.
2. Jerarquización del comercio según su tamaño e impacto para poder colocarlo donde menos afecte, dividiendo las zonas comerciales en 3 subzonas: Local, Municipal y Metropolitana.
3. Eliminación de las Zonas Mixtas.
4. Eliminación de la Matriz de Corredores Urbanos.
5. Establecimiento de subcentros urbanos, llamados Distritos de Desarrollo Específico o Polígonos de Actuación, terminando con la tendencia del modelo lineal y adoptando la tendencia de las ciudades globales en un modelo de distritos

para evitar conflictos con los corredores viales y las zonas de vivienda colindantes, con planes parciales aplicados a cada subcentro.

6. Creación de nodos comerciales en zonas de vivienda, en vez de crear todo un corredor, se analizaron las necesidades de las zonas y los comercios ya existentes.
7. Inclusión del Plano de Alturas, el Plano de Densidades, Plano de Drenaje Pluvial y CUS máximo.
8. Mejora substancial del Plano de Riesgos y simplificación de la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo.
9. Modificaciones al reglamento de zonificación en congruencia con el Plan.

Estos cambios se aplicarán en la totalidad del municipio, que comprende los distritos de Callejones, El Obispo, Industrial, Lomas, San Agustín, San Ángel, San Pedro, Valle, Valle Oriente y Valle Poniente.

SEXTO: Que la presente iniciativa de **PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, 2030** cumple los supuestos contenidos en los artículos 54 a 60 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SÉPTIMO: Que esta Comisión Transitoria tiene a bien presentar para la consideración del Republicano Ayuntamiento, el proyecto **PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN 2030,** en adelante referido como Anexo “A”, del presente Dictamen.

Por lo anteriormente manifestado, sometemos a la consideración del Republicano Ayuntamiento, la aprobación de los siguientes:

ACUERDOS:

PRIMERO: Se aprueba dar inicio a la consulta pública del proyecto de **PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, 2030**, por un término de 46-cuarenta y seis días naturales comprendidos entre el día 27-veintisiete de marzo de 2012-dos mil doce y el día 11-once de mayo de 2012-dos mil doce.

Para la Consulta se celebrará una primera audiencia pública, a las 18:00-dieciocho horas del día 27-veintisiete de marzo del presente año, en el Auditorio del Instituto Mater A.C., ubicado en el número 1,000-mil de la Avenida Manuel Gómez Morín esquina con la Avenida Alfonso Reyes, Colonia Carrizalejo, en San Pedro Garza García, Nuevo León,

para presentar el proyecto del Plan y dar por iniciado el período de consulta y recepción de los planteamientos por escrito de los ciudadanos.

A partir del 27-veintisiete de marzo, y hasta el 11-once de mayo del presente año, se recibirán los planteamientos de los ciudadanos en las oficinas de IMPLAN ubicadas en Corregidora 507-quinientos siete Norte, en el Centro de San Pedro Garza García, en un horario comprendido entre las 9-nueve y las 14-catorce horas, siempre y cuando por escrito acrediten el interés jurídico, se señale un domicilio para oír y recibir notificaciones y que los planteamientos presentados constituyan una propuesta clara aplicable al Plan y se encuentren justificados en términos técnico – urbanísticos de acuerdo a lo establecido en los artículos 54 fracción IV y 57 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en el Estado.

El día 11-once de mayo de 2012-dos mil doce, a las 18:00-dieciocho horas se celebrará una segunda audiencia pública en el auditorio del Instituto Mater A.C., ubicado en el número 1,000-mil de la Avenida Manuel Gómez Morín esquina con la Avenida Alfonso Reyes en este municipio, con el propósito de dar por concluido el plazo de consulta y recibir los planteamientos por escrito de los asistentes.

Las audiencias serán llevadas por la Directora del Instituto Municipal de Planeación Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León. De las audiencias se levantarán actas que consignen la asistencia y demás requisitos de conformidad a lo dispuesto en el artículo 54, fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEGUNDO: Publíquese el presente Acuerdo sin el Anexo “A”, en el Periódico Oficial del Estado.

Así mismo, publíquense los avisos a que refiere el artículo 54 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en los dos diarios de mayor circulación de la entidad durante tres días consecutivos.

Del mismo modo, publíquese el presente Acuerdo sin el Anexo “A”, así como el aviso referido en el párrafo anterior por una sola ocasión en la Gaceta Municipal.

Inclúyase en el aviso antes referido los principales cambios y modificaciones al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García 2024 y las zonas que serán afectadas por esos cambios. Los cuales se enumeran a continuación:

1. División de las zonas de vivienda en 5 subzonas: Unifamiliar, Unifamiliar Progresiva, Multifamiliar, Multifamiliar Progresiva y Multifamiliar con comercio en Planta Baja.

2. Jerarquización del comercio según su tamaño e impacto para poder colocarlo donde menos afecte, dividiendo las zonas comerciales en 3 subzonas: Local, Municipal y Metropolitana.

3. Eliminación de las Zonas Mixtas.

4. Eliminación de la Matriz de Corredores Urbanos.

5. Establecimiento de subcentros urbanos, llamados Distritos de Desarrollo Específico o Polígonos de Actuación, terminando con la tendencia del modelo lineal y adoptando la tendencia de las ciudades globales en un modelo de distritos para evitar conflictos con los corredores viales y las zonas de vivienda colindantes, con planes parciales aplicados a cada subcentro.

6. Creación de nodos comerciales en zonas de vivienda, en vez de crear todo un corredor, se analizaron las necesidades de las zonas y los comercios ya existentes.

7. Inclusión del Plano de Alturas, el Plano de Densidades, Plano de Drenaje Pluvial y CUS máximo.

8. Mejora substancial del Plano de Riesgos y simplificación de la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo.

9. Modificaciones al reglamento de zonificación en congruencia con el Plan.

Estos cambios se aplicarán en la totalidad del municipio, que comprende los distritos de Callejones, El Obispo, Industrial, Lomas, San Agustín, San Ángel, San Pedro, Valle, Valle Oriente y Valle Poniente.

TERCERO: El proyecto del Plan en conjunto, con los documentos que lo integran, se depositará para su consulta a disposición del público, en las oficinas del Instituto Municipal de Planeación Urbana (IMPLAN) sito en la planta alta del Palacio de Justicia, ubicado en la Avenida Corregidora número 507 norte del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

CUARTO: El proyecto del Plan deberá estar disponible para consulta en el portal de internet del Instituto Municipal de Planeación Urbana (IMPLAN), en la dirección electrónica www.implansp.org y en el portal de Internet del Municipio en la dirección electrónica www.sanpedro.gob.mx (consultas ciudadanas). Inclúyase en los portales antes mencionados las instrucciones para que los ciudadanos puedan, sin requerir asesoría especializada, hacer los planteamientos que consideren respecto al plan en consulta.

QUINTO: Con fundamento en el artículo 70 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, se instruye al Instituto Municipal de Planeación Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León para que inicie los trabajos correspondientes a la consulta ciudadana señalada acuerdo primero a fin de que, cumpliendo y respetando todos los requisitos que para la misma señala el artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se lleve a cabo dicho proceso de consulta.

SEXTO: Concluida la consulta pública, el Instituto Municipal de Planeación Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León deberá elaborar, respecto de cada uno de los planteamientos formulados por la ciudadanía, un dictamen técnico, y excepcionalmente podrá esta comisión solicitar el apoyo técnico de cualquier otra dependencia u organismo, público ó privado, que considere necesario; debiendo el Instituto remitir dichos dictámenes a esta Comisión Transitoria para su análisis, estudio y resolución del expediente integrado con dicha documentación.

SÉPTIMO: La Comisión Transitoria 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.

OCTAVO: Esta Comisión Transitoria, 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.

NOVENO: Se autoriza al personal de las Secretarías de Control Urbano, de Ordenamiento e Inspección y de Medio Ambiente y Ecología para llevar a cabo las notificaciones de los dictámenes correspondientes a los planteamientos formulados por la ciudadanía.

DÉCIMO.- Gírense las instrucciones al C. Presidente Municipal, al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento y al Instituto Municipal de Planeación Urbana 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., 21 de marzo de 2012. COMISIÓN TRANSITORIA DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO PARA CONOCER, ANALIZAR, PROPONER Y DICTAMINAR LO CONCERNIENTE AL PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, 2030. C. DAGOBERTO EDUARDO FLORES LOZANO, PRESIDENTE, A FAVOR. C. CLAUDETTE TREVIÑO MÁRQUEZ, SECRETARIO,
A FAVOR. C. RAUL MALDONADO TIJERINA, VOCAL, A FAVOR. C. ROBERTO BERLANGA SALAS, VOCAL, AUSENTE. C. HERNÁN JAVIER GARCIA CORRAL FERRIGNO, VOCAL, FAVOR".

POR LO TANTO MANDO SE IMPRIMA, PUBLIQUE, CIRCULE Y SE LE DÉ EL DEBIDO CUMPLIMIENTO. DADO EN EL DESPACHO DEL C. PRESIDENTE MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, A LOS 23-VEINTITRES DÍAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO 2012-DOS MIL DOCE.

Rúbrica
ING. MAURICIO FERNÁNDEZ GARZA
PRESIDENTE MUNICIPAL

Rúbrica
LIC. JOSÉ DÁVALOS SILLER
DIRECTOR DE GOBIERNO
ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA SECRETARÍA DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO ANTE LA AUSENCIA DEL TITULAR DE LA SECRETARÍA CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 11 DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN

HOJA DE FIRMAS DEL ACUERDO APROBADO POR EL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO EN LA CENTÉSIMA SÉPTIMA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 21 DE MARZO DE 2012, REFERENTE A LA CONSULTA PÚBLICA DEL PROYECTO DE PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, 2030.

A LOS CIUDADANOS DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA SE LES CONVOCA AL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA PARA LA APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, 2030.

La Primer Audiencia Pública, en la cual se dará por iniciado el período de Consulta Pública, se celebrará el día martes 27-veintisiete de Marzo del año en curso a partir de las 18:00-dieciocho horas en el Auditorio del Instituto Mater A. C., ubicado en el número 1000-mil de la Avenida Manuel Gómez Morín en la Colonia Carrizalejo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Se informa que a partir de la Primer Audiencia Pública y hasta el día viernes 11-once de mayo del 2012-dos mil doce, los ciudadanos podrán consultar el proyecto del Plan en las oficinas del Instituto Municipal de Planeación Urbana de San Pedro Garza García, ubicadas en Avenida Corregidora número 507-quinientos siete norte, primer piso, en el Centro de San Pedro Garza García, Nuevo León. Se podrá consultar a su vez en el portal del Instituto http://implansp.org y en el portal del Municipio http://www.sanpedro.gob.mx.

Durante ese plazo, se recibirán los planteamientos por escrito de los ciudadanos en las oficinas del Instituto Municipal de Planeación Urbana de San Pedro Garza García, en un horario comprendido entre las 9:00-nueve horas y las 14:00-catorce horas, siempre y cuando constituyan una propuesta clara aplicable al Plan, se encuentren fundamentadas y justificadas en términos técnico – urbanísticos, consignen domicilio para oír y recibir notificaciones y acrediten el interés jurídico de quien comparece. Lo anterior de acuerdo a lo establecido en los art{iculos 54 fracción IV y 57 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en el Estado.

LAS MODIFICACIONES PRINCIPALES QUE SE INCLUYEN EN EL DOCUMENTO SON:

División de las zonas de vivienda en cinco subzonas: Unifamiliar, Unifamiliar Progresiva, Multifamiliar, Multifamiliar Progresiva y Multifamiliar con Comercio en Planta Baja;
Una jerarquización de las zonas de comercio y servicios según su tamaño e impacto para poder colocarlo donde menos afecte, dividiendo las zonas comerciales en tres subzonas: Local, Municipal y Metropolitana;
La redistritación del municipio, agregando, a los once distritos actuales (Callejones, El Obispo, Industrial, Lomas, San Agustín, San Ángel, Río, San Pedro, Valle, Valle Oriente y Valle Poniente), ocho Distritos de Desarrollo Específico (Carrizalejo, Calzadas del Valle y San Pedro, Centro Cívico, Centro Histórico, Centro Valle , El Obispo, Industrial, Ricardo Margáin y Valle Oriente) como subcentros urbanos que permitan promover en ellos diversas funciones urbanas especializadas;
La creación de nodos comerciales en zonas de vivienda en vez de corredores, analizando las necesidades de las zonas y los comercios ya existentes.
El establecimiento de zonas de altura controlada, plano de densidades y zonas de CUS máximo; y
Una simplificación y racionalización de la Matriz de Usos y Destinos de Suelo, eliminando la Matriz de Corredores Urbanos.

El día viernes 11-once de mayo de 2012-dos mil doce a las 18:00-dieciocho horas se celebrará una Segunda y Última Audiencia Pública en el Auditorio del Instituto Mater, A.C., ubicado en el número 1000-mil de la Avenida Manuel Gómez Morín, en la Colonia Carrizalejo, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con el propósito de dar por concluido el período de Consulta Pública y de recibir los planteamientos que presenten los asistentes, siempre y cuando reúnan los requisitos mencionados en el párrafo tercero de la presente.

Lo anterior para dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 27 párrafo tercero y 115 fracción V incisos a), d) y último párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1 fracciones III, IV, VII y IX, 3, 5 fracciones XXIV y XLIX, 10 fracciones I, II, XX y XXV, 20, 21 fracción I, 51 fracción V y 54 fracciones II, III, IV, V inciso a) y demás relativos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 26 inciso a) fracción VII, e inciso d) fracciones V y VI, 27 fracción IX, 165, 166 fracción V y demás relativos de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 73 y 77 del Reglamento Para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, y en cumplimiento a los acuerdos aprobados en la Centésima Séptima Sesión Extraordinaria del Republicano Ayuntamiento celebrada el 21 de marzo del año 2012.

San Pedro Garza García, N. L., a 22 de marzo de 2012

Rúbrica
ING. MAURICIO FERNÁNDEZ GARZA
PRESIDENTE MUNICIPAL

Rúbrica
LIC. JOSÉ DAVALOS SILLER
DIRECTOR DE GOBIERNO
ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA SECRETARÍA DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENO LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 11 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.

PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L. 2030

VERSIÓN PARA CONSULTA PÚBLICA

CONSULTA 2012

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA
SAN PEDRO GARZA GARCÍA

San Pedro Garza García, Nuevo León,
21 de Marzo del 2012

H. AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL.

MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA
ADMINISTRACIÓN 2009 - 2012

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA
SAN PEDRO GARZA GARCÍA

PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L. 2030

VERSIÓN PARA CONSULTA PÚBLICA

CONSULTA PUBLICA 21 Marzo 2012

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA
SAN PEDRO GARZA GARCÍA

San Pedro Garza García, Nuevo León,
21 de Marzo del 2012

ÍNDICE

VISIÓN		4
1.	INTRODUCCIÓN	6
1.1.	Justificación del Plan	6
1.2.	Objetivos	8
1.3.	Alcances	10
2.	ANTECEDENTES	11
2.1.	Fundamentación Jurídica	11
2.1.1.	Marco Jurídico	13
2.1.2.	Congruencia con Otros Niveles de Planeación	20
2.2.	Contexto Metropolitano	22
3.	DIAGNÓSTICO	24
3.1.	Medio Natural	24
3.1.1.	Topografía	27
3.1.2.	Capital Natural	29
3.1.3.	Hidrología y Riesgos	32
3.1.4.	Geología y Riesgos	33
3.2.	Medio Demográfico y Socioeconómico	37
3.2.1.	Crecimiento Demográfico	37
3.2.2.	Estructura de Edades de la Población	38
3.2.3.	Actividades Económicas	38
3.2.4.	Opciones de Crecimiento Población	39
3.3.	Suelo	41
3.3.1.	Zonas que Integran el Centro de Población	41
3.3.2.	Evolución de la Ocupación de Suelo	45
3.3.3.	Estructura Urbana Actual	46
3.3.4.	Evolución de los Usos de Suelo	47
3.3.5.	Uso del Suelo Actual	51
3.3.6.	La Problemática de los Usos de Suelo	61
3.4.	Imagen Urbana	63
3.5.	Distritos de Desarrollo Específico o Polígonos de Actuación	64
3.5.1.	Centro Histórico	66
3.5.2.	Centro Valle	72
3.5.3.	Valle Oriente	79
3.5.4.	Centro Cívico	84
3.5.5.	Ricardo Margáin	89
3.5.6.	Industrial	92
3.6.	Movilidad	96
3.6.1.	Estructura	96
3.6.2.	Oferta	97
3.6.3.	Demanda	100
3.7.	Infraestructura	107
3.7.1.	Agua Potable	107

CONSULTA PÚBLICA 21 Marzo 2012

3.7.2. Drenaje Sanitario 110
3.7.3. Drenaje Pluvial 113

4. POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS 116
4.1. Medio Natural 117
4.1.1. Política 117
4.1.2. Estrategias 117
4.2. Suelo 122
4.2.1. Política 122
4.2.2. Estrategias 122
4.3. Imagen Urbana 127
4.3.1. Política 127
4.3.2. Estrategias 127
4.4. Movilidad 129
4.4.1. Política 129
4.4.2. Estrategias 130
4.5. Distritos de Desarrollo Específico 158
4.5.1. Política 158
4.5.2. Estrategias 158
4.6. Infraestructura 168
4.6.1. Políticas 168
4.6.2. Estrategias 168
4.7. Cuadros de Estrategias y Programas 175

5. IMPLEMENTACIÓN 197

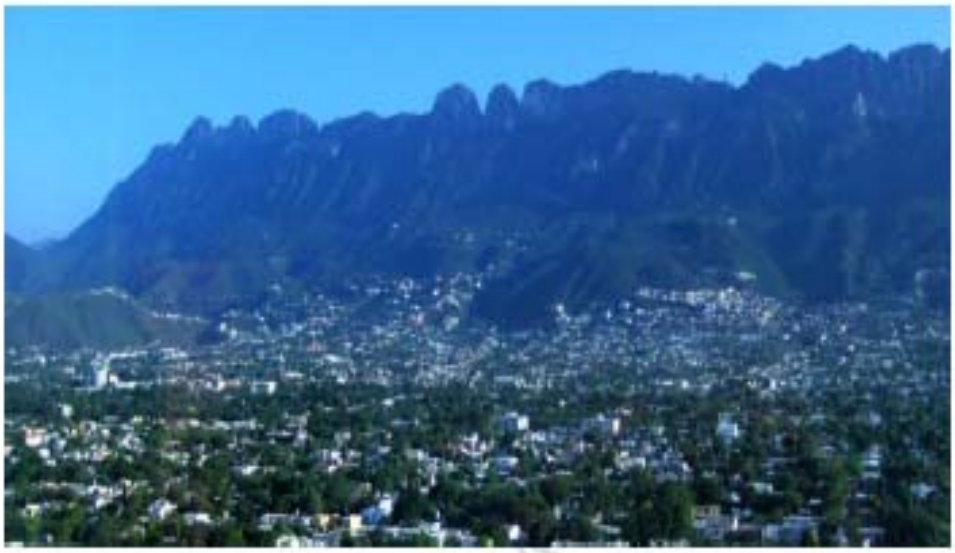
6. INSTRUMENTOS PARA LA EVALUACIÓN Y APLICACIÓN DEL PLAN 201

7. AGRADECIMIENTOS 204

8. ANEXOS 206
Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo
Planos:
DIAGNÓSTICO:
D1 - Usos y Destinos de Suelo
D2 - Riesgos Naturales y Urbanos
D3 - Drenaje Pluvial
D4 - Distritos y Colonias
ESTRATEGIA:
E1 - Zonificación Primaria
E2 - Zonificación Secundaria Usos y Destinos de Suelo
E3 - Densidades Habitacionales y CUS Máximo
E4 - Zonas de Altura Controlada
E5 - Movilidad

CONSULTA PÚBLICA 21 Marzo 2012

VISIÓN



La importancia de tener una visión de hacer las cosas antes de tiempo.

San Pedro ha sido y continua siendo un Municipio ejemplo en cuanto a la calidad de vida que ofrece a sus habitantes. Con un espacio físico natural de gran belleza, enmarcado por la Sierra Madre y la Sierra de las Mitras, el sistema natural recorre el Municipio por parques municipales de buen tamaño hasta pequeñas plazas y parques comunitarios. El Municipio ofrece servicios y equipamiento de primera clase a sus zonas residenciales dando seguridad y confort que se compara con los mejores a nivel internacional. Ofrece un ambiente físico, económico y social digno de su comunidad, una comunidad de empresarios con alto nivel educativo, ciudadanos responsables y participativos.

San Pedro ha sido visionario desde sus inicios, creando desarrollos residenciales de gran belleza como la Colonia del Valle con sus hermosas Calzadas del Valle y San Pedro; desarrollos con grandes parques y equipamiento de primera para la clase social más necesitada como el Distrito Obispo; y desarrollos de uso mixto con impacto regional alojando el centro financiero más importante del norte del país como el Polígono Valle Oriente.

El futuro trae retos distintos para el Municipio, como el crecimiento desmedido del comercio, el alto impacto del tráfico, el cambio climático, la perdida de nuestros centros

urbanos, la invasión de usos comerciales en las zonas residenciales, el rápido desarrollo de nuevos proyectos y la lenta pero segura pérdida de población.

En un futuro el Municipio tendrá que guiar el desarrollo urbano con un punto de vista sustentable y con el objetivo de recuperar el crecimiento poblacional. Cuidando su imagen física, planeando con más diseño urbano y menos política, creando una imagen urbana moderna. Recuperando espacios naturales necesarios para absorber los riesgos durante tormentas. Implementando un sistema de transporte público de primera clase que pueda ser usado por los ciudadanos de cualquier estrato social; un sistema que sea igual o más rápido que el auto individual. Promoviendo la regeneración de los centros urbanos obsoletos y convirtiéndolos en lugares vibrantes de alta belleza con una población creciente.

CONSULTA PUBLICA 21 Marzo 2012

1. INTRODUCCIÓN

1.1. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN

Para el Estado de Nuevo León y para la conurbación metropolitana, el Municipio de San Pedro Garza García, es y ha sido durante buena parte del siglo anterior y el presente, un elemento determinante de su desarrollo social, económico y de su composición urbana.

El Municipio posee el ingreso per cápita promedio más elevado de los municipios del país, por lo que proporciona en lo cultural y social, los servicios públicos, urbanos, comerciales, de salud, de educación y de recreación de la más alta calidad. Esto lo hace un polo de mayor atracción para la población propia, para parte del resto de la metrópoli y de otros estados del país inclusive.

A su vez, es el lugar de residencia de los propietarios, directivos y ejecutivos de las numerosas empresas tradicionalmente instaladas en diversos municipios del área metropolitana.

Tal situación implica una fuerte interdependencia con otros municipios, que se agudiza debido a la colindancia con los municipios de Monterrey y Santa Catarina, manifestándose tangiblemente en enormes corrientes de circulación vehiculares, aún en horas normales, generando conflictos y congestionamientos viales que incrementan las situaciones de riesgos y de inseguridad dentro del Municipio. Ilustra esta "asociación" conurbada, el hecho de que en el año 2010, 46,900 personas activas de un total de 78,800 acudían a trabajar desde otros municipios conurbados al de San Pedro Garza García.

Si en lo socio-económico el Municipio de San Pedro es singular, en las implicaciones que tiene su adaptación al sitio geográfico también lo es. La escasez de terreno urbanizable y el vehemente deseo de las familias por incorporarse a un municipio con equipamiento y servicios de calidad, y de asentarse en las pendientes de la Sierra Madre Oriental o de la Loma Larga hasta donde las condiciones de accesibilidad y las normas urbanísticas aplicables se los permitan, ha alterado notablemente el paisaje y las condiciones naturales originales propias del Municipio.

A pesar del poder atractor del Municipio, su crecimiento poblacional es lento según la observación de los últimos conteos realizados por el INEGI. Esta lentitud lleva, si no hacia un decrecimiento, sí hacia una estabilización del volumen de población por motivos presumiblemente asociados a la reducción de personas que forman una familia y a la emigración de familias jóvenes hacia otras zonas del área metropolitana.

En suma, los problemas de seguridad, motivados por los escurrimientos de la Sierra Madre; de movilidad, acentuados por el crecimiento desmedido de los automóviles particulares y la falta de transporte público; así como la expansión de servicios

CONSULTA PÚBLICA 21 Marzo 2012

comerciales, de oficinas y equipamientos diversos, que tienden a entrar en conflicto por el espacio con la vivienda tradicional; conforman los problemas álgidos del Municipio.

CONSULTA PUBLICA 21 Marzo 2012

1.2. OBJETIVOS

El objetivo general del presente plan es el de recuperar los valores urbanos propios del Municipio que antaño le dieron brillo y realce ante la metrópoli, ante el Estado de Nuevo León y el país entero. Estos valores se fundamentan en la seguridad de las familias, lo que en términos urbanísticos se traduce en una mejor organización urbana, más protección a la vivienda individual y colectiva, mejor movilidad, servicios en general y protección al medio ambiente. Todo lo cual redundará necesariamente en un orden urbano que transmitirá seguridad y una imagen moderna y atractiva.

En cuanto a objetivos particulares, se considera que la evolución urbana de San Pedro Garza García ha llegado a un punto crítico que obliga a tomar decisiones trascendentales en materia de:

- Protección de la Vivienda. El plan destaca la necesidad imperiosa de proteger la seguridad y calidad física de los numerosos sectores tradicionales de residencias unifamiliares otorgando facilidades atractivas para su repoblación, así como para la construcción ordenada. Es inminente proteger estas zonas de los usos inadecuados e incompatibles, así como de la densificación desordenada. En consecuencia, la localización de nuevos centros comerciales y de servicios se supedita a la protección, seguridad y calidad ambiental de las familias residentes.

- Organización del Crecimiento de Comercio y Servicios. Se propone un cambio de modelo de distribución del Comercio y Servicio Municipal de un modelo lineal a un modelo de subcentros y nodos. A su vez, se propone una jerarquización del comercio y servicios relacionado con la distancia que abarca su impacto. Se prevé el fomento y desarrollo de varios polígonos de actuación urbanística (Distritos de Desarrollo Específico), con fuerte contenido de regeneración urbana, ambiental y restauración histórica, temas en los que San Pedro Garza García se colocará a la cabeza del país. Estos polígonos, servirán como concentración de comercio y servicio para las áreas residenciales adyacentes.

- Movilidad Sustentable. Se promueve el desplazamiento multimodal de las personas haciendo énfasis en un transporte colectivo moderno y de calidad, que convivirá y se complementará gradualmente con infraestructura para la movilidad alternativa (peatón y bicicleta). En materia de nuevas vialidades, se insiste en proyectos enfocados a redirigir el tráfico regional por la periferia del Municipio así como proyectos de conexión intermunicipal que apoyen los existentes.

- Resguardar el Medio Natural. Con el fin de mantener la influencia benéfica que ejerce la Sierra Madre Oriental y el Cerro de las Mitras sobre la población de San Pedro, se promueven las ventajas de la riqueza natural del municipio y se proponen estrategias para protegerla. Por otro lado, con el fin de evitar

desastres en la construcción durante tormentas naturales se indican las zonas y sitios de riesgo en el Municipio.

- Administración del Urbanismo. Es relevante para el Municipio de San Pedro Garza García disponer de un instrumento técnico-administrativo que le permita orientar su crecimiento y desarrollo como ciudad, con un enfoque humanista y sustentable que permita su adaptación a los cambios por venir sin alterar las condiciones básicas de la convivencia y de la seguridad de las familias.

CONSULTA PUBLICA 21 Marzo 2012

1.3. ALCANCES

Se plantea un escenario de desarrollo urbano realista a un plazo máximo de 20 años revisable y actualizable cada tres años. El plan se inicia con una reflexión en el contexto urbano metropolitano, para analizar enseguida el contexto municipal en cada uno de los temas fundamentales de la organización del San Pedro Garza García actual. El diagnóstico de la situación actual contribuye a precisar los objetivos a perseguir y las estrategias a implementar.

El diagnóstico se vale de información estadística del INEGI, de fuentes catastrales actualizadas, de estudios inmobiliarios, de estudios hidrológicos, geológicos, de ecología y movilidad recientes y de diversas fuentes bibliográficas consultadas, como los planes y agendas de urbanismo anteriores.

El diagnóstico orienta hacia la permanencia o cambio de los usos de suelo, de su optimización, de zonas que requieren programas de regeneración urbana y cambio de imagen, de preservación de valores naturales y de las inversiones rentables.

La sociedad de San Pedro ha llegado a un nivel significativo en cuanto a la cultura de la participación en los temas urbanos que le conciernen. Se han integrado asociaciones de vecinos y de colonias vigilantes y participantes permanentes en la solución a los problemas que afectan la forma en que habitan el Municipio.

CONSULTA PUBLICA 1 MARZO 2012

2. ANTECEDENTES

2.1. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

El Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2000-2024 Actualización 2010 tiene como referentes de planeación a los siguientes planes: el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988 – 2010, el Plan Metropolitano 2021 Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N. L., 1990 – 2010 y el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2000-2020, El Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2000-2024. Éstos proporcionaron el marco de políticas urbanas para la elaboración del **Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2000-2024 Actualización 2010**

De conformidad con los artículos 27 y 54 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y 6 Bis fracción II del Reglamento Orgánico del Instituto Municipal de Planeación Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León, el Gobierno Municipal 2009-2012 por conducto de dicho organismo público descentralizado, ha iniciado la revisión del Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024.

Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 56 de la mencionada Ley de Desarrollo Urbano, con el propósito de:

- Incorporar y hacer participar a los habitantes del municipio desde el inicio y durante todo el proceso de revisión, en las actividades correspondientes a la planeación urbana municipal;
- Definir, junto con la población, la misión, visión, fuerzas, debilidades, oportunidades y amenazas que enfrenta el municipio en materia de desarrollo urbano sostenible;
- Actualizar y, en su caso, mejorar el diagnóstico, objetivos, metas, estrategias y programas de acción orientados a resolver los problemas urbanos actuales, prevenir o evitar los futuros y prever el mejor uso de suelo;
- Mejorar, agilizar y garantizar que la toma de decisiones de la autoridad municipal en materia de desarrollo urbano está fundamentada en un plan de desarrollo urbano elaborado, de manera conjunta y coordinada, por los sectores público, privado y social del Municipio.

CONSULTA PÚBLICA Marzo 2012

2.1.1. MARCO JURÍDICO

El marco jurídico que da soporte y fundamento a la competencia, atribuciones y procedimientos para la formulación, aprobación y administración del desarrollo urbano municipal está integrado por principios normativos contenidos en legislación Federal, Estatal y Municipal.

Nivel Federal

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM);
- Ley General de Asentamientos Humanos; y
- Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y su Reglamento;

Nivel Estatal

- Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León;
- Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal;
- Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y
- Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

Nivel Municipal

- Reglamento Orgánico del Instituto Municipal de Planeación;
- Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.
- Declaratoria de Zona Protegida con el Carácter de Centro Histórico Para el Municipio de San Pedro Garza García

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Este plan se fundamenta en el artículo 27 párrafo tercero de la CPEUM que dispone que:

"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 de 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; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades;

VERSIÓN PARA CONSULTA PÚBLICA 21 Marzo 2012

para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad."

El artículo 115 fracción V señala que la formulación, aprobación y administración 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 y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 (ver supra) expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios.

Ley General de los Asentamientos Humanos

El artículo 1°, señala los objetivos de la Ley, estableciendo que consten en: establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativos y de los municipio, para establecer la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población, y determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

El artículo 4°, califica de interés público y de beneficio social la determinación de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios de los centros de población, contenida en los planes y programas de desarrollo urbano.

El artículo 9°, establece las atribuciones de los municipios en materia de desarrollo urbano, indicado que, a través de los ayuntamientos, tienen atribuciones para formular, aprobar, administrar, evaluar y vigilar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven, así como administrar la zonificación prevista en dichos planes, de conformidad con la legislación local.

El artículo 15°, señala que los planes municipales de desarrollo urbano, de centros de población y sus derivados serán aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades locales, con las formalidades previstas en la legislación estatal de desarrollo urbano y que estarán a consulta del público en las dependencias que los apliquen.

El artículo 27°, establece que el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en los centros de población estará sujeto a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

El artículo 35°, establece que a los municipios les corresponde formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio. Dicha zonificación deberá establecerse en los planes o programas de desarrollo urbano, en la que se determinarán:

I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población;
II. Los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas de los centros de población;
III. Los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados;
IV. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
V. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
VI. Las densidades de población y de construcción;
VII. Las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;
VIII. Las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda, especialmente en áreas e instalaciones en las que se realizan actividades riesgosas y se manejan materiales y residuos peligrosos;
IX. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
X. Las reservas para la expansión de los centros de población; y,
XI. Las demás disposiciones que de acuerdo con la legislación aplicable sean procedentes.

Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

En su artículo 8, establece la competencia a los municipios en materia ambiental dentro de su circunscripción territorial.

Esta ley indica en su artículo 23 que: "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:

Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;

VERSIÓN PARA CONSULTA PÚBLICA 01 Marzo 2012

En la determinación de los usos de suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva;

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;

Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental;

Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos;

Las autoridades de la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, en la esfera de su competencia, promoverán 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;

El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice;

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, y

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."

El artículo 46 relativo a las áreas naturales protegidas, señala entre otros condicionantes que los municipios pueden establecer zonas de preservación ecológica en los centros de población de conformidad a lo previsto en la legislación local.

El artículo 98 señala que el uso de suelo debe ser compatible con su vocación natural, no debe alterar el equilibrio de los ecosistemas, el suelo debe mantener su integridad física y su capacidad productiva, los usos productivos del suelo deben evitar la erosión, degradación o modificación de sus características topográficas con efectos ecológicos adversos.

CONSULTA PÚBLICA 2 Marzo 2012

También indica que en las acciones de preservación y aprovechamiento sustentable del suelo, deberán considerarse las medidas necesarias para prevenir o reducir su erosión, deterioro de las propiedades físicas, químicas o biológicas del suelo y la pérdida duradera de la vegetación natural.

Que en las zonas afectadas por fenómenos de degradación o desertificación, deberán llevarse a cabo las acciones de regeneración, recuperación y rehabilitación necesarias, a fin de restaurarlas; y, que la realización de las obras públicas o privadas que por sí mismas puedan provocar deterioro severo de los suelos, deben incluir acciones equivalentes de regeneración, recuperación y restablecimiento de su vocación natural.

El artículo 99, fracción III señala que los criterios ecológicos para la preservación y aprovechamiento sustentable del suelo se considerarán en "...el establecimiento de usos, reservas y destinos, en los planes de desarrollo urbano, así como en las acciones de mejoramiento y conservación de los centros de población;..."

El artículo 134 establece los criterios para la prevención y control de la contaminación del suelo, entre ellos el que está relacionado con el desarrollo urbano se refiere a que en los suelos contaminados con materiales o residuos peligrosos, se deberán realizar acciones para recuperar o restablecer sus condiciones originales, de tal manera que puedan ser utilizados en cualquier tipo de actividad prevista por el programa de desarrollo urbano o de ordenamiento territorial que resulte aplicable.

El artículo 135 complementa al anterior al indicar que los criterios para prevenir y controlar la contaminación del suelo se considerará, entre otros, en la ordenación y regulación del desarrollo urbano.

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León

El párrafo seis del artículo 23, 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, es correlativa de la fracción II del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, estableciendo que "la formulación, aprobación y administración 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 y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios."

Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal

El artículo 26, inciso d), fracción V establece que el municipio tiene facultades para conducir el adecuado desarrollo urbano de sus localidades para el bienestar general de sus habitantes, como una tarea de gobierno de la más elevada prioridad social.

El artículo 160, refiere la categoría de acto jurídico que establece las normas de observancia obligatoria para el propio Ayuntamiento y para los habitantes del Municipio con el propósito de ordenar armónicamente la convivencia social en el territorio municipal y buscar el bienestar de la comunidad.

El diverso artículo 161, indica la autoridad competente para la expedición de los reglamentos y señala las bases normativas que deben observarse, para su redacción y para su validez y vigencia.

Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León

El Plan se enmarca principalmente en los artículos 1, fracciones I, II, III, IV, V, VII, VIII y IX; 2 fracción IX, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII y XIX; 3; 4 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX , X, XI, XII, XIII, XIV y XV; 61 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII y IX; 81 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII y IX; 82 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI y XII; 83; 88; 89; 92; 93; , 102, 103, , 121 fracciones I, II y III, incisos a), b), c) y d); 123 fracción I, incisos a), b), c) d), e), f) y g), y II, incisos a), b), c), d) y e); 124 fracciones I, II y III, incisos a), b) y c) y IV; 125 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII y IX; 126 fracciones I, incisos a), b), c), d) y e), II, incisos a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l) y m); 127 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IXI, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, XXI y XXII; 128 fracciones I y II; 129 fracciones I, II y III; 130 fracciones I, II, III, IV y V; 132 fracciones I, II, III y IV; 133 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VI, VIII, IX, X y XI; 134 fracciones I, II y III; 135 fracciones I, II, III, IV, V y VI; 136 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII y VIII; 137 fracciones I, II, III y IV; 141; 145 fracciones I, II y III; 146; 148; 149, 156; 157 fracción I, inciso A) subincisos 1) y 2), B) subincisos 1) y 2), C) subincisos 1), 2), 3) y 4), D) subincisos 1), 2), 3) y 4), II, incisos A) y B); 158 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X y XI;159 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII y XIII; 160; 195 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII y XIII; 231; 233; 234; 235 fracciones I, II, III, IV, V y VI; así como el transitorio Quinto.

Ley Ambiental del Estado de Nuevo León

El Plan se fundamenta en lo que disponen los artículos 9, 34, 35, 36,122, 123, 167 y 168.

El artículo 9, fracción VII señala que es atribución de los municipios la creación y administración de parques urbanos, así como la participación en la creación de zonas de conservación o reserva ecológica cuando sean de su competencia.

El artículo 34 indica que la planeación del desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial deben ser acordes a la política ambiental y cumplir con lo dispuesto en los ordenamientos aplicables.

El artículo 35 previene que la regulación ambiental deberá comprender el conjunto de normas, disposiciones y medidas de desarrollo urbano y vivienda que determinen llevar a cabo el Estado y los Municipios, con objeto de mantener, mejorar y restaurar el equilibrio de los propios asentamientos humanos con la naturaleza, a fin de propiciar una mejor calidad de vida de la población.

El artículo 36 previene que los principios de regulación ambiental de los asentamientos humanos en la entidad serán 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 ecoeficientes, 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 vialidad y el transporte urbano locales; y
VIII. La creación de áreas verdes mediante la delimitación del crecimiento urbano.

El artículo 122 establece los criterios para el aprovechamiento sustentable del suelo y su vegetación.

El artículo 123 fracción III señala que los criterios para el aprovechamiento sustentable del suelo y su vegetación se considerarán en el establecimiento de usos, reservas y destinos, en los planes 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 artículo 168 dispone que dichos criterios deberán considerarse en el

ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la planeación del desarrollo urbano.

Reglamento Orgánico del Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN)

El artículo 6 bis del Reglamento Orgánico del Instituto Municipal de Planeación de San Pedro Garza García, Nuevo León, establece las atribuciones que este organismo descentralizado tiene conferidas para elaborar y participar en el proceso de consulta de la planeación municipal.

Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León

El Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, establece el procedimiento para discutir y aprobar los actos materialmente legislativos, pero formalmente administrativos como lo son los Planes o Programas de desarrollo urbano.

Declaratoria de Zona Protegida con el carácter de Centro Histórico para el Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León.

Publicado en el periódico Oficial del Estado del viernes 15 de Septiembre de 2008 mediante el cual se delimita la zona de protección del Centro Histórico y crea La **Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León** que tiene entre sus facultades la de dictar las disposiciones necesarias para la protección de la arquitectura en lo general y en particular de los edificios, calles, plazas, jardines, elementos de ornato y de servicio público, que por su valor histórico, deban conservarse. Creando además el **Comité Técnico de Protección** de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, que se encargara de emitir dictámenes y proyectos que la junta les encomiende.

CONSULTA PÚBLICA 21 Marzo 2012

2.1.2. CONGRUENCIA CON OTROS NIVELES DE PLANEACIÓN

Este plan es congruente principalmente con tres de los objetivos nacionales que se establecen en el Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012. El objetivo 3 plantea:

"Alcanzar un crecimiento económico sostenido más acelerado y generar los empleos formales que permitan a todos los mexicanos, especialmente a aquellos que viven en la pobreza, tener un ingreso digno y mejorar su calidad de vida."

El objetivo 5 dispone:

"Reducir la pobreza extrema y asegurar la igualdad de oportunidades y la ampliación de capacidades para que todos los mexicanos mejoren significativamente su calidad de vida y tengan garantizados alimentación, salud, educación, vivienda digna1 y un medio ambiente adecuado para su desarrollo tal y como lo establece la Constitución."

El objetivo 8 establece:

"Asegurar la sustentabilidad ambiental mediante la participación responsable de los mexicanos en el cuidado, la protección, la preservación y el aprovechamiento racional de la riqueza natural del país, logrando así afianzar el desarrollo económico y social sin comprometer el patrimonio natural y la calidad de vida de las generaciones futuras."

Por otra parte, este plan también es congruente con el Plan Estatal de Desarrollo 2009 – 2014. Finalmente, este plan es congruente con el Plan Metropolitano 2021 Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey que señala en su Programa de Suelo Urbano que:

"...se pretende consolidar y ordenar la mancha urbana existente a través de fomentar e incentivar la densificación de áreas estratégicas en cada municipio, sobre todo los 'cascos antiguos' de la mayoría de las cabeceras...", promoviendo "...una política de densificación de vivienda y población permitiendo la construcción de edificios de entre tres y cinco pisos de altura en las zonas que los Planes Municipales establezcan..."

Finalmente, este plan es congruente con el Plan Metropolitano 2021 Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey , publicado en el Periódico Oficial del Estado número 118, de fecha 12 de septiembre del año 2003, que señala en su Programa de Suelo Urbano que:

"...se pretende consolidar y ordenar la mancha urbana existente a través de fomentar e incentivar la densificación de áreas estratégicas en cada municipio, sobre todo los 'cascos antiguos' de la mayoría de las cabeceras...", promoviendo "...una política de densificación de vivienda y población permitiendo la construcción de edificios de entre tres y cinco pisos de altura en las zonas que los Planes Municipales establezcan...".

De igual manera es congruente con la disposición sobre "…el rescate y restauración de los cascos de los municipios conurbados…".

Existe también congruencia con los postulados de la Conferencia Habitat II de la Organización de las Naciones Unidas en la Declaración de Estambul 1996, la cual dispone en su Artículo 111, lo siguiente:

"Muchas ciudades están utilizando indebidamente tierras periféricas para actividades urbanas, mientras que tierras habilitadas e infraestructuras ya existentes no se desarrollan ni utilizan plenamente. Para evitar un crecimiento desequilibrado, insalubre e insostenible de los asentamientos humanos es necesario fomentar pautas de uso de la tierra que minimicen la demanda de transporte, ahorren energía y protejan los espacios abiertos y las zonas verdes. Una densidad urbana adecuada y directrices para la utilización mixta de las tierras son de capital importancia para el desarrollo urbano. Deben volver a examinarse cuidadosamente las políticas y los planes de desarrollo nacionales, subnacionales y locales a fin de asegurar una utilización óptima de la tierra y un desarrollo económico geográficamente más equilibrado, que incluya la protección de las indispensables tierras de cultivo, tierras que mantengan la diversidad biológica, la calidad del agua y la reposición de las aguas subterráneas, las zonas frágiles, como las costeras, así como otras zonas vulnerables que es necesario proteger".

CONSULTA PUBLICA

2.2. CONTEXTO METROPOLITANO

El Municipio de San Pedro Garza García pertenece al Área Metropolitana de Monterrey; limita al norte y al este con la Ciudad de Monterrey, y al sur y oeste con el Municipio de Santa Catarina. Lo conforman 10 distritos municipales y 261colonias.

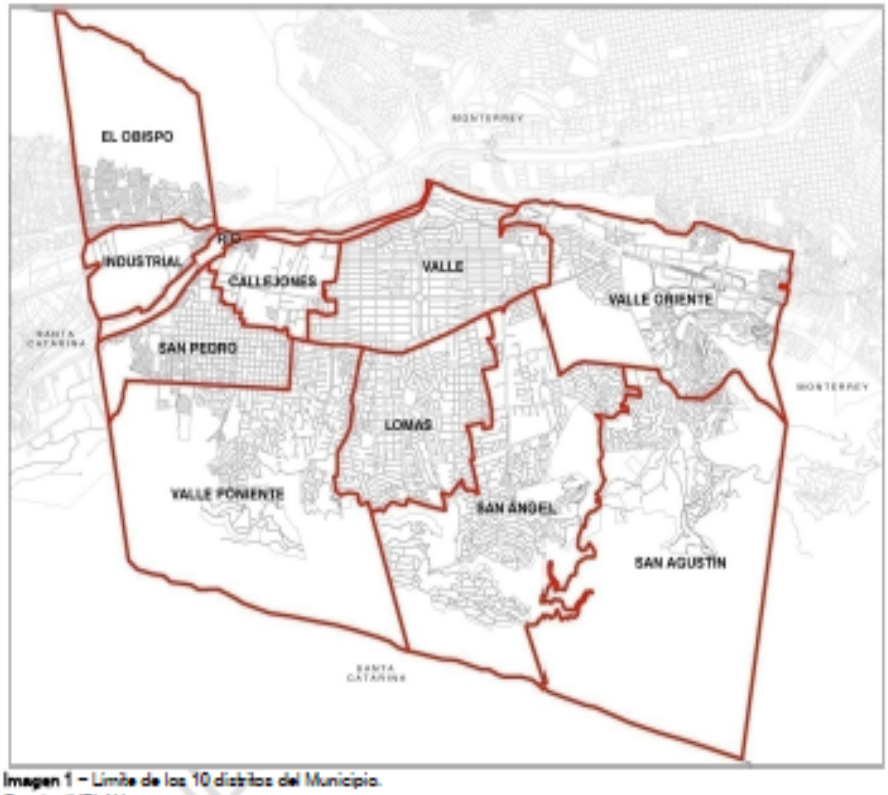


Imagen 1 – Límite de los 10 distritos del Municipio.
Fuente: IMPLAN.

Con una superficie de 7,091 hectáreas, ocupa aproximadamente el 10% de la zona conurbada de Monterrey, considerando los nueve municipios jurídicamente establecidos como tal. Sin embargo, las características de su población destacan al Municipio del resto de la metrópoli.

Los elevados ingresos de la población sanpetrina han influido para transformar al Municipio en un fuerte mercado de oferta y de consumo de bienes y servicios de calidad; de ahí la diversidad y cantidad creciente de su equipamiento comercial, de vivienda departamental, de servicios, y su consiguiente generación de empleos. Basta decir que de los 78,000 activos en el Municipio en el año 2005; 49,000 provenían de otros municipios metropolitanos, número que se incrementa hasta 68,000 en 2010.

Esta fuerte interdependencia funcional, normal en el contexto urbano, requiere un mejor sistema de movilidad para la conexión intermunicipal. Demanda vialidades municipales

para realizar los enlaces con el área metropolitana e integrar el sistema de movilidad local como Lázaro Cárdenas, Eugenio Garza Lagüera, Gómez Morín, Alfonso Reyes, Calzada SanPedro y el Túnel de Venustiano Carranza que resulta insuficiente (ver Imagen 2).

Imagen 2 - Movimientos de población intermunicipales.
Fuente: IMPLAN.

CONSULTA PUBLICA

3. DIAGNÓSTICO

3.1. MEDIO NATURAL

La formación de los elementos naturales de un territorio implica un delicado y continuo proceso a lo largo de miles de años. Los elementos no son unidades aisladas, sino componentes fundamentales de complejos sistemas naturales, de los que somos parte y en los que también habitamos.

La alternación de cualquier elemento de un sistema, realizada generalmente en una fracción mínima del tiempo de su formación original, equivale a una modificación del sistema completo, y sus efectos repercuten directa o indirectamente sobre la forma en que es habitado. En términos generales, las actividades humanas, particularmente el proceso de urbanización y expansión de las ciudades, representan una de las principales causas de la alteración de los sistemas naturales. A su vez, en el Municipio de San Pedro como en otros lugares, los efectos de estas acciones se perciben en la forma de lluvias torrenciales debido a la modificación del clima local; la erosión e inestabilidad de los suelos con desprendimientos en zonas de montañas y arrastre de materiales que azolvan e inhabilitan los sistemas de drenaje pluvial y la degradación de la calidad del aire, entre otros.

En San Pedro, la estabilidad de los taludes naturales, la capacidad de carga de los terrenos, las fracturas geológicas y la capacidad hidráulica de los cauces se han sobrestimado. No se ha puesto suficiente atención a los riesgos y daños que han causado las construcciones en montaña, ni a las circunstancias que incrementan los riesgos. Para evitar los riesgos durante la construcción en zona de montaña es necesario poner atención a las siguientes cuatro características del sitio:

Topografía: entre más elevada sea la pendiente, más compleja se vuelve la construcción, más complicada la cimentación y mucho más cara la construcción. En general, se puede afirmar que los terrenos con pendientes mínimas o moderadas tienen mayor capacidad de carga.

Hidrología: la ubicación y dirección natural del cauce es parte de un sistema natural que funciona. Al cambiar la dirección del cauce y drenar el agua a zonas no preparadas para recibirla se podrán causar deslaves, transfiriendo el problema hidrológico a zonas anteriormente sin riesgo.

Tipo de suelo: existen en el Municipio una variedad de tipos de suelo con características variadas y por lo tanto con un comportamiento diferente. Cada tipo de suelo tiene diferente cohesión, estabilidad, capacidad para recibir agua, capacidad de expansión y capacidad de carga. Es por esto que es importante considerar el tipo de suelo antes de proyectar construcciones en el sitio.

Elementos geológicos: existen algunas fracturas en nuestras montañas que pueden ser un peligro para la construcción si no son tomadas en cuenta. Hay algunas zonas con una gran cantidad de bloques inestables de diferentes tamaños que pueden caer poniendo en peligro la urbanización de la ladera. Algunas zonas de las montañas están cubiertas de depósitos de roca de diferente tamaño, producto de las caídas y desprendimientos de la montaña. En estas zonas, el suelo firme puede llegar a estar a 30 metros de profundidad o más.

La combinación de estos cuatro elementos define la vulnerabilidad del terreno para construir. El estudio de estos cuatro elementos en estado natural permite calcular si las obras de mitigación son factibles técnicamente, así como financieramente. Mucho se ha avanzado en la tecnología, pero cuando el costo de la tecnología rebasa un presupuesto razonable, entonces se puede considerar que no es factible la construcción en el sitio.

CONSULTA PUBLICA 21 Marzo 2012

Imagen 3 – Deslave en Colonia Meza de la Corona.
Foto: IMPLAN.

CONSULTA 2012

3.1.1. TOPOGRAFÍA

El Municipio de San Pedro Garza García se enclava en el valle limitado al sur por la Sierra Madre Oriental, al noreste por la Loma Larga y al noroeste por el Cerro de Las Mitras. El valle cubre aproximadamente 5,000 hectáreas en las que se ubica el cuerpo urbano mayor del Municipio. Actualmente, la urbanización se extiende hacia las sierras y lomas en terrenos con pendientes variadas que alcanzan hasta un 45% de pendiente o más. La urbanización en estas zonas se extiende en forma de sectores residenciales de baja densidad. En el caso del distrito llamado El Obispo, que se ubica en las faldas del Cerro Las Mitras, su densidad es mucho más alta por estar en pendientes con un máximo de 30%. Este distrito se encuentra ocupado en su mayoría por familias de escasos recursos. La problemática de las fuertes pendientes, combinada con los escurrimientos pluviales, y el tipo de suelo y fracturas geológicas, esmás crítica y desfavorece totalmente a las colonias situadas en las faldas de las montañas.

En la Imagen 4 se aprecian los territorios afectados por las distintas pendientes. Son pocas las zonas del Municipio que tienen entre el 30% y 45 % de pendiente y se encuentran ubicadas como transición entre la zona urbana y la zona de preservación ecológica que no es urbanizable. Tienden a formar una barrera entre la urbanización y el Parque Nacional Cumbres de Monterrey, conteniendo así el avance de los fraccionamientos a la zona de preservación.

Este plan tiene entre sus propósitos el de indicar las zonas que por sus características naturales aumentan el riesgo durante y después de cualquier acción urbana.

CONSULTA PÚBLICA

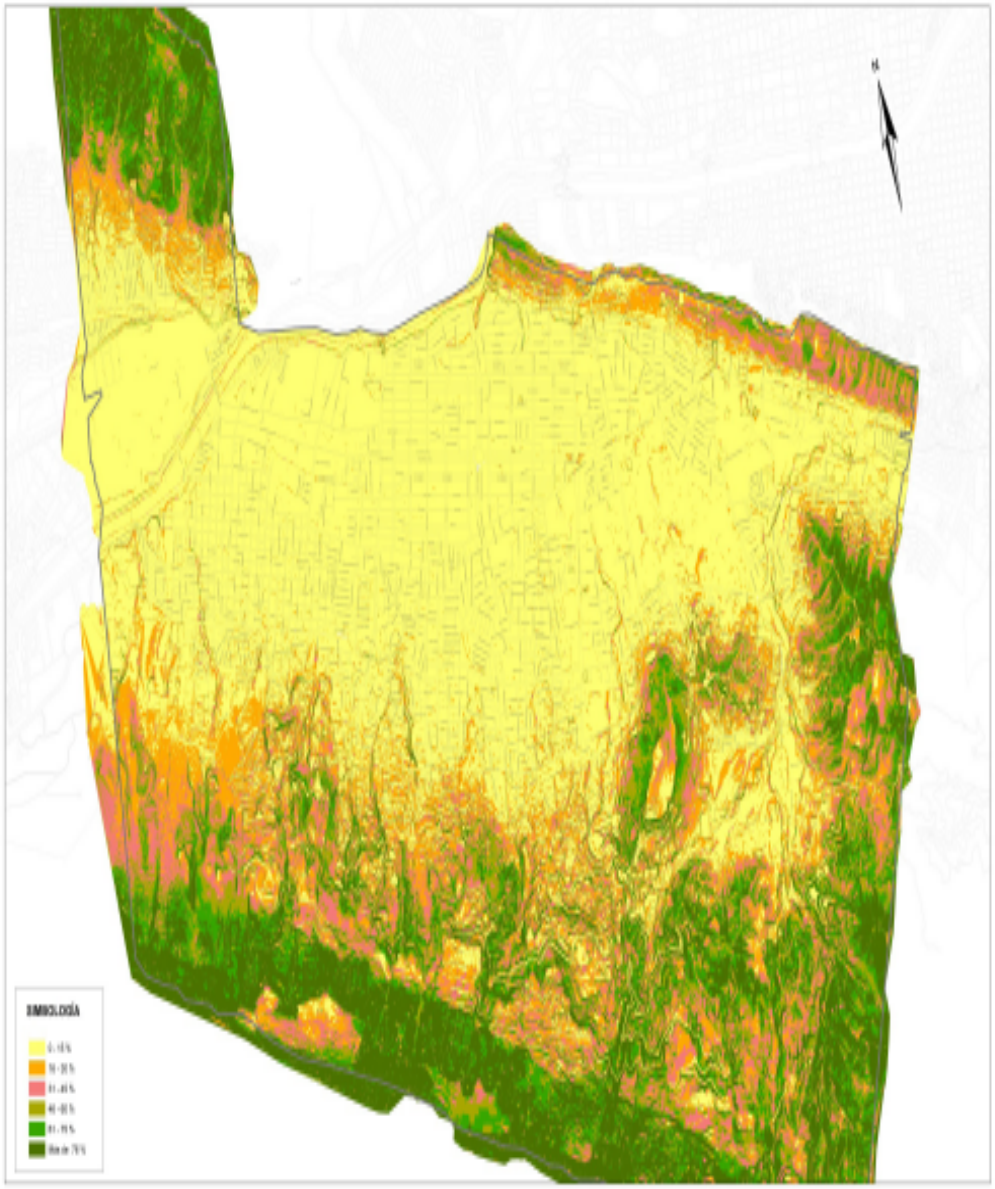


Imagen 4 – Plano de Topografía del Municipio, San Pedro Garza García.
Fuente: SUPLAN.

3.1.2. CAPITAL NATURAL

El medio físico natural del Municipio ofrece una gran cantidad de beneficios a nuestro entorno, por lo que es importante tener una actitud proactiva y aprovechar estos beneficios. Un desarrollo urbano inteligente aprovecha y se beneficia de las condiciones naturales del contexto mediante la conservación de los elementos que ofrecen eficiencia de diseño, mitigación de riesgos y regeneración del capital natural en zonas afectadas.

El capital natural incide en el cálculo de las tasas de ahorro reales de un país, donde se consideran los impactos por la extracción y deterioro de los recursos naturales, así como los daños ecológicos por actividad humana en emisiones de CO_2 (CONABIO, 2008).De esta forma,es posible conocer también la eficiencia productiva de los mismos. Por otro lado, se puede calcular el costo de daños en áreas urbanas durante tormentas naturales; a mayor costo de daños, menor aprovechamiento de la riqueza natural.

En general se puede decir que el medio natural genera los siguientes servicios ambientales:

- Regulación del clima, ciclo hidrológico y de gases a la atmósfera
- Formación del suelo, control de la erosión y de los ciclos de nutrientes
- Protección ante disturbios
- Abastecimiento de agua
- Materias primas
- Tratamiento de desechos y control de la contaminación
- Polinización, control de plagas y refugios para especies
- Bancos genéticos
- Recreación y cultura

En particular, el medio natural de San Pedro incluye valiosos ecosistemas localizados principalmente en las zonas de montaña, principalmente en la Sierra Madre Oriental y el Cerro de Las Mitras, que albergan una diversidad importante de flora y fauna.

La vegetación del Municipio incluye siete tipos principales, de los cuales el matorral submontano y los bosques de encino y de pino, son los tipos vegetativos de mayor importancia dentro del recurso forestal.

Flora

En San Pedro existen aproximadamente 358 especies florísticas integradas en 89 familias, de las cuales destacan la *Poaceae (Gramineae)*, que incluye los pastos y zacates, importantes en la protección de los suelos degradados; la *Asteraceae (Compositae)* a la que pertenecen el girasol y el diente de león; la

Fabaceae(Leguminosae), que incluye la pata de vaca, huizache, retama y ébano, especies fundamentales en la foresta del Municipio. La familia *Euphorbiaceae* incluye la especie de chaya *Cnidoscoluschyamansa*, de uso medicinal. Existen también especies amenazadas en el Municipio como el amole de castilla (*Agave Bracteosa*) y la magnolia (*Magnolia Grandiflora*). Existen otras especies que se encuentran en peligro de extinción endémica como la noa*Agave Victoria-Reginae*, y como el palmito *Brahea berlandieri*.

Fauna

La fauna que habita en el Municipio se concentra mayoritariamente en el Área Natural Protegida de la Sierra Madre Oriental y corresponde a la propia de la región Neártica. Su presencia es fundamental para el equilibrio de los ecosistemas, en la forma de control de posibles plagas, conservación de bancos genéticos y actividades de polinización, entre otros. Destacan distintas especies de murciélagos; reptiles y anfibios, con presencia predominante de salamandras (*Salamandridae*), sapos, ranas (*Anura*) y lagartijas (*Squamata*). Mamíferos como el oso negro (*UrsosAmericanus*), la ardilla arbórea (*SciurusAureogaster*) y el conejo del este (*SylvilagusFloridanus*). A su vez, los animales más abundantes en el área, tanto en número de especies como en cantidad de individuos, son las aves, entre las que destacan las siguientes especies: azulejo, carpintero, cenzontle, cuervo, urraca, lechuza de campanario, cardenal, aguililla y el búho.

CONSULTA PUBLICA 2012

Imagen 5 – Zonas municipales que proporcionan servicios ambientales.
Fuente: Elaboración a partir del levantamiento físico y del diagnóstico del medio físico natural, San Pedro Garza García, N.L, UANL 1999.

3.1.3. HIDROLOGÍA Y RIESGOS

El número de cuencas y nivel hidrológico aportante a la porción de la Sierra Madre Oriental y la Sierra de Las Mitras son muy significativos al momento de presentarse eventualidades climáticas relacionadas a la precipitación pluvial. A pesar de considerarse escasa en esta región, el Municipio enfrenta eventos extraordinarios en donde se recibe lluvia en gran cantidad y poco tiempo. Esta cantidad de agua busca las salidas naturales aportando grandes volúmenes de agua y sólidos hasta llegar al Río Santa Catarina y a su vez al Río San Juan. Si estas salidas naturales son obstruidas, esta gran cantidad de agua y azolve se dirigirá a otros terrenos fuera de su cauce ocasionando daños a la naturaleza, bienes y personas. Por esto, es importante recuperar los cauces naturales o solucionar el drenaje de aquellos cauces que hayan sido perturbados.

La investigación hidrológica realizada para este plan seleccionó ocho arroyos o cuencas principales bajantes de la Sierra Madre, en cuya acción natural tienden a conjugarse los factores hidráulicos y geológicos más impactantes sobre las zonas residenciales de asentamientos y densidades variables, y para el propio Municipio de San Pedro Garza García.

Un caso semejante es el del Cerro de Las Mitras, donde los problemas geohidrológicos se concentran en cinco arroyos o bajantes afluentes del Arroyo El Obispo, a su vez afluente del Río Santa Catarina.

Los sitios de mayor riesgo hidrológico se ubican en una franja sobre la cota 820 en el caso de la Sierra Madre y sobre la cota 800 en el Cerro de Las Mitras. En ambos casos, donde se produce el cambio brusco de pendientes topográficas.

El estudio hidráulico identificó puntos en los cauces con obstrucciones o cambios de trazo original en donde como resultado, se redujo la capacidad hidráulica necesaria para un periodo de retorno de 500 años. Estos puntos están señalados en la Imagen 50 y se identifican como lugares en los que se deberán llevar adelante obras de retención de material de arrastre y control de flujo.

Por último, mencionar que en la zona de la Colonia del Valle, se encuentra un manto freático a una distancia de profundidad aproximada de +/-25 metros, producto de la recarga de acuíferos, resultado de las precipitaciones.

CONSULTA PÚBLICA 21 MARZO 2012

3.1.4. GEOLOGÍA Y RIESGOS

El mayor problema que enfrenta el Municipio en el tema de geología, es la urbanización en las zonas de montaña como la Sierra Madre, El Cerro Las Mitras y la Loma Larga.

En la Sierra Madre, las rocas aflorantes están representadas por lutita, de las formaciones Parras e Indidura. Éstas son cubiertas por materiales granulares, tales como brecha sedimentaria, constituida por grandes bloques de caliza y conglomerado fracturados que, en algunas partes, presentan boleos y gravas con cementación parcial y en otras una mezcla de arcilla y gravas en estado suelto.

Imagen 6 – Corte transversal de la Sierra Madre.
Foto: Benito Muñoz.

La distribución superficial de los materiales granulares está condicionada por los patrones de drenaje antiguos, es decir, que estos depósitos rellenaron las depresiones de los cauces de arroyos que drenaban las faldas de la sierra en épocas geológicas

pretéritas. Es por esto que su distribución horizontal no es uniforme entoda el área, pero en términos generales se pueden distinguir las siguientes SUBZONAS:

a) San Ángel
b) Balcones del Valle
c) Villa Montaña

Estas subzonas están limitadas por afloramientos de lutita que forman los parteaguas de los arroyos. Algunos de estos afloramientos están construidos por grandes bloques de lutita y caliza superpuestos de las rocas consolidadas "in situ", mismos que se han deslizado desde las partes altas al desprenderse de su posición original y que en la actualidad están en proceso de desintegración por intemperismo y erosión.

Los problemas geológicos en la zona alta de montaña (arriba de la cota 640) son derivados de las grandes pendientes del terreno, lo cual provoca que los arroyos drenen con alta velocidad arrastrando gran cantidad de materiales pétreos y ocasionen daños graves en construcciones ubicadas al pie de la sierra y en las cercanías del cauce.

Además, es muy común que en épocas de lluvias el caudal de los arroyos rebase las obras de drenaje construidas en las calles. Esto provoca fuertes deslaves en las secciones de los caminos, destruyendo los muros de contención, los pavimentos y obras de drenaje, azolvando estas últimas. Al azolvarse el drenaje, el agua drena en áreas vecinas trasladando el problema a zonas adyacentes.

Un problema muy frecuente es la inestabilidad de los bloques de brecha en los cortes realizados durante la construcción de las calles. La estabilidad de estos cortes es precaria y se rompe el equilibrio una vez que las gravas y arcillas que daban sustento se desprenden. Los bloques entonces ruedan pendiente abajo dañando las construcciones, destruyendo pavimentos e interrumpiendo el tránsito vehicular. Otro problema frecuente es el deslizamiento de taludes durante la época de lluvia debido a que se acelera el proceso de intemperización de la lutita.

Los estudios geológicos previamente realizados en la zona de preservación natural, (incluyendo el Parque Nacional Cumbres de Monterrey) han arrojado situaciones riesgosas, especialmente en las colonias que a continuación se citan.

Valle de San Ángel, Villa Montaña Campestre. Desprendimientos de rocas motivados por fuertes pendientes, conjuntados con factores antropogénicos, como cortes en suelo arenoso y factores naturales como escurrimientos pluviales y arrastres finos.

Meseta de La Corona. Existen fisuras y fracturas geológicas, así mismo, tiene cavernasen el subsuelo que hacen riesgosas las cimentaciones. El escurrimiento pluvial se mezcla con fugas de drenajes a nivel de calle. También existe el peligro de

desprendimiento de rocas, por lo que es un lugar inestable e inseguro para desarrollo urbano.

La Cima. Fuertes pendientes topográficas, suelo rocosocubierto por una capa de entre unoy tres metros de grava suelta y conglomerado de arcillas cementado.

Zona UDEM. Suelos formados por conglomerados rígidos sobre lutitas.

Cerro del Mirador. Suelo formado por lutitas con estratificaciones en la ladera suroeste.

Palmillas, Santuario, Olinalá. Existen fracturas geológicas pasivas muy considerables por su orientación y cavernas en el subsuelo. Las mesetas son muyestables, excepto en los bordes del sector Palmillas. Hay riesgos de caídas y rodamientos desde Olinalá y Palmillas hasta el Santuario y Colonial de La Sierra.

Cerro de Las Mitras. La falda del Cerro de Las Mitras está compuesta de rocas de conglomerado y afloran calizas en la parte más abrupta, de igual manera existe riesgo de caídas y desprendimientos que van desde piedras hasta macizos rocosos de grandes volúmenes.

CONSULTA PUBLICA 21 marzo 2012

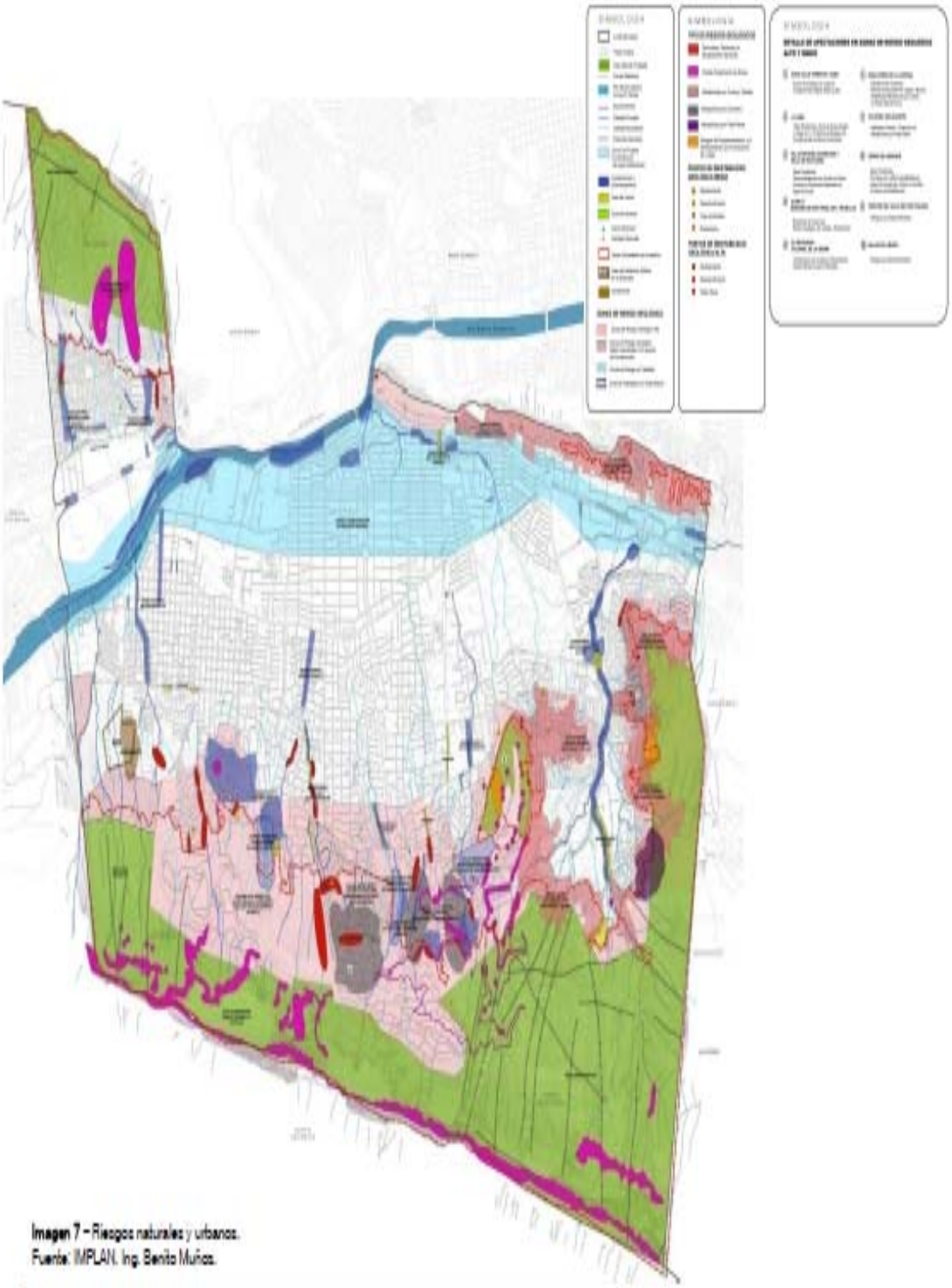


Imagen 7 – Riesgos naturales y urbanos.
Fuente: IMPLAN. Ing. Benito Muñoz.

3.2. MEDIO DEMOGRÁFICO Y SOCIOECONÓMICO

3.2.1. CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO

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%. Durante el tercer quinquenio tuvo una caída de 4,000 habitantes aproximadamente, para repuntar débilmente con un 0.5% durante los últimos cinco años.

En la Imagen 8 se aprecia la evolución poblacional durante los últimos 15 años. Una evolución incierta y con tendencias al estancamiento, o incluso al descenso, que lleva a suponer que los motivos del fenómeno se originan en la reducción del número de integrantes por familia, la falta de asimilación de nuevos habitantes, una disminución de matrimonios y en la migración de la población en edad reproductora. La razón atrás de las anteriores, se podría encontrar en el alto costo de las rentas, del suelo y de la vivienda en general; inalcanzables para la demanda actual, así como la falta de productos inmobiliarios para este sector.

Resumiendo, el mal que afecta al Municipio en su crecimiento demográfico es la carencia de tierra y viviendas accesibles a la población joven, ésta es una de las razones que pueden fundamentar un programa de densificación de viviendas.

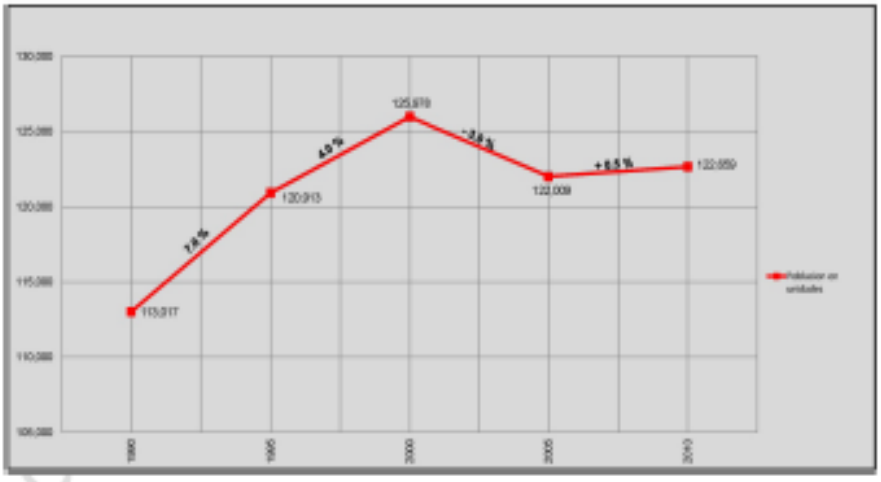
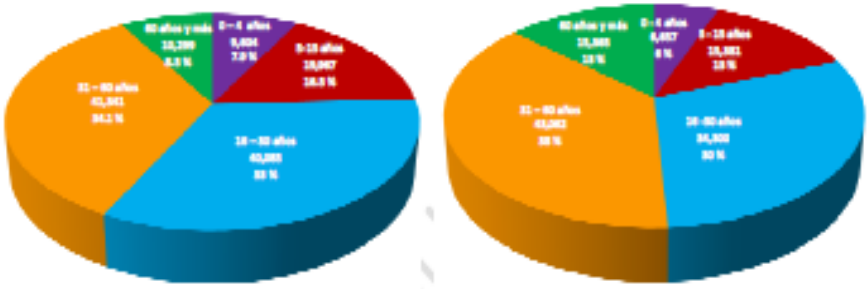


Imagen 8 – Crecimiento poblacional 1990-2010.
Fuente: INEGI II Conteo de población y vivienda 2005; Censos generales de población y vivienda 1990,2000 y 2010; IMPLAN.

3.2.2. ESTRUCTURA DE EDADES DE LA POBLACIÓN

La estructura piramidal de edades de la población municipal durante los años 2000 a 2010, muestra claramente una base reducida menguante en las edades de 0 a 14 años, correspondiente a preescolar, primaria y secundaria. Esta reducción se acentúa notablemente en el año 2010.

En forma semejante se comporta el grupo de población de ambos sexos de los 30 a 54 años, que en el año 2010 evidencia una uniformidad anormal por una posible pérdida de población económicamente activa.



2000 2010

Imagen 9 – Edades de la población.
Fuente: INEGI **Censos generales de población** y **vivienda** 2000 y 2010, IMPLAN.

Resumiendo, el Municipio de San Pedro Garza García está estacionado en su crecimiento poblacional. Pierde potencial al disminuir su población joven, en particular la de preescolar, de primaria y de secundaria; además de población activa hasta los 50 años. Por otra parte, crece la población mayor de 60 años. (verimagen 9).

3.2.3. ACTIVIDADES ECONÓMICAS

La población económicamente activa (PEA) del Municipio era en 2005, según INEGI, de 49,301 activos o el 40% de la población total; de éstos, el 60% trabaja en el Municipio. Es importante hacer notar que de las 78,784 personas que trabajaban en éste, sólo 30,000 residían en su interior, por lo que cotidianamente accedían por motivos de trabajo, desde otros municipios del Área Metropolitana casi 49,000 personas, que se incrementó en 2010 hasta 68,000.

3.2.4. OPCIONES DE CRECIMIENTO POBLACIONAL

El diagnóstico concluye en que, el potencial de atracción del Municipio de San Pedro Garza García se incrementa continuamente bajo la influencia de su propia dinámica económica, y de su pertenencia al Área Metropolitana de Monterrey.

Ese incremento se ha traducido en superficies crecientes destinadas a comercio y a servicios culturales y educativos, frente a una población cuyo crecimiento está sensiblemente estancado, según los datos de los últimos conteos de población realizados por el INEGI (ver Imagen 10).

Partiendo de la visión de ciudad que se plantea al inicio de este plan y al igual contenida en los planes precedentes; el futuro deseable de San Pedro es el de una ciudad equilibrada en sus aspectos humanos y urbanísticos, el de una ciudad que recobra los valores sociales y familiares de sus orígenes. En consecuencia, el de una ciudad sana en cuanto a su población, a sus actividades, a su organización espacial; justa y sustentable en el más amplio sentido del término con una excelente calidad de vida.

Congruente con tal visión, se requiere recobrar el crecimiento demográfico y para ello contrarrestar el efecto de los factores que hipotéticamente han hecho perder parte de la población joven y aumentar la población adulta durante los últimos lustros (ver Imagen 9).

Algunos expertos sostienen que los altos costos de la vivienda contribuyen a la migración de los matrimonios jóvenes en edad activa y reproductiva; costos que en lo general corresponden a una oferta de vivienda no siempre bien orientada hacia la población y poco diversa. También se sostiene el supuesto de que la familia de hoy es menos numerosa; y hay quienes en el medio oficial, involucran la desaceleración demográfica con un fenómeno de carácter metropolitano constatable en Monterrey, San Nicolás y Guadalupe.

En consecuencia, se decidió examinar varias opciones con el fin de estimular el crecimiento demográfico que se sumarían al hecho de que el Municipio dispone aún de más de cuatrocientas hectáreas urbanizables que le permitirían crecer y mitigar así su pérdida de población de continuar esta tendencia.

a) Establecer un programa voluntario y permanente de densificación con incentivos a viviendas orientadas a las necesidades de la población actual. Este programa consistiría en subdividir lotes urbanos consolidados mayores, tradicionalmente residenciales que han perdido el atractivo original para sus dueños, y convertirlos en lotes de 200 a 300 m^2; así como el fomento a la vivienda departamental, con una oferta bien dirigida a la población demandante y con ubicaciones y diseño urbano atractivos.

b) Protección a zonas residenciales consolidadas desincentivando la penetración de usos incompatibles con la vivienda y reorganizando los usos comerciales y servicios en subcentros urbanos y nodos comerciales.

c) Suponer que el potencial propio del Municipio, el impulso a la densificación comentada anteriormente, la protección a zonas residenciales antiguas, y obviamente otros programas derivados del plan, actuarían e impulsarían de nuevo un crecimiento demográfico con tasas conservadoramente crecientes que no rebasarían el 2% anual (ver Imagen 10).

Las tres opciones anteriores son incluyentes entre sí, compatibles y probables de éxito si se aplican los programas en forma actualizada y permanente, buscando hacer tangible el beneficio de las familias. Bajo tales condiciones, el volumen de población podría alcanzar en 20 años, alrededor de 40,000 habitantes adicionales a los resultantes en el censo del año 2010.

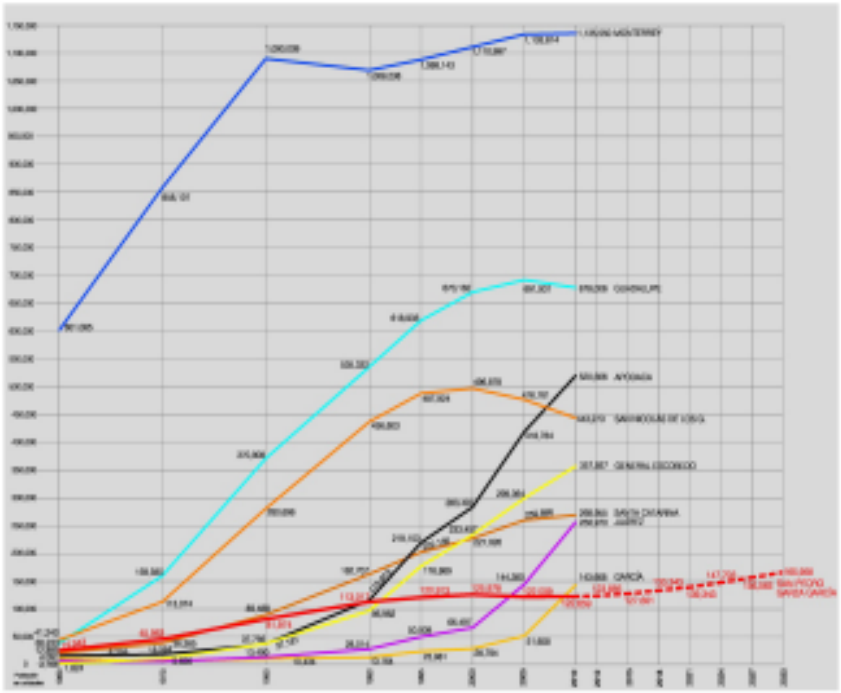


Imagen 10 –Municipios conurbados crecimiento poblacional 1960-2010 y estimación de crecimiento San Pedro Garza García 2030. Fuente: INEGI Censos de población y vivienda 1960 a 2010; IMPLAN.

3.3. SUELO

3.3.1. ZONAS QUE INTEGRAN EL CENTRO DE POBLACIÓN

La estructura urbana de los territorios se clasifica en tres áreas generales para efectos de planeación urbana:

a) Suelo urbano.
b) Suelo urbanizable.
c) Suelo no urbanizable.

Se puede considerar, de forma genérica, que San Pedro es una ciudad ya construida con pocas reservas de crecimiento urbano. La superficie del territorio municipal es de 7,091 hectáreas; de esta superficie, 4,400 hectáreas son suelo urbanizado y 1,961 hectáreas son suelo no urbanizable. Sólo quedan730 hectáreas por urbanizar, lo que representa el 10.5% del territorio municipal (ver Imagen 11).

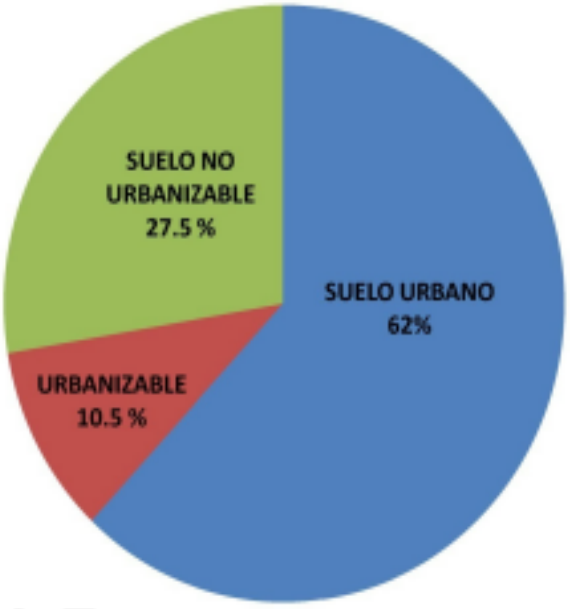


Imagen 11 – Superficies de las áreas que integran el centro de población.
Fuente: IMPLAN.

a) Suelo urbano

Se considera suelo urbano a la parte del territorio municipal que está dotada de las infraestructuras de servicios necesarias para su edificación y uso.

El suelo urbano se puede desglosar en:

1. Predios consolidados, predios urbanos construidos u ocupados que disponen de las infraestructuras hidráulicas, energéticas y viales necesarias para su desarrollo.

2. Predios baldíos, tienen esta clasificación los suelos que disponen de las infraestructuras hidráulicas, energéticas y viales necesarias pero no se encuentran ocupados o se encuentran subutilizados. De estos predios baldíos 69.8 hectáreas están en zonas comerciales o mixtas y 629.5 hectáreas en áreas habitacionales; de éstas, 295.5 hectáreas están en preservación ecológica en la Sierra Madre Oriental dentro del Parque Nacional Cumbres, así como en el Cerro de La Corona y el área natural protegida de la Sierra de Las Mitras.

3. Vialidades, es el espacio urbano público que da acceso a los diferentes predios.

4. Derechos de paso, son los derechos o privilegios temporales o permanentes que se adquieren mediante el uso o contrato para pasar por una parte o franja de propiedad de terreno que le pertenece a otro.

CONSULTA PUBLICA 21 MAR 2012

Imagen 12 – Predios urbanizables.
Fuente: IMPLAN.

Imagen 13 – Predios baldíos urbanos y urbanizables.
Fuente: IMPLAN.

b) Suelo urbanizable

Hasta el año 2010, el suelo urbanizable global era de 730 hectáreas. De éstas, 259 hectáreas se encuentran ubicadas en la zona de preservación ecológica sobre la cota 800, considerada como barrera al desarrollo urbano en planes anteriores. Estas zonas permiten una urbanización de vivienda campestre con muy baja densidad. Las razones para mantener esta zona para vivienda campestre, se deben a su topografía irregular, a la dificultad para introducir los servicios de infraestructura, además de su intensa forestación, altitud y alejamiento (ver Imagen 12 y 13).

Este objetivo de mantener la zona de preservación ecológica no urbanizable, contribuye sustancialmente a la sustentabilidad urbana del Municipio. Año con año se pierden amparos para construir en estas zonas, y en la actualidad, la urbanización ha invadido zonas de preservación ecológica con gran valor natural, lo cual además presenta riesgos para la construcción debido a la inestabilidad del terreno y los efectos geológicos ocasionados en la zona debido a prácticas constructivas invasivas con el mismo.

c) Suelo no urbanizable

Es la parte del territorio municipal que se excluye del proceso de urbanización, por ejemplo, por tener un valor natural específico digno de proteger. La superficie municipal perteneciente a esta clasificación es de 1,961 hectáreas, lo que supone el 27.50% del total municipal. De estas hectáreas, 1,623 corresponden al área del Parque Nacional Cumbres de Monterrey y 285 hectáreas corresponden al Área Natural Protegida Cerro de Las Mitras. Adicionalmente, se encuentra la preservación ecológica del Cerro de La Corona con 53 hectáreas y el Parque San Pedro 400 ubicado en el Cerro de Las Mitras, que si bien queda fuera del decreto de la zona protegida, mantiene pendientes superiores a 45%, por lo que no es posible ninguna acción urbana, a esta reserva le corresponden 40 hectáreas.

CONSULTA PÚBLICA 21 MAR 2012

3.3.2. EVOLUCIÓN DE LA OCUPACIÓN DE SUELO

Hasta principios del siglo XX, San Pedro había crecido apenas en torno al casco antiguo. El Municipio contaba con 25.09 hectáreas en 1940, año en que inicia la aceleración del crecimiento de la Ciudad de Monterrey y la consecuente extensión de la superficie urbanizada de la misma, abriendo la posibilidad para fraccionar territorios aledaños, entre ellos, el Valle de San Pedro.

Así nace en 1943 la Colonia del Valle, que comprendía la zona entre la actual Av. Vasconcelos, la Loma Larga, la carretera a Chipinque y el Arroyo Chiltipiquín, hoy Av. Humberto Lobo. Fue a partir del desarrollo de esta colonia cuando el Municipio de San Pedro tuvo un verdadero crecimiento, pues su superficie había pasado de 26.09 hectáreas en 1940 a 145.05 has en 1955. Demográficamente, en 1950 existían 5,338 habitantes; 10 años más tarde esa cifra se triplicaría a 14,943; y para 1970 subiría a 45,983 habitantes.

Entre el año 2000 y 2010, San Pedro incorporó 453 hectáreas de suelo urbano, al ocupar una superficie de 3,946.33 hectáreas en el año 2000, y 4,399.89 hectáreas en el 2010. En el mismo periodo de tiempo, la tasa del crecimiento poblacional del Municipio fue negativa, al disminuir su población de 125,978 habitantes en el año 2000, a 122,659 en el 2010 (ver Imagen 14 y 15).

A su vez, esta situación representó una disminución en la densidad bruta del Municipio, al pasar de 17.76 a 17.29 habitantes por hectárea.

CONSULTA PUBLICA Marzo 2012

3.3.3. ESTRUCTURA URBANA ACTUAL

Entendida como la configuración física general de la ciudad, la estructura urbana es uno de los puntos determinantes de la organización espacial, la funcionalidad, eficiencia, sostenibilidad y modelo de ciudad. La estructura urbana está relacionada con la organización y jerarquía de vialidades, el crecimiento y la dinámica de los usos de suelo, así como la forma tridimensional de las construcciones.

Para el año 2010, San Pedro presentaba una estructura urbana policéntrica con comercios, servicios y actividades urbanas concentradas principalmente en cinco centros urbanos: Centro Histórico, Centrito Valle, Valle Oriente, Centro Cívico y Ricardo Margáin. A su vez presentaba una segunda estructura de forma lineal con comercio extendido a lo largo de los corredores viales principales. Este fenómeno se había presentado principalmente en las avenidas Vasconcelos, Lázaro Cárdenas, Díaz Ordaz y Calzada del Valle, que se presentan como el eje vertebrador del Municipio al recorrerlo de oriente a poniente; así como en las avenidas Humberto Lobo, Calzada San Pedro, Gómez Morín y Ricardo Margáin que lo estructuran de norte a sur. Estos corredores se presentan como zonas concentradoras de comercio y servicios "lineales" con un buen nivel de consolidación. Sin embargo, existen otros casos donde la estructura vial no ha tenido el mismo efecto, como la Av. Manuel J. Clouthier y Emiliano Zapata en el Distrito El Obispo, donde el comercio se ha establecido con un patrón distinto del resto del Municipio.

La estructura policéntrica es un modelo más sustentable y moderno con potencial de crear un sistema sustentable de movilidad, un espacio público más vibrante y una oportunidad de revitalización urbana. Por el contrario, el modelo lineal es un modelo ineficiente con un mayor impacto vial y una amenaza a las zonas residenciales adyacentes.

CONSULTA PÚBLICA

3.3.4. EVOLUCIÓN DE LOS USOS DE SUELO

San Pedro se ha caracterizado por ser un municipio residencial; sin embargo, el sector de servicios terciaros cada vez ha ido ganando más terreno. Hacer un análisis respecto a la evolución de los usos de suelo permitirá generar una comprensión sobre la situación actual y los escenarios futuros respecto a la relación entre la vivienda y el sector terciario, y por ende, la calidad de vida de los habitantes del Municipio.

Comercio

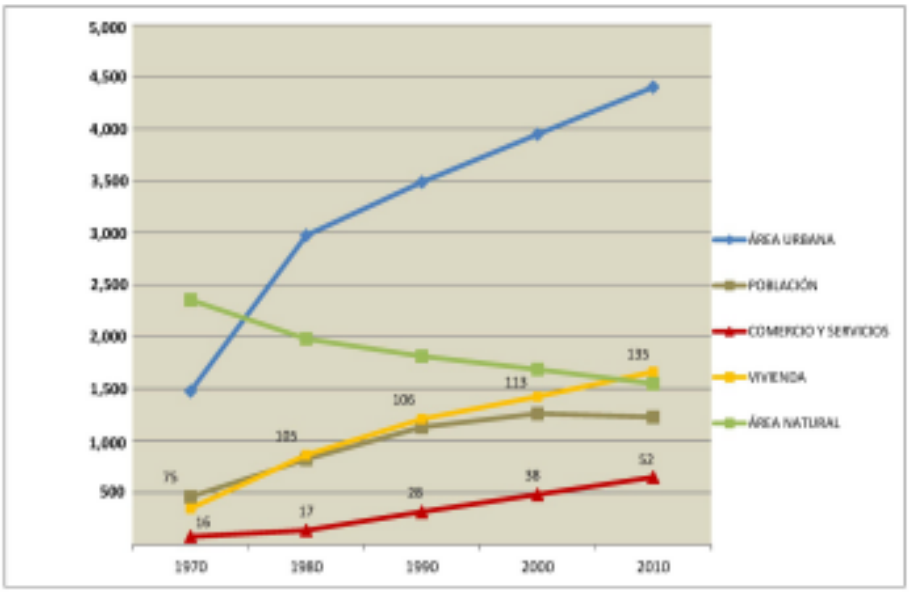
Hasta 1970, el Municipio de San Pedro era eminentemente residencial, sólo tenía algunas zonas muy concretas para el establecimiento de comercio. Apenas una fracción muy reducida de lo que es Centrito Valle, Casco Histórico y Tampiquito alojaban una mezcla de usos donde la compatibilidad no generaba problemas de convivencia. En los años siguientes es cuando empieza a fortalecerse el comercio en Centrito Valle, así como en la Av. Vasconcelos, principalmente en el tramo que unía a la Colonia del Valle con el Casco Histórico.

En los usos de suelo aprobados en el año 1989, claramente se identifica un fuerte carácter residencial y un modelo de desarrollo comercial lineal, estableciéndose las avenidas Humberto Lobo, Gómez Morín y Vasconcelos. Se diferenciaban de manera específica los servicios en torno a la Av. Lázaro Cárdenas y al sur de la Av. Gómez Morín. Por otro lado, el Centrito Valle se expandía en usos comerciales hacia la zona residencial, mientras que en el Casco Histórico seguía desarrollándose la vivienda con un grado de mixtura entre comercio, servicios, equipamiento y vivienda, característico de una ciudad más tradicional. Las zonas multifamiliares se limitaban a ocupar zonas específicas como el distrito El Obispo, Av. Ricardo Margáin, Valle de San Ángel y Tampiquito.

Posteriormente, para el año 2000, empieza a fragmentarse el comercio salpicando algunas zonas de carácter residencial en torno a la Colonia del Valle. La influencia de las zonas comerciales sobre las aledañas, poco a poco ha ido penetrando en zonas residenciales, y muchas de estas zonas se han visto afectadas por la ubicación de comercio. En este punto hay que mencionar que si bien las zonas mixtas con comercio, servicios y equipamiento ayudan a minimizar el uso del automóvil; esto no sucede en este caso, ya que el comercio que se establece no tiene relación con la vivienda existente, y además, genera mayor atracción vehicular desde otros puntos del Municipio y del resto del Área Metropolitana debido en parte, a la falta de transporte público hacia esta área.

El Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García 2024 muestra la tendencia de desarrollo comercial lineal y establece 19 corredores urbanos. Entre ellos, destacan por tener una alta concentración de comercios y servicios, así como tráfico vehicular, los siguientes: Díaz Ordaz, Vasconcelos, Humberto Lobo, Calzada del Valle, Calzada San Pedro, Gómez Morín, Ricardo Margáin y Lázaro Cárdenas. Esta estructura de organización urbana, basada en vialidades concentradoras de comercio y servicio,

crea una barrera alrededor de las zonas residenciales y dificulta la compatibilidad de usos de suelo con los terrenos residenciales posteriores, además de los inevitables problemas que representa para la movilidad al convertirse en fuertes atractores de viajes vehiculares.



/AÑO	1970	1980	1990	2000	2010
ÁREA URBANA	14,758,881	29,738,722	34,863,460	39,463,305	43,998,900
POBLACIÓN	4,598,300	8,197,400	11,301,700	12,597,800	12,265,900
COMERCIO Y SERVICIOS	772,297	1,370,411	3,162,019	4,824,183	6,490,300
VIVIENDA	3,479,819	8,627,032	12,078,899	14,241,087	16,623,000
ÁREA NATURAL	23,531,404	19,784,804	18,113,605	16,853,020	15,479,209

Imagen 14 y 15 – Crecimientos de población, área urbana, vivienda, comercio y servicios y área natural.
Fuente: Planes de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L.; IMPLAN.
Nota: las cantidades están en metros cuadrados, excepto la población que está en número dehabitantes.

Vivienda

Para 1970 el área urbana de San Pedro cubría 1,475.89 hectáreas. Diez años después, el Municipio había duplicado su superficie urbana, alcanzando las 2,973.87 hectáreas. En ese mismo periodo de tiempo se urbanizaron 374.66 hectáreas consideradas como preservación ecológica, lo que representa la mayor pérdida de suelo natural con respecto a otros periodos de tiempo (ver Imagen 15).

En los siguientes diez años, de 1980 a 1990, el crecimiento urbano se estabiliza, y el crecimiento poblacional responde de manera más o menos coherente al crecimiento de la vivienda.

Sin embargo, a partir de 1990 se presenta un descenso en la tasa de crecimiento de la población, mientras que la vivienda sigue con un crecimiento tendencial que se mantiene hasta el año 2010. Según datos del INEGI, del año 2000 al 2010, la población del Municipio tuvo una pérdida de 3,319 habitantes, al contar con 125,978 habitantes en 2000, y 122,659 habitantes en 2010. Sin embargo, en el mismo periodo de tiempo, la cantidad de viviendas registró un aumento, al pasar de 28,223 en el año 2000 a 31,549 en el año 2010, lo que representa una ocupación adicional de 3,326 viviendas. Esto puede significar la disminución de ocupantes por vivienda, o bien la existencia de viviendas no ocupadas u ocupadas por otro uso.

Comercio vs. Vivienda

Al mismo tiempo, la relación comercio-vivienda ha estado marcada por un aumento del sector terciario.

Para 1990, la vivienda representaba el 34.64% del área urbana del Municipio de San Pedro; el 2011 ocupa el 37.43%. En el mismo periodo de tiempo, el comercio y los servicios ocuparon un 12.64% del área urbana en 1990, y un 14.62% de la misma, en el año 2010.

Esta circunstancia ha provocado que el Municipio pierda poco a poco su capacidad residencial frente a una demanda cada vez mayor de suelo para el sector terciario. Se identifica la ocupación de casas antiguas como oficinas, así como la baja absorción de oficinas formales en otras zonas. Adicionalmente, esta presión ha empujado a la vivienda a ocupar espacios cada vez menos propicios para el desarrollo urbano, principalmente en las zonas de montaña o de preservación ecológica.

Del año 2000 a 2010 se han urbanizado 137.61 hectáreas de zonas establecidas como preservación ecológica en el plan de usos de suelo aprobado en 1989. En total, se han urbanizado 976.31 hectáreas de preservación ecológica (arriba de la cota 800). Esto ha conllevado a la pérdida de valores ambientales y a una mayor vulnerabilidad ante riesgos previsibles como inundaciones, deslaves y derrumbes.

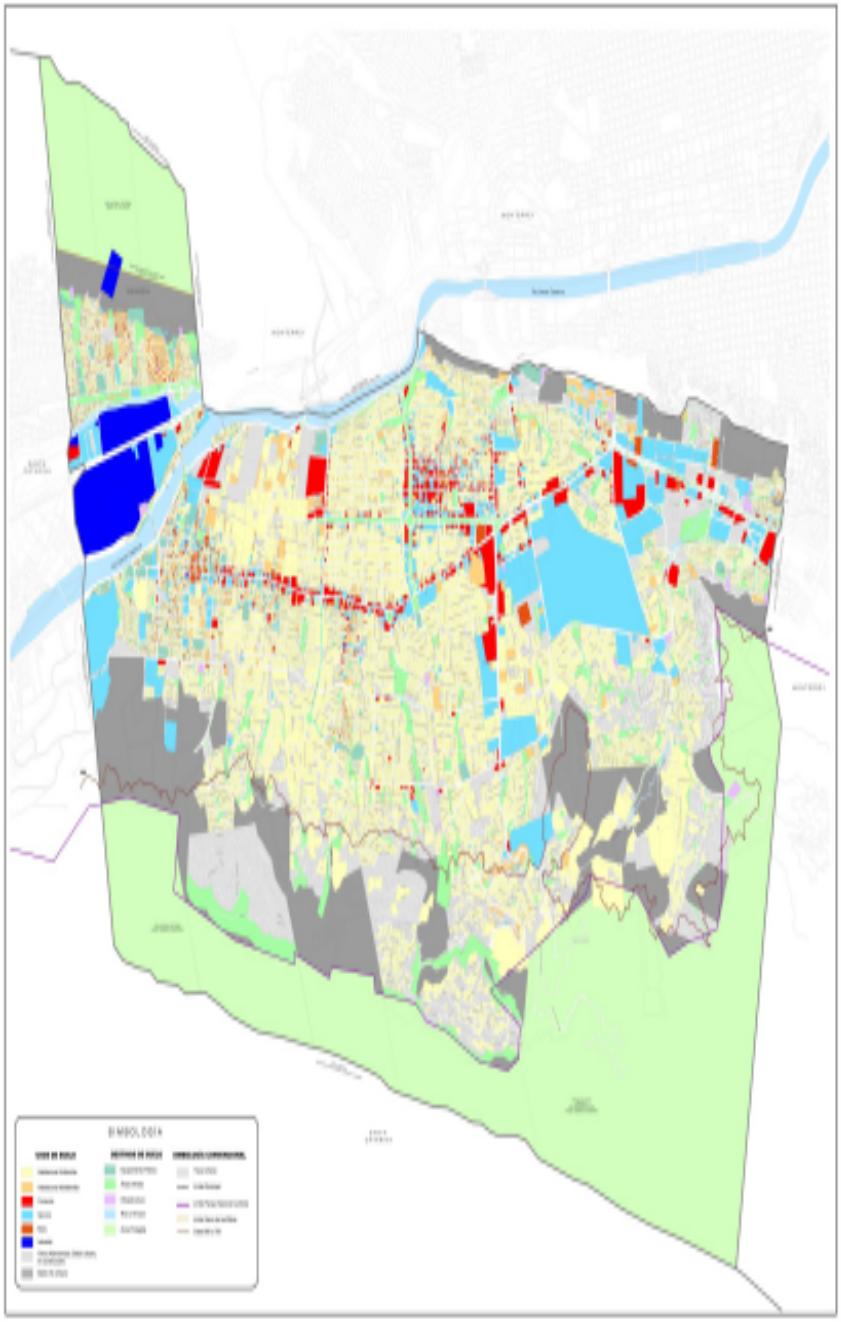


Imagen 16 – Plano usos de suelo actual.
Fuente: IMPLAN.

3.3.5. USO DEL SUELO ACTUAL

En este plan, la clasificación de los usos de suelo urbano municipal se desglosa de la siguiente manera:

a) Vivienda
b) Comercio y servicios
c) Industria
d) Equipamiento
e) Áreas verdes
f) Infraestructura

a) Vivienda

El habitacional sigue siendo el uso de suelo predominante en la zona urbana, ya que con 1,662.30 hectáreas representa el 37.43% del suelo urbano. De esto, la vivienda unifamiliar es la más desarrollada, existen en el Municipio 27,634 lotes unifamiliares en 1,534.12 hectáreas que equivalen al 34.54% del suelo urbano. Respecto a lotes multifamiliares, existen 1,737 lotes, es decir 128.17 hectáreas, equivalentes al 2.89% del suelo urbano del Municipio, que se distribuyen casi homogéneamente entre los distritos "bajos" de la ciudad, desde el Centro Histórico hasta la Loma Larga. La mayor concentración de vivienda multifamiliar se encuentra en la Loma Larga, Valle Oriente, Valle de San Ángel y a lo largo de los corredores Alfonso Reyes y Roberto G. Sada (ver Imagen 16).

Debido a que el Coeficiente de Ocupación de Suelo en vivienda ha sido libre y la reglamentación de altura ha sido muy liberal, se han construido muchos edificios de más de cuatro pisos en zonas unifamiliares o adyacentes a lotes unifamiliares. Esta circunstancia trae consigo una serie de complicaciones en cuanto a compatibilidad de uso, ya que algunos lotes unifamiliares pierden la privacidad y la imagen urbana de conjunto se comienza a erosionar.

Actualmente, la vivienda en fraccionamiento cerrado es la más deseada, incluso ha provocado la transformación de fraccionamientos originalmente abiertos. En ese sentido, el fraccionamiento cerrado constituye para las clases media y alta mayor percepción de seguridad y tranquilidad dentro del contexto existente. Estos fraccionamientos afectan severamente el funcionamiento de la ciudad, entre las consecuencias se encuentra la imposibilidad de continuidad de las vías, lo que a su vez genera mayor dificultad para desarrollar una conectividad urbana funcional entre las distintas zonas que conforman la ciudad. Además, la limitación de usos de suelo al interior del fraccionamiento que restringe la dotación de equipamientos y comercio barrial que obliga a los residentes a realizar innumerables desplazamientos vehiculares para satisfacer cualquier necesidad básica y desincentiva al peatón.

Para el análisis por tipología, la vivienda se divide en las siguientes zonas homogéneas:

Vivienda tradicional. Ésta se encuentra principalmente en el Casco y Tampiquito. Se caracteriza por una tipología de vivienda histórica mezclada con construcciones de distintas épocas y géneros, y de muy diversa calidad constructiva. Además, presenta una mezcla de usos típica de una ciudad tradicional.

Vivienda progresiva o de autoconstrucción. Se trata de vivienda de autoconstrucción que como su nombre lo indica, se ha ido construyendo conforme las necesidades y posibilidades económicas lo permitan. Ésta se encuentra al oriente municipal en el sector de Canteras, Los Pinos, Santa Elena y en algunos asentamientos localizados en terrenos rescatados de los márgenes del Río Santa Catarina.

Vivienda de interés social. Ubicada al poniente del Municipio, en el distrito El Obispo, así como en algunas colonias del poniente como la Col. Garza Ayala. Su tipología es la vivienda de alta densidad construida por volumen y en serie. El uso de las cocheras es raro en este tipo de vivienda, ya que por lo general la casa se expande hacia la misma, convirtiéndola en vivienda de autoconstrucción.

Vivienda residencial. Es la que ocupa la mayor superficie del territorio municipal, se caracteriza por ser vivienda para clase media-alta y alta. Esta tipología puede ser muy variada dependiendo de la zona donde se encuentre. En Callejones, por ejemplo, se trata de vivienda aislada en predios en promedio superiores a 1,000 m^2, mientras que en Vista Real llegan a ser predios de 150 m^2.

Vivienda residencial campestre. Ocupa principalmente las zonas de preservación ecológica campestre, como Olinalá, Bosques de San Ángel Sector Palmillas, El Santuario y Villa Montaña Campestre, este último aún sin ocupar. Con tipología de baja y muy baja densidad, con lotes promedio de 4,000 m^2 o más.

Vivienda en situación de pobreza. La SEDESOL, a través del programa Hábitat y el CONEVAL, han establecido zonas identificando la población en condición de pobreza. Esto no significa que toda la vivienda precaria se encuentre en estos polígonos; sin embargo, es un precedente para el establecimiento de programas de mejora urbana. Dichos polígonos fueron elaborados a partir del análisis de la información de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares. En términos generales, la clasificación se basa en la información del ingreso per cápita de los hogares y determina el perfil socioeconómico de aquéllos cuyo ingreso es inferior a la línea de pobreza, que se estima a partir del valor de una canasta básica. Para lo anterior, se utilizó la canasta normativa alimentaria elaborada por la coordinación general del plan nacional de zonas deprimidas y grupos marginados, actualizada con el rubro de alimentos, bebidas y tabaco del índice nacional de precios al consumidor más un factor de expansión.

La SEDESOL ha señalado dos polígonos considerados de pobreza urbana y patrimonial para el Municipio de San Pedro. Uno ubicado en la colonia Revolución en San Pedro Norponiente y el otro en la colonia Canteras en San Pedro Noreste.

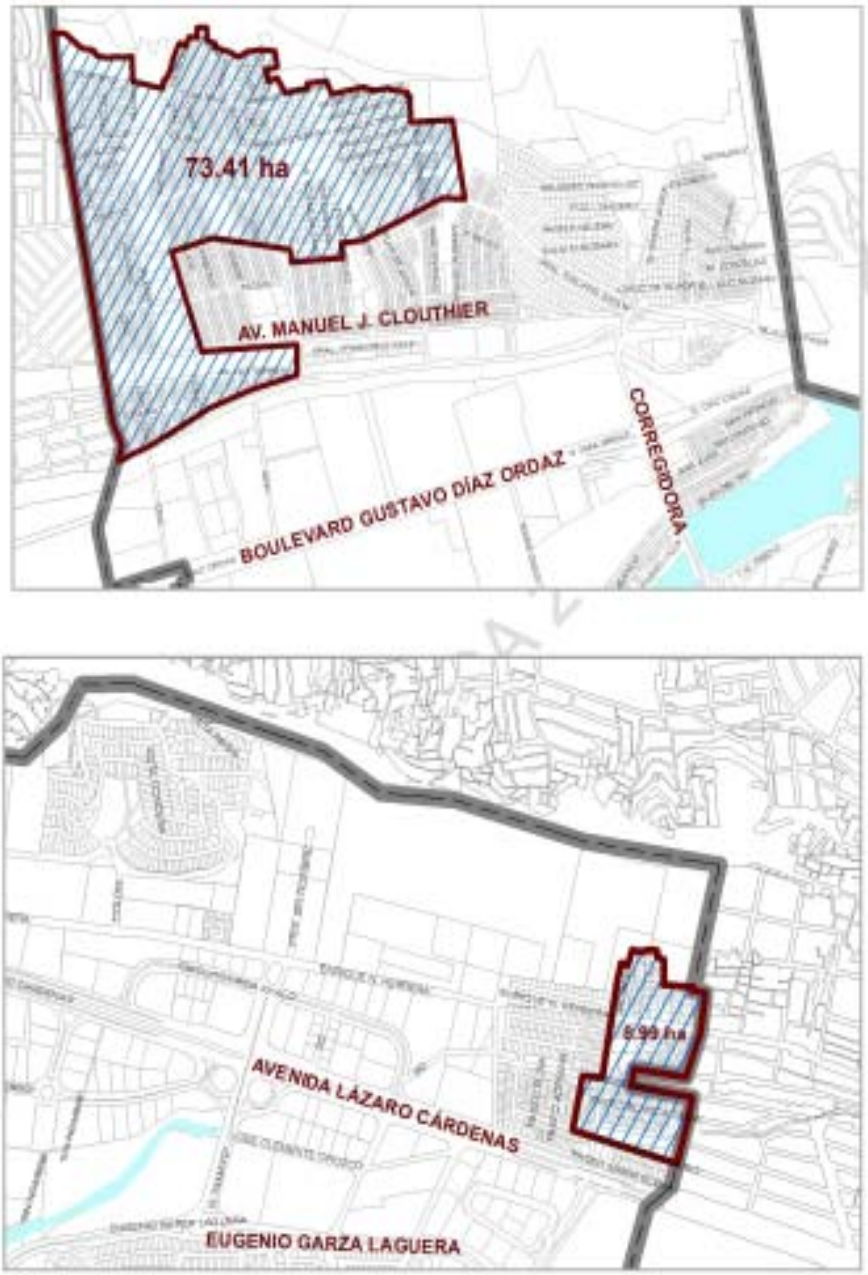


Imagen 17 – Polígonos de pobreza urbana Colonia Revolución (arriba) y Colonia Canteras (abajo)
Fuente: IMPLAN, SEDESOL, CONEVAL

b) Comercio y servicios

En el territorio municipal se pueden distinguir 11 zonas concentradoras de comercio y servicios, entre las que se distinguen seis por presentar las cualidades y la escala para evolucionar a subcentros urbanos. Aunque tienen las cualidades y el potencial, varias de éstas están obsoletas en su infraestructura, forma urbana y dinámica de usos de suelo, por lo que se recomienda la realización de planes parciales en el futuro (ver Imagen 18).

1. Centro Histórico
2. Centrito Valle
3. Valle Oriente
4. Ricardo Margáin
5. Loma Larga
6. Vasconcelos
7. Calzada del Valle
8. Calzada San Pedro
9. Humberto Lobo
10. Gómez Morín
11. Tampiquito

CONSULTA PUBLICA 21 Marzo 2012

Imagen 18 – Zonas concentradoras de comercio y servicios.
Fuente: IMPLAN.

En el Municipio existen aproximadamente 649 hectáreas de suelo ocupado actualmente con uso comercial, mixto o de servicio. Comparado con el área urbana de 4,399.89 hectáreas, representan el 14.62% del área ocupada; y comparado con las 7,091 hectáreas de extensión del Municipio, representan el 9.15 % del suelo ocupado actualmente.

En el corredor vial Vasconcelos encontramos aproximadamente 56 hectáreas de suelo ocupado por usos comerciales, servicio o mixto. En contraste, en Valle Oriente encontramos 67 hectáreas y en Gómez Morín - MargáinZozaya, 74 hectáreas de suelo ocupado por estos usos. La zona del Municipio con mayor área en lotes baldíos con potencial de ser ocupados por estos usos es la zona Gómez Morín - MargáinZozaya con 36.65 hectáreas (siendo éstas los terrenos del Planetario y los terrenos de Vitro y Cemex), y le sigue Valle Oriente con 29 hectáreas.

El Centrito y las Calzadas del Valle y San Pedro alojan aproximadamente 46 hectáreas de usos de suelo mixto, servicio o comercio. La mitad de éstas en el Centrito y la otra mitad entre las dos calzadas.

Se deduce de esto que la mayoría de la expansión comercial será en un futuro en Valle Oriente, Gómez Morín y Ricardo MargáinZozaya.

c) Industria

El suelo industrial ocupa una superficie de 125.47 hectáreas, que representa 2.83% del área urbana. Éste polígono industrial se ubica en torno a la Av. Díaz Ordaz, y responde principalmente a la estructura metropolitana y no a la estructura interna de la ciudad debido a su ubicación segregada geográficamente al otro lado del Río Santa Catarina.

d) Equipamiento

Equipamiento educativo

Los equipamientos contribuyen a la proyección regional de San Pedro. En este sentido destacan la Universidad de Monterrey (UDEM) al poniente en los límites con Santa Catarina, y la Escuela de Graduados en Administración Pública del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (EGAP y EGADE) en Valle Oriente. Ambas instituciones privadas atienden a más de 15,000 estudiantes en grado de licenciatura y posgrado.

Además, existen 70 centros de enseñanza de nivel básico y 34 de nivel medio superior, que atienden a más de 36,000 estudiantes; de éstas, 65 son instituciones privadas que ocupan una superficie total de 60 hectáreas. Con respecto a los equipamientos públicos educativos, existen 34 centros con un área total de 13.52 hectáreas, ubicados principalmente en los distritos El Obispo y San Pedro (ver Imagen 19).

CONSULTA PÚBLICA 21 MARZO 2012

Equipamiento Educativo		
Equipamiento	Cantidad	Superficie
Educación Pública		135,254
Básica	29	74,597
Media	5	60,657
Educación Privada	65	600,858
Educación Especial	12	36,479
Educación Superior	2	413,942
TOTAL	113	1,188,533

Imagen 19 – Equipamiento educativo.
Fuente: IMPLAN.

San Pedro presenta una cobertura satisfactoria en materia de equipamientos educativos si se analiza la estadística. Sin embargo, algunos de las escuelas más importantes para la población se están alojando ahora en el Municipio de Santa Catarina. El problema se presenta en su accesibilidad, ya que no sólo dan servicio a la población ubicada en las inmediaciones, sino que su población proviene de distintos puntos dentro y fuera del Municipio, lo que conlleva a ser considerados como fuertes atractores de tráfico vehicular en las horas pico. Aunado a esto, la mayoría de los usuarios se mueven en vehículo individual y muchos de estos institutos no tienen solucionada su circulación interior y estacionamiento, generando congestionamientos y conflictos con otros usos inmediatos, especialmente la vivienda.

Equipamientos diversos

San Pedro se reconoce por tener buenos equipamientos de salud, como el Hospital CIMA Santa Engraciaen Valle Oriente y la Clínica Hospital San Pedro en el distrito Valle. Además, actualmente se está construyendo el Centro Médico Zambrano Hellion, parte del Hospital San José, todos ellos del sector privado. Adicionalmente, se cuenta con la Clínica No. 7 y la No. 52 del IMSS sobre la Av. Díaz Ordaz. En conclusión, San Pedro tiene un buen número de centros de salud de primer y segundo nivel de atención, tanto público como privado; y clínicas especializadas que cubren satisfactoriamente los requerimientos de la población.

De entre los equipamientos para la creación y difusión de la cultura, destaca el Auditorio San Pedro, el Auditorio del Centro Fátima, el Museo del Centenario y el Centro Cultural Alfa, además de 11 bibliotecas públicas. Sin embargo, al no dárseles la suficiente importancia a estos equipamientos, algunos han dado lugar a usos comerciales (ver Imagen 20).

CONSULTA PÚBLICA 27 Marzo 2012

Equipamiento de Salud		
nombre	colonia	área m²
Hospital San José	Corporativo Prodesa	47,945
IMSS 7	Zona Industrial	17,521
Hospital CIMA Santa Engracia	Del Valle Sector Ote.	15,869
Cruz Roja	Casco San Pedro	2,889
Cruz Verde	San Pedro	2,274
Hospital San Pedro del Valle	Fuentes del Valle	1,214
IMSS 58	Zona Industrial	753
Clínica Municipal	Zona los Sauces	716
Cultura		
nombre	colonia	área m²
Centro Cultural Alfalfa	Fracc. Carrizalejo	60,435
Auditorio San Pedro	Del Valle	10,340
Museo el Centenario	Casco de San Pedro	676
Centro Cultural Plaza Fátima	Del Valle	627
Servicios urbanos		
nombre	colonia	área m²
Panteón Valle de la Paz	Zona Valle Poniente	36,773
Panteón Municipal	Casco San Pedro	12,889
Panteón Jardines de San Pedro	Zona Valle Poniente	11,571

Imagen 20 – Equipamiento de salud.
Fuente: IMPLAN.

e) Áreas verdes

El instituto Economist Intelligence Unit (EIU), encargado de elaborar el Índice de Ciudades Verdes de América Latina, define el indicador "área verde por habitante" como la suma de parques públicos, áreas de recreación, senderos verdes, canales de agua y otras áreas protegidas accesibles al público, indicado en metros cuadrados por habitante.

San Pedro tiene el privilegio de situarse en las laderas de dos sierras importantes, la Sierra Madre Oriental y el Cerro de las Mitras, ambas con una vegetación muy variada y profusa. Así mismo, dentro del territorio municipal se encuentran el Cerro de la Corona y del Mirador.

Además, el Municipio cuenta con una cantidad importante de áreas verdes, entre las que destacan el Parque Clouthier con una superficie aproximada de 56,670 m² ubicado en el distrito El Obispo; el Parque Rufino Tamayo, localizado en Valle Oriente y con una superficie de 87,130.70 m²; así como el Parque Bosques del Valle con una superficie de 114,359 m². Adicionalmente, los camellones centrales de las Calzadas del Valle y San Pedro con una superficie total de 168,321 m² de área verde.

En este sentido, San Pedro mantiene una superficie importante destinada a áreas verdes, que en total suman 3,232,653 m², que representan 26 metros cuadrados por habitante, una cifra que se ubica por encima de los estándares de la Organización Mundial de la Salud, que recomienda 9 m² de área verde por habitante(ver Imagen 21).

CONSULTA PÚBLICA 21 Marzo 2012

Imagen 21 – Áreas verdes en San Pedro.
Fuente: IMPLAN.

f) Infraestructura

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

Existen tres plantas de tratamiento de aguas sanitarias pero son privadas. Una que utiliza el Club Campestre para el riego de su campo, otra en donde estaba el Corporativo Vitro y la tercera en el Corporativo Cemex. La red de drenaje sanitaria actual cuenta con 115 kilómetros de tubería.

El drenaje pluvial tiene actualmente una cobertura de tuberías para la recolección de aguas del 70%, y estas tuberías ya son obsoletas en cuanto a capacidad. Es necesario reforzar una gran parte de estas tuberías principales con tuberías paralelas o reemplazarlas con unas de mayor capacidad. El Municipio tiene 15 presas de reguladores que ayudan a detener las rocas y escombro antes de que se introduzcan y tapen las tuberías. Se tiene planeado construir tres presas más en el corto plazo y algunas más a largo plazo.

Existen nueve subestaciones eléctricas que dan servicio al Municipio, de éstas, seis se encuentran dentro del Municipio y tienen una capacidad de 350 MVA. La demanda actual de electricidad es de 254 MVA y con la infraestructura existente se tiene un 27% de reserva. Con el crecimiento de estos últimos dos años y el esperado en los siguientes 20 años, será necesario construir dos subestaciones más. Las dos subestaciones propuestas para futuro se tendrán que construir en la zona de San Pedro Poniente y Lomas del Valle.

CONSULTA PÚBLICA 21 MARZO 2012

3.3.6. LA PROBLEMÁTICA DE LOS USOS DE SUELO

Los conflictos más frecuentes de uso de suelo que enfrenta el Municipio están relacionados con la intrusión de usos de suelo comercial o de servicio en zonas residenciales. Esto trae consigo una inadecuada inserción, ya que el tamaño de los lotes residenciales resultan pequeños para albergar otros usos y su estacionamiento. Los usos inadecuados y sus consecuencias van expulsando a los residentes de la zona y se forma un ciclo de descomposición difícil de parar. Específicamente en la Colonia del Valle se identifica un alto impacto de actividades de servicio, tales como comercio, oficinas, ocio y educación, que han generando más tráfico, mayor requerimiento de estacionamiento sobre las vías públicas y la reducción de la población en la zona.

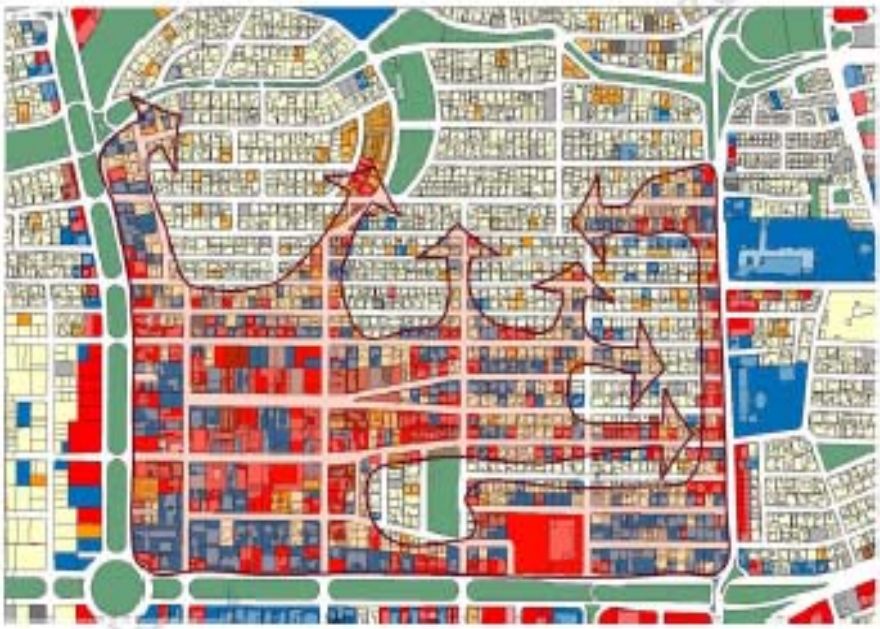


Imagen 22 - Modelo expansivo del comercio en Centrito Valle.
Fuente: IMPLAN.

El modelo expansivo prevaleciente de los usos de suelo en el Centrito Valle, se ve seriamente condicionado por la pequeñez de los lotes que dificultan la construcción de estacionamientos subterráneos o elevados. En consecuencia, para estos casos la fusión de fondos de lotes pudiera ser una forma de solventar el inconveniente. Por otra

parte, es previsible que el modelo continúe ejerciendo su poder expansivo sobre las zonas de vivienda vecinas (ver Imagen 22).

Otro aspecto es la falta de jerarquía urbana de las vialidades principales, pues aunque cuentan con las dimensiones y características físicas de una vialidad primaria, no fueron acompañadas de una lotificación acorde a su jerarquía, ya que en muchos casos existen lotes pequeños, inicialmente con uso de suelo habitacional unifamiliar que dificulta el funcionamiento adecuado de otros usos. Por lo que la aparición y desarrollo de un sinnúmero de comercios y servicios de baja calidad, lejos de ayudar, genera una imagen urbana legible, y degradan el sector trayendo consigo otros problemas de funcionalidad a la vialidad.

El segundo conflicto más frecuente es el de los nuevos edificios multifamiliares de más de tres niveles en zonas predominantemente unifamiliares. En los últimos cinco años se han construido una gran cantidad de edificios multifamiliares a lo largo de corredores viales y adyacentes en su parte posterior a casas unifamiliares. Aunque en lo general el uso multifamiliar es compatible con la vivienda unifamiliar, en lo particular los edificios multifamiliares de gran altura necesitan una distancia razonable de la vivienda unifamiliar más cercana, ya que ubicados a corta distancia pueden causar problemas de invasión a la privacidad y de la baja de plusvalía de la casa unifamiliar. La regla de alturas actual no ha protegido a la vivienda unifamiliar de esta situación creando una gran presión de cambio de usos de suelo en terrenos adyacentes a estos edificios. Esto a su vez va degenerando la estética de la forma urbana del Municipio. Este tipo de conflicto es causado principalmente por la falta de visión en cuanto a la movilidad del Municipio. Los corredores viales actuales se planearon alineados con lotes unifamiliares sin prever que en un futuro el tráfico haría casi imposible la sobrevivencia del uso unifamiliar sobre avenidas.

CONSULTA PÚBLICA MARZO 2012

3.4 IMAGEN URBANA

El Municipio de San Pedro se caracteriza por su cercanía a los espacios naturales de la Sierra Madre y del Cerro de las Mitras. La presencia de dichos marcos imprime a la ciudad una imagen única que se acrecienta por la alta calidad de la arborización de avenidas como las Calzadas San Pedro y Del Valle, además de jardines públicos y sitios que aún conservan parte de su vegetación original como la zona de Callejones. Sin embargo, el resto de las vialidades principales como Vasconcelos no cuentan con banquetas razonables por lo que es difícil su arborización y la mejoría de su imagen.

Hacia el oriente de la ciudad, en el sector de Valle Oriente, se construyen desde hace años obras arquitectónicas de calidad individual pero que en conjunto imprimen un ambiente frío y poco amable, lo que no va acorde con el alto potencial económico y político allí establecido.

Por otra parte, dada la proliferación de la construcción de edificios departamentales en las cercanías de la vivienda individual, se suscitan disparidades volumétricas que alteran un orden deseable en la diversidad de la imagen urbana. Se requiere una reglamentación que evite las anomalías de proximidades como la mencionada sin obstaculizar el desarrollo.

La imagen urbana se ve alterada también por el desorden que imponen ciertos espacios y edificaciones como los que se acaban de mencionar, además del tráfico vehicular (intenso a ciertas horas), los cables aéreos de servicios públicos, los anuncios panorámicos en vías públicas de la importancia de Vasconcelos y el norte de Gómez Morín, y la falta de vegetación en avenidas como Gómez Morín, Vasconcelos, Alfonso Reyes, Roberto G. Sada, Morones Prieto y otras de menor jerarquía.

CONSULTA PÚBLICA 2 marzo 2012

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

Las áreas identificadas en el Plan como Distritos de Desarrollo Especifico (DDE) o Polígonos de Actuación son aquéllas que desde la perspectiva de planeación urbana desempeñan funciones especializadas (o únicas) y requieren de un marco de reglamentación individualizado.

En el Municipio de San Pedro Garza García, los DDE 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.

Estas zonas funcionan en la actualidad como subcentros urbanos concentradores de actividades, que por lo general generan una derrama económica importante. Estos subcentros funcionan también como polos atractores que generan movimiento de la población, tanto local como de fuera del Municipio en torno a ellos. A pesar de que todos ellos proporcionan servicios a las zonas residenciales del Municipio, es posible identificar en cada uno de ellos una identidad diferenciada y una vocación principal.

La naturaleza particular de las funciones de los DDE requiere de un marco de reglamentación individualizado, congruente con sus funciones, que apoye y que potencie los objetivos específicos de cada zona. Los instrumentos de planeación urbana tradicionales (zonificación y uso de suelo) resultan generalmente insuficientes para lograrlo.

El plan identifica ocho Distritos de Desarrollo Especifico o Polígonos de Actuación en el Municipio que cuentan con estas características:

DDE:	superficie (hectáreas):
CH - CENTRO HISTÓRICO	26.56
CV - CENTRO VALLE	59.51
VO - VALLE ORIENTE	167.68
CC - CENTRO CÍVICO	28.83
RM - RICARDO MARGÁIN	34.02
IN - INDUSTRIAL EL OBISPO	176.16
CA - CALZADAS DEL VALLE Y SAN PEDRO	63.85
CR - CARRIZALEJO	16.06

Imagen 23 • Distritos de Desarrollo Específico en el Municipio de San Pedro Garza García.
Fuente: IMPLAN

3.5.1. CH- CENTRO HISTÓRICO

Antecedentes

El Centro Histórico aloja la mayor concentración de edificaciones con valor histórico del Municipio. Como se menciona en el capítulo 3.3.4 del Diagnóstico, el desarrollo del Municipio inicia en torno al Centro Histórico, el cual comienza a tomar su forma urbana alrededor de 1877 cuando se traza la primera plaza, se construye un edificio municipal y una iglesia. El trazo definitivo de las calles, que a grades rasgos se conserva actualmente, se concluye en 1888 (Barragán, 2000).

El también conocido como Casco Urbano de San Pedro ha concentrado hasta hoy en día la actividad política y la administración pública del Municipio. Hasta alrededor de la primera mitad del siglo XX, la zona concentraba también las principales actividades comerciales y algunas de manufactura artesanal del municipio, las cuales han migrado paulatinamente a otras zonas. La vivienda ha tenido una presencia constante en la zona evolucionando en sus tipologías principalmente a través de la subdivisión progresiva de las propiedades.

Condiciones Actuales

Actualmente la zona funciona como un subcentro urbano donde se concentran las funciones del gobierno municipal dentro de un contexto de centro antiguo de ciudad en el que se mezclan la vivienda, el comercio y los servicios tradicionales en este tipo de centros.

Imagen 24 - Edificación histórica en la calle Libertad, en el Casco Urbano del municipio.
Foto: IMPLAN.

Usos de suelo

La zona del Centro Histórico alberga actualmente una mezcla muy rica y completa de usos de suelo. En un área relativamente compacta conviven la vivienda en todas sus modalidades (unifamiliar, condominios multifamiliares horizontales y edificios de departamentos); comercios y servicios enfocados mayormente a la población local; oficinas, consultorios y despachos de profesionistas; varias escuelas y al menos una clínica de salud; restaurantes, galerías de arte y el museo del Centenario; junto con los edificios que albergan a la alcaldía y a la mayoría de las dependencias del gobierno municipal. Esta diversidad de usos fomentan la movilidad peatonal en el Centro Histórico la cual se observa en la presencia de personas en las calles durante la mayor parte del día. Cuantitativamente como se muestra en la tabla anexa, la vivienda unifamiliar es el uso de suelo predominante en el área ocupando casi una tercera parte de la superficie de los lotes de la zona. Sumados a la vivienda unifamiliar, los predios con uso de suelo de servicios equipamiento y mixtos ocupan aproximadamente el 80% de esta superficie. Destacan en la zona los usos de suelo de equipamiento público los cuales ocupan el 15% de la totalidad de los predios en la zona. Este equipamiento público principalmente representado por escuelas y por los edificios que albergan los usos gubernamentales.

La zona Centro Histórico está identificada como zona protegida en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024. La zona fue decretada por orden ejecutiva publicada en el periódico oficial del estado el 15 de Septiembre del 2006. Este decreto proporciona a través del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio un nivel de protección especial a aquellos inmuebles ubicados en la zona que de acuerdo al Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) o a la Comisión de Monumentos del Consejo de las Artes y Cultura de Nuevo León sean de valor histórico, arquitectónico o artístico. El reglamento de zonificación establece que la demolición de edificaciones construidas antes de 1900 solamente pueden llevarse a cabo con el aval del Ayuntamiento y contando con un dictamen del INAH que identifique que la construcción carece de valor histórico. Asimismo establece que las intervenciones de remodelación de edificaciones con valor histórico deberán sujetarse a una serie de estándares orientados a restaurar el carácter histórico original de las edificaciones.

CONSULTA PÚBLICA 21 MARZO 2012

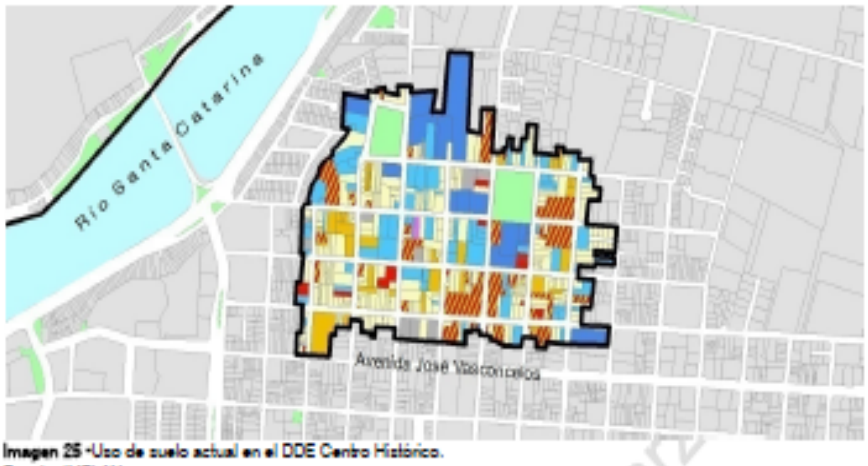


Imagen 25 Uso de suelo actual en el DDE Centro Histórico.
Fuente: IMPLAN
Nota: los límites coinciden con la Zona Protegida Centro Histórico incluida en el PDUM 2024.

Clasificación de los usos de suelo actuales DDE Centro Histórico

uso:	# lotes:	superficie (m^2):	%:
HABITACIONAL UNIFAMILIAR	253	67,458	32
SERVICIO	76	39,181	19
EQUIPAMIENTO	20	30,990	15
MIXTO	55	28,131	13
HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	39	18,035	9
ESPACIO ABIERTO	2	13,846	7
OTRO (baldío, abandonado, en const.)	12	6,755	3
COMERCIO	14	3,999	2
INDUSTRIA	1	536	< 1
suma:	**472**	**208,931**	100

Movilidad

La zona del Centro Histórico goza de una traza urbana compacta lo cual junto con la diversidad de usos de suelo existente fomenta la movilidad peatonal, la cual sin embargo se ve gravemente afectada por la falta de banquetas funcionales. La gran mayoría de las banquetas en la zona son estrechas y alojan obstáculos como escalones, rampas de acceso vehicular, postes de luz, jardineras, etc. que dificultan la movilidad y hacen prácticamente imposible su uso por personas en silla de ruedas. Contrasta con esta situación general el tramo de banqueta sur de la calle Independencia entre Corregidora y Juárez, la cual fue ampliada recientemente y proporciona un ejemplo claro de los beneficios a la movilidad peatonal y a la imagen urbana que este tipo de intervenciones pueden tener.

CONSULTA PÚBLICA 21 Mar

Imagen 26 • Ampliación y mejoramiento de imagen urbana en la banqueta sur de la calle Independencia en el Centro Histórico.
Foto: IMPLAN.

El transporte público tiene una presencia importante en la zona sobre la calle de Corregidora donde circulan varias rutas de autobuses en sentido norte-sur y en las afueras de la zona sobre la avenida Vasconcelos por donde circulan la mayor parte de las rutas de autobuses en sentido oriente-poniente.

La movilidad automotriz se beneficia también de la diversidad de alternativas de movilidad que ofrece la traza urbana compacta de la zona materializada en una retícula vial, sin que esto evite congestionamientos viales en algunas de las calles principales como la calle Juárez. Los diversos recintos educativos de la zona aumentan el parque vehicular y el tráfico local considerablemente durante los horarios de entrada y salida. Las vialidades principales o vías colectoras, las avenidas Morones Prieto, Jiménez y Vasconcelos, que alimentan el área se encuentran fuera del perímetro demarcado.

Problemática Particular

Falta de conservación y riesgo de pérdida del patrimonio histórico
Pese al decreto de protección y a la existencia de un marco de reglamentación vigente la mayoría de las edificaciones con valor histórico tienen un grado de deterioro importante. Existen muy pocas construcciones históricas que conservan sus características originales y que han sido restauradas o se encuentran en buen estado de conservación. EL INHA tiene catalogadas apenas cuatro edificaciones dentro del Centro Histórico y la mayoría de las intervenciones de remodelación se hacen sin sujetarse al reglamento. La reglamentación ha sido efectiva en detener la demolición total de edificaciones históricas más sin embargo no ha sido efectiva en lograr la restauración y/o conservación de los mismos. Ante la dificultad para demoler estos

inmuebles propietarios desinteresados en la restauración de las estructuras originales activamente promueven su deterioro o abandonan las edificaciones para que con el paso del tiempo, la falta de cuidado y de mantenimiento, las estructuras originales se deterioren al grado de resultar inservibles o de que su estado de deterioro represente un peligro para los vecinos o transeúntes y tengan que ser demolidas por razones de seguridad pública.

Infraestructura anticuada
Al ser el área urbana más antigua del municipio su infraestructura requiere mejoras constantes. La red de cableado aéreo contribuye a proyectar una imagen urbana pobre que no refuerza el carácter histórico de la zona. Esta problemática se describe a detalle en el capítulo 3.7 - Infraestructura del diagnóstico.

Movilidad peatonal limitada
A pesar de ser una zona en la que se aprecia una movilidad peatonal constante la infraestructura de banquetas y de mobiliario urbano es inadecuada, altamente deficiente y poco funcional. Las banquetas son muy estrechas (salvo en el caso de la banqueta remodelada en la calle Independencia), con diversos obstáculos como postes de luz, con escalones o desniveles que impiden su uso a personas en silla de ruedas o el movimiento de carriolas, y que en conjunto provocan el uso de la calle como alternativa a las banquetas exponiendo a los peatones a los riesgos que esto conlleva.

Imagen urbana pobre
La zona en general proyecta una imagen urbana pobre a la cual contribuyen la presencia de cableado aéreo, la condición deficientes de la mayoría de las banquetas y el deterioro o abandono de muchos de los inmuebles, algunos inclusive con frente a la plaza principal.

Fortalezas

- Carácter y edificaciones con valor histórico.
- Diversidad de usos.
- Alto nivel peatonal.
- Buena oferta de espacio público - plaza Juárez y parque Nemesio García Naranjo.
- Buena dotación de equipamiento público.
- Ampliación de banquetas sobre una porción de la calle Independencia.

Potencial Específico (Oportunidades)

- Oportunidad de conservación del patrimonio histórico. El Centro Histórico a pesar de su deterioro mantiene su carácter histórico gracias en gran medida a la escala de las edificaciones, su traza urbana y los equipamientos tradicionales de este tipo de centros: plazas, centros de gobierno y recintos religiosos.
- Potencial de la zona para evolucionar y convertirse en un centro histórico renovado, atractivo y utilizado por un mayor número de personas tanto residentes como visitantes.

CONSULTA PUBLICA 21 Marzo 2012

3.5.2. CV - CENTRO VALLE

Antecedentes

La zona tradicionalmente conocida como Centrito Valle fue concebida como el corazón comercial de la Colonia del Valle desde el génesis de la colonia durante la década de 1940. El plan original para la colonia residencial destina una manzana completa entre las calles Rio Mississippi, Rio Orinoco, Rio de la Plata y Rio Tamazunchale para uso comercial.

El comercio originalmente ubicado en una única manzana ha crecido de la mano a la oferta de servicios reemplazando los usos de suelo habitacional. Esta tendencia que se aprecia en toda la zona de la Colonia del Valle desde su inicio es particularmente fuerte en el cuadrante nororiente, alrededor del Centrito Valle. Los planes de desarrollo urbano anteriores han reconocido el aumento de usos comerciales y de servicio en esta zona extendiendo las zonas donde son permitidos paralelamente a su avance y a las presiones por extenderlas. El Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024 define en el año 2008 el cuadrante nororiente de la colonia como una zona de uso mixto donde los usos comerciales, de servicio y habitacionales son permitidos.

Actualmente la zona funciona como un subcentro urbano. La zona ubica una gran cantidad de usos comerciales y de servicios propios de un subcentro urbano que generan una cantidad considerable de actividad económica y de movilidad a nivel local, municipal y metropolitano con las repercusiones propias que se detallan más adelante.

Evolución de la zonificación comercial de la zona Centro Valle

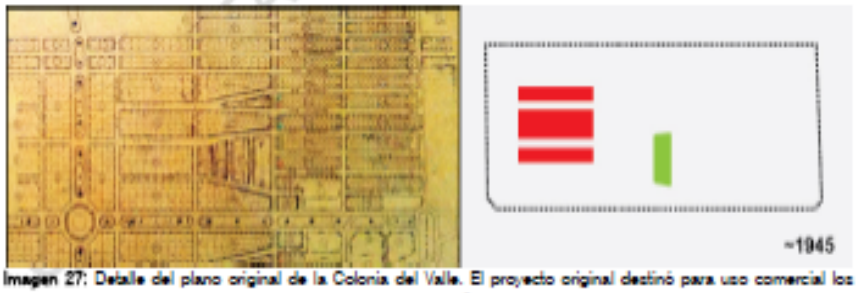


Imagen 27: Detalle del plano original de la Colonia del Valle. El proyecto original destinó para uso comercial los frentes de las calles Rio Mississippi y Rio Orinoco entre Rio Grijalva y Rio Tamazunchale [plano tomado de: San Pedro Garza García: Participación Ciudadana, Arq. Juan Ignacio Barragán, URBIS International SA de CV, 2000].

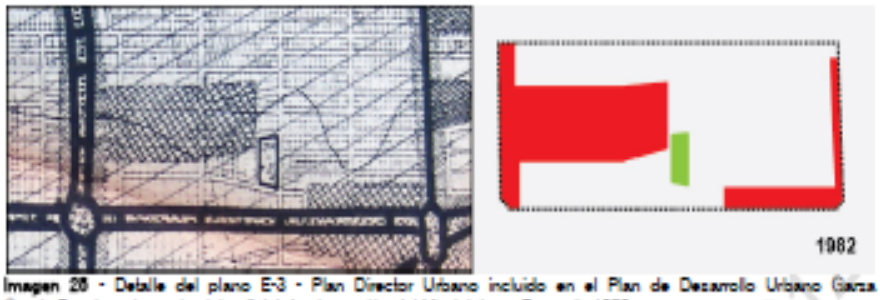


Imagen 28 - Detalle del plano E-3 - Plan Director Urbano incluido en el Plan de Desarrollo Urbano Garza García.Fuente: primer ejercicio oficial de planeación del Municipio en Enero de 1982.

Imagen 29 - Detalle del documento Directrices y lineamientos generales sobre uso de suelo, localización y construcción de edificaciones en áreas urbanas prioritarias de desarrollo urbano de San Pedro Garza García, NL.
Fuente: Publicado durante la administración municipal 1988-1991.

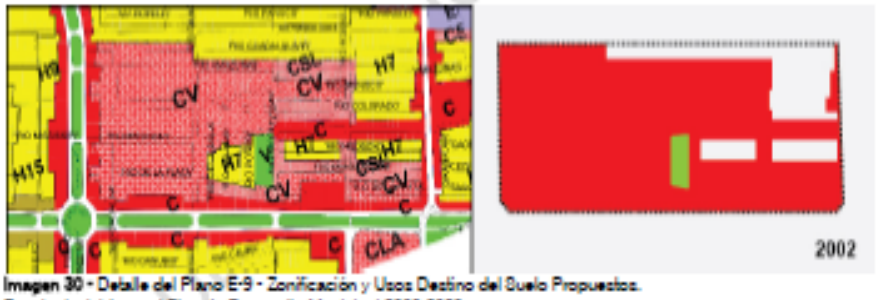


Imagen 30 - Detalle del Plano E-9 - Zonificación y Usos Destino del Suelo Propuestos.
Fuente: incluido en el Plan de Desarrollo Municipal 2000-2020.

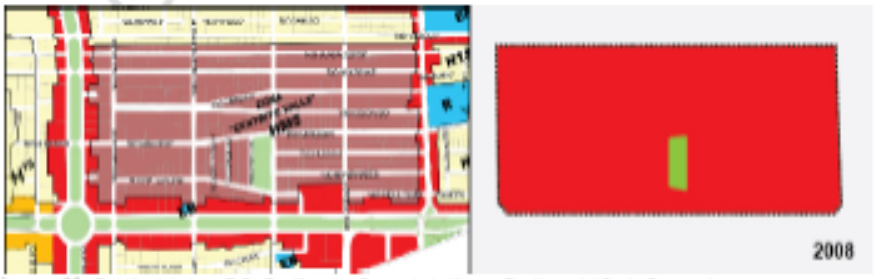


Imagen 31 - Detalle del plano E-2 - Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos.
Fuente: incluido en el Plan de Desarrollo Municipal 2024, zonificación existente actualmente.

Condiciones Actuales

Usos de suelo

El área actualmente zonificada como uso mixto, entre las Calzadas del Valle y San Pedro, la Avenida Gómez Morín y las medias cuadras al norte de la calle Rio Guadalquivir, en su conjunto aloja una mezcla de usos muy diversos predominando en el sector surponiente de la zona los usos comerciales y de servicio y en el sector nororiente los habitacionales. La zona presenta una concentración importante de giros nocturnos o relacionados con la venta y consumo de bebidas alcohólicas como bares y discotecas.

Aproximadamente el 90% de la superficie de los predios en la zona Centro Valle está ocupado por usos habitacional, comercial o de servicios, divididos estos en una proporciones aproximadamente iguales. Correspondiendo esto corresponde con el carácter de uso mixto de la zona. De los lotes con uso de suelo habitacional la mayoría son unifamiliares (30%) con una reducida proporción de multifamiliares (4%).

Prácticamente la totalidad de los predios de la zona está construida existiendo solo una cantidad reducida de terrenos baldíos.

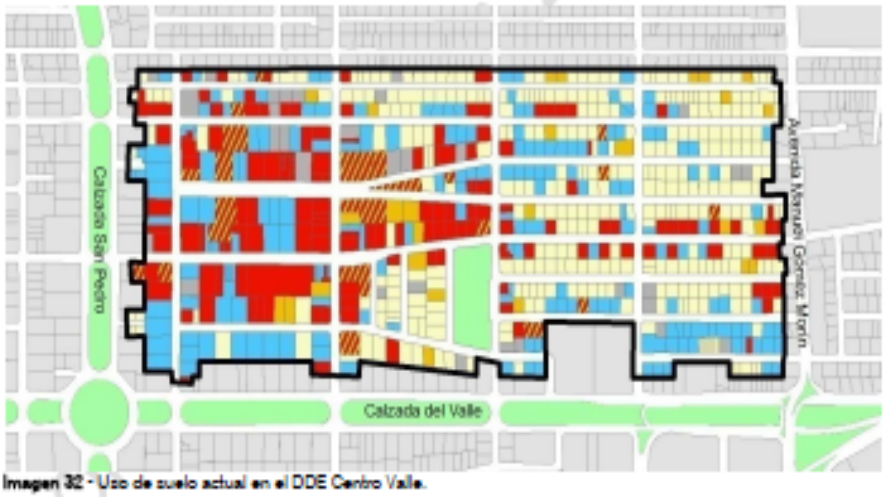


Imagen 32 - Uso de suelo actual en el DDE Centro Valle.
Fuente: IMPLAN

Clasificación de los usos de suelo actuales DDE Centro Valle

uso:	# lotes:	superficie (m^2):	%
HABITACIONAL UNIFAMILIAR	322	153,988	35
SERVICIO	188	117,044	26
COMERCIO	159	97,569	22
MIXTO	29	25,696	6
OTRO (baldío, abandonado, en const.)	31	17,427	5
HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	27	17,427	4
ESPACIO ABIERTO	1	11,436	3
suma:	757	443,959	100

Movilidad

El estado de la infraestructura para la movilidad peatonal en la zona se puede dividir en dos condiciones principales. La primera en el corazón de la zona donde se encuentran algunas banquetas anchas, de entre 3.50 y 5.0 metros de ancho, que proporcionan espacio adecuado para la movilidad de los peatones pero que cuando su uso se mezcla con la extensión de la oferta de los servicios de cafeterías o restaurantes el ancho actual se vuelve insuficiente. La segunda conformada por las banquetas frente a edificaciones comerciales o de servicios que generalmente se ven interrumpidas por rampas de acceso a estacionamiento, los propios vehículos estacionados o por el mal estado de las mismas.

El transporte público alimenta a la zona por el costado que limita con Calzada San Pedro, principalmente en su cruce con Río Mississippi, en donde se ubican varias paradas y se puede apreciar el flujo de usuarios que entran o salen de la zona, especialmente durante las horas pico.

La red vial que sirve a la zona está integrada por vialidades las primarias de las calzadas del Valle y San Pedro, y la avenida Gómez Morín. La zona goza de una buena movilidad gracias a la conectividad completa de su traza urbana ortogonal, sin que esto descarte la formación de conflictos de tráfico locales generados por la cantidad de parque vehicular que entra a la zona buscando los usos comerciales y de servicio que en ella se alojan. Al poniente de la zona las calles principales como Río Mississippi y Río Orinoco tienen una sección de aproximadamente 27 metros la cual es considerablemente más ancha que el resto de las calles de la zona.

Problemática Particular

Impactos del remplazo de vivienda por comercio o servicios

El avance de los usos comerciales y de servicio se ha llevado a cabo a través del desplazamiento de la vivienda. En muchos de los casos y especialmente fuera del corazón del Centrito estos usos han adecuado edificaciones que originalmente albergaban viviendas unifamiliares en oficinas y comercios a pesar de que las tipologías de vivienda unifamiliar de la zona no son aptas para estos usos alternativos.

Las repercusiones de esta transformación a gran escala en la zona se hacen evidentes en el aumento en el tráfico vehicular, la falta de estacionamiento y la sobrecarga en las redes de infraestructura. Los usos comerciales o de servicio generan una cantidad mayor de viajes en automóvil (aproximadamente siete veces mayor) que los que genera una casa habitación. La remodelación de casas habitación para ser usadas como oficina o comercio ha generado un déficit en la oferta de cajones de estacionamiento ya que por lo general los usos nuevos de oficinas o comercios requieren un mucho mayor numero de cajones de los que la casa habitación original tiene o puede físicamente acomodar. La demanda en servicios de electricidad, agua potable y drenaje es también mayor para los usos comerciales y de servicio, en particular la red de infraestructura eléctrica ha evidenciado sus limitaciones al experimentar apagones durante veranos pasados.

Congestionamiento vial y estacionamiento insuficiente

La zona sufre de un nivel importante de congestionamiento vial, especialmente durante horas de trabajo quedando esta problemática evidenciada durante los fines de semana cuando la zona goza de buenos flujos vehiculares. La oferta de cajones en vía pública y privados es mucho menor a la demanda creciente siendo el estacionamiento insuficiente la problemática principal que tanto vecinos, propietarios o visitantes a la zona identifican al momento de preguntárseles sobre la problemática local. La falta de estacionamiento contribuye a incrementar el congestionamiento vial al sumarse al tráfico de la zona los vehículos que buscan sin éxito estacionarse.

Imagen urbana deteriorada

La zona del Centrito Valle ha tenido relativamente poca inversión inmobiliaria reciente. Muchas de las edificaciones del corazón de la zona tienen un aspecto anticuado y evidencian falta de mantenimiento. La infraestructura de cableado aéreo de las redes eléctricas, telefónicas y de televisión por cable tiene una presencia persistente y abrumadora. El escaso mobiliario urbano instalado en banquetas carece de continuidad y evidencia también un alto nivel de descuido. En su conjunto estos elementos contribuyen a que la zona proyecte una imagen urbana anticuada y descuidada. De igual forma la imagen urbana de las edificaciones se ve afectada por la ausencia de reglamentos de zonificación y diseño urbano que promuevan armonía urbana en los desarrollos a través del cuidado de su escala, su posicionamiento en el terreno, la relación de su planta baja con la banqueta y su relación con otras edificaciones. Finalmente la falta de una imagen urbana adecuada debilita la identidad de la zona como un subcentro urbano.

Espacio público de baja calidad

A pesar de tener una traza urbana compacta y de gozar de una buena diversidad de usos lo cual podría fomentar mayor movimiento peatonal, la mayoría de las banquetas (salvo aquellas fuera de las manzanas del corazón de la zona) tienen un ancho insuficiente, se encuentran en mal estado o se encuentran invadidas por rampas de estacionamiento y vehículos estacionados que las bloquean. El estado de la

infraestructura peatonal fomenta el uso del automóvil y va en detrimento de la imagen urbana de la zona.

Imagen 33 • Imagen urbana de la zona sobre la calle Río Orinoco.
Foto: IMPLAN.

CONSULTA PÚBLICA 21 marzo 2012

Infraestructura saturada
Como se menciona anteriormente, el avance de los giros comerciales y de servicios han generado fuertes demandas a la red de infraestructuras locales, especialmente a la red de suministro de energía eléctrica la cual presenta fallas locales en los periodos del año con mayor demanda. Paralelamente, una proporción importante de la red de agua potable de la zona funciona con la red de suministro original a base de tuberías de fierro galvanizado y fierro fundido que dada su antigüedad presenta fallas constantes. El capítulo 3.6 de Infraestructura menciona a detalle la problemática actual de la zona.

Especulación y alto costo de la tierra
El alto consto de la tierra y la especulación contribuyen a dificultar la llegada de inversión nueva, la renovación de los inmuebles y la regeneración de la zona hacia un subcentro contemporáneo estratégico para el municipio.

Fortalezas

- Ubicación céntrica en el municipio y acceso a vías de comunicación importantes.
- Diversidad de usos existente.
- Traza urbana compacta.
- Sección de calles amplia y banquetas anchas en el corazón de la zona.
- Usos existente que mejoran la experiencia peatonal como comercio, restaurantes y cafés.
- Parque Mississippi.

Imagen 34: Sección de banqueta existente sobre Río Mississippi que ilustra el potencial de este tipo de espacio público.
Foto: IMPLAN.

CONSULTA PÚBLICA 21 marzo 2012

Potencial Específico (Oportunidades)

- La zona Centro Valle tiene el potencial específico para evolucionar en un subcentro urbano contemporáneo con identidad propia, que cuente con usos mixtos, mayor densidad y capaz de sostener una oferta de espacios públicos y peatonales de alta calidad.
- Zona idónea para promover de estrategias de regeneración urbana.

3.5.3. VO-VALLE ORIENTE

Antecedentes

La zona de Valle Oriente es el resultado de un largo proceso de planeación por parte de la iniciativa privada y de sucesivas administraciones municipales. Los primeros frutos de este proceso se comenzaron a materializar a finales de la década de 1990 con la construcción del túnel de la Loma Larga y el establecimiento del fideicomiso Fidevalle para llevar a cabo el desarrollo inmobiliario de la zona y la construcción del parque Rufino Tamayo.

A partir de esa época y en un periodo de tiempo relativamente corto, durante la primera década del siglo XXI, la zona de Valle Oriente se transformó en el principal polo de desarrollo inmobiliario del municipio y probablemente del área metropolitana.

Condiciones Actuales

En la zona Valle Oriente se ubica hoy en día el agrupamiento más importante de espacios donde operan el sector de negocios y financiero del área metropolitana. De los más de 630,000 m2 de espacio de oficinas clase A+ y A de la zona metropolitana de Monterrey, Valle Oriente concentra la gran mayoría de esta superficie con cerca del 40%, seguido por el Centro de Monterrey donde se ubica cerca del 20% y por la zona Ricardo Margáin-Gómez Morín donde se ubica aproximadamente el 16% (CB Richard Ellis, 2011). A nivel nacional esta agrupación es la más importante del norte del país, superada únicamente en zonas de la Ciudad de México como el corredor de la Avenida Reforma y la zona de Santa Fe.

La concentración de estos espacios de oficinas genera un fuerte atractivo para los sectores de servicio y comercio los cuales se ubican a su alrededor o como parte de los mismo desarrollos. El conjunto de comercios y servicios de la zona permiten clasificarla como un centro de comercio regional con un área de influencia metropolitana.

Usos de suelo

La zona se ha destinado en los planes de desarrollo urbano como una zona de uso mixto con alta densidad. La ubicación junto con la reglamentación que permite alta densidad, alturas considerables y usos mixtos han resultado atractivas y generado un importante número de desarrollos inmobiliarios de edificios de oficinas en la zona, los cuales clasificados como con uso de servicios ocupan en su conjunto un 22% de la superficie de los lotes de la zona. Pese a la flexibilidad en los usos de suelo permitido el desarrollo inmobiliario reciente ha favorecido la creación de conjuntos de oficinas con o sin comercio accesorio siendo pocos los desarrollos de usos mixtos que cuentan con vivienda como parte del conjunto, tipología que se oferta más en la zona vecina de la Loma Larga, directamente al norte de la zona.

CONSULTA PÚBLICA - Marzo 2012

En la zona existen una cantidad importante de terrenos baldíos que no han sido desarrollados los cuales suman más de 40 hectáreas de superficie desarrollable y representan aproximadamente una tercera parte de la superficie de los lotes de la zona.

A pesar de haber sufrido fuertes daños por el huracán Alex, el parque Rufino Tamayo continúa siendo un punto de referencia importante para la zona. Con una extensión de 8.7 hectáreas goza de un alto nivel de uso por parte tanto de vecinos de la zona como de habitantes del resto del municipio y áreas colindantes. El municipio se encuentra llevando a cabo el proceso de restauración, remodelación y revitalización del parque.

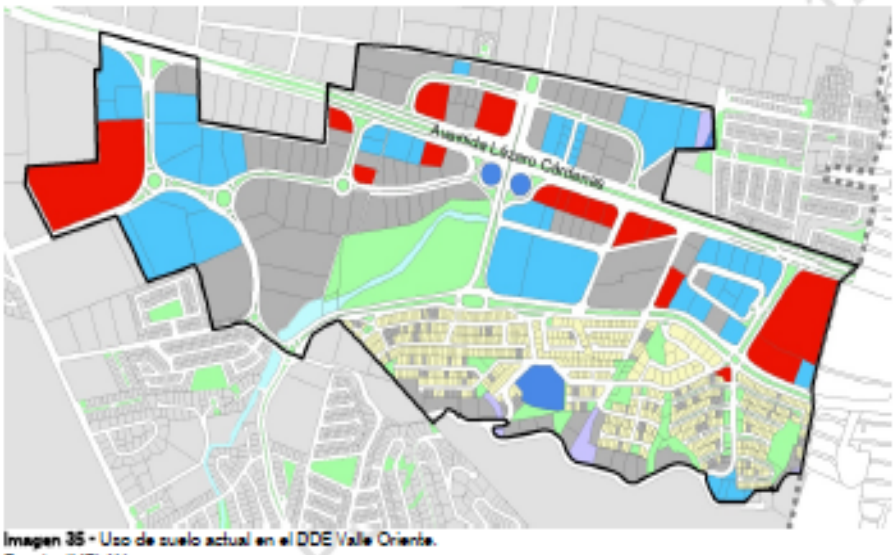


Imagen 35 - Uso de suelo actual en el DDE Valle Oriente.
Fuente: IMPLAN

Clasificación de los usos de suelo actuales DDE Valle Oriente

uso:	# lotes:	superficie (m^2):	%:
OTRO (baldío, abandonado, en const.)	209	410,656	32
SERVICIO	52	280,669	22
ESPACIO ABIERTO	130	197,738	16
COMERCIO	17	164,465	13
HABITACIONAL UNIFAMILIAR	578	162,578	13
EQUIPAMIENTO	4	20,065	2
Arroyo San Agustín	3	17,376	1
INFRAESTRUCTURA	6	13,142	1
suma:	**999**	**1'266,589**	100

El Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024 incluye el polígono decretado en 1993 por el gobierno del Estado para Valle Oriente a través del cual se aplica una reglamentación de zonificación y usos de suelo especializada para el área. El Distrito de Desarrollo Específico tiene la misma delimitación geográfica.

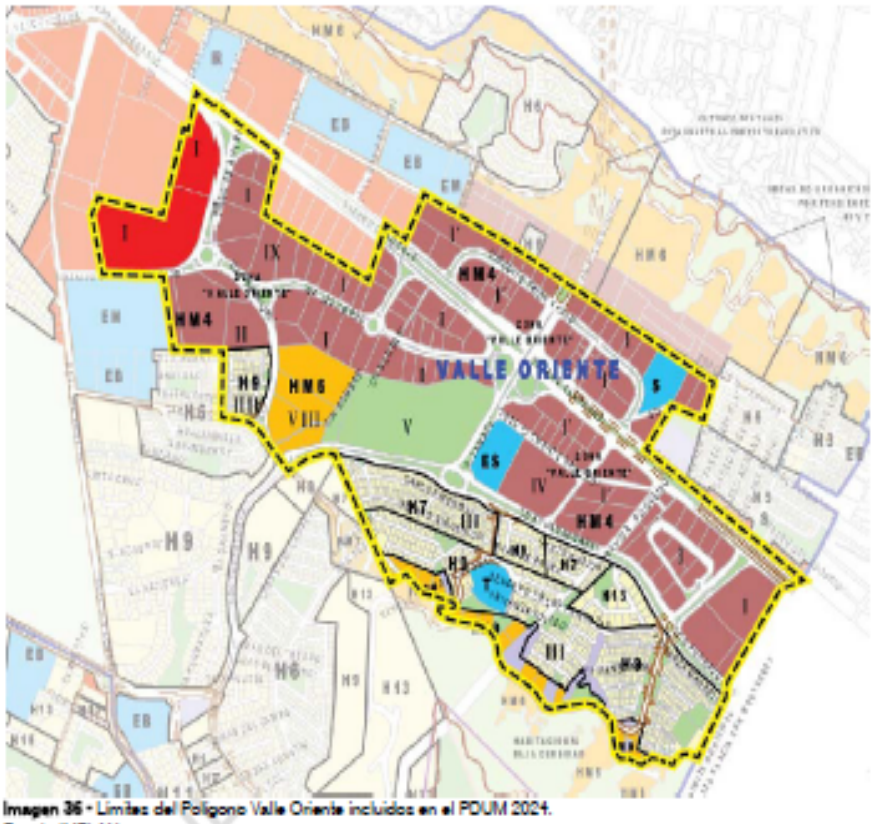


Imagen 36 - Límites del Polígono Valle Oriente incluidos en el PDUM 2024.
Fuente: IMPLAN

Movilidad

La movilidad vehicular en la zona está estructurada a partir de la avenida Lázaro Cárdenas la cual es una de las vialidades principales del municipio y conecta la zona al oriente con Monterrey. Las vialidades interiores como la avenida Fundadores o la avenida Diego Rivera son amplias y cuentan con camellones con vegetación. El conjunto de vialidades y sus capacidades facilitan la movilidad vehicular la cual sin embargo se ve afectada durante las horas pico por el alto volumen de vehículos que entran o salen del municipio a través de la avenida Lázaro Cárdenas.

A pesar de tener banquetas relativamente anchas la movilidad peatonal, evidenciada por la cantidad de peatones en la zona es muy baja, en parte por las condiciones deforma urbana (que se detallan más abajo) que no conducen a crear ambientes que

propicien el caminar. La movilidad peatonal se ve también afectada por la circulación a altas velocidades de los vehículos. Cabe resaltar que alrededor del parque Rufino Tamayo está implementado un carril para uso exclusivo de bicicletas el cual evidencia falta de mantenimiento y generalmente no es respetado por los automovilistas habiendo habido ya accidentes viales involucrando a ciclistas.

Problemática Particular

Forma urbana

Al ser concebida recientemente, la traza urbana de la zona recuerda a la zona de Santa Fe en la Ciudad de México. Avenidas de alta velocidad delimitan súper manzanas donde generalmente se ubican pocos lotes de gran superficie. Por ejemplo, en la manzana central de la zona en donde se ubica el parque Rufino Tamayo el lote más grande tiene una superficie de más de 24,000 m^2 mientras que en el lote más pequeño es de 2,000 m^2 y en conjunto los 21 lotes (excluyendo el parque) tienen una superficie promedio de 6,800 m^2.

El tamaño de los lotes y los parámetros de reglamentación urbana permiten el desarrollo de edificaciones verticales que dejan libre (o con espacios para el estacionamiento) una cantidad importante de la superficie del terreno. En conjunto esta tipología de edificaciones, el tamaño de las manzanas y la vialidad de alta velocidad resultan funcionales para la movilidad en automóvil y contraproducentes para facilitar la movilidad peatonal. Los desarrollos inmobiliarios tienden a separarse lo más posible de las calles dejando un vacío de actividad y usos activos al frente de las banquetas haciendo monótona e insipiente la experiencia del peatón. La escala de las manzanas y la limitada presencia de frentes activos hace que los recorridos a pie entre un desarrollo y otro se perciban como demasiado largos para ser atractivos promoviendo el uso del automóvil aun en recorridos cortos dentro de la zona como lo ejemplifican los viajes a la hora de la comida del personal de las oficinas.

Infraestructura

A raíz de una petición en el año 2010 por parte de propietarios de terrenos en la zona de Valle Oriente de extensión considerable, regidores municipales autorizaron que la densidad permitida por el Plan de Desarrollo Municipal 2024 se duplicara sin llevar a cabo modificaciones a las necesidades de infraestructura contempladas para la zona. Las repercusiones de esta acción se materializan a medida en que el desarrollo de la zona avanza evidenciando sus limitantes en materia de infraestructura. El sistema de suministro de agua potable no se encuentra funcionando según lo originalmente planeado por la falta de incorporación de algunas estaciones de bombeo. El capítulo de 3.8 - Infraestructura menciona a detalle esta problemática.

Fuerte atractor generador de tráfico

La concentración de espacios del sector de negocios y financiero del área metropolitana en la zona es un motor de desarrollo económico que genera también algunas externalidades de carácter negativo siendo el tráfico vehicular la más

importante. Los centros de empleo de la zona de Valle Oriente atraen y generan movimientos vehiculares internos al municipio y externos al resto del área metropolitana. Los análisis cuantitativos y cualitativos del funcionamiento de la red vial y el tráfico vehicular en la zona están detallados en el capítulo 3.6de Movilidad.

Fortalezas

- Concentrador de empresas generadoras de empleo y de derrama económica.
- Proximidad con la zona centro de Monterrey.
- Extensiones considerables por desarrollar (aproximadamente 30 hectáreas) que forman parte de las reservas territoriales de para el crecimiento del municipio.
- Parque Rufino Tamayo.

Potencial Específico (Oportunidades)

- Principal centro de negocios y financiero del norte del país.
- Capacidad para albergar usos mixtos en esquemas de alta densidad.

CONSULTA PUBLICA 21 Marzo 2012

3.5.4 CC-CENTRO CÍVICO

Antecedentes

El Municipio de San Pedro Garza García tiene contemplado impulsar el desarrollo de un proyecto que incluye como componente principal un nuevo Centro Cívico que alberge el quehacer del gobierno municipal dentro de un desarrollo contemporáneo que ejemplifique y represente los principios que caracterizan a la comunidad y el gobierno del municipio.

Imagen 37 - Vista panorámica de los terrenos del Distrito de Desarrollo Específico Centro Cívico y el Puente de la Unidad sobre el Río Santa Catarina.
Foto: Archipelagos.

El terreno donde se plantea el proyecto del Centro Cívico es propiedad del municipio y actualmente alberga entre otros usos el auditorio San Pedro, la oficina de pasaportes y campos deportivos. Se localiza en una ubicación primordial dentro del municipio, al extremo norponiente del corredor Huberto Lobo, colindando con las márgenes del Río Santa Catarina y con el puente de la unidad que conecta el municipio con Monterrey.

Además de albergar el corazón del gobierno municipal, el proyecto del Centro Cívico está conceptualizado como un proyecto integral donde convivan usos culturales y de entretenimiento, de educación, comerciales, de servicios, y de vivienda, en un conjunto de edificaciones contemporáneas de la más alta calidad de diseño y funcionalidad. La magnitud de la inversión programada para llevar a cabo el Centro Cívico constituye un detonador que necesariamente debe ser utilizado como catalizador de transformación y desarrollo positivo para el resto de la zona. Es dentro de este marco donde se plantea el distrito de desarrollo específico.

Junto con el terreno municipal, la ZDE está integrada por tres subáreas: (1) los frentes de la porción del corredor Humberto Lobo entre Morones Prieto y la Calzada del Valle; (2) los terrenos que conforman la manzana completa de Plaza San Pedro, incluyendo Soriana, la plaza, Cinemex y sus estacionamientos correspondientes; y (3) los terrenos baldíos que colindan al poniente del Centro Cívico y que colindan también con la parte posterior de Plaza San Pedro.

Condiciones Actuales

La zona alberga una concentración importante de recintos culturales y educativos encabezados por el auditorio San Pedro, el cual es el principal recinto para eventos culturales escenográficos en el municipio. El conjunto está complementado por la escuela de música y las instalaciones de la Alianza Francesa.

La zona es también un polo comercial importante anclado por el conjunto de Plaza San Pedro, Soriana y Cinemex; complementado con la tienda departamental HEB y con los comercios pequeños que se encuentran a lo largo del resto de la avenida Humberto Lobo.

Usos de suelo
El uso de suelo comercial predomina en la zona ocupando aproximadamente la mitad de la superficie de los lotes de la zona, conformado principalmente por la manzana donde se ubica Plaza San Pedro, Soriana y los cines. Destacan los predios al poniente de esta manzana los cuales se encuentran baldíos y representan el 39% de la superficie de los lotes de la zona.

CONSULTA PUBLICA 21 MARZO 2012

Imagen 36 - Uso de suelo actual en el DDE Centro Cívico.
Fuente: IMPLAN

Clasificación de los usos de suelo actuales DDE Centro Cívico

uso:	# lotes:	superficie (m^2):	%:
COMERCIO	21	101,122	41
OTRO (baldío, abandonado, en const.)	4	94,445	39
EQUIPAMIENTO	2	29,609	12
SERVICIO	13	15,480	6
MIXTO	5	2,991	1
HABITACIONAL UNIFAMILIAR	1	402	< 1
ESPACIO ABIERTO	2	262	< 1
suma:	**48**	**244,431**	100

Problemática Particular

Imagen urbana y movimientos peatonales

Este tramo de la Avenida Humberto Lobo goza de una sección muy amplia con un ancho de vía de seis carriles más un carril central. Este ancho continuo (sin camellones o islas) dificultan los cruces peatonales y propicia la circulación vehicular a alta velocidad. Las banquetas a lo largo de una gran parte de la avenida, particularmente en su costado oriente, han sido prácticamente remplazadas por los estacionamientos para los locales comerciales y de servicios, dificultando la movilidad peatonal y

CONSULTA PÚBLICA

eliminando espacios para la ubicación de árboles y mobiliario urbano. La imagen urbana de la avenida en su conjunto es pobre.

Esta problemática particular contrasta con las condiciones que se dan en Calzada del Valle la cual promueve una mejor movilidad peatonal, cuenta con una imagen urbana de alta calidad e invita a explorar las posibilidades de integración de ambas vías en un esquema que vaya más allá de la agilización de la movilidad vehicular.

Vialidad

La movilidad en sentido oriente-poniente presenta retos particulares. Hacia el oriente, la zona se integra fluidamente con la traza urbana de la Colonia del Valle y sus vialidades, las cuales complementan la movilidad en las vías colectoras como Morones Prieto y principales como Calzada del Valle. En contraste, en dirección hacia el poniente, la zona se topa con grandes extensiones de tierra sin desarrollar y con pocas alternativas viales en esta dirección.

La zona del término norte de la avenida Humberto Lobo y el Puente de la Unidad que conecta el municipio con Monterrey, concentran una cantidad importante de vehículos en horas pico. La problemática vial de esta zona se presenta en el capítulo 3.6 de Movilidad.

Fortalezas

- Ubicación privilegiada en el municipio con acceso a vías rápidas.
- Conexión directa y rápida con el municipio de Monterrey.
- Presencia icónica del Puente de la Unidad.
- Conjunto de usos culturales y educativos existentes.
- El ancho existente de la avenida Humberto Lobo.
- Proximidad al rio Santa Catarina.
- Ubicación de terrenos baldíos de extensión considerable (9.4 hectáreas) que conforman reservas territoriales para crecimiento futuro.

Potencial Específico (Oportunidades)

- Desarrollar el proyecto municipal del Centro Cívico.
- Utilizar el proyecto específico del Centro Cívico como catalizador de desarrollo económico y de transformación positiva para el resto de la zona.
- A través del desarrollo del componente cultural del Centro Cívico consolidar la vocación cultural de la zona y lograr un conjunto de recintos culturales y educativos sin paralelo dentro del municipio.
- Conformar una zona completa de uso mixto, la cual aloje en una extensión territorial compacta una masa crítica importante de comercio, oficinas, servicios, vivienda, y espacios culturales y de entretenimiento.

CONSULTA PÚBLICA 27 Marzo 2012

- Lograr a través del corredor Humberto Lobo continuidad en la tipología espacial y en las actividades de Calzada del Valle hasta el Centro Cívico.
- Conectar con y/o conformar un punto de acceso al lecho del rio Santa Catarina y los usos o actividades que en el futuro ahí se ubiquen o lleven a cabo.

CONSULTA PUBLICA 21 Marzo 2012

3.5.5 RM-RICARDO MARGÁIN

Antecedentes / Condiciones Actuales

La zona Ricardo Margáin ha tenido un crecimiento importante en los últimos diez años. Actualmente está posicionada en el municipio como un subcentro compacto donde se localizan una serie de corporativos en edificios de oficinas de primer nivel que dentro de este mercado se posicionan paralelamente a Valle Oriente.

La vocación actual de la zona como concentradora de oficinas corporativas se remonta a la influencia que ejerció en ella la ubicación de las oficinas corporativas de CYDSA en la zona. En la parte sur del corredor se ubica el corporativo y el planetario del grupo Alfa, construido en la década de 1980, que continua la extensión de la zona especializada hacia la sierra madre. Muy cercano al corporativo de Vitro pero sobre la avenida Gómez Morín el edificio Torre Alta fue construido en 1983. El desarrollo de oficinas corporativas en la zona tuvo un avance significativo en la primera década del 2000 cuando se construyeron un total de 8 torres de oficinas. A finales de la misma década cabe mencionar también la construcción del complejo de usos mixtos conocido como Punto Central.

Imagen 39 - Torres C y D del desarrollo corporativo sobre Ricardo Margáin.
Foto: cortesía IOS Offices.

Usos de suelo

El uso de suelo de servicios que aloja los edificios de oficinas predomina en la zona. Actualmente la zona reúne, en conjunto con la avenida Gómez Morín, más de 100,000 m^2 de oficinas corporativas clase A+ o A (CB Richard Ellis,2011), con gran parte de este espacio ubicado las 11 torres de oficinas de la zona.

En la zona existen una serie de terrenos baldíos que en su conjunto suman aproximadamente 8.2 hectáreas de reservas territoriales para el desarrollo.

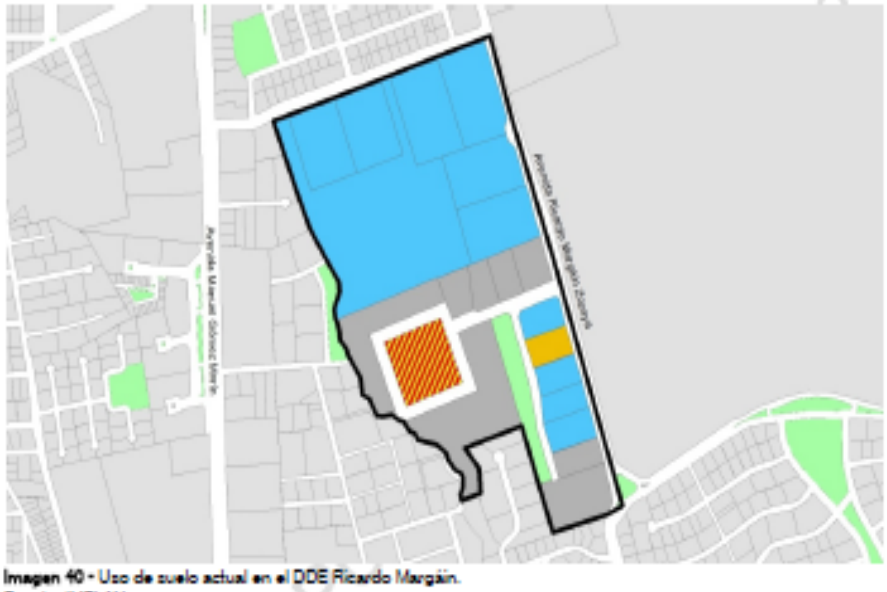


Imagen 40 - Uso de suelo actual en el DDE Ricardo Margáin.
Fuente: IMPLAN

Clasificación de los usos de suelo actuales DDE Ricardo Margáin

uso:	# lotes:	superficie (m^2):	%:
SERVICIO	11	189,464	62
OTRO (baldío, abandonado, en const.)	9	82,965	27
MIXTO	1	15,631	5
ESPACIO ABIERTO	4	11,117	4
HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	1	4,718	2
suma:	26	303,955	100

Problemática Particular

Conectividad oriente-poniente
La zona presenta una conectividad vial limitada en sentido oriente-poniente. Entre las avenidas José Vasconcelos y Alfonso Reyes existe únicamente la calle Roble con esta orientación conectando las avenidas Ricardo Margáin y Manuel Gómez Morín.

Fuerte atractor de desarrollo inmobiliario y los impactos que esto conlleva
La zona es un fuerte atractor de desarrollo inmobiliario. Actualmente se encuentra en proceso de desarrollo un conjunto en el norte de la zona frente a la calle Roble que añadirá más de 100,000 m2 de construcción en diferentes usos mixtos. Este desarrollo sumados a otros paralelos generarán una cantidad importante de tráfico vehicular concentrado en pocas vías principales.

Fortalezas

- Conglomeración de corporativos.
- Abundante superficie territorial por desarrollar (8.2 hectáreas aproximadamente).
- Proximidad a vías de comunicación rápidas.

Potencial Específico (Oportunidades)

- Zona concentradora de empleos y generadora de derrama económica.
- Zona con enfoque corporativo.

CONSULTA PUBLICA 21 Marzo 2012

3.5.6. IN-INDUSTRIAL

Antecedentes / Condiciones Actuales

La zona Industrial es la zona del municipio donde se agrupan los usos industriales. Se encuentra ubicada entre el río Santa Catarina y el arroyo El Obispo y entre el límite poniente del municipio y la avenida Corregidora. Esta zona junto con una pequeña extensión al norte, en la falda del cerro de las Mitras, son las únicas áreas del municipio donde los usos de suelo industriales están permitidos por el Plan de Desarrollo Urbano Municipal actual.

Las industrias y las actividades productivas ubicadas en esta zona conforman una importante fuente generadora de empleo que fomentan la diversidad de oportunidades laborales dentro del municipio. De acuerdo al censo del 2000, el 69% de la población económicamente activa (PEA) del municipio de San Pedro labora en actividades del sector de servicios (sector terciario), siendo esta proporción la mayor de entre los municipios del área metropolitana. El sector secundario (industria de transformación, extractiva, construcción y electricidad) agrupa al 24.6% de la PEA mientras que el 0.7% restante labora en el sector primario (ITESM, 2003). Los empleos del sector secundario (principalmente en industria de transformación) que se generan en esta zona complementan y diversifican la oferta laboral del municipio.

Usos de suelo

La zona tiene una evidente vocación industrial ocupando estos usos tres cuartas partes de la superficie de los lotes de la zona. Sumando a estos lotes con los predios con uso de servicios se cubre el 90% de esta superficie.

La vivienda unifamiliar a pesar de representar un proporción muy baja en cuanto a superficie tiene una presencia importante en el costado sur de la zona. Colindando con los usos industriales una serie de asentamientos irregulares de vivienda se encuentran ubicados en esta zona, al margen del rio Santa Catarina.

Movilidad

El Boulevard Gustavo Díaz Ordaz es la vialidad principal en la zona comunicándola en el sentido oriente-poniente con una porción del municipio y posteriormente con Monterrey en dirección oriente, y con Santa Catarina al poniente. La zona se comunica hacia el sur con el resto del municipio y con la avenida Morones Prieto a través de la calle Corregidora.

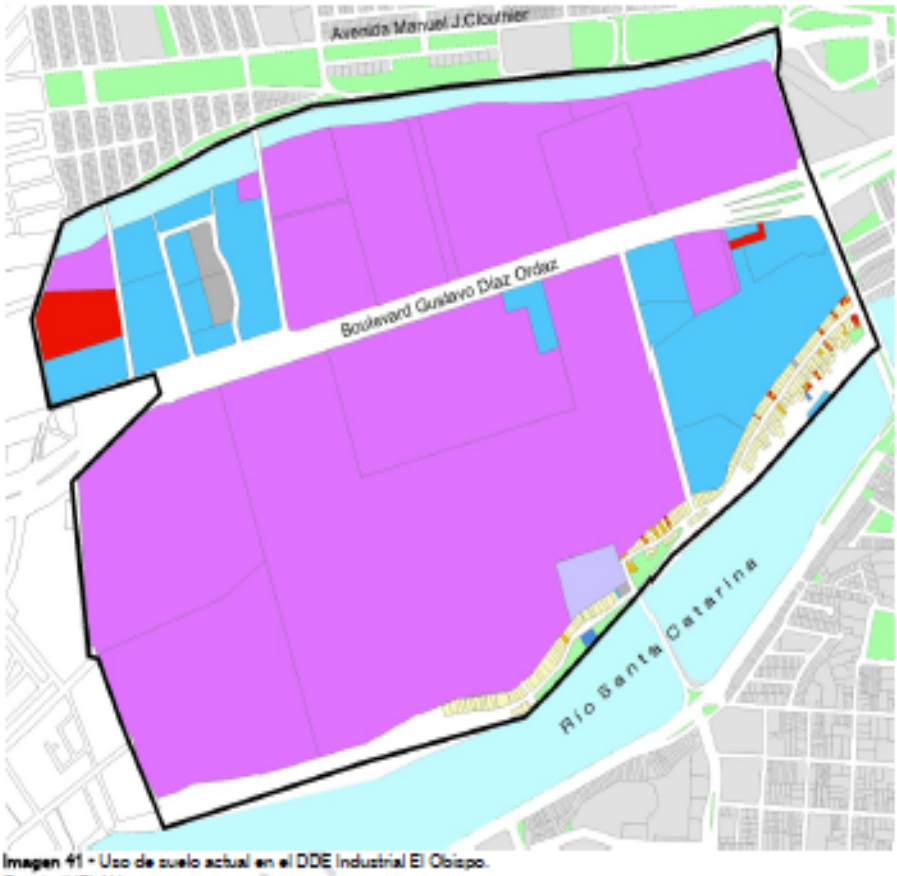


Imagen 41 - Uso de suelo actual en el DDE Industrial El Obispo.
Fuente: IMPLAN

Clasificación de los usos de suelo actuales DDE Industrial

uso:	# lotes:	superficie (m^2):	%:
INDUSTRIA	17	1'176,101	76
SERVICIO	17	220,320	14
Río El Obispo	3	68,642	4
HABITACIONAL UNIFAMILIAR	193	33,057	2
COMERCIO	4	20,961	1
INFRAESTRUCTURA	1	12,768	1
ESPACIO ABIERTO	8	10,482	1
OTRO	4	10,057	1
MIXTO	12	2,101	< 1
HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	8	1,388	< 1
EQUIPAMIENTO	2	844	< 1
suma:	**269**	**1'556,421**	100

Problemática Particular

Gran barrera divisoria
La zona Industrial es una zona que por la configuración monolítica de sus predios con pocas vialidades entre ellos conforma una gran barrera divisoria entre la parte habitacional del Obispo y el resto del municipio, siendo la avenida Corregidora prácticamente la única vialidad directa que conecta ambas partes dentro de los límites del municipio. Esta situación contribuye a aumentar el aislamiento físico y psicológico de los habitantes de esta zona con el resto del municipio.

Impacto ambiental
La industria que se ubica en la zona tiene un impacto ambiental mayor al que se tienen las zonas de comercio, servicios o vivienda.

Asentamientos irregulares
Los asentamientos irregulares carecen de zonificación lo cual fomenta la ubicación de usos incompatibles en ellas quedando la vivienda desprotegida desde la perspectiva de usos de suelo.

Fortalezas

- Ubicación de industria generadora de empleo en el municipio.
- Grandes extensiones de terreno.
- Proximidad a vialidades principales (Boulevard Díaz Ordaz, Morones Prieto).
- La línea ferroviaria y su derecho de paso correspondiente cruzan la zona.
- Proximidad al río Santa Catarina.

Potencial Específico (Oportunidades)

Corto plazo
- Aumentar la capacidad del municipio para albergar industria generadora de empleos del sector secundario.

Largo plazo
- La reubicación de los usos industriales al exterior del municipio liberará en su momento grandes extensiones territoriales y la infraestructura industrial que ocupaban. El tamaño de los terrenos y las edificaciones industriales que resulten representarán una importante oportunidad para repensar la vocación de la zona y los posibles usos futuros, diferentes a la industria, que puedan ubicarse ahí. Las implicaciones de este cambio de uso serán de amplias consecuencias y por ende justificarán la realización de estudios a profundidad para determinar la visión futura de la zona y los objetivos estratégicos a buscar. Una de las implicaciones importantes de cualquier esquema de reutilización de las áreas industriales para

CONSULTA PÚBLICA 21 Marzo 2012

fines diferentes será el determinar el nivel de contaminación de los terrenos y estructuras así como las medidas de remediación que tendrían que llevarse a cabo para garantizar la seguridad de los futuros usuarios.

CONSULTA PUBLICA 21 Marzo 2012

3.6. MOVILIDAD

La provisión de infraestructura y servicios para la movilidad dentro del Área Metropolitana de Monterrey es competencia de los gobiernos locales (Estado y Municipios). El Estado tiene la competencia en cuanto al servicio de transporte público y las vías metropolitanas, mientras que los municipios tienen la competencia en cuanto a la provisión de vialidad y gestión en su territorio.

La eficiencia de la movilidad depende del equilibrio que exista entre la demanda o cantidad de viajes y la oferta o infraestructura existente, además de la estructura urbana y la forma en que se distribuyen las actividades y usos de suelo en el territorio. Para este plan se realizó un estudio de la relación entre la oferta y la demanda actual y un pronóstico a 20 años. La metodología y resultados del estudio se explican a continuación.

En este plan se entiende por movilidad, el desplazamiento de bienes y personas, y se concibe como la demanda de viajes en cualquier medio y por cualquier motivo. Bajo este concepto, quedan insertos los clásicos abordajes de: transporte individual, transporte público, carga, peatonales o medios no motorizados, o la combinación de cualquiera de ellos.

3.6.1. ESTRUCTURA

El Municipio se encuentra ubicado en un valle angosto limitado por la Sierra las Mitras al norte y la Sierra Madre al sur. La estructura urbana se ajustó a esta ubicación, de tal forma que, las vialidades para los viajes de largo itinerario se diseñaran con dirección este a oeste y las vialidades para los viajes locales se diseñaran con dirección de norte a sur. El Municipio cuenta con sólo nueve entradas y salidas, de las cuales ocho se encuentran al norte del Municipio y una sola al sureste. Las vialidades metropolitanas que bordean el norte del Municipio son Morones Prieto, Díaz Ordaz, Antonio L. Rodríguez y Lázaro Cárdenas. Todas estas son vialidades importantes para desfogar el tráfico regional; sin embargo, la falta de conexión entre Lázaro Cárdenas y Morones Prieto provoca que una gran parte del tráfico regional cruce por el centro del Municipio.

Las secciones de las vialidades en general, no son muy anchas y ofrecen banquetas muy angostas que desincentivan al peatón. Poco a poco y con gran esfuerzo, el Municipio ha ido adquiriendo tierras para poder ofrecer vialidades adecuadas en ciertas áreas (Alfonso Reyes y Gómez Morín). Ahora con el 95% del Municipio construido y con el precio de las tierras tan alto, es casi imposible pensar que se podrán aumentar las secciones de vialidades. Las estrategias futuras de vialidad deberán entonces basarse en diversificar los medios de movilidad y no en el aumento de vialidades.

3.6.2. OFERTA

La cantidad de infraestructura y servicios de transporte es a lo que se le llama oferta de movilidad.

En el Municipio las calles equivalen al 8.25% del área urbanizada (Anteproyecto del Plan de Desarrollo Urbano San Pedro Garza García, 2024).La red vial relevante, la que sirve a los viajes de mediano y largo itinerario suma 1,682 km., de los cuales el 34% corresponde a vías primarias y de acceso controlado, el 10% a secundarias, el 9% a colectoras y el 47% a locales (PSVT, CETYV, 2008).Algunos estudios han estimado que en la hora de máxima demanda se movían simultáneamente del orden de 200,000 vehículos en esta red (Cal y Mayor y Asociados, 2003).

En cuanto al transporte público, del total de rutas que prestan servicio en el Área Metropolitana, 57 cubren itinerarios en San Pedro y tienen la capacidad de ofertar hasta 46,000 plazas en la hora de máxima demanda; sin embargo, es necesario un estudio detallado para medir la eficiencia de estas rutas. Las rutas citadas tienen una cobertura territorial del 71% del total del área urbanizada, incluyendo las zonas de montaña donde la baja densidad y la preferencia de los habitantes (alto ingreso y alta tenencia de vehículos), hacen inviable la prestación de servicios de transporte público.

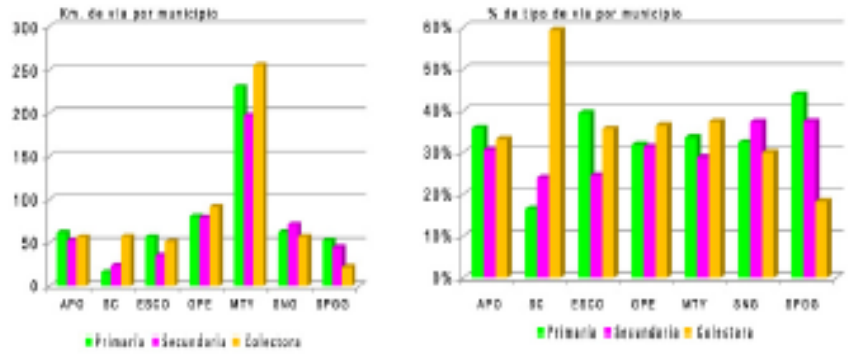


Imagen 42 - Antecedentes de red vial relevante por Municipio.Fuente: Plan de Vialidad y Transporte de San Pedro Garza García, CETYV, 2003.

Las vialidades del Municipio se dividen en las siguientes categorías:

1. Vías Primarias: de carácter metropolitano y de alta velocidad para recorridos de mediano a largo plazo.
2. Vías Primarias de Acceso Controlado: son aquellas vías principales de flujo continuo que cuentan con puntos de incorporación o desincorporación.
3. Secundarias: son aquéllas que sirven de enlace entre las vías colectoras y locales, y las vías primarias. Son para recorridos de corto a mediano plazo, se caracterizan por operar con flujos discontinuos.

4. Colectoras: son aquéllas que sirven de enlace entre las vías locales y las vías secundarias. Son para recorridos de corto a mediano plazo y se caracterizan por operar con flujos discontinuos.
5. Locales: son aquéllas que sirven para el desplazamiento local, para recorridos de corto plazo. Normalmente son para el tráfico local.

Clasificación de Tipos de Vía y Tramos en San Pedro Garza García, N.L.

Tipo de vía	Calle	De	A
Primaria. Acceso Controlado.	Lázaro Cárdenas	Límite del Municipio	Vasconcelos
	Morones Prieto	Límite del Municipio	Corregidora
	Túnel Loma Larga		
Primaria. Controlada por Semáforo.	Manuel J. Clouthier		
	Morones Prieto	Corregidora	Límite del Municipio
	Lázaro Cárdenas	Vasconcelos	Gómez Morín
	Calzada Del Valle		
	J. Vasconcelos		
	Alfonso Reyes		
	Fundadores		
	Gómez Morín		
	Ricardo Margáin		
	Díaz Ordaz		
Secundarias	Real San Agustín		
	Calzada San Pedro		
	Manuel J. Clouthier		
	Roberto G. Sada		
	Humberto Lobo		
Colectoras	Antiguo Camino a San Agustín		
	Camino a Chipinque		
	Jerónimo Siller		
	Suchiate		
	Fuentes del Valle		
	Bosques del Valle		
	Santa Barbará		
	Corregidora		
	Mississippi		
	Missouri		
	Jiménez		
	Rosario		

CONSULTA PÚBLICA 21 Marzo 2012

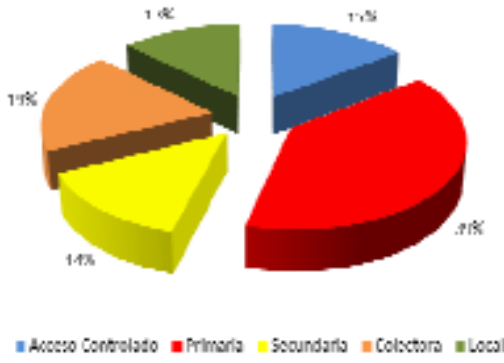


Imagen 43 - Distribución porcentual por tipo de vía en red relevante.Fuente: IMPLAN.

La mayor parte de los usuarios en San Pedro disponen de una vía de acceso controlado o primaria a no más de cuatro kilómetros, y los tiempos de viaje promedio se encuentran entre 25 y 32 minutos, resultando favorables a la mayor parte de los usuarios de San Pedro (ver Imagen 44).

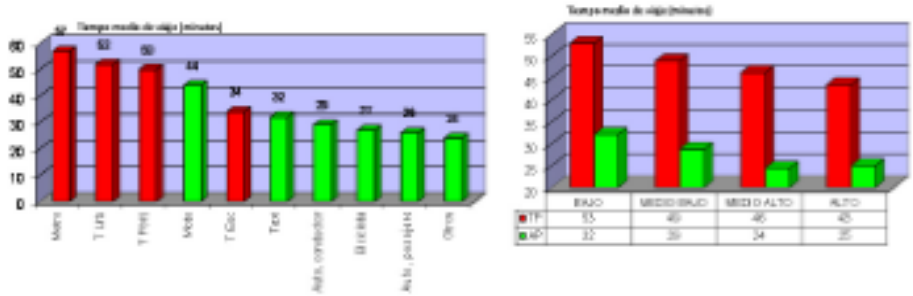


Imagen 44 -Tiempos medios de viaje por tipo de medio de transporte y por estrato en el AMM.

Fuente: Elaboración propia a partir de análisis de la Encuesta OD 2005 (CETYV, 2007).

TP = transporte público y AP = automóvil particular

3.6.3. DEMANDA

La demanda de movilidad se define por la cantidad de viajes y la distribución de éstos en la red vial. En el caso del Municipio, la mayoría de los viajes son realizados en autos individuales creando una mayor demanda que si se utilizara el transporte público. La dependencia de la población sobre el auto individual se puede deducir de la relación entre el total de vehículos registrados (122,144) y el total de la población (122,000), lo cual implica una tasa de un vehículo por habitante.

Para calcular el número de viajes actuales en el Municipio, se tomó como base la Encuesta Origen – Destino del año 2005 y se asumió una tasa de crecimiento de los viajes de 2% anual, (Plan Sectorial de Transporte y Vialidad 2007). Se llegó entonces a una cifra de 9.5 millones de viajes todo medio y todo motivo en el Área Metropolitana (2010). De ellos, un 9.4% (896,953 viajes) tienen como origen o destino el Municipio. El número de viajes atraídos al Municipio es 1.91 veces el que se produce en el mismo. se puede observar el patrón de viajes producidos en San Pedro en el año 2005, y aunque las magnitudes hayan cambiado, lo relevante son los patrones que se mantienen casi sin cambio por muchos años.

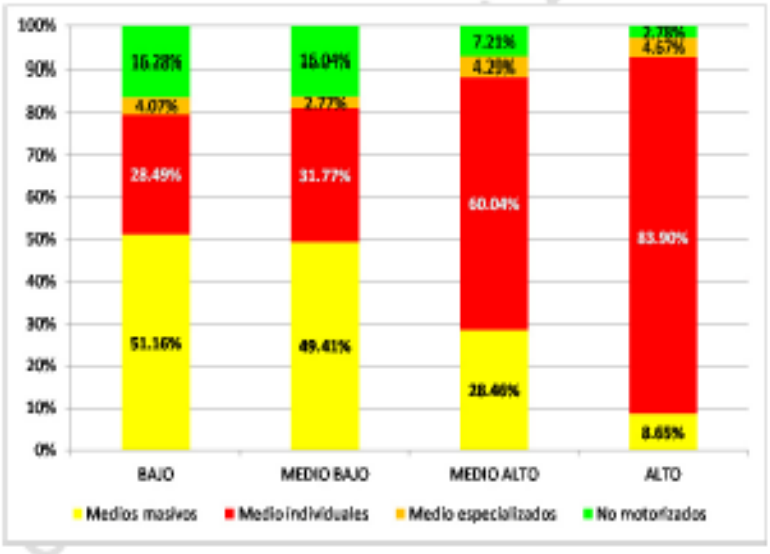


Imagen 45 - Partición modal por estrato en San Pedro Garza García.
Fuente: Elaboración propia a partir deanálisis de la encuesta OD 2005 (CETYV2007).

Los viajes en San Pedro tienen singularidades respecto a los del resto del Área Metropolitana, entre otras la partición modal y la intensidad de uso de los medio según estrato. El estrato bajo es el que utiliza con más frecuencia el transporte público mientras que el estrato alto utiliza en su mayoría el transporte individual. En el área metropolitana el 48% de los viajes se hacen en medios individuales mientras que en el Municipio sube a un 58%. En otras ciudades del mundo con igual o mayor ingreso percápita el transporte público es utilizado por todos los estratos sociales y no existe esta correlación que existe en San Pedro.

Interacción entre la oferta y la demanda

Aunque se pueden deducir ciertas preferencias y variables del sistema al analizar la información presentada, esto no es suficiente y es importante recurrir a la medición cuantitativa de la interacción entre la oferta y la demanda por medio del modelo de planeación denominado Transcad. A través de este modelo se pueden representar la saturación de las vías en la situación actual y pronósticos de saturación en el futuro.

Para medir la magnitud de la demanda, se hicieron aforos en varias intersecciones de la red vial del Municipio. Aquí se presentan las intersecciones con los volúmenes de tránsitos más grandes (mayores a 10,000 vehículo por hora) y su variación por período del día:

1. Lázaro Cárdenas – Vasconcelos – San Agustín, con 16,813 veh/hr.
2. M. Gómez Morín – Vasconcelos – Calzada del Valle, con 12,152 veh/hr.
3. G. Díaz Ordaz y Corregidora, con 10,756 veh/hr.
4. J. Vasconcelos y Ricardo Margáin, con 10,512 veh/hr.

CONSULTA PÚBLICA 2 Marzo 2012

Intersecciones con mayores volúmenes de tránsito en hora máxima por período del día en San Pedro Garza García

Intersección	Volumen en la hora de máxima demanda (veh/hr.)		
	Matutina	Medio día	Vespertina
I. MORONES PRIETO - DIEGO SALDÍVAR	5.314	2.938	3.588
ALFONSO REYES - SANTA BÁRBARA	1.840	2.131	2.049
ALFONSO REYES - LOMAS DEL VALLE	2.404	2.904	3.156
ALFONSO REYES - JERÓNIMO SILLER	2.094	2.590	3.449
ALFONSO REYES - MANUEL GÓMEZ MORÍN	3.656	4.990	4.937
ALFONSO REYES - RICARDO MARGÁIN	2.502	3.284	3.318
ALFONSO REYES - REAL SAN AGUSTÍN	1.885	2.946	2.239
LÁZARO CÁRDENAS - VASCONCELOS - REAL SAN AGUSTÍN	16.813	17.481	15.662
I. MORONES PRIETO - CALZADA SAN PEDRO	9.599	7.230	7.542
I. MORONES PRIETO - SANTA BÁRBARA	6.281	5.667	7.861
LÁZARO CÁRDENAS - RICARDO MARGÁIN	8.072	7.567	7.763
LÁZARO CÁRDENAS - M. GÓMEZ MORÍN	8.185	6.991	5.964
M. GÓMEZ MORÍN - VASCONCELOS - CALZADA DEL VALLE	12.152	13.887	14.325
J. VASCONCELOS - RICARDO MARGÁIN	10.512	10.419	11.215
M. GÓMEZ MORÍN - ROBLE	4.524	5.267	5.124
RICARDO MARGÁIN - ROBLE	2.802	3.175	3.173
M. GÓMEZ MORÍN - MAGNOLIA	3.145	3.031	3.739
M. GÓMEZ MORÍN - PRIV. MA. DE LOS ÁNGELES	2.701	3.232	3.264
J. VASCONCELOS - JERÓNIMO SILLER	2.059	2.360	2.603
J. VASCONCELOS - CALZADA SAN PEDRO	2.941	3.493	3.294
J. VASCONCELOS - HUMBERTO LOBO	2.737	3.231	3.510
G. DÍAZ ORDAZ - CORREGIDORA	10.756	6.841	9.672
I. MORONES PRIETO - B. JUÁREZ	1.224	SD	2.146
B. JUÁREZ - CAPELLANÍA	595	SD	649

SD = sin dato

Fuente: elaboración propia con base en trabajo de campo y estudios existentes.
Nota: en el reporte de acopio de información se presenta información complementaria y el detalle de los volúmenes de tránsito por intersección para los tres periodos del día.

CONSULTA PÚBLICA 21 Marzo 2012

Pronóstico de la situación a futuro para integrar al modelo de movilidad

La construcción de un pronóstico de la movilidad en el Municipio de San Pedro Garza García implica la prospección de tres grandes componentes: la demanda, la oferta de infraestructura y servicios para la movilidad, y la localización geográfica de la oferta y la demanda.

Estimación de la demanda futura de movilidad

Evidentemente, la planeación de los asentamientos humanos, por principio y búsqueda del desarrollo, tiene que plantearse el reto de crecer y crecer con calidad. Por eso, aunque la tasa de crecimiento del Municipio en los últimos diez años es casi nula, para los fines del Plan de Desarrollo se ha planteado la idea de un crecimiento gradual, empezando con tasas del 0.5% anual, hasta igualarse con las tasas promedio del crecimiento en el Área Metropolitana que son del orden del 2%.

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.

Para estimar la demanda futura de movilidad, se utilizó un sencillo método que consiste en proyectar las matrices de viaje en paralelo con el crecimiento de la población. Se asume que la población base es la de 2010 y que el horizonte de tiempo es el 2030 con cortes en 2015, 2020 y 2030.

Para proyectar las matrices se consideran cinco grupos o zonas de crecimiento:

a) Todas las zonas fuera del Municipio de San Pedro Garza García.
b) Valle Poniente en el Municipio de Santa Catarina.
c) Exhacienda San Agustín.
d) Los DDE o Polígonos de Actuación.
e) El resto del Municipio.

El crecimiento de los viajes para cada una de las zonas sería:

1. En todas las zonas fuera de San Pedro Garza García, excepto Valle Poniente Santa Catarina, sería un crecimiento del 2% anual (PSTV, 2007).

2. En Valle Poniente Santa Catarina, que es el área al poniente de la UDEM, y que limita con la montaña al sur y sur poniente, y con Morones Prieto al norte. Se considera que la capacidad de la zona sería del orden de los 15,000 habitantes y que el llenado a 2030 sería del 75%. El proceso de llenado sería uniformemente proporcional hasta el 2030. Si se da el proceso de llenado, en 2030 podría haber del orden de 11,250 personas y unas 2,813 viviendas.

CONSULTA PÚBLICA 21 Marzo 2012

3. La zona Exhacienda San Agustín se ha segmentado, ya que pretende reflejar el crecimiento de la zona y la "presión" que generaría sobre Antiguo Camino a San Agustín y particularmente sobre la intersección que forma esta calle con Fundadores. Se estima que con un proceso de llenado similar al de Valle Poniente, la población en 2030 podría ser del orden de 5,160 personas en unas 1,290 viviendas.

4. En los Distritos de Desarrollo Específico o Polígonos de Actuación, la población por sumar a 2030 sería de 15,000 habitantes (3,750 viviendas). El escenario más probable localiza el crecimiento en Centro Cívico (CC), Ricardo Margáin (RM), Valle Oriente (VO) y Centro Valle (CV), lo cual implica que el crecimiento citado se distribuiría en estas cuatro zonas proporcionalmente a su área y luego uniformemente a lo largo del tiempo.

5. Para el resto del Municipio, se estiman otros 15,000 habitantes y se distribuirían proporcionalmente al tamaño de las zonas y luego uniformemente hasta el año 2030 para acumular cada corte de tiempo (2015, 2020 y 2030).

Con el fin de evaluar el modelo de movilidad sustentable propuesto por este Plan, se construyeron tres escenarios basados en diferentes estrategias de movilidad y un escenario base.

1. Escenario Base: representa las condiciones de movilidad existentes en el año 2011.

2. Escenario Base al 2030 (no hacer nada): proyecta al año 2030 el funcionamiento de las vialidades existentes incorporando cambios a la demanda como el aumento de la población y de la cantidad de viajes. Este escenario se incluye para mostrar de forma ilustrativa el comportamiento futuro del tráfico en el caso hipotético de "no hacer nada" en materia de movilidad.

3. Escenario Tendencial de Movilidad Basada en Medios Individuales: incluye la proyección de las condiciones existentes al año 2030 incorporando las obras de infraestructura vial incluidas en el Plan actual (Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024) y representando la continuación de las tendencias de movilidad actuales, enfocadas principalmente en la movilidad basada en medios individuales.

4. Escenario de Movilidad Sustentable: incluye el conjunto de propuestas del Plan en los temas de transporte público, medios no motorizados y adecuaciones viales proyectadas a un horizonte de 19 años hasta el año 2030.

Los cuatro escenarios se analizan dentro del contexto particular (demográfico, geográfico y de los usos de suelo) del Municipio de acuerdo a los diferentes

CONSULTA PÚBLICA 21 marzo 2012

horizontes de tiempo, con los escenarios de proyección a futuro divididos en periodos de corto, mediano y largo plazo (2015, 2020 y 2030). A cada periodo se le asocian acciones y obras, junto con la matriz que refleja el crecimiento de la población (demanda) y la red vial que representa las obras correspondientes (oferta).

Los resultados de este análisis se presentan en la sección de Políticas y Estrategias, capítulo de Movilidad.

CONSULTA PUBLICA 21 Marzo 2012

Imagen 46- Intersecciones con más accidentes de tránsito, 2009.

Fuente: Secretaría de Seguridad Pública, Coordinación General de Vialidad.

3.7. INFRAESTRUCTURA

3.7.1. AGUA POTABLE

La red de agua potable del Municipio de San Pedro está integrada a la red metropolitana de Monterrey. Uno de los principales abastos de agua potable se recibe de los acueductos Metropolitanos Huasteca Monterrey que ingresan al Municipio por las avenidas Díaz Ordaz y Alfonso Reyes, alimentan la zona poniente del Municipio a través del sistema de tanques San Pedro, Pedregal del Valle, Valle San Ángel.

La parte oriente del Municipio está interconectada con el sistema de tanques Obispado y Loma Larga de Monterrey, que alimentan el tanque San Agustín II, ubicado al poniente del túnel vial de la Loma Larga, y éste alimenta el sistema de tanques Colorines. También la zona oriente del Municipio está conectada a la red metropolitana a través del sistema del acueducto La Estanzuela pero con deficiencia en el camellón de la Av. Lázaro Cárdenas. Existe la preparación para conectarse al sistema de tanques Altamira I y II ubicados en Monterrey, que fortalecerán la alimentación de los tanques Valle Oriente pero se requieren realizar obras de interconexión y aprovechar instalaciones de bombeo ubicadas en la Av. Adolfo Laubner en Valle Oriente.

Los principales problemas existen en los siguientes sectores:

1. **Zona Loma Larga**: prácticamente toda la zona que se está desarrollando es zona de presión del tanque San Agustín II. La capacidad del tanque es de 1,000m^3, lo cual se considera insuficiente para el crecimiento futuro.

2. **Zona Valle Oriente**: cuando se creó Fidevalle, se construyeron tres tanques (sistema Valle Oriente), pero la estación de bombeo que se construyó para la alimentación de estos tanques, sigue sin incorporarse; actualmente se alimentan de la red del tanque San Agustín I. En Valle Oriente y la Colonia Balcones del Campestre es necesario revisar la factibilidad que dio el ayuntamiento para su redensificación; y si se quiere aumentar la densidad, es necesario realizar una reingeniería para aumentar la capacidad de las redes y su almacenamiento, así como contar con su aprobación por Agua y Drenaje.

3. **Colorines**: en este sector se tienen funcionando nueve tanques; dos en Colorines, tres en Jardines de San Agustín, dos en las Calzadas, y dos en San Agustín Campestre; todos se alimentan con una tubería de 12 pulgadas de diámetro que llega a la estación de bombeo después de recorrer una distancia de 5,350 metros y que además va suministrando agua en el trayecto, por lo cual ya es insuficiente este alimentador y se tiene que tomar en cuenta para poder desarrollar la zona del área la Joya del Venado.

4. **Valle San Ángel**: las zonas antiguas tienen problemas, ya que esta colonia fue diseñada como fraccionamiento campestre y las redes están afectadas por la

inestabilidad de suelo. Por las pendientes del terreno, las redes y el sistema de tanques de almacenamiento son difíciles de accesar, y en algunos casos están invadidos por los particulares y presentan dificultades para su mantenimiento, específicamente los tanques Valle V, VIII, IX, XV y Veredalta. No se cuenta con alimentadores de los tanques a la red, ya que directamente de las líneas de bombeo se da servicio, esto se presenta en el sistema Valle del IV al XV.

5. **Sistema de Tanques San Pedro** (zona de Col. Villa Montaña y La Cima): este sector actualmente está en desarrollo y de ocho tanques que deberán ser, sólo existen cuatro, que son San Pedro I, II, VI y VIII; faltan el III, IV, V y VII, lo cual propicia que se tengan sectores fuera de zona de presión y se requiere instalar válvulas reguladoras para poder corregirlo, con la limitante que esto representa.

6. **Centrito Valle**: en este sector es necesario rehabilitar una buena cantidad de la red, ya que aún se tienen 8,520 metros de tubería de 2 y 3 pulgadas de diámetro de fierro galvanizado y fierro fundido, que frecuentemente presentan fallas y es una limitante para tener un suministro confiable.

7. **Zona Fuentes del Valle**: no se tiene alimentador, ya que al igual que en otros casos, la línea de bombeo alimenta directo a la red.

8. **Áreas irregulares**: colindantes al Río Santa Catarina y están conectadas a la red oficial. Hay un gran consumo irracional de agua por el riego de jardines.

9. **Sistema de Tanques San Pedro 400, Vista Montaña y El Obispo**: no cuentan con alimentadores del tanque a la red.

CONSULTA PÚBLICA 31 MARZO 2012

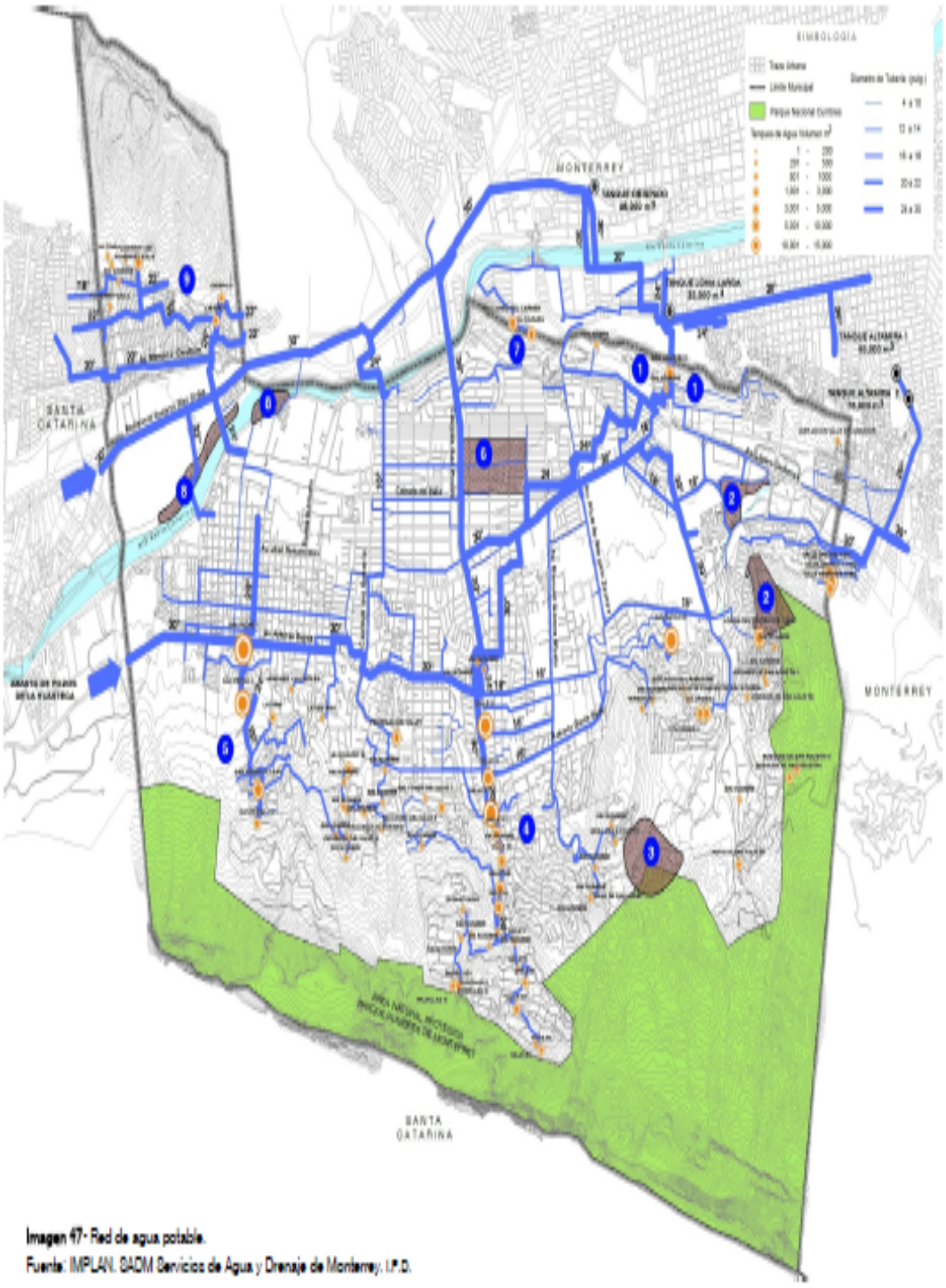


Imagen 47- Red de agua potable.
Fuente: IMPLAN, SADM Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.

3.7.2. DRENAJE SANITARIO

El Municipio está formado por tres cuencas para drenar las aguas usadas. La primera es el arroyo El Obispo, donde a través del colector El Obispo se descargan las colonias San Pedro 400, todos los sectores de la colonia Revolución y El Obispo. La cuenca más importante es la zona comprendida desde el límite municipal poniente hasta la Av. San Agustín al oriente, y descarga hacia el Río Santa Catarina conectándose al colector sur del Área Metropolitana de Monterrey a través de los colectores ubicados en las calles Jiménez y Juárez con diámetro de 15 pulgadas; Santa Bárbara, Suchiate, Moctezuma y Gómez Morín, todos de 21 pulgadas de diámetro en promedio.

Los principales problemas son:

1. **Con el huracán Alex** y la ampliación del cauce del Río Santa Catarina, los colectores sur y sus alivios sufrieron daños y se reubicarán a un alto costo. En su último tramo, son dos colectores de 24 y 30 pulgadas de diámetro. Su operación está en la parte más baja, pero en época de lluvias se descargan pluviales y lo saturan, botando las tapas de los registros y derramándose el drenaje sanitario a las calles.

2. **En el Fraccionamiento Joya de la Corona**, su planta de tratamiento no funciona adecuadamente y se tiene que realizar un bombeo al colector Gómez Morín y es muy difícil su operación y mantenimiento. La zona Valle San Ángel es un gran problema, ya que los colectores son para fraccionamientos campestres y se utilizan para descargas de multifamiliares.

3. **El colector El Capitán**, de 18 pulgadas de diámetro, está muy saturado y tiene problemas en la plaza Tanarha y en los parques de la colonia Fuentes del Valle.

4. **Existen tres plantas** de tratamiento privadas y utilizan el drenaje de los colectores. El Club Campestre tiene una planta de tratamiento para el riego de su campo. Así mismo, la zona donde estaba el corporativo Vitro; y la tercera en el corporativo Cemex para el riego de sus jardines, con una capacidad de 120 litros por segundo.

La tercer cuenca comprende la zona delimitada por la Av. San Agustín al oriente, la Loma Larga al norte y los límites municipales al oriente y sur. Esta zona descarga al colector del Arroyo Seco, con diámetros de 21 y 24 pulgadas de diámetro.

COPIA PÚBLICA 21 marzo 2012

Los problemas principales son:

5. **El arroyo San Agustín** se amplió a 18 pulgadas, pero presenta deficiencias por la invasión del derecho de paso por los vecinos, y descargas pluviales que lo llenan de tierra y piedras.

6. **Falta fuerza** legal al Municipio para fijar los derechos de paso necesarios y para decretar obras necesarias para el bien común. Un ejemplo es el colector San Agustín.

7. **Existen áreas de viviendas** de muy baja densidad de población y de muy altos recursos económicos que no cuentan con red oficial, tienen pequeñas plantas de tratamiento, pero existen problemas en su mantenimiento y no son muy eficientes, por lo que contaminan el subsuelo.

CONSULTA PUBLICA 21 Marzo 2012

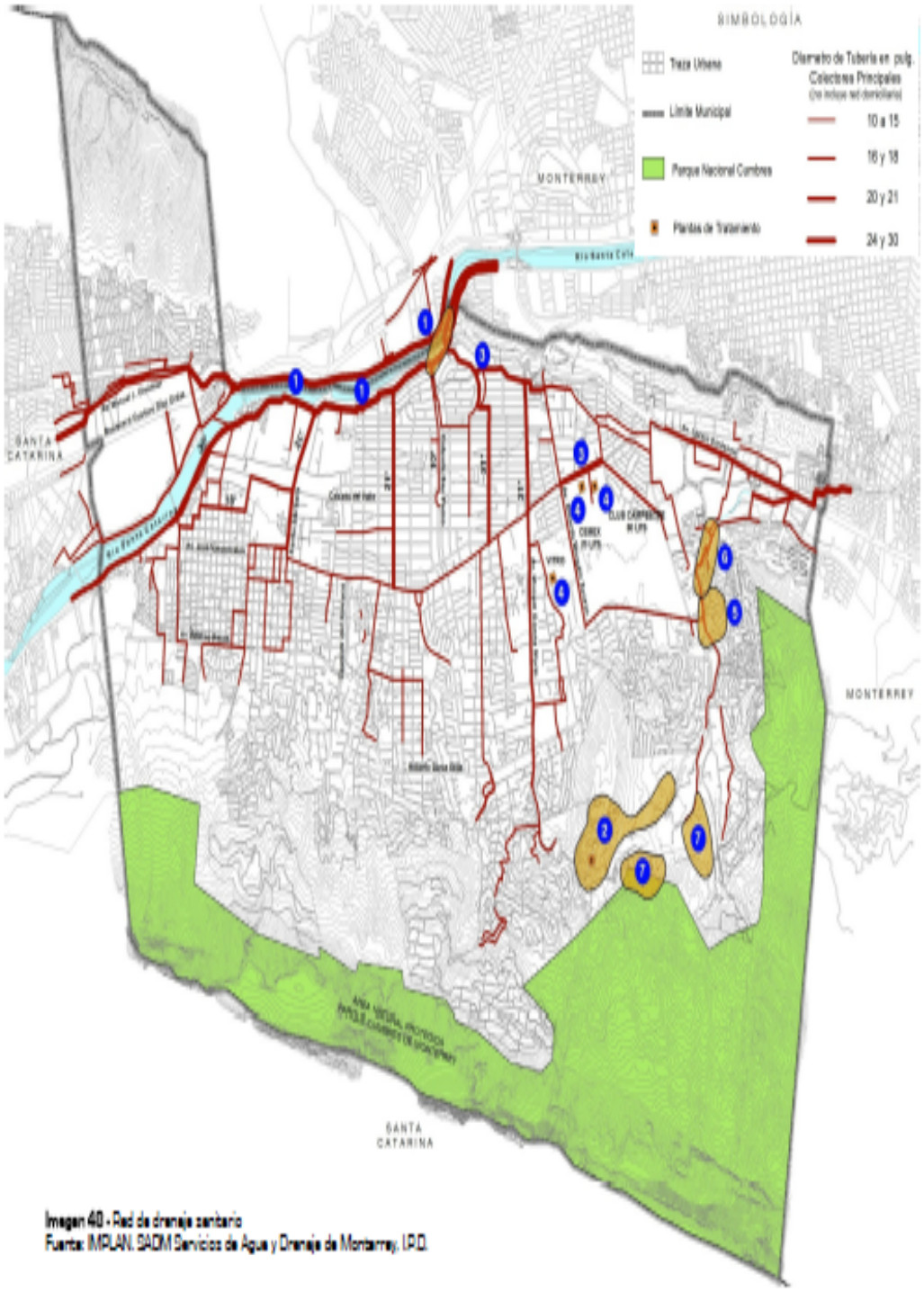


Imagen 40 - Red de drenaje sanitario
Fuente: IMPLAN, SADM Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.

3.7.3. DRENAJE PLUVIAL

La superficie municipal está formada por tres grandes cuencas y subcuencas:

La cuenca del arroyo El Obispo, con superficie de 2.4 km², comprende desde el parte aguas del cerro de Las Mitras hasta el arroyo El Obispo, delimitado por los municipios de Monterrey y Santa Catarina. Otra superficie de 1.5 km² es la subcuenca que comprende la zona industrial y descarga al Río Santa Catarina. Los colectores de esta zona son el de Avenida Los Ángeles, Clouthier, Cañada Revolución, Vista Montaña, Emiliano Zapata hasta El Obispo, El Obispo - P. Nájera, con diámetros promedio de 1.22 metros y longitud de 1,300 metros.

La cuenca mayor comprende desde el límite municipal con Santa Catarina al poniente hasta el cerro de La Corona y la Av. Real San Agustín al oriente, y desde el parte aguas de la Sierra Madre hasta su descarga al Río Santa Catarina, con una superficie de 43.60 km² y once subcuencas: Lázaro Garza Ayala, Prados de la Sierra - Santa Bárbara, Hacienda el Rosario - Humberto Lobo, Calzada San Pedro, calle Laredo, Galeana, Roberto G. Sada, Río Suchiate, Gómez Morín, Río Moctezuma, Vía Savotino y Arroyo del Capitán.

La cuenca San Agustín comprende desde el cerro de La Corona y la Av. Real San Agustín hasta el límite oriente del Municipio y los parte aguas de la Loma Larga y Sierra Madre con superficie de 23.1 km² y descarga al Arroyo Seco. Los colectores principales son el arroyo San Agustín, el colector Valle Oriente, y el colector del túnel de la Loma Larga.

El total de la superficie de las cuencas es de 70.6 km².

En resumen, la infraestructura existente del Municipio cuenta con cinco kilómetros de arroyos y muchos más de escurrimientos naturales; y con 40.5 kilómetros de ductos con diámetros de .91 centímetros hasta de tres metros; y secciones pentagonales de 2.25 x 4.50 metros. Las pendientes van desde el 3% hasta el 24.2%.

El promedio anual de precipitaciones pluviales es de 500 a 800 milímetros. En promedio, el 70% de estas lluvias se registra entre los meses de junio a octubre, concentrándose en dos o tres eventos mayores. Históricamente se han registrado cinco desbordamientos en el Río Santa Catarina en 100 años, lo que representa un promedio de uno cada 21 años. Las grandes inundaciones de 1909 y 1929, el Beulah en 1967, el Gilberto en 1986 y el Alex en 2010.

En lo que se refiere al desarrollo urbano de San Pedro en los últimos 25 años, se han llevado a cabo fraccionamientos arriba de la cota 800 msnm, y ha reducido la superficie de los lotes, y las áreas de construcción ocupan un mayor porcentaje de su superficie. Esto ha incrementado los volúmenes de aguas pluviales superficiales y las redes

pluviales son insuficientes para su captación y conducción, ya que fueron calculadas considerando el área urbana por debajo de la cota 800 y con un coeficiente de absorción mayor. También muchos escurrimientos han obstruido y desviado su curso.

Puntos de conflicto: se han detectado 50 sitios con problemas de inundaciones, deslaves, arrastre de piedras y lodos, vehículos y objetos y afectaciones a viviendas.

Un grave problema del drenaje pluvial es la falta de un marco jurídico para que la autoridad municipal pueda resolver los problemas existentes; por un lado están los cauces federales que no están demarcados, y las escrituras de los vecinos colindantes amparan o se han rectificado incluyendo la superficie de los cauces. Ante esta situación, las dependencias municipales tienen dificultades para hacer respetar las condiciones naturales, imponer normas y realizar obras para dar solución a las fuertes avenidas de agua pluvial.

La mayor parte de esta infraestructura fue realizada por el Municipio con grandes aportaciones de los vecinos a través de la aplicación de una derrama por mejoría específica de la propiedad.

CONSULTA PUBLICA 21 marzo 2012

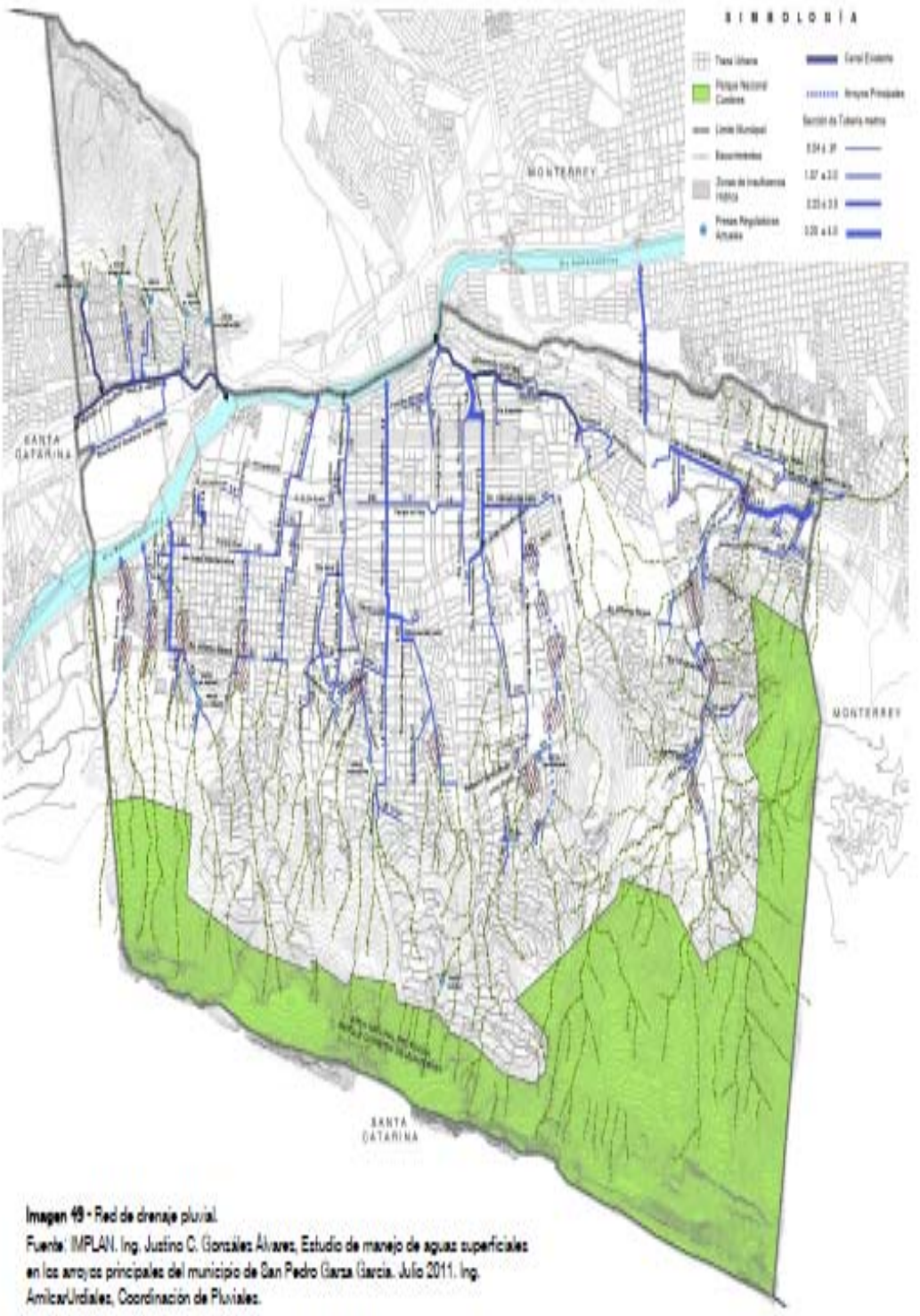


Imagen 49 - Red de drenaje pluvial.
Fuente: IMPLAN. Ing. Justino C. González Álvarez, Estudio de manejo de aguas superficiales en los arroyos principales del municipio de San Pedro Garza García. Julio 2011. Ing. Amilcar Urdiales, Coordinación de Pluviales.

4. POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS

Las siguientes políticas y estrategias fueron definidas en base a un estudio profundo de las condiciones actuales del Municipio y con base en el desarrollo de una visión a veinte años para el Municipio.

Durante años, muchos urbanistas han tratado de inculcar una filosofía de sustentabilidad en la profesión para lograr una incorporación más lógica de las ciudades con el medio natural. Finalmente, en los últimos años se ha visto un crecimiento importante de esta filosofía y por ende una proliferación de desarrollos y ciudades más conscientes y mejor planeadas que ofrecen una mejor calidad al ser humano y al medio ambiente. Este plan incorpora los principios de sustentabilidad en cada una de las políticas y estrategias aquí expuestas al medio ambiente.

Los principios de sustentabilidad incorporados en este plan son los siguientes:

- Desarrollo urbano más compacto y zonas específicas de usos mixtos para reducir el tiempo de viaje en automóvil.
- Protección de la riqueza natural del municipio para mantener un clima equilibrado, reducir costos por desastres naturales, y bajar la huella de carbón.
- Distribución equilibrada de vivienda, entretenimiento y centros de empleo en todo el municipio.
- Diversidad de productos inmobiliarios para dar mayor accesibilidad a todo tipo de población.
- Movilidad sustentable enfocando las estrategias al transporte público, transporte alternativo (bicicleta, motocicleta y peatón), así como al automóvil.

CONSULTA PÚBLICA 1 Marzo 2012

4.1.MEDIO NATURAL

Las condiciones naturales de un lugar determinan las posibilidades para su desarrollo. La conservación del capital natural y la integración de las ciudades a los ecosistemas locales se traducen en centros urbanos más eficientes y en una mejor calidad de vida para sus habitantes. Los beneficios proporcionados por el capital natural de un lugar ofrecen las soluciones más efectivas para satisfacer las necesidades de sus habitantes. Es por ello que al diseñar y construir respetando las condiciones naturales del entorno, como tipo de suelo, topografía, clima, presencia de agua, corrientes pluviales, vegetación y fauna, entre otros, se asegura:

- El ahorro de recursos y energía, reduciendo costos de producción y consumo, así como garantizando su disponibilidad para usos futuros.
- La conservación del clima local.
- Una mayor seguridad ante riesgos naturales como inundaciones, deslaves e incendios.
- Un entorno más sano para la vida, al mejorar la calidad del aire y del agua; y regular los efectos de la radiación solar.
- Un entorno más deseable y con mayor plusvalía al disfrutar de los beneficios estéticos y recreativos de la naturaleza.

4.1.1 POLÍTICA

El Municipio tiene como objetivo la conservación de las zonas naturales existentes en el territorio que incluye la zona urbana, la zona de desarrollo campestre y la zona de preservación ecológica. La naturaleza no acaba en la zona de preservación; las cañadas y arroyos atraviesan todo el territorio. Los parques urbanos son sistemas naturales que atraviesan el Municipio, los jardines particulares son parte de todo este sistema. Es por esto que esta política abarca todo el Municipio.

4.1.2 ESTRATEGIAS

Recuperación de Cañadas y Arroyos

Recuperar las cañadas y arroyos que han sido invadidos por construcciones; reparar aquellos cauces a los que se les ha cambiado su dirección y que provocan desbordamientos en tiempos de lluvia.

La manera más eficiente de manejar los escurrimientos pluviales es siguiendo los patrones naturales de drenaje. Al mantener las cañadas libres de obstrucciones y evitar cortes y rellenos innecesarios en pendientes, se conserva el flujo natural del agua de lluvia desde las zonas de montaña; se mitiga su velocidad y puede contenerse en las cañadas, permitiendo su absorción hacia el subsuelo y conducción hacia la red hidrológica natural, reduciendo el riesgo de inundaciones y deslaves.

El Plan identifica las cañadas o cauces principales y secundarios del Municipio, y las zonas de insuficiencia hidráulica donde las áreas requeridas para el adecuado desahogo de los flujos pluviales provenientes de la Sierra Madre son insuficientes.

CONSULTA PUBLICA 21 Marzo 2012

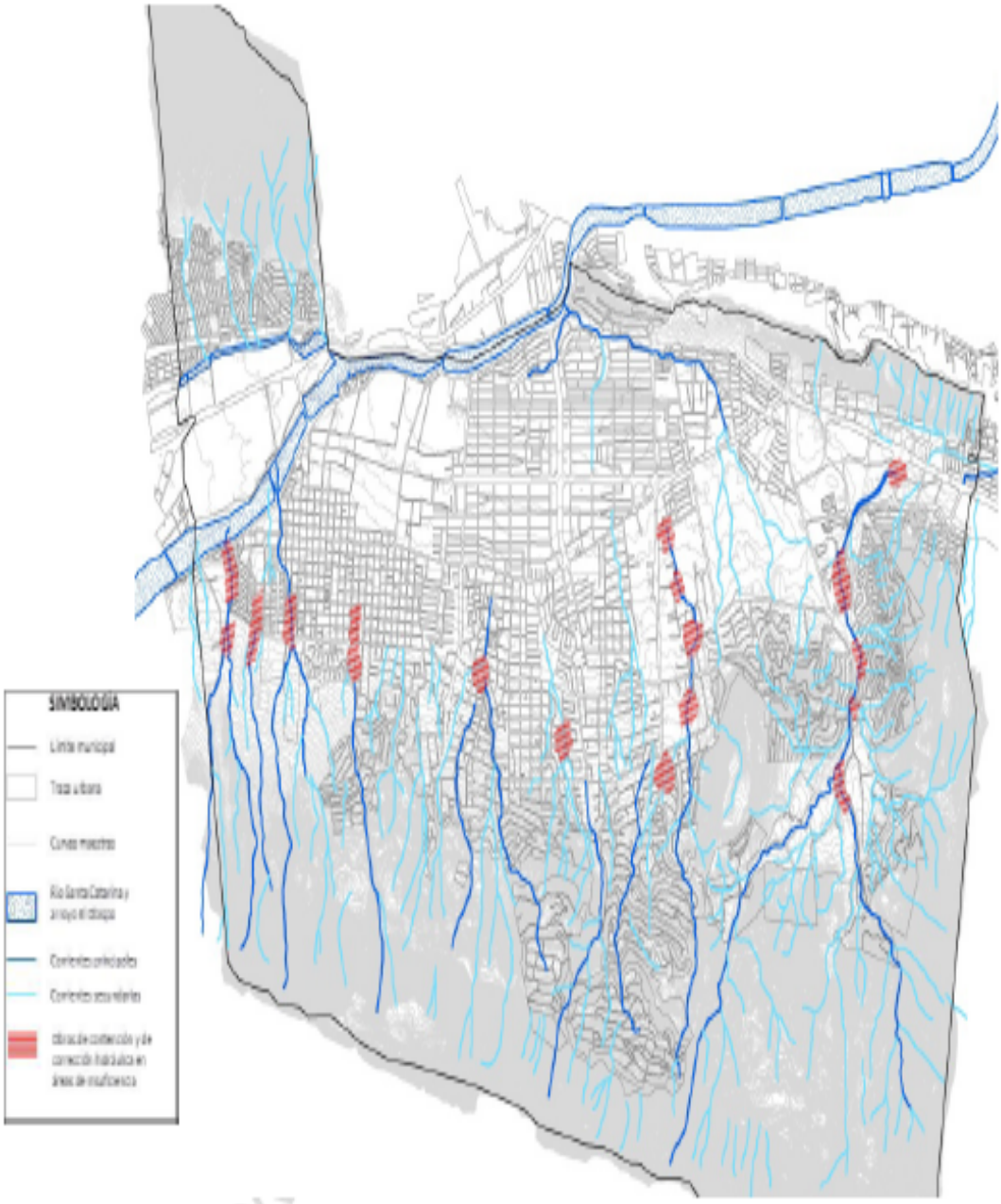


Imagen 50 - Zona de insuficiencia hídrica
Fuente: IMPLAN. Ing. Justino C. González Álvarez. Estudio de manejo de aguas superficiales en los arroyos principales del municipio de San Pedro Garza García. Julio 2011

Fomento de Urbanización Sustentable en Zona de Montaña

Proteger la zona de montaña como una zona de transición entre la zona urbana y la zona natural protegida, manteniendo el uso de suelo residencial campestre y evitando mayor densificación.

La construcción en zona de montaña es mucho más compleja que en el resto del Municipio debido a las pendientes altas, las cañadas profundas, los suelos con potencial de deslizamiento, las rocas con posibilidad de rodamiento y las fracturas geológicas. Los riesgos en estas zonas pueden ser desastrosos como ya se ha comprobado con anterioridad en el Municipio. Debido a que el mayor riesgo en cuanto a construcción se encuentra en la zona de montaña, el plan contempla una normatividad más estricta en dicha zona. Considera lotes más grandes, menor densidad y mayor espacio abierto en estado natural.

Aprovechamiento de la Riqueza Natural en las Zonas de Conservación Ecológica

Tomar una actitud proactiva con respecto a las zonas de preservación ecológica y los espacios abiertos naturales del Municipio.

Un sistema natural sano regula el clima local y auxilia en la captación de emisiones de dióxido de carbono (CO_2) y partículas suspendidas a la atmósfera, conserva el material genético y es refugio para flora y fauna. Sirve de control de plagas y enfermedades, mitiga las tormentas, inundaciones y erosiones. A su vez, un sistema natural sano sirve al ser humano como espacio de recreación, contemplación e investigación. Los suelos más sanos son los que se conservan en su estado natural, permitiendo la absorción de agua de lluvia y recarga de mantos acuíferos.

En resumen, el tener un sistema natural sano reduce el costo de mantenimiento de la ciudad, reduce los daños durante tormentas y aumenta la plusvalía de los terrenos. Sin embargo, es un valor que no se toma en cuenta porque es difícil de cuantificar. En estos tiempos y con la intención de reducir el calentamiento global, muchas ciudades del mundo se encuentran promoviendo este capital y buscando estrategias para aprovechar mejor el recurso natural.

CONSULTA PÚBLICA 21 Marzo 2012

Acciones

Definición de los Cauces Principales y Secundarios del Municipio
El Plan identifica los cauces principales y secundarios del Municipio y el nivel de aguas máximas de cada uno de éstos. Propone crear un programa de registro de estos cauces para asegurar que el cauce o su sección necesaria para drenar el agua pluvial en las peores tormentas, sea respetada por las construcciones.

Preparación de un Atlas de Riesgo Municipal
Preparación de un Atlas de Riesgo Municipal en donde no sólo se identifiquen las zonas de riesgo, sino las obras de mitigación necesarias para prevenir el riesgo. Esto permitirá prevenir con más precisión accidentes y desastres.

Límite de Densificación en Zonas de Montaña
Limitar mayor densificación de la permitida actualmente en la zona de montaña, ya que la mayoría de los riesgos se encuentran en esta zona.

Programa de Bonos de Carbono
Gestionar y atraer proyectos basados en la conservación ambiental y desarrollo de tecnologías limpias en el municipio, e incentivar su certificación en el Mecanismo de Desarrollo Limpio (CDM) de la Convención Marco de Naciones Unidas sobre Cambio Climático (UNFCC) para calificar en la recepción de bonos de carbono y aprovechar la remuneración que se ofrece a través de este esquema, además de participar activamente en el esfuerzo de sostenibilidad internacional.

CONSULTA PUBLICA 21 Marzo 2012

4.2. SUELO

4.2.1. POLÍTICA

Crear un desarrollo urbano que ofrezca una diversidad de vivienda, comercio, servicio y equipamiento de forma armoniosa, buscando siempre cuidar la calidad de vida de los ciudadanos. Ubicación de zonas departamentales y protección de zonas unifamiliares. Reorganización de zonas comerciales identificando la vocación de cada una y guiando el desarrollo con usos adecuados a su vocación.

4.2.2. ESTRATEGIAS

Protección de la Vivienda

Proteger las zonas residenciales existentes de la invasión de usos incompatibles y construcciones de gran altura que invaden la privacidad de la residencia adyacente.

Las zonas residenciales más antiguas del Municipio son áreas ideales para la vivienda por su ubicación céntrica y sus terrenos planos. En la actualidad, estas zonas, en especial la Colonia del Valle y el viejo centro de San Pedro, están siendo invadidos por usos comerciales y de servicios que crean conflicto de vialidad, estacionamiento y ruido provocando una calidad de vida baja a los residentes. La mayoría de las transformaciones han sido a oficinas, las cuales no cuentan con los estacionamientos que se requieren. El porcentaje de oficinas que se han establecido en estas colonias ya llega a ser un número importante en las estadísticas. Esta tendencia puede terminar con la zona y llegar a un punto difícil de reparar. En estos momentos y con una estrategia para incentivar la vivienda, se puede llegar a recuperar la zona como residencial.

Reorganización de las Densidades en Diferentes Zonas

Replantear la organización de la densidad del Municipio formando zonas más homogéneas coherentes con el contexto actual. Mantener la densidad del plan anterior 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 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 del plan anterior en la mayoría del Municipio y aumentar ligeramente la densidad 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.

CONSULTA PÚBLICA 21 Marzo 2012

El Plan distingue tres tipos de estrategias de densificación: zonas de edificios de gran altura, zonas de edificios más compactos y de altura media (6 a 12 pisos) y la subdivisión de lotes grandes. El Municipio propone mantener las zonas de edificios de gran altura en Valle Oriente, Loma Larga y parte de las Avenidas Margáin Zozaya y Gómez Morín con la misma densidad. Propone mantener las zonas de edificios de altura media como el Centrito con la misma densidad, y propone redensificar algunas áreas habitacionales permitiendo la subdivisiones de lotes grandes.

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 residencial. 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 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 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 para dotar a zonas obsoletas de infraestructura. Debido a que estos sub-centros están conformados por lotes de propiedad privada, se consideran una excelente oportunidad para inversión público privado.

Regeneración y Fortalecimiento de las Zonas y Corredores Comerciales

Replantear la vocación adecuada para cada corredor vial, identificar aquellos corredores que tienen vocación comercial y aquéllos que tienen vocación multifamiliar o unifamiliar. Fortalecer la imagen de estos corredores.

Este plan propone identificar los actuales corredores comerciales como zonas comerciales y no como corredores. Propone a su vez, jerarquizar toda zona comercial del Municipio en base al mercado que impacta (metropolitano, municipal o local). Las zonas comerciales que incluyen a los antes corredores comerciales se categorizan en:

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
IN	Industrial
CA	Calzadas del Valle y San Pedro
CR	Carrizalejo

Regeneración de Áreas de Pobreza

Coadyuvar a mejorar la calidad de vida de la población de mayor rezago social y de más bajo nivel de desarrollo humano del Municipio.

La Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) creó hace unos años el programa Hábitat, enfocado a las zonas urbanas de pobreza. Este es un programa que articula los objetivos de la política social con los de la política de desarrollo urbano para contribuir a reducir la pobreza y mejorar la calidad de vida de los habitantes de las zonas urbanas marginadas. El objetivo es mejorar las condiciones de convivencia social mediante la mejora de los espacios públicos.

La SEDESOL ha señalado dos polígonos considerados de pobreza urbana y patrimonial para el Municipio de San Pedro. Uno ubicado en la colonia Revolución en San Pedro Norponiente y el otro en la colonia Canteras en San Pedro Noreste.

El Plan propone el cambio de uso de suelo de un polígono de aproximadamente dos hectáreas ubicado en el Sector Revolución, el cual fue comprado por el Municipio y será desarrollado en su mayoría como un parque con áreas deportivas y una zona para

CONSULTA PÚBLICA 21 Marzo 2012

la ubicación de un supermercado y una farmacia. El objetivo es dotar a la ciudadanía de un espacio público de gran calidad que tenga funciones comerciales, culturales, recreativas, de esparcimiento y de formación a manera de una centralidad barrial o de zona.

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. Los sub-centros urbanos propuestos están identificados como Distritos de Desarrollo Especifico o Polígonos de Actuación.

Zonas de Transición Urbana
Crear una zona de transición entre los edificios altos de los corredores o zonas comerciales y las zonas residenciales de lotes unifamiliares.

Con la intención de dar un nuevo uso a los lotes unifamiliares que daban frente a los corredores viales principales del municipio, se creó la política de cambiar usos de suelo a comercial, subir la densidad y permitir una altura de hasta doce pisos o más. Esto creó un conflicto con los lotes vecinos de uso unifamiliar y altura de no más de tres pisos.

El Plan propone unas zonas de amortiguamiento en donde se permitirán edificios de departamentos de altura media, o edificios dúplex o triplex para poder hacer la transición de los edificios altos de más de diez pisos a los lotes unifamiliares de altura máxima de tres pisos. De esta forma se controla la presión de seguir cambiando los usos de suelo al interior de la zona residencial y se protege mejor la vivienda.

Plano de Alturas
El Plan presenta una estrategia para regular la máxima altura en las diferentes zonas. Esta altura máxima funcionará con la actual norma de alturas descrita en el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelos del Municipio. La altura máxima se basa en la vocación de la zona, el contexto urbano y la visión a futuro de la forma urbana. Para esto se presenta en este plan un nuevo Plano de Alturas en donde pueden distinguirse las alturas máximas permitidas por áreas. Las alturas permitidas se seguirán calculando con la regla de alturas del Reglamento de Zonificación, pero se limitará al máximo marcado en el Plano de Alturas.

Categorías de Vivienda
El Plan propone tres categorías de vivienda que se comportan diferente y necesitan distinta reglamentación. La primera es la vivienda 1 o vivienda común, que es la mayoría de la vivienda en el Municipio y que es exclusivamente residencial. La segunda categoría es la vivienda 2 o vivienda progresiva, que es la vivienda en zonas de bajos

recursos o algunas zonas antiguas cerca del casco de San Pedro. Esta vivienda puede llegar a tener un pequeño cuarto (regulado por el reglamento de zonificación) utilizado como comercio local y es siempre manejado por los mismos integrantes de la familia que habita la vivienda. Por último, la vivienda 3 o vivienda mixta es la vivienda multifamiliar en la que se permite comercio de tipo local (venta de bienes cotidianos) en el primer piso únicamente (siendo el primer piso el que está al nivel de la calle o banqueta).

Inclusión de Nodos Comerciales en Zonas de Vivienda

Con la intención de evitar el patrón lineal de expansión de los usos comerciales creando extensos corredores sobre las vialidades principales, se establecerán nodos que concentrarán el uso comercial. Los usos comerciales en estos nodos serán de tamaño pequeño y primordialmente para el aprovisionamiento de los bienes primarios que más se requieren para el consumo cotidiano. Entre los usos que se proponen para esta zona están las tiendas de conveniencia, farmacias, panaderías, papelerías, algunos servicios médicos y tiendas de artículos escolares. La Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo anexa en este documento muestra la lista de usos permitidos en las diferentes zonas del Municipio.

Protección de Vivienda en Zonas Antiguas

El Plan propone una estrategia de estabilización de las zonas de vivienda más antiguas, promoviendo el retroceso de los usos de suelo comerciales o departamentales que han invadido las zonas unifamiliares. Además, fomentando estas zonas como las zonas ideales para vivir, incentivando la construcción o revitalización de viviendas.

El Plan propone zonas de transición entre los usos comerciales al frente de los corredores viales que rodean las zonas residenciales, y los usos residenciales en el interior de las zonas residenciales. En la zona de transición se permite una vivienda más densa que tolera la colindancia con el uso comercial y es un uso armonioso con la vivienda unifamiliar de tamaño medio. Esta zona de transición podría incentivar vivienda más pequeña en lugar de oficinas o usos comerciales informales.

CONSULTA PÚBLICA 21 MARZO 2012

4.3. IMAGEN URBANA

4.3.1. POLÍTICA

Fomentar la creación de un carácter urbano atractivo, un conjunto visual agradable y una relación armoniosa entre el medio natural y el medio construido del Municipio.

El espacio urbano es el reflejo de la cultura, de la calidad de los servicios, del espacio natural original y de la historia de una comunidad. Este plan propone mejorar la imagen física del municipio para lograr reflejar la calidad de vida, potencial y cultura de la población actual. Esto logrará ofrecer un ambiente más atractivo para sus ciudadanos y visitantes.

4.3.2. ESTRATEGIAS

Forma Urbana

Promover la planeación urbana del municipio tomando en cuenta el diseño de su forma urbana.

El control de la ciudad a través de usos de suelo no es suficiente para crear un espacio físico ordenado y un entorno armonioso. La zonificación es sólo una herramienta de la planeación y no controla del todo la relación de la forma del edificio con su contexto urbano, por lo que los espacios públicos no pueden ser planeados armoniosamente. El Plan propone comenzar a controlar la forma urbana para crear espacios físicos ordenados y armoniosos, como en las mejores ciudades del mundo.

Espacio Público

Promover el embellecimiento del espacio público como vialidades, parques y plazas.

El Plan propone fortalecer los espacios públicos como una parte importante de la identidad e imagen del Municipio. Propone poner más atención al embellecimiento de las vialidades, ofreciendo mejores banquetas y mayor arborización. A su vez, propone un programa de revitalización de los parques para incrementar el uso de los lugares de esparcimiento. El plan reconoce que el embellecimiento del espacio público resultará en un valor agregado a las propiedades adyacentes, en la vida social y en la estética del Municipio.

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

CONSULTA PÚBLICA 21 Marzo 2012

zona. Esto permitirá controlar la forma urbana de pequeños centros que podrán llegar a ser ejemplos de un urbanismo planeado y organizado.

Reglamentación de Alturas Y CUS
La forma urbana se podrá comenzar a controlar por medio de alturas máximas y de volumen máximo. Es un pequeño comienzo para evitar espacios caóticos e incompatibles con el resto del Municipio. El Plan propone un CUS máximo a todos los usos menos al habitacional unifamiliar. A su vez, propone alturas máximas por áreas del Municipio.

Programa de Mejoramiento y Embellecimiento de las Vías Públicas
Como forma de mejorar la imagen del Municipio y su identidad, el Plan propone el embellecimiento de las vías públicas con banquetas más anchas, cableado subterráneo y mejor arborización.

Programa de Revitalización de Parques
Otro programa que se propone en este plan es el de revitalización de parques, mejorando la hidrología de cada parque y la arborización. La flora de los parques se propone que sea con especies locales que no necesiten de tanto riego y resistan las temperaturas extremas del Municipio. Además, propone ser más sensibles a las necesidades actuales de las comunidades en cuanto a esparcimiento, ofreciendo espacios para las actividades de mayor demanda.

CONSULTA PUBLICA Marzo 2012

4.4. MOVILIDAD

4.4.1. POLÍTICA

Crear un sistema de movilidad sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García a través de una visión inclusiva.

El Plan propone una visión de movilidad inclusiva en la cual participan todos los medios de transporte: el peatonal, los medios no motorizados, el transporte público, los medios individuales y el transporte comercial y de carga. La visión inclusiva del Plan propone estrategias y acciones en cada uno de los ejes de actuación dirigidas a los diferentes medios de transporte, siendo las principales, el mejorar el funcionamiento del sistema de transporte público,el crear una red de movilidad para medios no motorizados y el llevar a cabo las adecuaciones necesarias a la red vial existente para hacer más eficiente el tráfico vehicular. La propuesta busca en conjunto lograr los siguientes objetivos:

Revertir la Actual Partición Modal
La propuesta de movilidad para el Municipio busca, en el largo plazo contar, con un sistema de movilidad sustentable que ofrezca los suficientes medios de transporte alternativos al automóvil particular, que sea de la calidad necesaria para cambiar la actual partición modal (el modo de transporte a través del cual se realizan los viajes: automóvil, autobús, bicicleta, a pie); y lograr que el número de viajes realizados en transporte público y en medios no motorizados sea mayor a los hechos en medios individuales.

Contar con Un Sistema de Movilidad que Apoye el Desarrollo Urbano
El sistema de movilidad sustentable está directamente vinculado a las acciones de uso de suelo que propone el Plan y brinda sustento imprescindible para el desarrollo general del Municipio, con particular énfasis en el brindar viabilidad al desarrollo de los centros y subcentros urbanos identificados en el Plan como distritos de Desarrollo Específico.

Manejar Eficientemente el Tráfico Dentro del Municipio
La propuesta de adecuaciones a la red vial existente está enfocada a lograr una gestión eficiente del tráfico vehicular dentro del Municipio y en lograr mantener el tránsito de paso concentrado en las vías principales de la periferia municipal (Morones Prieto, Lázaro Cárdenas, Antonio L. Rodríguez).

Mejorar la Conectividad Vial del Municipio con el Resto del Área Metropolitana
Reconociendo el papel que desempeña el Municipio como parte del Área Metropolitana de Monterrey, el Plan propone estrategias puntuales para facilitar las conexiones con el resto del área metropolitana a través de sus puntos de entrada y salida, tanto existentes, como futuros.

Si bien la competencia de transporte público en Nuevo León recae en el Estado, el Municipio puede y debe hacer una promoción activa del mismo para incentivar su uso utilizando los recursos y mecanismos que legalmente están a su disposición. El principal mecanismo a disposición del municipio es la preparación del plano de estructura vial, en el cual se asignan las vías y derechos de vía que han de tener las vialidades del Municipio. En este plano se incluye la clasificación funcional de las vías públicas y su dimensionamiento.

4.4.2. ESTRATEGIAS

Sistema de Transporte Público

Derivado del estudio y diagnóstico presentado anteriormente y en concordancia con las definiciones que la Ley de Transporte para la Movilidad Sustentable hace respecto de los componentes del Sistema Integrado (artículos 32 y 33), la visión de transporte público propuesta por el Municipio está centrada en el desarrollo del componente del Sistema Integrado de Transporte Público del Área Metropolitana en el territorio del Municipio de San Pedro, conectado y en concordancia con el resto del sistema. Al igual que en el resto del Área Metropolitana, el Sistema Integrado de Transporte Público que se aloje en el territorio del Municipio no sustituye al Sistema Tradicional, sólo lo complementa y se espera que en coordinación con la autoridad competente se reorganice para brindar un mejor servicio a los usuarios sin menoscabo de la rentabilidad de los prestadores del mismo.

El Sistema Integrado de Transporte del Área Metropolitana de Monterrey comprende todos aquellos medios de transporte, infraestructuras especializadas, equipamientos, sistemas de gestión y de peaje que funcionen de manera coordinada para la movilidad sustentable, racional y moderna (Artículo 32 de la Ley de Transporte para la Movilidad Sustentable). Se integra por las infraestructuras especializadas, instalaciones y equipamientos para el pago y la gestión de la Red Metro y de los Corredores de la Red Troncal y Complementaria; sobre estas infraestructuras y con los equipamientos que se citan operarían los servicios Metro, Transmetro, Metroenlace, Troncales, Alimentadores y aquéllas que se definen en el Artículo 33 de la Ley de Transporte. Los corredores de transporte público que forman parte del sistema, se encuentran definidos en el Plan Sectorial de Transporte y Vialidad (POE 25/09/2007, numeral 6.1.1.) y en el Plan Maestro del STC Metrorrey.

La propuesta del Sistema Integrado para el Municipio está conformada por dos componentes principales: corredores de transporte público y servicios alimentadores. Ambos componentes están estrechamente ligados a la geografía del Municipio, a sus vínculos con el resto del Área Metropolitana y a las propuestas de planeación y de usos de suelo incluidas en el Plan.

Corredores de transporte público:

A. Corredor de transporte público Vasconcelos - Lázaro Cárdenas
B. Corredor de transporte público Díaz Ordaz (Monterrey - Santa Catarina)

Red de servicios alimentadores:

a. Obispo
b. Centro Histórico
c. Centro Cívico
d. Calzada San Pedro
e. Gómez Morín - Ricardo Margáin
f. Valle Oriente - Venustiano Carranza (Túnel I)
g. Valle Oriente - Cuauhtémoc (utilizando el futuro Túnel II)

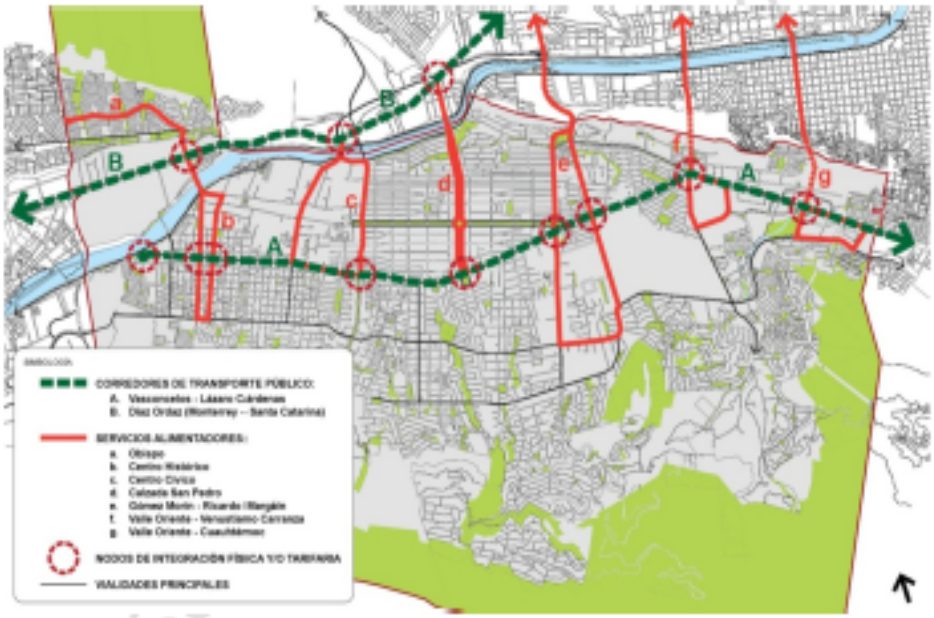


Imagen 51 - Sistema Integrado de Transporte Público del Área Metropolitana de Monterrey en el Municipio de San Pedro Garza García.
Fuente: IMPLAN

Con base en las disposiciones de la Ley de Transporte, en estudios anteriores y en curso, y especialmente en la visión desarrollada en el Plan se propone que los corredores de transporte público y la red de servicios alimentadores que conforman el Sistema Integrado para el Municipio cuenten como mínimo con las siguientes características:

a. Servicios de alta capacidad en vía exclusiva con superficie rodante de concreto hidráulico en el corredor de transporte público Díaz Ordaz, con capacidad de evolucionar de autobuses a medios férreos (a lo largo de 3 km.), conectándose a la Línea 1 del Sistema Metro en la Estación Edison.
b. Servicios de mediana capacidad en vía compartida en el corredor de transporte público Lázaro Cárdenas - Vasconcelos, conectándose con la futura Línea 4 de Metrorrey en la intersección de Garza Sada con Lázaro Cárdenas.
c. Puntos de integración física y tarifaria entre los corredores de transporte público y las estaciones actuales o futuras del Sistema Metro.
d. Puntos de integración física y tarifaria entre los corredores de transporte público y la red de servicios alimentadores dentro del Municipio.
e. En los corredores principales, las unidades tendrían las características mínimas que se describen a continuación y prestarían los servicios sobre infraestructuras diseñadas para permitir la evolución de los vehículos desde unidades estándar (90 pasajeros) hasta articulados o bi-articulados si el crecimiento de la demanda lo requiere.
f. Las unidades para los corredores de transporte público de piso bajo, serían con capacidad para 110 pasajeros o más, tres puertas para el ascenso y descenso de pasajeros, espacios especializados para personas con discapacidades, prepago, botones de pánico, video cámaras a bordo, computadora de abordo, GPS, comunicación entre la unidad y su centro de control.
g. Las unidades para la red de servicios alimentadores serían de piso bajo, con capacidades estándar (90-100 pasajeros), capacidad de prepago, botones de pánico, video cámaras a bordo, comunicación entre la unidad y su centro de control, computadora de abordo y GPS.

Las áreas del Municipio que no son cubiertas por los corredores de transporte público o los servicios alimentadores del Sistema Integrado continuarán siendo atendidas por servicios que la Ley de Transporte agrupa como SITRA o Servicios Tradicionales, reestructurados y reorganizados en base a los componentes del Sistema Integrado.

CONSULTA PÚBLICA 30 Marzo 2012

- Frecuencia de paso coordinada con los corredores del sistema integrado
- Unidad Low Entry 100 pasajeros
- Unidades equipadas con validador a bordo (MIA)
- Aire acondicionado
- Computadora de abordo y comunicaciones a CC
- Velocidad comercial igual o superior a servicios tradicionales
- Paradas fijas a cada 400 m. promedio
- Horarios de servicio iguales a Metro
- Tarifa integrada con servicios Metro y Ecovía
- GPS
- Contadores de pasajeros
- Botones de pánico
- Cámaras de video a bordo

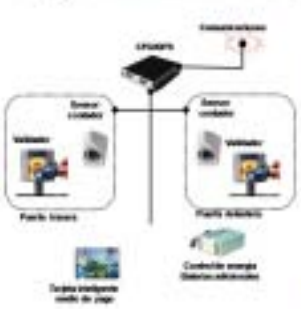


Imagen 52 - Imagen conceptual de las características del servicio de transporte público integrado.
Fuente: IMPLAN

Red de Movilidad para Medios No Motorizados

La propuesta de movilidad para medios no motorizados está integrada por dos componentes: el de movilidad en medios no motorizados (principalmente la bicicleta) y el de movilidad peatonal. Ambos componentes requieren de infraestructura especializada para su buen funcionamiento, siendo las ciclovías en sus diferentes tipologías las que apoyan la movilidad en bicicleta; y las banquetas las que permiten y promueven los trayectos a pie. Tanto la infraestructura para el peatón como para el ciclista no sólo cumplen con la obligación del Municipio de proveer infraestructura integral, sino que a su vez hacen que los beneficios en cuanto a movilidad, calidad de vida y sustentabilidad sean tangibles.

Movilidad Peatonal

Este tipo de movilidad es prioritario por ser el más básico y al alcance de toda la población. En el modelo urbano actual de San Pedro Garza García, los espacios peatonales son continuamente sacrificados y pierden espacio que se destina a automóviles y medios motorizados en general. Las banquetas generalmente cuentan con el ancho mínimo y su espacio es invadido, además de los automóviles, por infraestructura urbana como señalética, postes de luz, construcciones, etc.

El Plan busca que las banquetas del Municipio cuenten con un ancho adecuado, estén arboladas, tengan continuidad en su pavimento, estén libres de obstáculos que impidan la circulación y que cuenten con accesibilidad para cualquier tipo de discapacidad. Las banquetas en avenidas principales, en zonas comerciales y de servicios o en zonas con alto flujo peatonal, deberían además, contar con el espacio suficiente para ubicar mobiliario urbano como bancas, estacionamientos para bicicletas, parquímetros, teléfonos públicos, etc. Y en las Zonas de Desarrollo Especifico donde sea deseable, contar con el espacio suficiente para poder ubicar sillas y mesas para usos complementarios como cafés o restaurantes. Es importante mencionar que las banquetas, a través de su diseño físico, deben también permitir y mejorar la movilidad de las personas con discapacidades motrices o en silla de ruedas.

Imagen 53 – Ejemplos de la calidad de las banquetas en algunas zonas del municipio.
Foto: IMPLAN

El Plan propone los anchos mínimos de las banquetas que las vialidades deben incluir a través de la propuesta de movilidad urbana que determina las secciones de las vialidades en el Municipio. A través de esta estrategia, se busca contar inicialmente con un espacio mínimo suficiente para esta infraestructura. El diseño y equipamiento final de la banqueta se deberá hacer de manera particular dependiendo de las necesidades y vocación de cada zona.

El gráfico a continuación ejemplifica algunos casos donde que las secciones viales propuestas aumentan el espacio para banqueta e incorporan ciclovías (además del carril de transporte público).

CONSULTA PÚBLICA

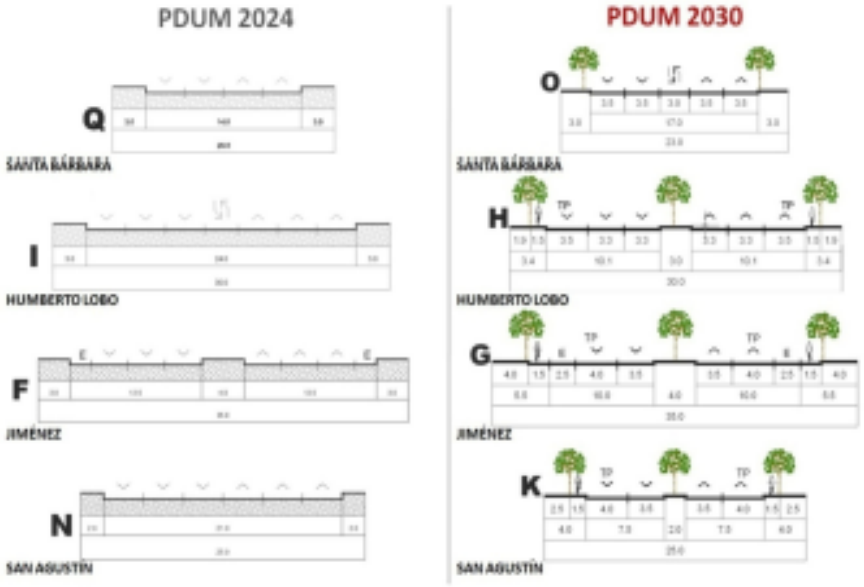


Imagen 54 - Comparación de algunas secciones de calles existentes y propuestas en el Plan de Desarrollo Urbano 2030.
Fuente: IMPLAN

Imagen 55 – Algunas de las mejores banquetas en el municipio, en la calle Independencia en el Centro Histórico y en la calle Mississippi en el Centrito.
Fuente: IMPLAN

Movilidad en Bicicleta

La movilidad en bicicleta es una de las formas más accesibles de transporte, su uso ha demostrado ser flexible y eficiente en la ciudad al no requerir tarifas, combustible o licencias. Este tipo de movilidad es además completamente amigable con el medio ambiente al no emitir contaminación alguna.

Actualmente, las bicicletas no cuentan con espacio adecuado para trasladarse por la vía pública, por lo que su uso es muy limitado. El poco uso que existe de la bicicleta como medio de transporte se torna caótico al no existir la infraestructura necesaria exponiendo a los usuarios a accidentes.

El Plan propone una red de ciclo rutas que cubren 110 kilómetros y conectan la totalidad del Municipio a través de diferentes circuitos. La red de ciclo rutas está integrada por cuatro diferentes tipos de carriles para bicicletas distribuidos de acuerdo a las principales variables como el número potencial de usuarios, el ancho de las vías existentes, la velocidad de los vehículos que circulan por ellas y los usos de suelo de la zona.

CONSULTA PUBLICA 21 MARZO 2012

Tipo:	*Longitud propuesta:*
VÍA CICLISTA COMPARTIDA	31.1 km.

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.

CICLOCARRIL	57.7 km.

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.

CICLOVÍA	15.4 km.

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.

CICLOVÍA RECREATIVA	6.9 km.

Vía exclusiva para la circulación ciclista, apartada de la circulación del tránsito automotor cuyo espacio y diseño no depende de la redistribución del arroyo vehicular. Puede ser unidireccional o bidireccional.

Longitud total propuesta:	113.1 km.

Imagen 56 – Clasificación de ciclo rutas.
Fuente: IMPLAN

En el año 2011 se modificó el marco normativo, específicamente el Reglamento de Tránsito del Municipio, en el cual se hace mención de la facultad y obligación de las autoridades de brindar esta infraestructura.

Los 110 kilómetros de ciclorutas del Municipio se distribuyen geográficamente de la siguiente manera:

Imagen 57 – Plan de Ciclorutas para el Municipio de San Pedro.
Fuente: IMPLAN
Nota: esta imagen está disponible en alta resolución en la página www.implansp.org. El mapa solo muestra el tipo de vía y su sentido de circulación, cabe mencionar que en el proyecto ejecutivo se definirá a detalle las modificaciones correspondientes.

CONSULTA PÚBLICA

Adecuaciones de la Red Vial Existente

Principales Conclusiones del Diagnóstico

El tema de la movilidad en San Pedro se ha abordado, al igual que en el resto del Área Metropolitana, más como un fenómeno de tráfico que como un proceso urbano con origen en el modelo del desarrollo urbano. En contraste, en este trabajo se aborda en el entendido que los flujos (vehículos, peatones, pasajeros de transporte público y carga) son demandas derivadas de la localización de la población y las actividades, interactuando con la oferta de infraestructura y servicios para la movilidad.

En el diagnóstico se encontró que una buena parte de la movilidad se explica por la actividad económica y no por el crecimiento de la población. Del análisis de variables socioeconómicas se desprende que la población del Municipio cayó un 2.6% de 2000 a 2010 para ubicarse en 122,659 habitantes; por el contrario, el porcentaje de ocupados no residentes paso del 40% en 2000 al 55.3% en 2010, lo cual implica que todos los días entran y salen más de 90,000 personas del Municipio por razones de trabajo. De hecho, según los resultados del Censo 2010, San Pedro es el Municipio que ocupa el primer lugar en el país en esta dinámica y sólo es superado por dos delegaciones del Distrito Federal.

Otras características determinantes de los fenómenos de movilidad, tienen que ver con la morfología del Municipio (estrecho valle limitado por montañas y río y grandes vialidades que lo bordean en el límite norte); con su vocación habitacional para sectores de alto ingreso con fuertes preferencias por la exclusividad; y su estructura vial con calles en sentido norte sur para los viajes locales (nunca más de 4 km.) y vías en el sentido este oeste para los viajes de largo itinerario.

La percepción del aumento en el tráfico es evidente en la congestión que cotidianamente se genera en puntos específicos del Municipio, en donde la congestión se debe en gran parte al diseño inadecuado de la vialidad o intersección en esa ubicación particular, o a la localización puntual de usos de suelo que atraen grandes cantidades de vehículos en horarios específicos y que no cuentan con soluciones propias para acomodarlos, como es el caso de la congestión generada por algunas escuelas.

Desde un punto de vista estadístico, el estudio realizado para el Plan, en contraposición a la percepción generalizada, indica que en lo general, el tráfico en el Municipio tiene un crecimiento muy moderado, a una tasa de crecimiento por debajo del 1% anual.

Hasta ahora percepción de problemas generalizados de vialidad ha estado marcada por la tendencia a resolver dichos "problemas" con obras viales y por la imposición de grandes alineamientos (derechos de vía) en previsión de crecimientos futuros.

La solución a los problemas de congestionamiento vial, cuantificables o percibidos, ha tendido a hacerse a través de grandes obras viales que intentan incrementar la

capacidad de las vías. Este esquema de soluciones basadas en incrementar la oferta de vialidad están ampliamente reconocidas por la comunidad de expertos, tanto nacionales como internacionales, como obsoletas, mejorando la congestión en el corto plazo pero generando demanda adicional (mayor tráfico) posteriormente. Este esquema de soluciones está también ampliamente reconocido como insostenible en el largo plazo al requerir constantemente mayores superficies territoriales destinadas a vialidad con las consecuencias económicas y sociales que esto conlleva. En el caso particular del Municipio de San Pedro Garza García, la mayor parte del Municipio se encuentra urbanizada y dentro del ámbito de la propiedad privada, el costo de destinar mayor territorio a vialidad resulta desde esta perspectiva poco viable.

Pronóstico de la Situación a Futuro para Integrar al Modelo de Movilidad

La construcción de un pronóstico de la movilidad en el Municipio de San Pedro Garza García implica la prospección de tres grandes componentes: la demanda, la oferta de infraestructura y servicios para la movilidad, y la localización geográfica de la oferta y la demanda.

El pronóstico de la situación futura de movilidad está estrechamente ligado, por una parte, a las acciones de planeación urbana que forman parte de este Plan; y por otra, a la forma en la que el Municipio decida invertir los recursos destinados a este rubro.

Con el objetivo de poder evaluar el escenario de movilidad que el Plan propone, se formularon dos escenarios alternativos: el tendencial o de movilidad basada en medios individuales, y el alternativo o de movilidad sustentable. Los escenarios se diferencian porque en el escenario tendencial se asume que la movilidad se sigue atendiendo con obras viales; mientras que en el escenario de movilidad sustentable se asume que el crecimiento del Municipio se da mayoritariamente en los Distritos de Desarrollo Específico (DDE) y los recursos para la movilidad se orientan para dotarlas de infraestructura y de alternativas para la movilidad. A partir de cada uno de estos escenarios (junto con el escenario que refleja las condiciones actuales) se integró un modelo que incluye el tipo de acciones para la movilidad y su ubicación, junto con la magnitud del crecimiento de la población y su localización geográfica. Una descripción de la metodología y el proceso seguido en el modelado de los escenarios se presenta a continuación.

El Crecimiento de la Población y la Orientación del Desarrollo

Evidentemente la planeación de los asentamientos humanos, por principio y búsqueda del desarrollo, tiene que plantearse el reto de crecer y crecer con calidad. Por esta razón, para los fines del Plan de Desarrollo (ver capitulo 3.2)se ha planteado la idea de un crecimiento gradual, empezando con tasas del 0.5% anual hasta igualarse con las tasas promedio del crecimiento en el Área Metropolitana que son del orden del 2%. De ser así, la población crecería como se indica en la Imagen 10.

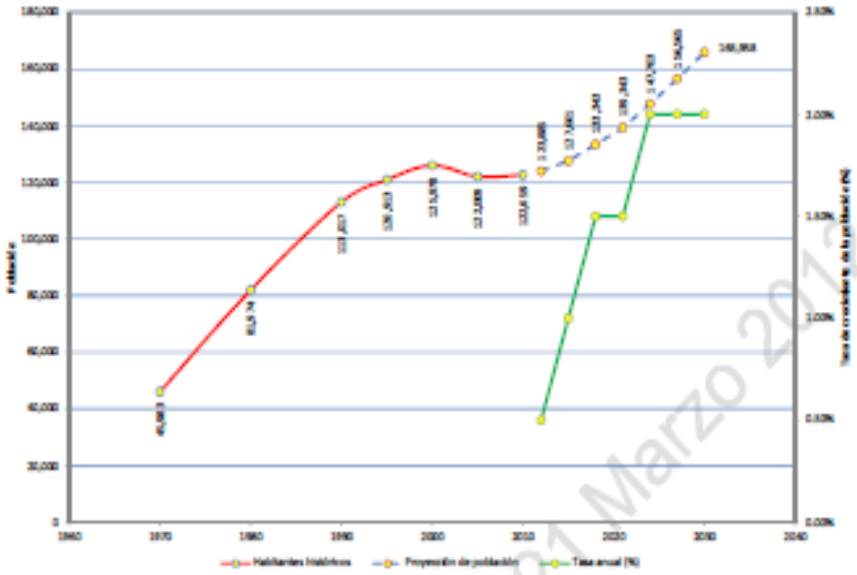


Imagen 58 - Estimación del crecimiento de la población para el Plan de Desarrollo Urbano 2030.
Fuente: IMPLAN

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 aquéllas 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.

CONSULTA PÚBLICA 21 Marzo 2012

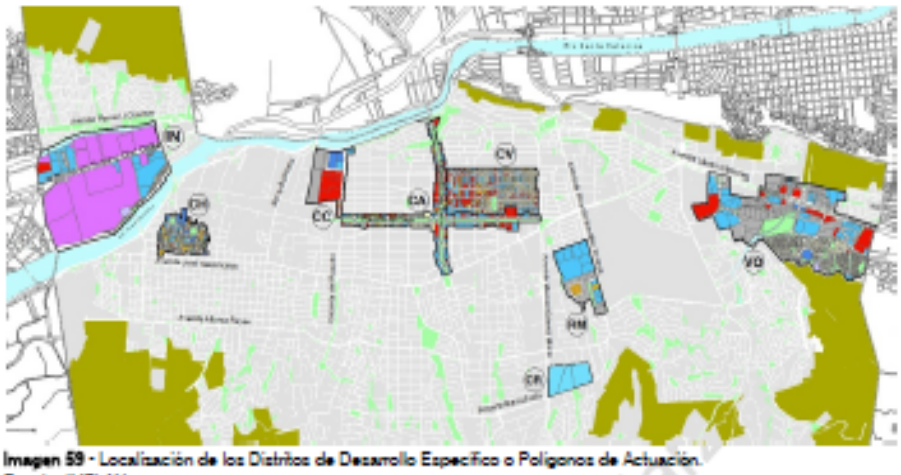


Imagen 59 - Localización de los Distritos de Desarrollo Específico o Polígonos de Actuación.
Fuente: IMPLAN

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	28.83
RM	- RICARDO MARGÁIN	34.02
IN	- INDUSTRIAL EL OBISPO	176.16
CA	- CALZADAS DEL VALLE Y SAN PEDRO	63.85
CR	- CARRIZALEJO	16.06

De las zonas de desarrollo, se consideran como relevantes para el modelo de movilidad las primeras cinco (la zona Industrial El Obispo seguiría una evolución diferente, con toda seguridad más lenta y muy influenciada por los procesos de tercerización de la economía) y se agregan dos que por actual dinámica y potencial se consideran también relevantes para el tema de movilidad: Valle Poniente (Santa Catarina) y la zona de Los Encinos.

Para estimar la demanda futura de movilidad se utilizará un método que consiste en proyectar las matrices de viaje en paralelo con el crecimiento de la población. Se asume que la población base es la de 2010 y que el horizonte de tiempo es el 2030 con cortes en 2015, 2020 y 2030.Las matrices que resulten aplicarán para el escenario de movilidad basada en vialidad y el escenario de movilidad sustentable.

CONSULTA PÚBLICA 21 Mar

Para proyectar las matrices se consideran cinco grupos o zonas de crecimiento, que serían: a) todas las zonas fuera del Municipio de San Pedro Garza García, b) Valle Poniente en el Municipio de Santa Catarina, c) Los Encinos, d) los DDE o Polígonos de Actuación, y e) el resto de las zonas dentro del Municipio.

El crecimiento de los viajes para cada una de las zonas sería:

a. En todas las zonas fuera de San Pedro Garza García, excepto Valle Poniente Santa Catarina, podría crecer al 2% anual (PSTV 2007).
b. Valle Poniente en Santa Catarina, que es el área al poniente de la UDEM y que limita con la montaña al sur y sur poniente y con Morones Prieto al norte. Se considera que la capacidad de la zona sería del orden de los 15,000 habitantes y que el llenado a 2030 sería del 75%. El proceso de llenado sería uniformemente proporcional hasta el 2030. Si se da el proceso de llenado, en 2030 podría haber alrededor de 11,250 personas y unas 2,813 viviendas.
c. Los Encinos, que en realidad suma la estimación propia del Fraccionamiento Los Encinos y sus adyacentes. Esta zona se ha segmentado, pues pretende reflejar el crecimiento de la zona y la "presión" que generaría sobre Antiguo Camino a San Agustín y particularmente sobre la intersección que forma esta calle con Fundadores. Se estima que con un proceso de llenado similar al de Valle Poniente, la población en 2030 podría ser del orden de 5,160 personas en unas 1,290 viviendas.
d. Los Distritos de Desarrollo Específico o Polígonos de Actuación. En estas zonas la población por sumar a 2030 sería de 15,000 habitantes (3,750 viviendas). El escenario más probable localiza el crecimiento en Centro Cívico (CC), Ricardo Margáin (RM), Valle Oriente (VO) y Centro Valle (CV), lo cual implica que el crecimiento citado se distribuiría en estas cuatro zonas proporcionalmente a su área, y luego uniformemente a lo largo del tiempo.
e. Para el resto del Municipio se estiman otros 15,000 habitantes y se distribuirían proporcionalmente al tamaño de las zonas y luego uniformemente hasta 2030 para acumular cada corte de tiempo (2015,2020 y 2030).

Para el ejercicio de proyección de viajes, se usa como base la matriz actualizada a 2010 y el número de viajes se hace proporcional a la población, entonces los viajes futuros crecerán proporcionalmente al crecimiento de la población. En las zonas nuevas, donde no hay viajes en la actualidad, se parte de la proyección de la población para transformarla en viviendas y así poder estimar viajes según los estándares del TripGeneration y luego distribuir según se indica. Donde ya hay viajes pero se adiciona población (CC, RM, VO y CV) se dejan fijos los viajes y se suman los nuevos.

Adecuaciones Viales Propuestas

A partir de las conclusiones del diagnóstico y del análisis de las variables involucradas en la movilidad presentadas anteriormente, el Plan propone una serie de adecuaciones a la red de vialidad existente, las cuales están estructuradas en torno a cuatro objetivos principales:

Apoyar el Desarrollo Urbano
Mejorando el funcionamiento de las vialidades principales al norte del Municipio (Lázaro Cárdenas y Morones Prieto), las cuales dan viabilidad al crecimiento de los Distritos de Desarrollo Específico.

Manejar Eficientemente el Tráfico Vehicular dentro del Municipio
A través de las adecuaciones viales necesarias, nuevas afectaciones (zona de los Callejones), pares viales, pasos a desnivel.

Mantener el Tránsito de Paso Concentrado en las Vías Principales de la Periferia Municipal
Reduciendo la participación del tránsito de paso en el tráfico interno del Municipio, principalmente a través de la conexión de Lázaro Cárdenas y Morones Prieto por medio del viaducto del Arroyo del Capitán.

Mejorar la Conectividad Vial del Municipio con el Resto del Área Metropolitana
Facilitando las conexiones con el resto del Área Metropolitana a través de sus puntos de entrada y salida, tanto existentes como futuros (Túnel II en Valle Oriente).

Gestión y Administración del Sistema

La pieza final de la estrategia de movilidad implica reconocer la movilidad sustentable como un sistema completo, concebido, diseñado, gestionado, implementado y finalmente, administrado como tal, en conjunto.

Uno de los principales obstáculos para lograr un sistema de movilidad sustentable es la fragmentación del sistema en diferentes partes que funcionan de manera independiente sin coordinación. Las adecuaciones viales que se realizan sin prever o incorporar el transporte público o en completa indiferencia a las necesidades de los peatones y los medios no motorizados, ejemplifican esta fragmentación.

La administración del sistema de movilidad debe hacerse bajo la visión de movilidad inclusiva que propone el Plan con la coordinación completa de las estrategias y acciones entre los diferentes actores involucrados en los diferentes aspectos o medios de movilidad, independientemente de que cada medio esté administrado de forma individual.

Análisis de los Escenarios de Movilidad y Resultados

El conjunto de propuestas presentadas anteriormente en los temas de transporte público, medios no motorizados y adecuaciones viales, conforma la estructura principal de la propuesta de movilidad sustentable para el Plan.

CONSULTA PÚBLICA 21 Marzo 2012

Con el fin de conocer los resultados del modelo de movilidad sustentable propuesto por el Plan, se construyen para su análisis y posterior comparación, tres escenarios diferentes:

Escenario Base. Representa las condiciones de movilidad existentes en el año 2011.

Escenario Base al 2030 ("no hacer nada"). Proyecta al año 2030 el funcionamiento de las vialidades existentes incorporando los cambios a la demanda, como son el aumento de la población y de la cantidad de viajes. Este escenario se incluye para mostrar de forma ilustrativa el comportamiento futuro del tráfico en el caso hipotético de "no hacer nada" en materia de movilidad.

Escenario Tendencial de Movilidad Basada en Medios Individuales. Incluye la proyección de las condiciones existentes al año 2030 incorporando las obras de infraestructura vial incluidas en el Plan actual (Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024) y representando la continuación de las tendencias de movilidad actuales, enfocadas principalmente en la movilidad basada en medios individuales.

Escenario de Movilidad Sustentable. Incluye el conjunto de propuestas del Plan en los temas de transporte público, medios no motorizados y adecuaciones viales proyectados a un horizonte de 19 años, hasta el año 2030.

Los cuatro escenarios se analizan dentro del contexto particular (demográfico, geográfico y de los usos de suelo) del Municipio de acuerdo a los diferentes horizontes de tiempo; con los escenarios de proyección a futuro divididos en periodos de corto, mediano y largo plazo (2015, 2020 y 2030). A cada periodo se le asocian acciones y obras, junto con la matriz que refleja el crecimiento de la población (demanda) y la red vial que representa las obras correspondientes (oferta).

Resultados del Análisis

La valoración de las redes se hace utilizando el método de arterias urbanas del HighwayCapacity Manual (HCM) en una simplificación utilizada por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad (CETYV), lo cual hace comparable este ejercicio con otros del mismo CETYV. En este método, los volúmenes de tránsito se presentan para cada tramo de vialidad con un ancho de banda proporcional al tamaño del volumen de tránsito en la hora de máxima demanda. La relación v/c (volumen/capacidad) se presenta en una escala cromática en la que cada nivel de servicio se asocia a un rango de relaciones v/c según se muestra en la Imagen 60.

La simbología utilizada puede interpretarse de la siguiente manera: la gama de colores morados, azules y verdes están asociados a relaciones v/c menores a 0.61 (niveles de servicio A, B y C) que representan una calidad en la operación de muy buena hasta aceptable; la relación v/c de entre 0.61 y 0.76 (nivel de servicio D) en color amarillo representa un calidad de operación inestable que puede fácilmente mejorar y pasar a

ser aceptable o empeorar acercándose a la saturación; finalmente, la gama de naranjas a rojos, asociados a relaciones v/c superiores a 0.76 (niveles de servicio E y F) indican un rápido y creciente deterioro de la calidad del servicio con las vías saturadas. Algunas de las gráficas de niveles de servicio que forman parte de esta sección agrupan los niveles de servicio F y superiores dentro de la categoría de nivel de servicio E que denota la saturación.

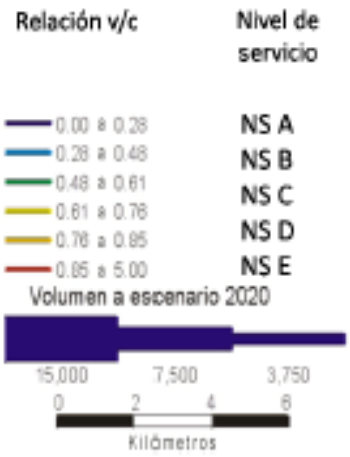


Imagen 60 - Simbología de niveles de servicio y relación volumen/capacidad.
Fuente: IMPLAN

La evaluación se puede hacer en dos planos, el general para el conjunto de tramos que conforman la red, y el particular, tramo por tramo o por grupos de tramos y se hace siguiendo el indicador de calidad que se indica en la imagen anterior y otras dos variables: la velocidad promedio ponderada y los vehículos-kilómetro. La variable vehículos-kilómetro es una variable que mide la intensidad del uso de los vehículos y se entiende como la suma de los kilómetros que los vehículos recorren sobre la red, entre más vehículos-kilómetro, se consume más combustibles, hay más emisiones de gases índice (CO, NOx, SOx, PM, O3) y hay más accidentes de tránsito.

CONSULTA PÚBLICA 21 Marzo 2012

Escenario Base - 2011

Los primeros resultados se refieren al escenario base que cuantifica la situación actual del tráfico vehicular. El análisis indica que sólo un 9% de la red vial está en capacidad (congestionada) y muestra una velocidad promedio ponderada superior a los 60 km/h. Si el análisis se hace por tipo de vía, entonces se hace evidente que en las vías de acceso controlado (como Lázaro Cárdenas) hasta el 60% de la red se ubica en los dos más bajos niveles de servicio; y en la siguiente categoría (vialidad primaria) ese porcentaje es superior al 20% (ver Imagen 61)

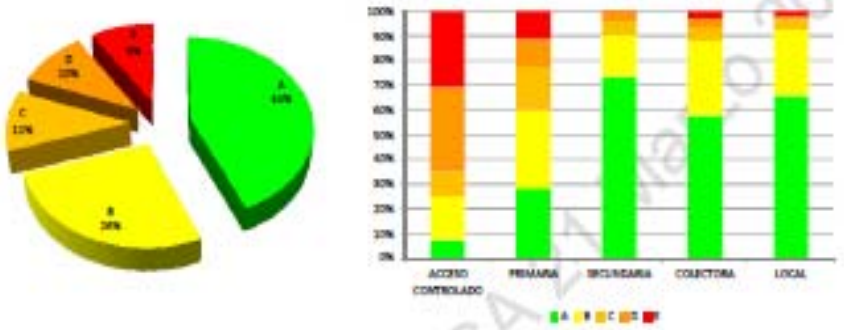


Imagen 61- Escenario Base 2011. Niveles de servicio en red vial relevante y por tipo de vía.
Fuente: IMPLAN

CONSULTA PUBLICA 21 marzo 2012

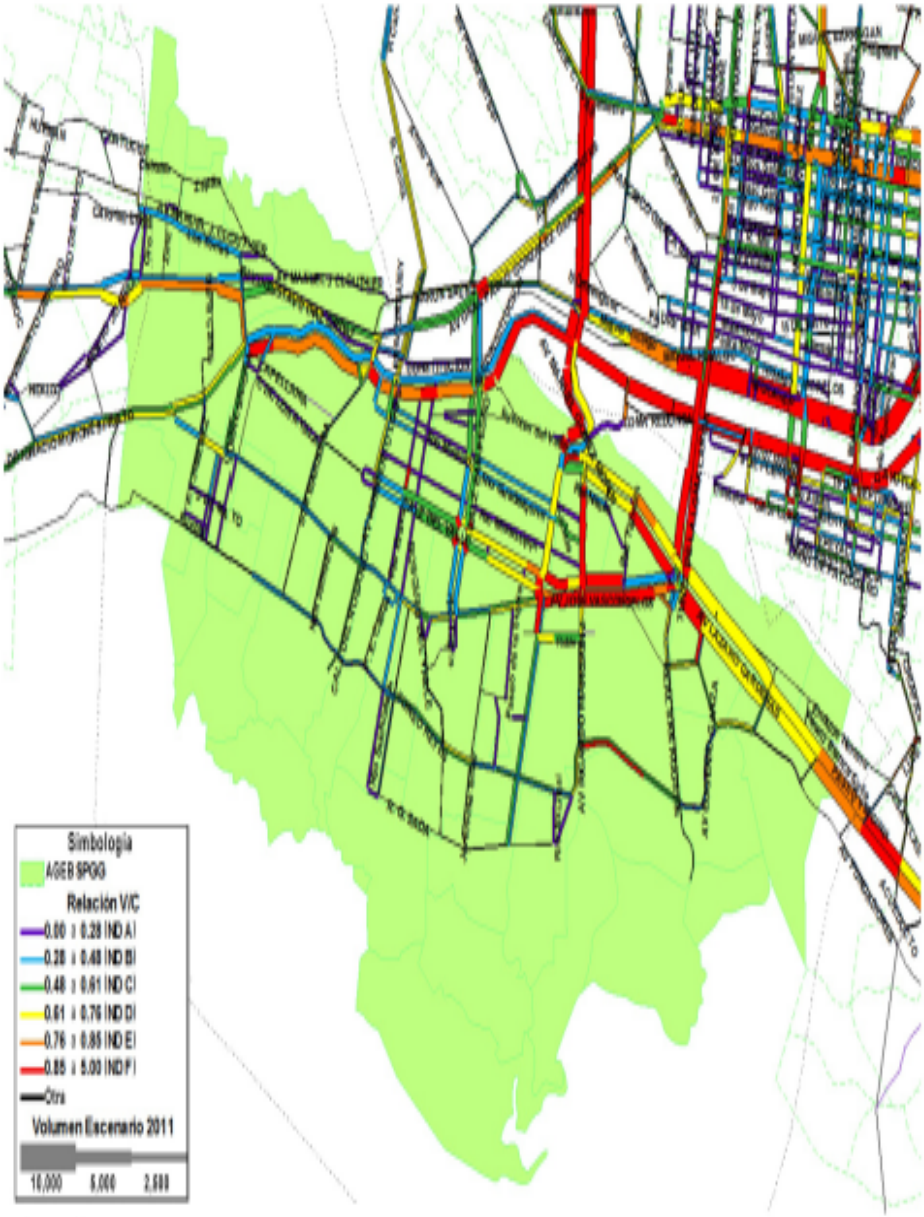


Imagen 62 – Escenario Base 2011
Fuente: IMPLAN

Los datos presentados podrían interpretarse opuestos a la percepción del usuario común y corriente y a la idea generalmente aceptada de tener grandes problemas en la red vial. Esta aparente disociación con los resultados presentados se entiende porque en la experiencia de viaje es natural percibir lo negativo (demoras y congestión) y no el estándar que resulta satisfactorio (tramos sin congestión), y que en los dos tipos de vías citados (acceso controlado y vías primarias) se concentra la mayor parte de los viajes. Así entonces, el usuario retiene la experiencia más negativa (los tramos congestionados) y no el balance de su propio viaje y mucho menos el de la red en su conjunto.

Escenario Base al 2030

El Escenario Base al 2030 refleja las condiciones de movilidad en el supuesto hipotético de que en el horizonte de tiempo contemplado no se llevaran a cabo ningún tipo de adecuaciones viales. Este escenario dramatiza el crecimiento de la congestión vehicular al reflejar el crecimiento demográfico esperado y el crecimiento subsecuente en la cantidad de vehículos en circulación y en el número de viajes que se realizan diariamente

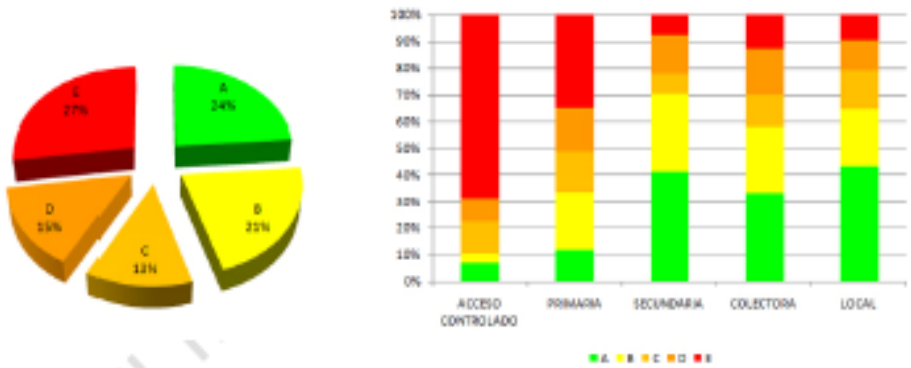


Imagen 63 - Escenario Base 2030. Niveles de servicio en red vial relevante y por tipo de vía.
Fuente: IMPLAN

CONSULTA 21 MARZO 2012

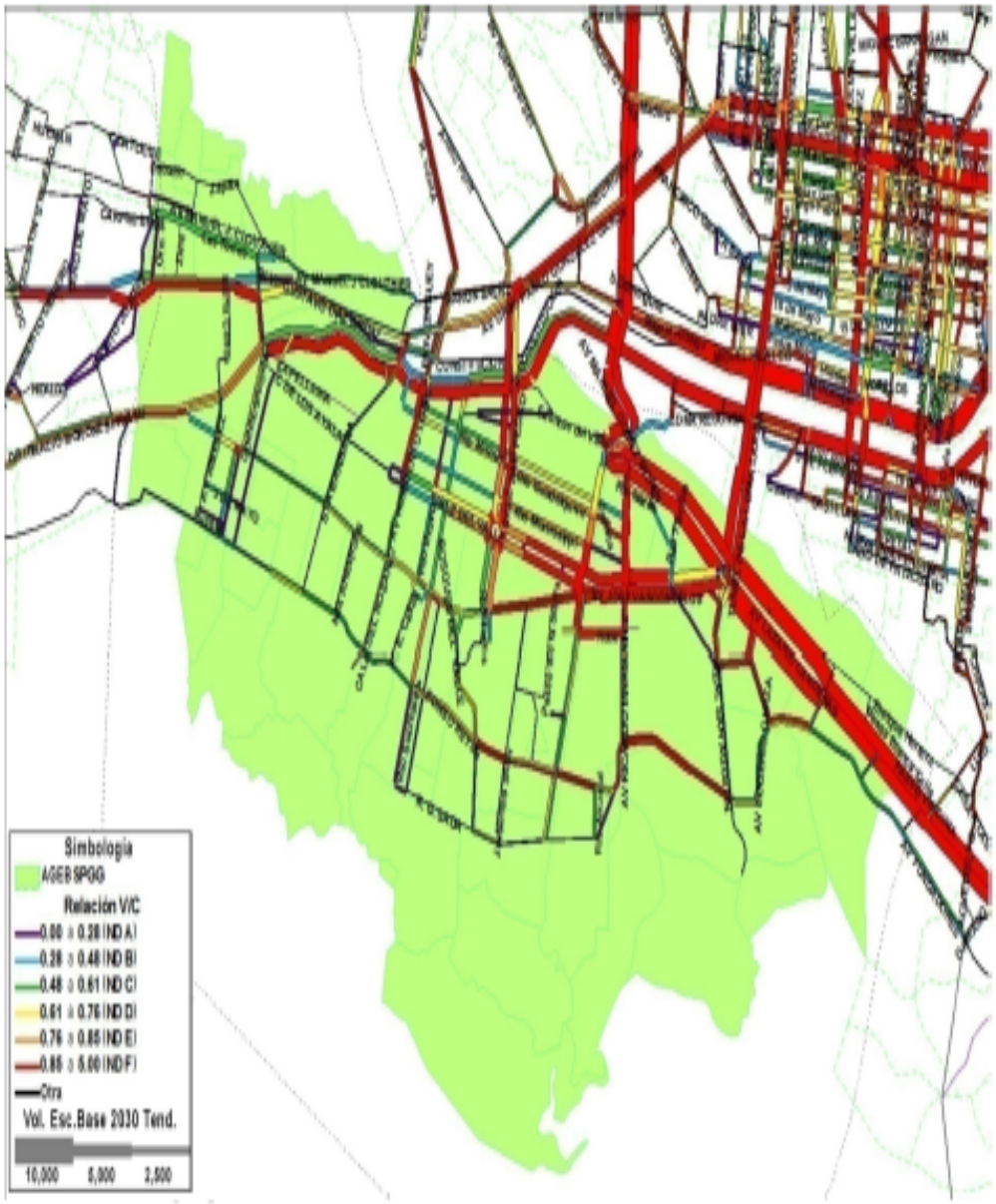
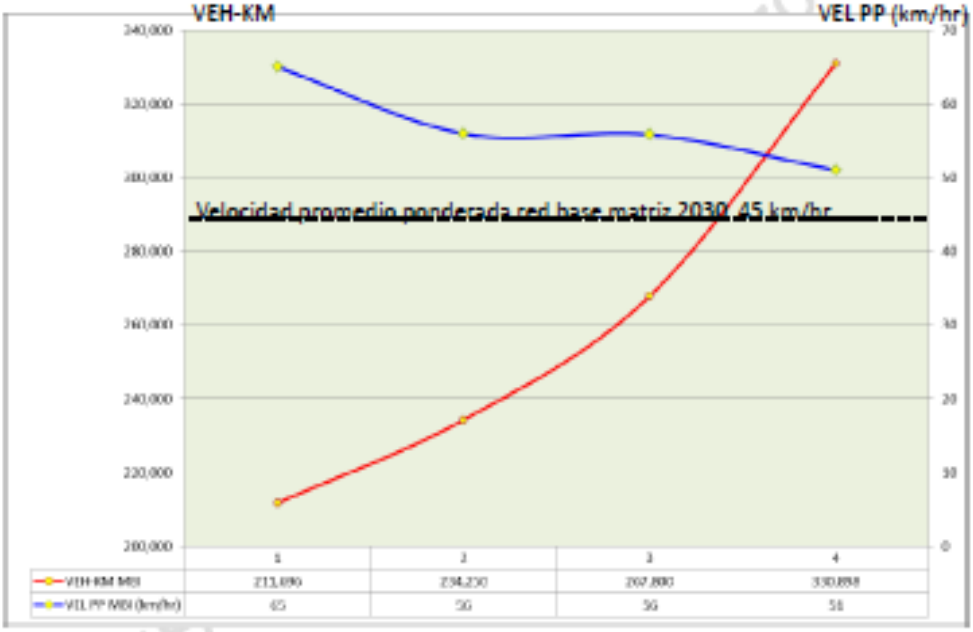


Imagen 64 – Escenario Base 2030
Fuente: IMPLAN

Escenario Tendencial de Movilidad Basada en Medios Individuales -2030

El escenario tendencial refleja la situación a futuro correspondiente a continuar el modelo actual de movilidad basado en medios individuales. Este escenario incorpora adecuaciones viales y la construcción de 16 pasos a desnivel como está propuesto en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024 (actualmente en vigor). El análisis de este escenario muestra que la velocidad promedio ponderada de toda la red caería hasta los 45 km/h, muy buena según los estándares generalmente aceptados, pero implica una caída del 25% en el estándar que hoy se tiene (poco más de 60 km/h en el Escenario Base 2011) y que desde el punto de vista de la percepción no se reconoce como bueno. Asimismo, los vehículos-kilómetro crecerían a más del doble en el escenario tendencial, pasando de 212,000 veh-km a 331,000 veh-km, con el consiguiente efecto sobre externalidades.



VEH-KM = VEHÍCULOS – KILÓMETRO
VEL PP = VELOCIDAD PROMEDIO PONDERADA

Imagen 65 - Variables de velocidad promedio ponderada y vehículos-kilómetro En escenario tendencial de movilidad basada en los medios individuales-2030.
Fuente: IMPLAN

Escenario de Movilidad Sustentable - 2030

El último escenario refleja el conjunto de acciones propuestas en el Plan en materia de movilidad; incluyendo, además de adecuaciones viales, los efectos de la incorporación de la propuesta de transporte público y de la red de movilidad para medios no motorizados.

El escenario de movilidad sustentable representa una propuesta de cambio sustancial en el modelo de movilidad para el Municipio. La integración de la propuesta conceptual del sistema de transporte público para el Municipio junto con la red de movilidad para medios no motorizados, se estima que contribuyan a cambiar la partición modal (o el medio de transporte utilizado para realizar los viajes) en aproximadamente un 2% en favor de los medios alternativos al automóvil particular. Si bien este cambio hacia una movilidad más diversa, expresado como porcentaje de todos los viajes realizados, pareciera bajo, cabe resaltar que representa aproximadamente 18,000 viajes adicionales a los actuales por día que se realizarían en medios de transporte diversos al automóvil particular (según el diagnóstico, de los casi 900,000 viajes diarios producidos o atraídos por el Municipio).

En el rubro de las adecuaciones viales propuestas en el Plan, destacan las siguientes por contribuir a hacer más eficiente el manejo del tráfico vehicular en el Municipio; y en conjunto mejoran la operación de la red vial relevante:

a. La conexión de las avenidas Lázaro Cárdenas con Morones Prieto a través del viaducto del Arroyo del Capitán permite completar el arco vial al norte del Municipio, mismo que junto con la ampliación de la avenida Antonio L. Rodríguez, logran mantener la mayor parte del tráfico de paso entre Monterrey y Santa Catarina en la periferia, evitando que contribuya a la congestión del interior del Municipio.
b. El arco vial es reforzado por una serie de pasos a desnivel propuestos que se ubican generalmente a lo largo de las vías rápidas en la periferia del Municipio mejorando su funcionamiento.
c. Los tres pares viales propuestos, uno en sentido oriente-poniente (Callejones Ayala y Capellanía) y dos en sentido norte-sur (Juárez-Corregidora, Santa Bárbara-Garza García), contribuyen a dispersar la carga vehicular interna del poniente del Municipio hacia vías rápidas como Morones Prieto.
d. En la parte poniente, la ampliación de Jiménez hacia el norte, incluyendo un puente sobre el Río Santa Catarina, contribuye a mejorar la conexión entre la zona del Obispo al norte del Río y el resto del Municipio al sur.
e. Al Oriente del Municipio, dentro del Distrito de Desarrollo Específico o Polígono de Actuación de Valle Oriente, la construcción del segundo túnel mejora el vínculo del Municipio con la zona centro de Monterrey y la distribución de los viajes de entrada y salida de esta zona.

f. La prolongación de la calle Roble permite desfogar la carga vehicular que originalmente se concentraba en el extremo oriente de la avenida Vasconcelos en su intersección con la avenida Lázaro Cárdenas.
g. Finalmente, la red vial propuesta en la zona de los Callejones, además de proporcionar viabilidad al futuro desarrollo de la zona, contribuye a incrementar la longitud de la red vial relevante, mejorando en general la operación del modelo.

El análisis cuantitativo del modelo de movilidad sustentable proyectado al año 2030 resulta en un desempeño de la red vial relevante cercano al actual 2011. El porcentaje de la red vial relevante que permanece en niveles de servicio aceptables (A, B y C) es de más de las tres cuartas partes de la red vial o de un 76% (comparado con un 81% en el escenario base y un 66% en el escenario tendencial). En el extremo opuesto, un 16% de la red vial relevante sufre de congestión o nivel de servicio E o peor (comparado con un 9% en el escenario base y un 22% en el escenario tendencial).

La velocidad promedio ponderada (VPP) en el escenario de movilidad sustentable resulta de 55 km/h, 10 km/h por encima de la VPP resultante en el escenario tendencial. La medida de vehículos-kilómetro resulta alrededor de 303,000, comparada con los 331,000 del escenario tendencial.

La suma de los resultados descritos anteriormente se puede apreciar en la Imagen 68 destacando el cambio cromático en los niveles de servicio de los ejes oriente poniente y viceversa (Vasconcelos, Calzada del Valle, Alfonso Reyes y Roberto G. Sada, entre otras). Los anchos de banda (que representan volúmenes de tránsito) se reducen en el escenario de movilidad sustentable y mejoran también los niveles de servicio, pasando de la gama cromática que representa deterioro en la calidad del servicio o congestión, a la gama de niveles de servicio aceptables.

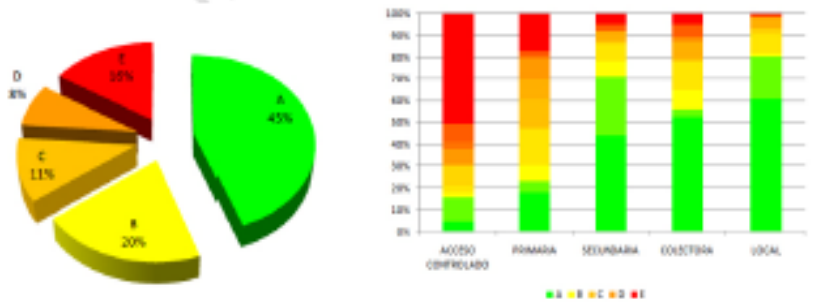


Imagen 66 - Escenario de Movilidad Sustentable 2030. Niveles de servicio en red vial relevante y por tipo de vía.
Fuente: IMPLAN

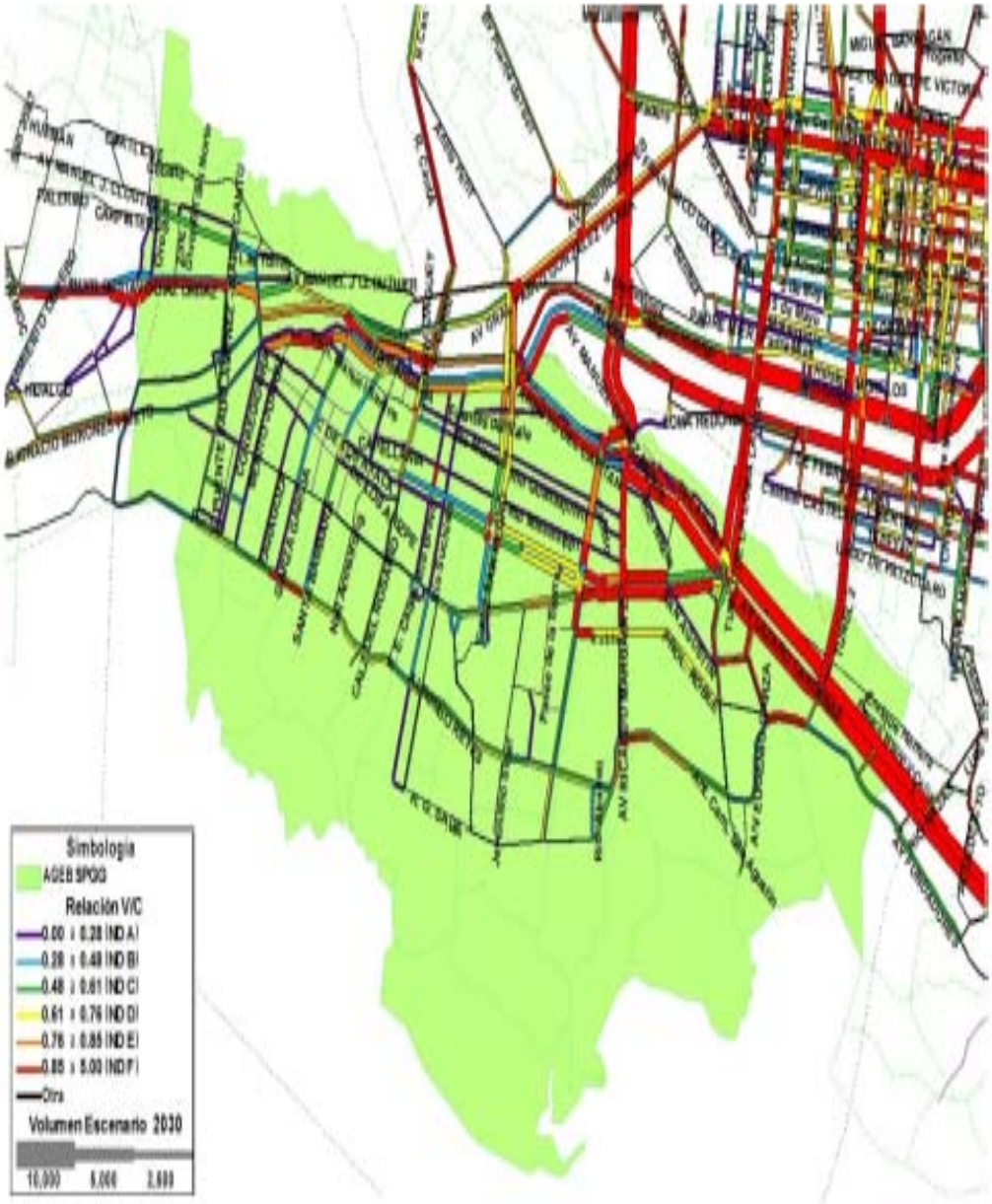


Imagen 67 – Escenario de Movilidad Sustentable 2030
Fuente: IMPLAN

Acciones

Gestión Municipal del Sistema Integrado de Transporte Público
El papel del Municipio en el desarrollo de los proyectos de transporte público del Sistema Integrado y de los servicios tradicionales tiene tres vertientes:

En el caso de los corredores de transporte público del Sistema Integrado, actúa como promotor ante la Agencia Estatal de Transporte, STC Metrorrey, CETYV y la Secretaría de Desarrollo Sustentable. Si bien el objeto final sería lograr la implementación, hay un objetivo intermedio y de más corto plazo que es la inclusión de estos corredores y sus respectivos proyectos en el Plan Sectorial de Transporte y Vialidad, y en el Plan Maestro del Metro.

En lo que respecta a la red de servicios alimentadores, la gestión municipal puede ser más inmediata, vía una solicitud a Metrorrey para aquellos servicios alimentadores cuyas terminales de integración ya existen (Calzada San Pedro, Valle Oriente-Venustiano Carranza y Gómez Morín-Ricardo Margáin); el resto podría implementarse a la par del desarrollo de los corredores de transporte público.

La interna, que tiene que ver con la inclusión de estos proyectos en el Plan de Desarrollo Urbano, y la posibilidad subsecuente de conformar reservas de tierras de manera directa o vía la promoción con los desarrolladores privados.

CONSULTA PUBLICA 21 MARZO 2012

Adecuaciones Viales Propuestas

Al 2015					
No.	Vía	De	A	L (km)	Descripción de Obra
1	Conexión Alfonso Reyes con Paso a Desnivel UDEM	Padre Mier	Paso Desnivel UDEM	1.46	Uniformizar y corregir alineamiento de Alfonso Reyes (3 carriles por sentido) de Padre Mier hasta el Paso a Desnivel de la UDEM
2	Arroyo del Capitán	Gómez Morín	Morones Prieto	1.45	3 carriles por sentido, en subterráneo. VP= 60 km/hr. No hay conexión a calles locales
3	Morones Prieto y Jiménez				Paso a Desnivel en Morones en sentido Poniente - Oriente
4	Prolongación Los Soles	Cristóbal Colon	Humberto Junco	0.92	3 carriles en un sentido
5	Lateral Lázaro Cárdenas	Río Tamuín	Ricardo Margáin	0.82	Lateral Norte de 3 carriles
6	Jiménez	Morones Prieto	Alfonso Reyes	1.00	Uniformizado a 2 carriles por sentido con acotamiento y ciclo carril
7	Puente Vado Jiménez - María Cantú	Morones Prieto	Díaz Ordaz	0.75	2 carriles por sentido, acotamiento y ciclo carril incluye extensión hasta Díaz Ordaz
8	Par Vial Juárez Corregidora	Morones Prieto	Alfonso Reyes	1.70	4 carriles por Corregidora y 2 carriles por Juárez con ciclo carril sin estacionamiento en vía pública
9	Par Vial los Callejones (de los Ayala y Capellanía)	Humberto Lobo	Corregidora	2.17	2 carriles en un sentido y ciclo carril
10	Lázaro Cárdenas y Frida Kahlo				Paso a Desnivel en Lázaro Cárdenas
11	Lázaro Cárdenas y Río Tamuín				Paso a Desnivel en Lázaro Cárdenas
12	Vasconcelos y Lázaro Cárdenas				Paso a Desnivel en Vasconcelos
13	San Alberto y Lázaro Cárdenas				Paso a Desnivel en San Alberto para salir sobre Lázaro Cárdenas circulación al Oriente
14	Prolongación Boulevard Antonio L. Rodríguez	Obispo	Corregidora	0.75	3 carriles por sentido y 2 carriles en lateral norte
15	Túnel 2 (conectar a Fino Juárez - Cuauhtémoc)	Lázaro Cárdenas	Morones Prieto		3 carriles por sentido 60 km/hr

CONSULTA PUBLICA Marzo 2012

Al 2020					
No.	Vía	De	A	L (km)	Descripción de Obra
16	Prolongación Boulevard Antonio L. Rodrigues	Correjidora	Jiménez	0.70	3 carriles por sentido y 2 carriles en lateral norte
17	Gómez Morín – Vasconcelos – Calzada del Valle				Paso a Desnivel en Gómez Morín (Los Tubos)
18	Prolongación Manuel Santos	Manuel Santos	Zaragoza	1.13	2 carriles por sentido
19	Par Vial Santa Bárbara - Garza García	Moronez Prieto	Vasconcelos	2.35	4 carriles por Santa Bárbara y ciclo carril y 3 carriles por Garza García sin estacionamiento en vía pública
20	Prolongación María Cantú	Díaz Ordaz	Arroyo del Obispo	0.35	50 km/hr. Incluye paso a desnivel en Díaz Ordaz
21	Roble y Ricardo Margáin				Paso a Desnivel en Ricardo Margáin
22	Prolongación Roble	Margáin	Real de San Agustín	1.50	4 carriles en un sentido

Al 2030					
No.	Vía	De	A	L (km)	Descripción de Obra
23	Prolongación Boulevard Antonio L. Rodrigues	Jiménez	Límite Municipal	1.20	3 carriles por sentido y 2 carriles en lateral norte

CONSULTA PÚBLICA 21 Marzo 2012

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

4.5.1.POLÍTICA

Crear subcentros 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 especificas que se pueden reforzar y transformar en sub-centros urbanos. Cada uno de éstas, tiene una problemática especifica 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 DDE 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.

Promover Zonas Integrales
Promover estos distritos especiales como zonas integrales, con una gran diversidad de usos que complementen al distrito y en densidades considerables (media o alta) para satisfacer la demanda de apartamentos de precio moderado. Con una infraestructura de movilidad no-motorizada ejemplar (banquetas y ciclovías). Y que gracias a su mezcla de usos y a su infraestructura, contribuyan a reducir los viajes en automóvil particular y fomenten la movilidad alternativa. Modelo de subcentros urbanos contemporáneos que ofrecen una calidad de vida equiparable a sus contrapartes a nivel global.

Promover la Conservación del Patrimonio Histórico Edificado del Municipio
En zonas de valor histórico o cultural.

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.

CH - CENTRO HISTÓRICO

Posicionamiento Estratégico

- Enfocarlos esfuerzos de preservación y desarrollo hacia la consolidación de la zona como Centro Histórico atractivo de calidad equiparable a los mejores centros históricos del país.

Reglamentación y Usos de Suelo

- Demarcación de la zona de conservación patrimonial.
- Incentivos para generar nueva inversión privada en la zona, incluyendo el estudio de la reglamentación de densidad y de usos de suelo para proponer modificaciones que promuevan construcciones nuevas.
- Acotamiento de los giros de usos de suelo que permiten actividades incompatibles con zonas predominantemente residenciales.
- Cambio a la reglamentación que determina la altura permitida para las edificaciones nuevas con el objetivo de establecer normas que resulten en alturas predecibles y compatibles con la imagen urbana objetivo y el carácter histórico de la zona.
- Reglamentación de la forma y volumetría de las construcciones nuevas para promover una escala compatible con el carácter de las construcciones históricas de la zona.

CONSULTA PÚBLICA 21 Marzo 2012

Inmuebles Existentes

- Inventario y catálogo ante el INHA de las construcciones con valor histórico de la zona.
- Fortalecimiento de los mecanismos de protección de construcciones con valor histórico, incluyendo modificaciones al reglamento de zonificación y usos de suelo del Municipio.
- Incentivos para la conservación, restauración y mantenimiento de inmuebles con valor histórico.
- Restauración de fachadas afectadas o en malas condiciones en los inmuebles de valor histórico.
- Remodelación de fachadas en inmuebles sin valor histórico con criterios arquitectónicos congruentes con el carácter histórico de la zona.

Calles y Espacio Público

- Estudio de movilidad y estacionamiento para la zona, incluyendo propuestas de mejora a la red vial, movilidad peatonal y transporte no motorizado.
- Peatonalización de calles de acuerdo a estudio de vialidad y movilidad previo.
- Ampliación de banquetas y equipamiento de las mismas con árboles nativos y mobiliario urbano.
- Creación de estacionamientos públicos y establecimiento de parquímetros para el estacionamiento en la vía pública.
- Reglamentación de los anuncios comerciales y publicitarios.
- Incentivos y apoyos para la sustitución de anuncios existentes por anuncios compatibles con el carácter histórico de la zona.

Infraestructura

- Reubicación del cableado aéreo de las redes de electricidad, telefonía y televisión por cable a instalación subterránea.
- Incorporación de infraestructura de comunicaciones a través de red de fibra óptica subterránea.
- Renovación de infraestructura obsoleta de agua potable y drenaje.
- Ampliación de la infraestructura de drenaje pluvial.

CONSULTA PÚBLICA 21 MARZO 2012

CV - CENTRO VALLE

Posicionamiento Estratégico

- Promover la regeneración integral de la zona, guiada por un plan maestro que establezca una visión general integrada por una imagen urbana objetivo, contemporánea compacta, con diversidad de usos y actividades durante el día y la noche, y capaz de ofrecer la más alta calidad de infraestructura para la movilidad no motorizada.

Reglamentación, Zonificación y Usos de Suelo

- Establecer un plan de zonificación que refleje el carácter de las diferentes sub-áreas de la zona en base a los objetivos específicos para cada una.
- Crear incentivos para generar nueva inversión privada en la zona, incluyendo el estudio de la reglamentación de densidad y de usos de suelo para proponer modificaciones que promuevan construcciones nuevas.
- Reglamentar los usos de suelo para promover los desarrollos de usos mixtos de media y alta densidad, principalmente en el corazón de la zona.
- Promover la creación de una oferta de vivienda diversa accesible para diferentes estratos sociales, y particularmente enfocada en el sector de población de entre 25 y 40 años.
- Establecer bases normativas para lograr un diseño urbano progresista y congruente con la visión para la zona, incluyendo modificaciones a la reglamentación de la forma de las edificaciones nuevas.
- Facilitar la creación de nuevos espacios públicos.
- Promover los mecanismos de regulación de los usos de suelo relacionados con el entretenimiento (como bares y centros nocturnos) para mitigar las molestias que estos causan a vecinos de la zona.

Calles y Espacio Público

- Revitalizar el espacio público existente.
- Establecer un sistema ejemplar de movilidad no motorizada conectado con el transporte público.
- Mejoras a la movilidad peatonal en calles de acuerdo a estudio de movilidad previo.
- Ampliación de banquetas y equipamiento de las mismas con árboles nativos y mobiliario urbano.
- Creación de estacionamientos públicos y establecimiento de parquímetros para el estacionamiento en la vía pública.

Infraestructura

- Mejorar la capacidad de la red de distribución de energía eléctrica de acuerdo a la demanda generada por usos existentes y al potencial de desarrollo de la zona.
- Reubicación del cableado aéreo de las redes de electricidad, telefonía y televisión por cable a instalación subterránea.

- Incorporación de infraestructura de comunicaciones a través de red de fibra óptica subterránea.
- Renovación de infraestructura obsoleta de agua potable y drenaje.
- Ampliación de la infraestructura de drenaje pluvial.

Continuidad

- Sentar las bases para la creación de un organismo de mejora distrital (equivalente a un *business improvement district)* capaz de velar por el buen funcionamiento de los intereses en común de los propietarios de la zona y proporcionar mantenimiento y servicios adicionales a los ofrecidos por el Municipio.

CONSULTA PUBLICA 21 Marzo 2012

VO - VALLE ORIENTE

Posicionamiento Estratégico

- Apoyar la capacidad de la zona para desarrollar proyectos inmobiliarios capaces de atraer y establecer en el área las operaciones de las mejores empresas e instituciones tanto nacionales como extranjeras.

Reglamentación, Zonificación y Usos de Suelo y Diseño Urbano

- Promover la creación de desarrollos de oficinas de primer nivel que incluyan programas de comercio y servicios accesorios.
- Promover la creación de desarrollos de usos mixtos que incluyan vivienda.
- Promover que los desarrollos nuevos estén bien vinculados con su entorno inmediato, que fomenten la movilidad peatonal a través de la ubicación de usos activos en los frentes colindantes con banquetas y calles, especialmente en el nivel frente a la banqueta.

Movilidad y Espacio Público

- Estudio de movilidad y estacionamiento para la zona, incluyendo propuestas de mejora a la red vial, transporte público, movilidad peatonal y transporte no motorizado.
- Llevar a cabo los estudios necesarios y las posteriores acciones para la construcción de un túnel vial dentro de la Loma Larga que conecte la zona con el centro de Monterrey.
- Renovar las ciclovías existentes alrededor del Parque Rufino Tamayo y ampliar la red con ciclovías nuevas en toda la zona.
- Promover la renovación del Parque Rufino Tamayo.
- Promover la mejora de las banquetas y de la infraestructura que apoya la movilidad peatonal.

Infraestructura

- Mejorar la capacidad de bombeo de agua potable en la zona incorporando la planta de bombeo de agua construida pero sin funcionamiento actualmente.
- Construcción de los tanques de almacenamiento de agua faltantes (ver sección de Infraestructura)

Mecanismos de Continuidad

- Sentar la bases para la creación de un organismo de mejora distrital (equivalente a un businessimprovementdistrict) capaz de velar por el buen funcionamiento de los intereses en común de los propietarios de la zona y proporcionar mantenimiento y servicios adicionales a los ofrecidos por el Municipio.
- Promover la formación de una entidad público-privada que pueda sumarse a la operación, el mantenimiento y la administración del Parque Rufino Tamayo.

CONSULTA PÚBLICA 21 Marzo 2012

CC -CENTRO CÍVICO

Posicionamiento Estratégico

- Apoyar el desarrollo del proyecto municipal del Centro Cívico.
- Establecer un plan maestro que guíe la transformación de la zona promoviendo su integración y consolidación como sub-centro urbano.
- Reforzar la vocación cultural y de entretenimiento de la zona.

Reglamento de Zonificación, Usos de Suelo y el Diseño Urbano

- Con base en un plan maestro, llevar a cabo los cambios necesarios a la zonificación y a los usos de suelo de la zona para promover su desarrollo, incluyendo la realización del proyecto del Centro Cívico.
- Promover la inclusión de usos mixtos (comercio, servicios, vivienda y equipamiento cultural) en densidades apropiadas que refuercen el carácter de la zona como sub-centro urbano.
- Promover la renovación de la manzana donde actualmente se ubica Plaza San Pedro, Soriana y los cines para mejorar su imagen urbana y su conexión eventual con el proyecto del Centro Cívico.

Movilidad y Espacio Público

- Llevar a cabo un estudio de movilidad para la zona, incluyendo propuestas de mejora a la red vial, transporte público, movilidad peatonal y transporte no motorizado.
- Realizar un estudio de imagen urbana y movilidad para el corredor Humberto Lobo explorando específicamente las posibilidades de conexión peatonal entre el camellón central de Calzada del Valle y el Centro Cívico.
- Planear la terminación norte del corredor Humberto Lobo en su intersección con la avenida Morones Prieto como eventual acceso al lecho del Río Santa Catarina y los usos que a futuro pudieran ubicarse ahí.

Infraestructura

- Prever la demanda de infraestructura nueva a generarse como resultado del desarrollo de la zona.

CONSULTA PÚBLICA 21 Marzo 2012

RM - RICARDO MARGÁIN

Posicionamiento Estratégico

- Apoyar el desarrollo de proyectos de servicios corporativos.

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

- Promover la creación de desarrollos de oficinas corporativas que incluyan programas de comercio y servicios accesorios.
- Promover que los desarrollos nuevos estén bien vinculados con su entorno inmediato, que fomenten la movilidad peatonal a través de la ubicación de usos activos en los frentes colindantes con banquetas y calles, especialmente en el nivel frente a la banqueta.

Movilidad y Espacios Públicos

- Llevar a cabo un estudio de movilidad para la zona enfocado específicamente en mejorar la conectividad oriente-poniente entre las avenidas Ricardo Margáin y Gómez Morín.

Infraestructura

- Llevar a cabo un estudio de drenaje pluvial para la zona enfocado en incrementar la capacidad de la tubería existente desde la avenida Roberto Garza Sada hasta el Arroyo El Capitán. La infraestructura deberá diseñarse de tal forma que la velocidad de flujo no sea mayor que la velocidad del arroyo abierto existente.

CONSULTA PUBLICA 21 MARZO 2012

IN - INDUSTRIAL EL OBISPO

Posicionamiento Estratégico

- A corto plazo: apoyar las actividades industriales generadoras de empleo en la zona.
- A largo plazo: reorientar el uso de suelo de industria pesada a un uso de suelo de industria ligera y parque de tecnología.

Reglamentación de Zonificación y de Usos de Suelo y Diseño Urbano

- Conservar la zonificación industrial actual como mecanismo de protección de los usos industriales existentes. Esto evitará la conversión de los usos generadores de empleo a otros usos.

Movilidad y Espacio Público

- A corto plazo: mejorar la conectividad norte-sur a través de la zona industrial, entre el sector de vivienda del Obispo al norte y el Centro Histórico al sur.
- A largo plazo: mejorar la conectividad este-oeste extendiendo la Avenida Antonio L. Rodríguez de Monterrey a Santa Catarina.

Infraestructura

- A largo plazo: crear la infraestructura necesaria para reubicar las zonas habitacionales adyacentes al Río Santa Catarina y con peligro de inundación.

CONSULTA PUBLICA 21 MARZO 2012

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 comerciales 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.

CR - CARRIZALEJO

Posicionamiento Estratégico

- Guiar el desarrollo del polígono completo.

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

- Garantizar que el desarrollo en el polígono cumpla con los acuerdos establecidos.
- Especificar la proporción máxima de los usos del suelo permitidos en el polígono según lo establecido en los acuerdos.
- Promover que las alturas del desarrollo sean compatibles con el entorno inmediato.

CONSULTA PÚBLICA 21 Marzo 2012

4.6 INFRAESTRUCTURA

4.6.1.POLÍTICA

Asegurar la planeación de infraestructura necesaria para el crecimiento a futuro del Municipio.

4.6.2. ESTRATEGIAS

Conservación de Infraestructura
Conservar los terrenos y espacios necesarios para alojar la infraestructura y permitir el fácil acceso para su mantenimiento.

Mejoramiento de la Infraestructura o Remplazo de Infraestructura Obsoleta
Reemplazar infraestructura obsoleta para asegurar el buen mantenimiento y uso de la zona en todo momento. El Plan identifica zonas en donde la infraestructura ya es obsoleta y donde el servicio tiene deficiencias devaluando así la calidad de vida de la zona. El Plan identifica esta zona y propone programas para el remplazo de la infraestructura.

Expansión o Crecimiento de la Infraestructura
Planear la infraestructura necesaria en las zonas de expansión urbana para incentivar su desarrollo ordenado y equipar adecuadamente.

Acciones

AGUA POTABLE

Acción de Conservación
Rescatar las áreas en los que se ubican los tanques V, VIII, IX, XIV y XV de agua en las colonias Valle de San Ángel y Veredalta para asegurar acceso a ellos y poder dar el mantenimiento necesario. Estas áreas son destinos del suelo que se deben de respetar para el bien común.

Preservación de las zonas de montaña y recuperación de cañadas en donde ocurre la mayoría de la recarga de los mantos acuíferos.

Acción de Mejoramiento
Reemplazar 8,520 metros de tubería de 2 y 3 pulgadas de diámetro de fierro galvanizado y fundido en el Centrito Valle por tubería de tamaño y material adecuado para la zona. Reemplazar o reforzar la tubería de la colonia Valle San Ángel que fue calculada y construida para un desarrollo campestre y no para la densidad que se ha construido.

CONSULTA PÚBLICA 21 MARZO 2012

Incorporar estación de bombeo, ubicada en la Avenida Adolfo Laubner (en Monterrey), a la red principal de distribución que pasa por la Avenida Lázaro Cárdenas.

La zona al sur de Colorines y San Agustín requiere de una tubería de 12 pulgadas como alimentadora de la zona, ya que la actual está en su máxima capacidad.

Unir las redes de las calle Juárez con la red ubicada en Río Mississippi y Río Támesis a través de una línea de 12 pulgadas a lo largo del callejón de Capellanía para preparar el desarrollo futuro de la zona de Callejones.

Acción de Crecimiento
Se requiere un proyecto integral de redes y tanques de almacenamiento. En particular la construcción de un tanque de agua en la zona de Loma Larga Oriente. Agua y Drenaje sólo da servicio en terrenos bajo la cota 800, por lo que los desarrollos sobre esta cota tendrán que instalar sus tuberías, tanques y sistemas de bombeo.

La red de la zona Valle Oriente se tiene que cambiar o reforzar con red alterna para poder dar servicio a la nueva densidad. Algunos desarrolladores firmaron acuerdo con el ayuntamiento de pagar esta infraestructura ellos mismos en cuanto se definan las necesidades exactas.

La zona Valle Poniente requerirá de la construcción de cuatro tanques con su equipo de bombeo en diferentes zonas de presión. Se deberán construir los tanques III, IV, V y VII para complementar el sistema de tanques San Pedro en las colonias Villa Montaña y La Cima.

CONSULTA PUBLICA 20 Marzo 2012

Imagen 68 • IMPLAN. Sistema de almacenamiento y distribución de agua potable.
Fuente: IMPLAN. SADM Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.

DRENAJE SANITARIO

Acción de Conservación
Mantenimiento por malos olores y fugas en el colector que pasa por el Arroyo El Capitán desde las calles Río Nazas y Pantepec hasta donde se conecta con el colector principal que pasa por el Río Santa Catarina.

Acción de Mejoramiento
Ampliación de los colectores que pasan por el Arroyo El Capitán desde Gómez Morín hasta conectar con el colector principal que pasa por el Río Santa Catarina.

Reparación y reubicación del drenaje sanitario que se encuentra en la parte más baja del Arroyo San Agustín, para colocarlo en los hombros del arroyo y así evitar que el colector se rompa durante tormentas y cause fugas.

Realizar un programa de promoción para lograr la cancelación de los drenajes pluviales de residencias y edificios privados que se conectan con las tuberías de drenaje sanitario del Municipio.

Reubicar tuberías de drenaje de 15 centímetros de diámetro alojadas en la banqueta de algunas calles de la Colonia del Valle.

Construcción de colectores necesarios para dar servicio al futuro crecimiento de la zona Valle Poniente.

Construcción de dos plantas de tratamiento de agua sanitaria, una en el Arroyo San Agustín al llegar al Parque Tamayo y otra en el Arroyo El Capitán casi llegando a Morones Prieto en Fuentes del Valle. El agua de estas plantas puede ser utilizada para el riego de jardines o parques.

Acción de Crecimiento
Construcción del colector de 12 pulgadas en la calle Alejandría en la Colonia San Agustín.

Construcción o refuerzo con red alterna de red sanitaria en el Polígono Valle Oriente para satisfacer la nueva densidad autorizada por el ayuntamiento. El costo de la infraestructura será responsabilidad de desarrolladores según acuerdo.

Se requiere un proyecto integral de red de drenaje sanitario, en particular se requiere la construcción de colector principal sobre la calle Enrique Herrera en polígono Loma Larga.

CONSULTA PÚBLICA 21 Marzo 2012

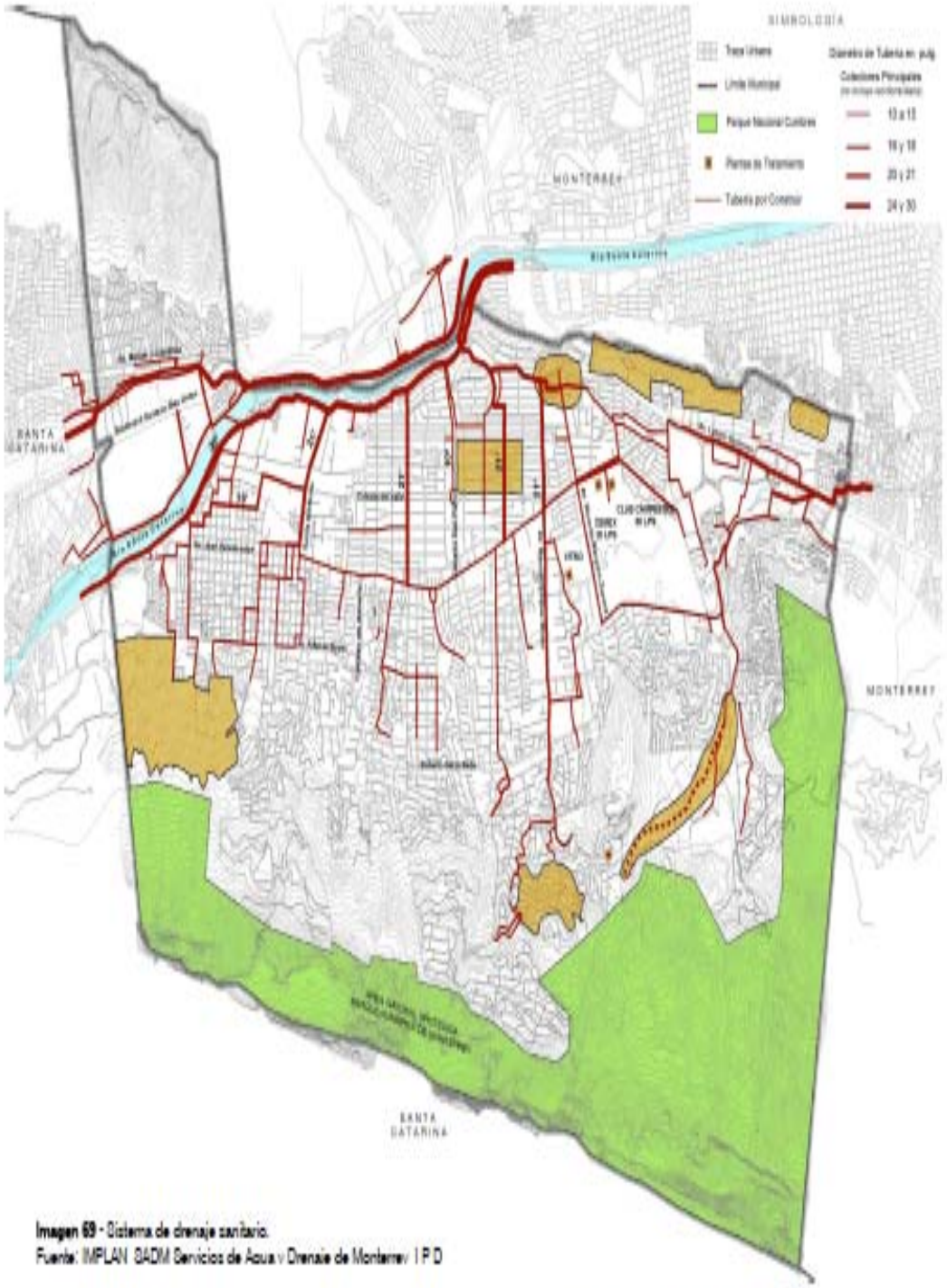


Imagen 69 - Sistema de drenaje sanitario.
Fuente: IMPLAN SADM Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I P D

DRENAJE PLUVIAL

Acción de Conservación
Implementación del Plan de Manejo de Aguas Superficiales en los arroyos y cañadas principales del Municipio. El Plan divide la zona de Montaña en tres secciones: Alta, Media y Baja. En cada una de estas secciones se proponen acciones distintas.

En la Zona Alta, equivalente a la cota 620 msnm de la Sierra Madre Oriental y la cota 800 msnm en el Cerro de las Mitras, se presenta el cambio brusco de pendiente y se generan 52 sitios de riesgos hidrológicos. Para esta zona, el Plan propone construir obras de retención de material de arrastre y control de flujo por medio de estructuras con gaviones (pequeñas rompepicos).

En la Zona Media, equivalente a la cota 656 msnm en la Sierra Madre y 680 msnm del Cerro de las Mitras, se presentan mayores riesgos de hidráulica y se identificaron 15 sitios en total entre la Zona Media y Baja. El Plan propone rectificar los cauces en estos sitios.

En la Zona Baja, equivalente a la cota 580 msnm en las faldas de la Sierra Madre Oriental y la cota 620 msnm del Cerro de las Mitras, se identificaron 15 sitios de riesgo. En estos puntos se deben construir obras de caída de presión (desarenadores) para retener el material de arrastre.

CONSULTA PUBLICA 21 MARZO 2012

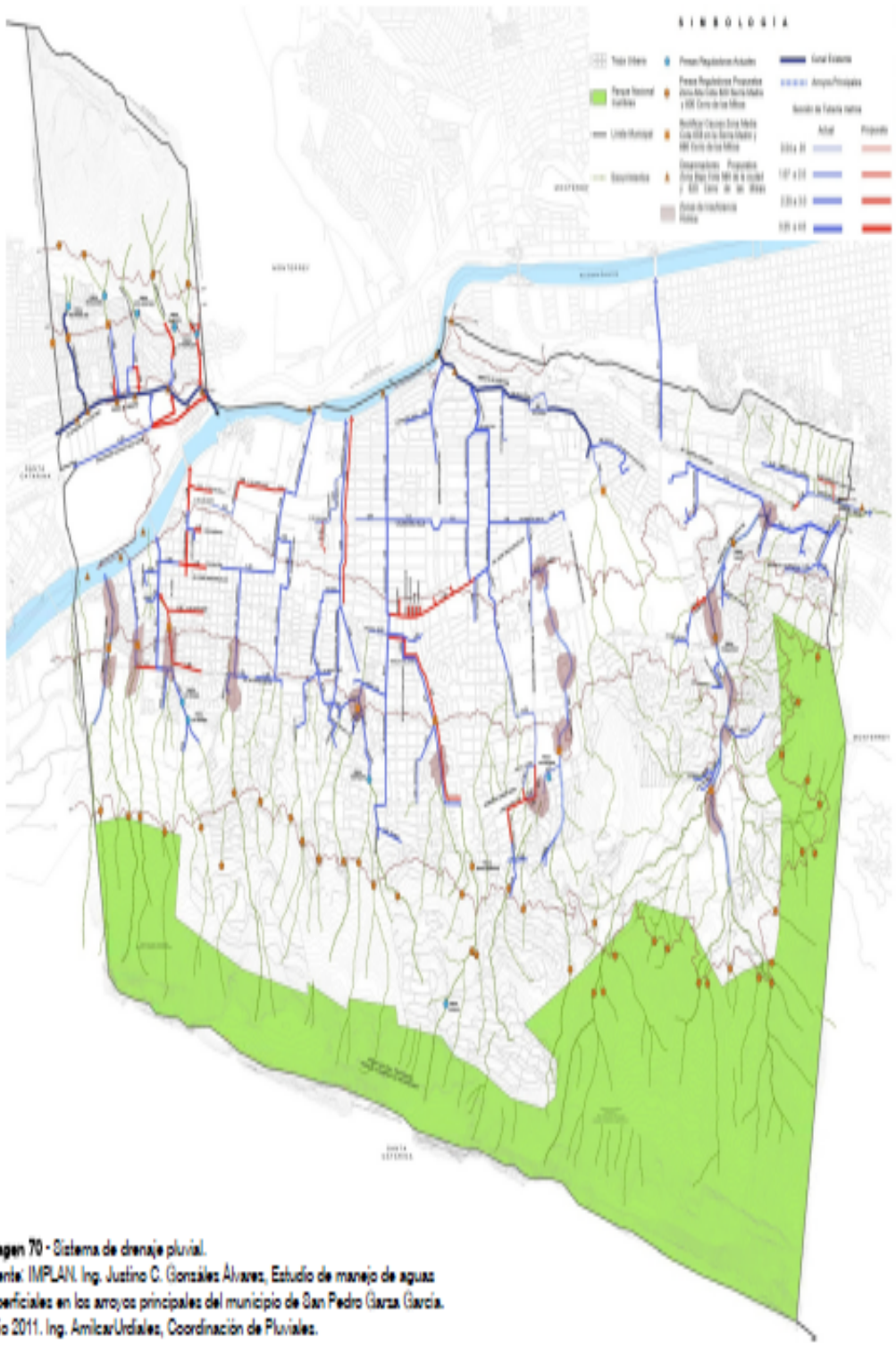


Imagen 70 - Sistema de drenaje pluvial.
Fuente: IMPLAN. Ing. Justino C. Gonzáles Alvarez, Estudio de manejo de aguas superficiales en los arroyos principales del municipio de San Pedro Garza García. Julio 2011. Ing. AmilcarUrdiales, Coordinación de Pluviales.

4.7.CUADROS DE ESTRATEGIAS Y PROGRAMAS

MEDIO NATURAL

Estrategia	Programa	Proyecto(s)	Plazo C	Plazo M	Plazo L	Responsables	Acciones transversales
MEDIO NATURAL	Atracción de fondos nacionales e internacionales para el medio ambiente	• Gestiones ante organismos internacionales, nacionales, locales, ONGs y otros	✓	✓	✓	SEMARNAT Gobierno del Estado de Nuevo León Municipio de San Pedro Garza García IMPLAN Fideicomiso Chipinque Secretaría del Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable de San Pedro	Seguimiento y evaluación Otorgamiento de recursos Actualización de leyes y reglamentos
	Atlas de riesgo	• Creación de un atlas de riesgo municipal	✓			SEDEKOL IMPLAN	
	Recuperación de cauces de arroyos bajantes de S.M. y C.M.	• Apoyo jurídico (decreto) • Detección topográfica de puntos de conflicto	✓ ✓			IMPLAN (Jurídico) Municipio de San Pedro Garza García	
		• Negociación con particulares		✓		Secretaría de Obras Públicas CNA	
		• Acciones de edecuación		✓	✓	Secretaría del Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable de San Pedro	
	Recursos y obras de retención y control en arroyos	• Construcción de obras de retención y control		✓	✓	Secretaría de Obras Públicas CNA Secretaría del Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable de San Pedro	
	Programa de compra de áreas verdes municipales	• Reglamento de Zonificación • Reglamento de Hacienda	✓	✓	✓	Tesorería Congreso IMPLAN	
	Reglamento de construcción en montaña	• Desarrollo de un capítulo de construcción de montaña dentro del Reglamento de Construcción Municipal	✓	✓	✓	Secretaría de Control Urbano IMPLAN Secretaría del Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable de San Pedro Consultores	

CONSULTA PUBLICA 21 Marzo 2012

Estrategia	Programa	Proyecto(s)	Plazo C	Plazo M	Plazo L	Responsables	Acciones transversales: Seguimiento y evaluación	Acciones transversales: Ordenamiento de anuncios	Acciones transversales: Actualización de leyes y reglamentos
MEDIO AMBIENTE	Arborización programa de las especies públicas	• Gómez Morín Sur • Humberto Lobo • Roberto Garza Sada • Alfonso Reyes • Ricardo Margáin Sur	✓	✓	✓	Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable Municipio de San Pedro Garza García Secretaría de Servicios Públicos	✓	✓	✓
	Eliminación de anuncios que no cumplen reglamento	• Gómez Morín • Vasconcelos • Moronas Prieto • Alfonso Reyes • Roberto Garza Sada • Ricardo Margáin • Lázaro Cárdenas	✓	✓	✓	Secretaría de Control Urbano Secretaría de Servicios Primarios			
	Eliminación de cableado aéreo	• Gómez Morín • Vasconcelos • Casco Histórico • Calzada San Pedro • Calzada del Valle • Centrito • Humberto Lobo Sur	✓	✓	✓	CFE Teléfonos Otros Secretaría de Obras Públicas			
	Reglamento de anuncios	• Revisión del Reglamento de Anuncios e incorporación de éste en el Reglamento de Construcción del Municipio	✓	✓	✓	IMPLAN Dirección Jurídica			

CONSULTA PÚBLICA 21 Marzo 2012

SUELO

Estrategia	Programa	Proyecto(s)	Plazo C	Plazo M	Plazo L	Responsables	Acciones transversales: Seguimiento y evaluación	Acciones transversales: Ordenamiento de recursos	Acciones transversales: Actualización de leyes y reglamentos
GENERALIDADES	Plan de blindaje del Plan de desarrollo urbano municipal	•Desarrollo de bases jurídicas para reforzar el plan contra amparos	✓	✓	✓	IMPLAN Ayuntamiento Dirección Jurídica Consejo Jurídico IMPLAN			
	Planes parciales y/o polígonos de actuación (zonas de desarrollo específico)	• Centro Histórico		✓		IMPLAN Ayuntamiento Secretaría de Control Urbano			
		• Centro Valle	✓						
		• Valle Oriente			✓				
		• Centro Cívico	✓						
		• Ricardo Margáin		✓					
		• Industrial Obispo			✓				
	Imagen urbana de corredores viales residenciales	•Pequeños planes maestros para nodos comerciales en zonas residenciales	✓	✓	✓	IMPLAN			
		•Creación de áreas de transición entre edificios multifamiliares y unifamiliares	✓	✓	✓	Propietarios			
			✓	✓	✓	Secretaría de Control Urbano			

CONSULTA PUBLICA 21 MARZO 2012

Estrategia	Programa	Proyecto(s)	Plazo C	Plazo M	Plazo L	Responsables	Acciones transversales: Seguimiento y evaluación	Acciones transversales: Ordenamiento de reservas	Acciones transversales: Actualización de leyes y reglamentos
VIVIENDA	Hábitat Revolución y Canteras (mejoría urbana)	• Proyecto arquitectónico y urbano, con guardería, deportes, cultura, convivencia	✓	✓	✓	IMPLAN Secretaría de Obras Públicas Ayuntamiento Secretaría de Control Urbano SEDESOL			
		• Regeneración Canteras-Valle del Mirador	✓	✓	✓				
			✓	✓	✓				
	Construcción de estacionamientos municipales	• Centrito • Zona Centro San Pedro • Control urbano	✓	✓	✓	IMPLAN			
	Compra de terreno para estacionamientos y parques municipales	• Reglamento de Zonificación que requiera pago por densificación en lotes urbanos	✓	✓	✓	IMPLAN Tesorería Ayuntamiento Dirección Jurídica			
		• Reglamento Hacienda	✓	✓	✓				

CONSULTA PUBLICA 21 Marzo 2012

IMAGEN URBANA

Estrategia	Programa	Proyecto(s)	Plazo C	Plazo M	Plazo L	Responsables	Acciones transversales: Seguimiento y evaluación	Acciones transversales: Ordenamiento de recursos	Acciones transversales: Actualización de leyes y reglamentos
IMAGEN URBANA	Forma urbana	• Enfocar el Reglamento de Zonificación hacia el control de la forma urbana del municipio	✓	✓	✓	IMPLAN Secretaría de Control Urbano Dirección Jurídica			
	Mejora de espacios públicos	• Recopilación de información de cada propiedad municipal en formato GIS, incluyendo antecedentes • Programa de compra de tierra municipal en base al crecimiento de la densidad	✓	✓	✓	IMPLAN Municipio de San Pedro Garza García Secretaría de Finanzas y Tesorería Dirección General de Asuntos Jurídicos			
	Calles y el espacio público	• Programa de recuperación de banquetas • Reglamento de Anuncios como capítulo del Reglamento de Construcción Municipal • Programa de construcción de banquetas obligatorio para lotes baldíos	✓	✓	✓	IMPLAN Secretaría de Obras Públicas Coordinación General de Vialidad Secretaría de Control Urbano Dirección General de Asuntos Jurídicos Secretaría de Finanzas y Tesorería			

CONSULTA PÚBLICA 21 MARZO 2012

MOVILIDAD

Estrategia	Programa	Proyecto(s)	Plazo C	Plazo M	Plazo L	Responsables	Acciones transversales		
VÍAS PRIMARIAS	P.V. Boulevard Antonio L. Rodríguez Moroneo Prieto de Corregidora al límite municipal poniente.	• 3 Carriles/sentido + lateral 2 km	✓			IMPLAN SCT Secretaría de Obras Públicas del Estado Secretaría de Obras Públicas del Municipio	Seguimiento y evaluación	Ordenamiento de usos	Actualización de leyes y reglamentos
	Prol. Arroyo El Capitán Gómez Morín a Moroneo Prieto	• 3 Carriles/sentido + acotamiento 1.45 km	✓			IMPLAN Secretaría de Obras Públicas del Estado Secretaría de Obras Públicas del Municipio Vecinos			
	Puente en Moroneo Prieto	• Sentido poniente - oriente	✓			IMPLAN Secretaría de Obras Públicas del Estado Secretaría de Obras Públicas Municipio			
	Jiménez de Moroneo Prieto a Alfonso Reyes	• Uniformización a 3 carriles/sentido 1.00 km o remodelación	✓			IMPLAN Secretaría de Obras Públicas del Municipio Vecinos			
	Puente vado Jiménez - María Cantú de Moroneo Prieto a Díaz Ordaz	• Puente vado + habilitación de María Cantú .75 km	✓			IMPLAN Secretaría de Obras Públicas del Estado Secretaría de Obras Públicas Municipio			
	P.V. Juárez - Corregidora de Moroneo Prieto a Alfonso Reyes	• Regularización traza 2 carriles/sentido sin estacionamiento en vía pública 1.70 km	✓			IMPLAN Secretaría de Obras Públicas del Municipio Vecinos			

CONSULTA PÚBLICA 21 MARZO 2012

ZONAS DE DESARROLLO ESPECÍFICO

Estrategia	Programa	Proyecto(s)	Plazo C	Plazo M	Plazo L	Responsables	Acciones transversales		
CENTRO HISTÓRICO	Posicionamiento estratégico	• Enfocar los esfuerzos de preservación y desarrollo de la zona como Centro Histórico	✓	✓	✓	IMPLAN Municipio de San Pedro Garza García Iniciativa Privada Vecinos	Seguimiento y evaluación	Otorgamiento de incentivos	Actualización de leyes y reglamentos
	Preservación histórica del Casco Municipal	• Lineamientos de diseño para reforzar imagen histórica • Capítulo para Reglamento de Construcción Municipal	✓	✓	✓	IMPLAN Municipio de San Pedro Garza García Iniciativa Privada Vecinos			
	Calles y el espacio público	• Construcción de estacionamientos municipales • Peatonalización de calles • Ampliación de banquetas con árboles y mobiliario urbano • Reglamentación de los anuncios comerciales y publicitarios	✓	✓	✓	IMPLAN Municipio de San Pedro Garza García Iniciativa Privada Vecinos			
	Infraestructura	• Reubicación del cableado aéreo de las redes • Infraestructura de comunicaciones • Renovación de infraestructura obsoleta • Infraestructura de drenaje pluvial	✓	✓	✓	IMPLAN Municipio de San Pedro Garza García Iniciativa Privada Vecinos			

CONSULTA PÚBLICA 21 Marzo 2012

Estrategia	Programa	Proyecto(s)	Plazo C	Plazo M	Plazo L	Responsables	Acciones transversales: Seguimiento y evaluación	Acciones transversales: Ordenamiento de reservas	Acciones transversales: Actualización de leyes y reglamentos
CENTRO VALLE	Plan Parcial	• Desarrollo de un Plan Maestro e integración de éste al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio	✓	✓	✓	IMPLAN Municipio de San Pedro Garza García Iniciativa Privada Vecinos			
	Creación de un distrito de mejoría especial o BID (businessimprovementdistrict)	• Creación de un fideicomiso para ordenar la inversión de propietarios, gobierno e inversionistas •Incentivos para la inversión • Organizar a los propietarios de negocios en un BID	✓	✓	✓	IMPLAN Municipio de San Pedro Garza García Iniciativa Privada Vecinos			
	Calles y el espacio público	• Revitalización del Parque Mississippi • Ampliación de banquetas a 7m para crear espacio de esparcimiento para cafés • Revitalización de calles con espacio para ciclovías • Construcción de estacionamientos públicos	✓	✓	✓	IMPLAN Municipio de San Pedro Garza García Iniciativa Privada Vecinos			
	Infraestructura	• Aumento de capacidad y renovación de red de agua potable, drenaje, drenaje pluvial, electricidad y otros • Reubicación del cableado aéreo • Infraestructura de comunicaciones	✓	✓	✓	IMPLAN Municipio de San Pedro Garza García Iniciativa Privada Vecinos			
	Mecanismos de continuidad	• Sentar las bases para la creación de un organismo de mejora distrital	✓	✓	✓	IMPLAN Municipio de San Pedro Garza García Iniciativa Privada Vecinos			

CONSULTA PÚBLICA 21 Marzo 2012

Estrategia	Programa	Proyecto(s)	Plazo C	Plazo M	Plazo L	Responsables	Acciones transversales		
VALLE ORIENTE	Posicionamiento estratégico	• Creación de un distrito de mejoría especial (businessimprovementdistrict o BID)	✓	✓	✓	IMPLAN Municipio de San Pedro Garza García Iniciativa Privada Vecinos	Seguimiento y evaluación	Reorganización de recursos	Actualización de leyes y reglamentos
	Reglamentación de zonificación, usos de suelo ydiseño urbano	• Reglamento de Zonificación: creación de reglamentos para alinear a los edificios al límite de propiedad, creando vida en la calle e incentivando la movilidad del peatón y la conexión entre todos los edificios	✓	✓	✓	IMPLAN Secretaría de Control Urbano Dirección General de Asuntos Jurídicos Iniciativa Privada Vecinos			
	Movilidad y el espacio público	• Estudio de estacionamientos • Estudios necesarios para la construcción del túnel Loma Larga II • Renovar las ciclovías adicionales • Renovación del Parque Rufino Tamayo • Mejora de la movilidad para autos y peatones	✓	✓	✓	IMPLAN Municipio de San Pedro Garza García Iniciativa Privada Vecinos			
	Infraestructura	• Ampliar la capacidad de la red de agua potable para las densidades aprobadas •Revisión de la capacidad del drenaje pluvial en cañadas y Arroyo San Agustín • Construir una planta de tratamiento de aguas negras en el Parque Rufino Tamayo	✓	✓	✓	IMPLAN Municipio de San Pedro Garza García Iniciativa Privada Vecinos			

CONSULTA PÚBLICA 21 Marzo 2012

Estrategia	Programa	Proyecto(s)	Plazo C	Plazo M	Plazo L	Responsables	Acciones Transversales: Seguimiento y Evaluación	Acciones Transversales: Cumplimiento de Acuerdos	Acciones Transversales: Actualización de Leyes y Reglamentos
CENTRO CIVICO	Posicionamiento estratégico	• Proyecto de Desarrollo Estratégico enfocado en la cultura en el terreno Municipal • Plan maestro que guíe la transformación del Distrito	✓	✓	✓	IMPLAN Municipio de San Pedro Garza García Dirección de Asuntos Generales Jurídicos Iniciativa Privada Vecinos			
	Reglamentación de zonificación, de usos de suelo y el diseño urbano	• Con base en un plan maestro, llevar a cabo los cambios necesarios en el Reglamento de Zonificación y el Plan • Renovación de la imagen urbana	✓	✓	✓	IMPLAN Secretaría de Control Urbano			
	Movilidad y el espacio público	• Estudio de Impacto Vial y de Mejoras Viales de la Zona Callejones • Mejora de la imagen urbana de la Calle Humberto lobo • Planear la terminación norte del corredor Humberto Lobo	✓	✓	✓	IMPLAN Coordinación General de Vialidad.			
	Infraestructura	• Estudio de necesidades de infraestructura	✓	✓	✓	IMPLAN Secretaría de Obras Públicas			

CONSULTA PUBLICA 21 Marzo 2012

Estrategia	Programa	Proyecto(s)	Plazo C	Plazo M	Plazo L	Responsables	Acciones Transversales: Seguimiento y Evaluación	Acciones Transversales: Obtenimiento de Recursos	Acciones Transversales: Actualización de Leyes y Reglamentos
RICARDO MARGÁIN	Posicionamiento estratégico	• Plan Maestro del Distrito	✓	✓	✓	IMPLAN Iniciativa Privada Vecinos			
	Reglamentación de zonificación, de usos de suelo y el diseño urbano	• Mejorar el Reglamento de Zonificación relacionado con la zona en base al Plan Maestro	✓	✓	✓	IMPLAN Municipio de San Pedro Garza García Iniciativa Privada Vecinos			
	Movilidad y el espacio público	• Estudio de movilidad • Parque público en la zona	✓	✓	✓	IMPLAN Municipio de San Pedro Garza García Iniciativa Privada Vecinos			

Estrategia	Programa	Proyecto(s)	Plazo C	Plazo M	Plazo L	Responsables	Acciones transversales: Seguimiento y evaluación	Acciones transversales: Obtenimiento de recursos	Acciones transversales: Actualización de leyes y reglamentos
INDUSTRIAL EL OBISPO	Posicionamiento estratégico	• Plan Maestro guiando la transformación del distrito en un Parque de Innovación y Tecnología	✓			IMPLAN Municipio de San Pedro Garza García Iniciativa Privada Vecinos			
		• Estudios necesarios sobre reorientación de la zona			✓				
	Reglamentación de zonificación y usos de suelo	• Cambio del Reglamento de Zonificación en base al desarrollo de un Parque de Innovación y Tecnología	✓	✓	✓	IMPLAN Municipio de San Pedro Garza García Iniciativa Privada Vecinos			
	Movilidad y el espacio público	• Mejoras necesarias para lograr la conectividad norte-sur	✓	✓	✓	IMPLAN Municipio de San Pedro Garza García Iniciativa Privada Vecinos			

CONSULTA PÚBLICA 21 MARZO 2012

Estrategia	Programa	Proyecto(s)	Plazo			Responsables	Acciones Transversales		
			C	M	L				
CALZADAS	Posicionamiento estratégico	• Plan Maestro del Distrito	✓	✓	✓	IMPLAN Iniciativa Privada Vecinos	Seguimiento y Evaluación	Ordenamiento de Reservas	Actualización de Leyes y Reglamentos
	Reglamentación de zonificación, de usos de suelo y el diseño urbano	• Mejorar el Reglamento de Zonificación relacionado con la zona en base al Plan Maestro	✓	✓	✓	IMPLAN Municipio de San Pedro Garza García Iniciativa Privada Vecinos			

Estrategia	Programa	Proyecto(s)	Plazo			Responsables	Acciones Transversales		
			C	M	L				
CARRIZALEJO	Posicionamiento estratégico	• Plan Maestro del Distrito	✓	✓	✓	IMPLAN Iniciativa Privada Vecinos	Seguimiento y Evaluación	Ordenamiento de Reservas	Actualización de Leyes y Reglamentos
	Reglamentación de zonificación, de usos de suelo y el diseño urbano	• Mejorar el Reglamento de Zonificación relacionado con la zona en base al Plan Maestro	✓	✓	✓	IMPLAN Municipio de San Pedro Garza García Iniciativa Privada Vecinos			

CONSULTA PUBLICA 21 Marzo 2012

MOVILIDAD

Estrategia	Programa	Proyecto(s)	Plazo			Responsables	Acciones transversales		
			C	M	L				
VÍAS PRIMARIAS	P.V. Vasconcelos - Alfonso Reyes	• Vasconcelos: 4 carriles, 2 de transporte público + afectaciones programadas (2 fases) 5.40 km	✓			IMPLAN CETYV	Seguimiento y evaluación	Otorgamiento de reservas	Actualización de leyes y reglamentos
	Prol. Boulevard Constitución de Obispo a Corregidora	• 3 Carriles/sentido + laterales .75 km	✓			IMPLAN SICT Secretaría de Obras Públicas Municipio			
	Túnel 2	• Lázaro Cárdenas a Moroneo Prieto .70 km	✓			SICT Secretaría de Obras Públicas Estado Secretaría de Obras Públicas Municipio de Monterrey Secretaría de Obras Públicas Municipio Vecinos			
	Prol. Boulevard Constitución de Corregidora a Jiménez	• 3 Carriles/sentido + laterales .70 km		✓		IMPLAN SICT Secretaría de Obras Públicas Municipio			
	P.V. Santa Bárbara - Garza García de Moroneo Prieto a Vasconcelos	• 3 Carriles/sentido + laterales 2.35 km		✓		IMPLAN Secretaría de Obras Públicas Municipio Vecinos			
	Derecho de paso SACM de Moroneo Prieto a Los Ayala	• Regularización traza 2 carriles/sentido .77 km		✓		IMPLAN Secretaría de Obras Públicas Municipio Vecinos			
	Prol. María Cantú de Díaz Ordaz a Arroyo Obispo	•Puente vado + habitación de María Cantú .75 km		✓					
	Prol. Roble de Margáin a Real de San Agustín.	• 3 Carriles/sentido + 2 laterales 1.50 km		✓		IMPLAN Secretaría de Obras Públicas Municipio Vecinos			
	Prol. Boulevard Constitución de Jiménez a Límite Municipal.	• 3 Carriles/sentido + laterales			✓	IMPLAN SICT Secretaría de Obras Públicas Municipio			
	Conexión A. Reyes con Túnel UDEM de Pedro Mier a Túnel UDEM	• Uniformizar alineamiento 2 carriles/sentido			✓	IMPLAN Secretaría de Obras Públicas Municipio Vecinos			

CONSULTA PUBLICA 21 MARZO 2012

Estrategia	Programa	Proyectos	Plazo			Responsables	Acciones Transversales		
			C	M	L				
MEDIOS NO MOTORIZADOS	Movilidad Ciclista fase 1: Manuel Gouthier (Corregidora hasta conexión con tbs. Catarina)		✓			IMPLAN Coordinación General de Vialidad Sec. Obras Públicas	Seguimiento y Evaluación	Cumplimiento de Recursos	Actualización de Leyes y Reglamentos
	Movilidad Ciclista fase 1: Corregidora (a. Gouthier y Moronas Prieto)		✓						
	Movilidad Ciclista fase 1: vbapista Moronas Prieto (Toda la extensión municipal y conectando con tbs. Catarina y Monterrey)		✓						
	Movilidad Ciclista fase 1: Jiménez (a. IMoronas Prieto y Alfonso Reyes)		✓						
	Movilidad Ciclista fase 1: Juárez (a. l. Moronas Prieto y Alfonso Reyes)		✓						
	Movilidad Ciclista fase 1: Humberto Lobo (a. Moronas Prieto y Vasconcelos)		✓						
	Movilidad Ciclista fase 1: Río Suchiate (l. Moronas Prieto y Alfonso Reyes)		✓						
	Movilidad Ciclista fase 1: Calzada San Pedro (a. Puerta Mirevalle y Vasconcelos)		✓						
	Movilidad Ciclista fase 1: Ricardo Margáin (a. Los Nogales y Alfonso Reyes)		✓						
	Movilidad Ciclista fase 1: Real de San Agustín (a. Alfonso Reyes y Av. San Patricio)		✓						
	Movilidad Ciclista fase 1: Alfonso Reyes (En su totalidad)		✓						
	Movilidad Ciclista fase 1: San Patricio (a. María Izquierdo y Real San Agustín)		✓						
	Movilidad Ciclista fase 1: Lampazos (a. María Izquierdo y Real San Agustín)		✓						
	Movilidad Ciclista fase 1: Fundadores (de Real San Agustín y conectando con Monterrey)		✓						

CONSULTA PÚBLICA 21 Marzo 2012

Estrategia	Programa	Proyectos	Plazo			Responsables	Acciones Transversales		
			C	M	L				
MEDIOS NO MOTORIZADOS	Movilidad Ciclista fase 1: María Izquierdo (e. Rufino Tamayo y Av. Fundadores)		✓			IMPLAN Coordinación General de Vialidad Sec. Obras Públicas	Seguimiento y Evaluación	Otorgamiento de Recursos	Actualización de Leyes y Reglamentos
	Movilidad Ciclista fase 1: Frida Khalo (En su totalidad)		✓						
	Movilidad Ciclista fase 1: Rufino Tamayo (En su totalidad)		✓						
	Movilidad Ciclista fase 1: Montes Urales (e. Sierra Leona y Vasconcelos)		✓						
	Movilidad Ciclista fase 1: Río Nacaxa (Sierra Leona y Río Nazas)		✓						
	Movilidad Ciclista fase 1: Río Nazas (e. Río Pantepec y Río Nacaxa)		✓						
	Movilidad Ciclista fase 1: Río Pantepec (e. Río Nazas y Tuxtepec)		✓						
	Movilidad Ciclista fase 1: Río Tuxtepec (Río Panamá y Av. Lázaro Cárdenas)		✓						
	Movilidad Ciclista fase 1: Fuentes del Valle (En su totalidad)		✓						
	Movilidad Ciclista fase 1: Río Guadalquivir (e. Río Suchiate y Humberto Lobo.)		✓						
	Movilidad Ciclista fase 1: Río Amazonas (e. Río Suchiate y Humberto Lobo.)		✓						
	Movilidad Ciclista fase 1: Manuel Santos (En su totalidad)		✓						
	Movilidad Ciclista fase 1: La Gloria (En su totalidad. *conexión Hacienda el Rosario y Alfonso Reyes)		✓						
	Movilidad Ciclista fase 1: Hacienda el Rosario (En su totalidad)		✓						
	Movilidad Ciclista fase 1: Av. Bosques del Valle (En su totalidad)		✓						
	Movilidad Ciclista fase 1: Bosque (En su totalidad)		✓						
	Movilidad Ciclista fase 1: Canadá (En su totalidad)		✓						
	Movilidad Ciclista fase 1: Gómez Morín (e. Alfonso Reyes y Chipinque)		✓						
	Movilidad Ciclista fase 1: Callejón de Capellanía (e. I. Morones Prieto y H. Lobo)		✓						

CONSULTA PÚBLICA 21 Marzo 2012

Estrategia	Programa	Proyectos	Plazo			Responsables	Acciones Transversales		
			C	M	L				
MEDIOS NO MOTORIZADOS	Movilidad Ciclista fase 1: Río Mississippi (e. H. Lobo y Av. Gómez Morín)		✓			IMPLAN Coordinación General de Vialidad Sec. Obras Públicas	Seguimiento y Evaluación	Cumplimiento de Recursos	Actualización de Leyes y Reglamentos
	Movilidad Ciclista fase 1: Palmas (Av. Gómez Morín y Palmas)		✓						
	Movilidad Ciclista fase 1: Ebano (e. Palmas y Canelo)		✓						
	Movilidad Ciclista fase 1: Nogales (e. Ebano y Los Rosales)		✓						
	Movilidad Ciclista fase 1: Río Rosas		✓						
	Movilidad Ciclista fase 2: 5 de Mayo (e. Conquistadores y Jiménez)			✓					
	Movilidad Ciclista fase 2: 2 de Abril (e. Conquistadores y Jiménez)			✓					
	Movilidad Ciclista fase 2: Independencia (Zaragoza y Juárez)			✓					
	Movilidad Ciclista fase 2: Tucapan (En su totalidad)			✓					
	Movilidad Ciclista fase 2: Treviño (e. Tucapán y Av. Alfonso Reyes)			✓					
	Movilidad Ciclista fase 2: Neil Armstrong (e. Valdivia y Av. Alfonso Reyes)			✓					
	Movilidad Ciclista fase 2: Pedro de Alvarado (e. Degollado y Conquistadores)			✓					
	Movilidad Ciclista fase 2 Valdivia (e. Degollado y Conquistadores)			✓					
	Movilidad Ciclista fase 2: Conquistadores (P. de Alvarado y J. Vasconcelos)			✓					
	Movilidad Ciclista fase 2: Río Lys (En su totalidad)			✓					
	Movilidad Ciclista fase 2: Río Mosa (e. J. Vasconcelos y Río Volga)			✓					
	Movilidad Ciclista fase 2: Río Volga (e. Río Mosa y Moctezuma)			✓					
	Movilidad Ciclista fase 2: Río Bebas (e. Río Volga y Av. Fuentes del Valle)			✓					
	Movilidad Ciclista fase 2: Río Tiber (e. Río Eufrates y Av. Bosques del Valle)			✓					

COPIA PÚBLICA 21 Marzo 2012

Estrategia	Programa	Proyectos	Plazo			Responsables	Acciones Transversales		
			C	M	L				
MEDIOS NO MOTORIZADOS	Movilidad Ciclista fase 2: Jerónimo Siller (a. J. Vasconcelos y Alfonso Reyes)			✓		IMPLAN Coordinación General de Vialidad Sec. Obras Públicas	Seguimiento y Evaluación	Ordenamiento de Recursos	Actualización de Leyes y Reglamentos
	Movilidad Ciclista fase 2: Río Tamazunchale (a. J. Vasconcelos y Río San Lorenzo)			✓					
	Movilidad Ciclista fase 2: Río Moctezuma (a. Vasconcelos y Vía Silvotino)			✓					
	Movilidad Ciclista fase 2: Vía Corso (En su totalidad)			✓					
	Movilidad Ciclista fase 2: Vía Corso Pte. (En su totalidad)			✓					
	Movilidad Ciclista fase 2: Monte Palatino (a l. Moronas Prieto y Av. Fuentes del Valle)			✓					
	Movilidad Ciclista fase 2: Zinc (a. Av. Las Torres y Díaz Ordaz)			✓					

CONSULTA PUBLICA 21 Marzo 2012

Estrategia	Programa	Proyectos	Plazo			Responsables	Acciones Transversales		
			C	M	L				
PEATÓN	Proyecto de andadores en Fuentes del Valle conectándose a Calzada San Pedro		✓			IMPLAN Coordinación General de Vialidad Sec. Obras Públicas	Seguimiento y Evaluación	Otorgamiento de Recursos	Actualización de Leyes y Reglamentos
	Proyecto de regeneración de banquetas en la zona del Casco Histórico		✓						
	Proyecto de regeneración de banquetas y camellones de la Av. Vasconcelos del tramo de Corregidora a Calzada San Pedro		✓						
	Proyecto de regeneración de banquetas y camellones de la Av. Humberto Lobo del tramo de Moronas Prieto a Vasconcelos		✓						
	Proyecto de interconexión peatonal entre la Plaza Fátima y el Parque Bosques del Valle		✓						
	Regeneración del Parque Bosques Lomas del Valle, promoviendo el ambiente familiar, recreativo y deportivo, mejorando el espacio urbano, generando salud y armonía urbana		✓						
	Proyecto de regeneración de banquetas en la zona del Valle Oriente		✓						
	Regeneración del Parque Rufino Tamayo, promoviendo el ambiente familiar, recreativo y deportivo, mejorando el espacio urbano, generando salud y armonía urbana		✓			IMPLAN Coordinación General de Vialidad Sec. Obras Públicas			
	Proyecto de regeneración de banquetas en la zona del Centrito Valle		✓						
	Identificar los puntos de riesgo para el peatón, para proponer Puentes Peatonales		✓						
	Proyecto de regeneración de banquetas en la zona del Centro Cívico		✓	✓					
	Proyecto de regeneración de banquetas actuales y futuras en el Municipio		✓	✓					

CONSULTA PUBLICA 21 MARZO 2012

INFRAESTRUCTURA

Estrategia	Programa	Proyecto(s)	Plazo			Responsables	Acciones transversales		
			C	M	L				
AGUA POTABLE	Mejorar	• Rehabilitar 8,500 metros de 6y 8 pulgadas de diámetro en Centrito Valle	✓	✓		SADM Secretaría de Obras Públicas del Municipio	Seguimiento y evaluación	Ordenamiento de recursos	Actualización de leyes y reglamentos
	Crecer	• Ampliar la capacidad de la red en Loma Larga y Valle Oriente	✓			SADM Secretaría de Obras Públicas del Municipio Desarrolladores			
		• Ampliar la capacidad de alimentación a zona de San Agustín	✓			SADM Secretaría de Obras Públicas del Municipio Desarrolladores			
		• Planear e implementar la red de tanques III, IV y VII en zona Valle Poniente		✓		SADM Secretaría de Obras Públicas del Municipio Desarrolladores			
		• Complementar el sistema de Col. Villa Montaña y Cima	✓			SADM Secretaría de Obras Públicas del Municipio Desarrolladores			
		• Sistema para nuevos desarrollos Valle Poniente y San Agustín	✓	✓		SADM IMPLAN Secretaría de Obras Públicas del Municipio Secretaría de Control Urbano Desarrolladores			

CONSULTA PÚBLICA 21 Marzo 2012

Estrategia	Programa	Proyecto(s)	Plazo C	Plazo M	Plazo L	Responsables	Acciones transversales: Seguimiento y evaluación	Acciones transversales: Ordenamiento de reservas	Acciones transversales: Actualización de leyes y reglamentos
DRENAJE SANITARIO	Mejorar	• Ampliación de colectores en Arroyo El Capitán, Col. Fuentes del Valle	✓			SADM Secretaría de Obras Públicas del Municipio			
		• Cancelación de drenaje pluvial hacia drenaje sanitario	✓			SADM Secretaría de Obras Públicas del Municipio			
		• Reubicación de tuberías de 15 pulgadas de diámetro de banquetas	✓			SADM Secretaría de Obras Públicas del Municipio			
		• Construcción de planta de tratamiento en Parque Rufino Tamayo	✓			IMPLAN SADM Secretaría de Obras Públicas del Municipio Desarrolladores			
	Crecer	• Ampliación de capacidad de colectores San Agustín y Alejandría	✓	✓		SADM Secretaría de Obras Públicas del Municipio			
		• Sistema en nuevos proyectos Valle Poniente y San Agustín	✓	✓	✓	SADM IMPLAN Secretaría de Obras Públicas del Municipio Secretaría de Control Urbano Desarrolladores			
		• Sistema en nuevos proyectos Loma Larga	✓	✓		SADM IMPLAN Secretaría de Obras Públicas del Municipio Secretaría de Control Urbano Desarrolladores			

CONSULTA PUBLICA 21 MARZO 2012

Estrategia	Programa	Proyecto(s)	Plazo C	Plazo M	Plazo L	Responsables	Acciones transversales: Seguimiento y evaluación	Acciones transversales: Ordenamiento de reservas	Acciones transversales: Actualización de leyes y reglamentos
DRENAJE PLUVIAL	Mejorar	• Proyecto de rectificación y canalización del Arroyo San Agustín. De acuerdo al Plan para el manejo de las aguas superficiales, se presenta una ingeniería conceptual y sus anchos propuestos son variables de acuerdo a sus áreas de aportación de aguas pluviales y a sus pendientes. El ancho de La Corona en sus diferentes tramos va desde los 10, 13, 14 y 17 metros de ancho, y su plantilla va desde los 6, 7.50, 10, 11 y 15 metros y su profundidad variable desde 1.8 a 3.00 metros. En todos los casos, a ambos lados de La Corona se requieren 10 metros de franja de seguridad. Se requiere construir una obra de retención de azolves (desarenador) antes de su conexión con la sección doble pentagonal de Valle Oriente	✓	✓	✓	Municipio Particulares beneficiados			
		• Canalización del arroyo que cruza el Planetario, Col. Montebello, Punto Central y su conexión en colector Roble y Gómez Morín sección variable. Inicia con 0.30 de corona y .70 metros de profundidad y termina con 12.7 de corona y 2.10 de profundidad con 10 metros a cada lado de franja de seguridad	✓	✓	✓				
		En la zona urbana, completar la red necesaria mediante las obras siguientes: • Canalización Arroyo Santa Ana colindante a la UDEM y Col. Lázaro Garza Ayala • Colector por Av. Alfonso Reyes hasta el colector de la Col. Lázaro Garza Ayala, diámetro 1.22 metros	✓	✓					

CONSULTA PÚBLICA 21 Marzo 2012

Estrategia	Programa	Proyecto(s)	Plazo C	Plazo M	Plazo L	Responsables	Acciones transversales: Seguimiento y evaluación	Acciones transversales: Ordenamiento de reservas	Acciones transversales: Actualización de leyes y reglamentos
DRENAJE PLUVIAL	Mejorar y Crecer	• Cuarta etapa del programa pluvial, colector Alfonso Reyes y Morelos, calle Allende hasta calle Jiménez y descargas al Río Santa Catarina	✓			Municipio Particulares beneficiados			
		• Colector calle Porfirio Díaz hasta Corregidora, uniéndose al colector por Callejón de Los Ayala hasta descargar al Río Santa Catarina	✓						
		• Colector desde Villa Chipinque hasta colector existente en el cruce de Av. Alfonso Reyes y Crouza	✓						
		• Canalización en cañada de la Col. San Pedro 400		✓					
		• Colectores en cañada Revolución desde Av. Manuel J. Clouthier hasta el Arroyo El Obispo		✓					
		• Colector cuesta en cañada Vista Montaña desde calle Adolfo Huerta hasta el Arroyo El Obispo, por la calle Ruiz Cortines			✓				
		• Colectores complementarios en cañada El Obispo desde Av. C. Díaz Ordaz hasta el Arroyo El Obispo			✓				
		• Obras correctivas en captaciones de la red existente	✓						
		• Colector paralelo al existente en Av. Humberto Lobo desde Calzada del Valle al Río Santa Catarina			✓				

CONSULTA PÚBLICA 01 Marzo 2012

5. IMPLEMENTACIÓN

La estrategia de suelo urbano apuesta claramente por una ciudad más compacta en proceso de densificación, lo que supone urbanizar en zonas aptas y no comprometer las zonas de interés natural o de servicios ambientales necesarios para la ciudad. Esto representa una valoración del suelo urbanizable a partir de sus condiciones físicas y geológicas. Este plan continúa con la estrategia de planes anteriores de establecer las reservas de crecimiento urbano y las zonas de desarrollo controlado o restringido (preservación ecológica campestre) y agrega la ubicación de las cañadas del Municipio como áreas abiertas a respetar.

El Plan establece las herramientas de implementación para el ordenamiento del suelo y la regulación del desarrollo urbano a través de los siguientes planos anexos a este documento:

clave:		*plano:*
E1	-	ZONIFICACION PRIMARIA
E2	-	ZONIFICACION SECUNDARIA - USOS Y DESTINOS DE SUELO
E3	-	DENSIDADES HABITACIONALES Y CUS MAXIMO
E4	-	ZONAS DE ALTURA CONTROLADA
E5	-	MOVILIDAD

De igual manera el Plan establece el documento de MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DE SUELO (anexo a este documento) para determinar la compatibilidad entre los usos de suelo en las diferentes zonas.

Estas herramientas funcionan en conjunto con el REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DE SUELO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, documento que no forma parte del Plan pero que es imprescindible para completar la implementación del ordenamiento del suelo y la regulación del desarrollo urbano. El IMPLAN propone de forma paralela al Plan una serie de actualizaciones a este reglamento.

ZONIFICACIÓN PRIMARIA (E1)

La zonificación primaria representa el primer nivel de división territorial, destinada a establecer las orientaciones más generales de ordenación territorial en el Municipio. En tal sentido, atendiendo a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se delimitan tres categorías generales:

Áreas Urbanas o Urbanizadas
Las 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.

Áreas de Reserva para el Crecimiento Urbano o Áreas Urbanizables

CONSULTA PÚBLICA 2 Marzo 2012

Las áreas que por sus características físicas resultan convenientes para urbanizarse, pero que quedan apartadas temporalmente del proceso de urbanización por disposición expresa de la autoridad competente. Se les reconoce su potencial para incorporarse a las zonas urbanizadas, albergar asentamientos humanos y otros destinos compatibles habiéndose previsto la instalación o complementación de la infraestructura mínima necesaria para un desarrollo a mediano o largo plazo. Se entiende que dicha extensión o incorporación deberá ser estrictamente regulada por los instrumentos de gestión del Municipio.

Áreas No Urbanizables
Las áreas que por sus características físicas resultan no convenientes para urbanizarse. La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León define las áreas no urbanizables como: preservación ecológica, prevención de riesgo, mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de centros de población y áreas con pendientes mayores al 45%.

En las áreas o zonas primarias a las que se refiere este plano, el ayuntamiento, de conformidad a las previsiones del Plan, asignará los usos y destinos establecidos por éste y establecerá normas técnicas de planificación urbana.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA - USOS Y DESTINOS DE SUELO (E2)

La zonificación secundaria es la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población, sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo. Es, en otras palabras, la distribución normativa de los usos de suelo en el Municipio. El Plan de zonificación secundaria en conjunto con la Matriz de Usos y Destinos de Suelo y el Reglamento de Zonificación, establecen la normatividad aplicable que encausa el crecimiento y desarrollo ordenado del Municipio. Los aprovechamientos dentro del Municipio son los siguientes:

Usos de suelo:
- Habitacional
- Comercio y Servicio
- Equipamiento Privado
- Industrial

Destinos de suelo:
- Espacio Abierto y Área Verde
- Equipamiento Público

Otras áreas:
- Distritos de Desarrollo Específico o Polígonos de Actuación
- Infraestructura y Obras Complementarias

CONSULTA PÚBLICA 21 Marzo 2012

- Vialidad y Obras Complementarias
- Ríos, Arroyos o Cañadas
- Zonas de Preservación Natural

DENSIDADES HABITACIONALES Y CUS MAXIMO (E3)

El Plan designa las densidades habitacionales y el CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) para cada zona a través de este plano. Las zonas donde se permiten las edificaciones destinadas total o parcialmente para uso habitacional están identificadas con una clave de densidad habitacional que indica el tamaño mínimo del lote para las zonas con uso de suelo habitacional unifamiliar o el número de viviendas por metros cuadrados de terreno para las zonas con uso de suelo habitacional multifamiliar. Las zonas donde no se permiten los usos habitacionales no cuentan con esta designación. De igual manera, las zonas en donde el Plan designa un CUS máximo se encuentran indicadas en este plano.

ZONAS DE ALTURA CONTROLADA (E4)

A través de este plano el Plan establece una serie de zonas de altura controlada en donde la altura máxima de las edificaciones está limitada a un número específico de niveles. Es importante subrayar que esta limitación de altura no reemplaza la reglamentación de altura incluida en el Reglamento de Zonificación sino que la complementa.

MOVILIDAD (E5)

La estructura de movilidad del Municipio está integrada por una red de vialidades existentes y propuestas que permiten la movilidad de las personas a través de vehículos automotores, de vehículos no motorizados (principalmente bicicletas) y de forma peatonal. Las características de las diferentes vialidades están especificadas a través de secciones viales que incluyen el dimensionamiento de los carriles para vehículos automotores, de los carriles para la circulación del transporte público, de los carriles para la circulación de bicicletas y del espacio de la vía pública destinado para banqueta.

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DE SUELO

La Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo (Matriz de Compatibilidad) es el instrumento técnico normativo que permite regular la compatibilidad de los diferentes usos de suelo en cada una de las zonas secundarias en que se divide el territorio municipal. La Matriz de Compatibilidad establece los usos y destinos de suelo permitidos, condicionados o prohibidos en cada una de las zonas secundarias.

Los aprovechamientos o funciones del suelo se clasifican en usos y destinos del suelo, y éstos en giros, según se especifican en la Matriz de Compatibilidad. Los usos y destinos

del suelo se identifican con una clave con números cerrados en miles (por ejemplo 1000, 2000, etc.) y los giros con una clave con números abiertos (por ejemplo 1001, 2001, etc.).

Instrucciones para utilizar La Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo

i. Localizar en el plano Zonificación Secundaria - Usos y Destinos de Suelo (E2) el predio a consultar e identificar la zona o distrito en la que se ubica el predio a través de el color asignado a la zona.
ii. En la Matriz de Compatibilidad identificar la zona o distrito en cuestión (en las columnas) y consultar los usos y destinos del suelo, y los giros (en los renglones) permitidos, condicionados o prohibidos para dicha zona.
iii. Los giros de comercio al por menor; claves 2200, 2300 y 2400; están regulados dependiendo de la superficie construida (m^2 totales de construcción) del establecimiento en lo individual sin tomar en cuenta la superficie construida destinada al uso de estacionamiento.

CONSULTA PUBLICA 21 Marzo 2012

6. INSTRUMENTOS PARA LA EVALUACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN

Participación Ciudadana

La ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en sus artículos 21, 26 y 27 establece los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano como instancias para la participación de la sociedad en temas de la materia; el artículo 26 concretamente define las facultades de los consejos municipales de participación ciudadana como organismos de consulta y participación social, de carácter municipal y distrital.

Dichos artículos otorgan las facultades para participar, analizar, emitir opiniones y recomendaciones, proponer, promover y en suma fomentar la participación comunitaria en planes, programas e investigaciones. Además el artículo 27 de la misma ley da la pauta legal para la creación de Instituciones especializadas de apoyo a la sociedad municipal como el Instituto de Planeación Municipal de San Pedro Garza García.

Durante el estudio de la fase de estrategias y programas para la aplicación de este plan se llevaron a cabo reuniones de consulta e información con las comunidades distritales del municipio, en las que se confirmaron y o modificaron las opiniones vertidas con anterioridad. En consecuencia, algunas de las propuestas contenidas en la estrategias que se plantean, por mero sentido común, fueron coincidentes con las surgidas de la Agenda Sustentable. Igualmente los regidores integrantes del Cabildo municipal, emitieron sus opiniones con respecto a varios aspectos del plan.

Una vez aprobado y publicado el presente instrumento en los términos del artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano, son las autoridades estatales y municipales correspondientes, con particular mención del IMPLAN municipal, las responsables de inducir y motivar la participación comunitaria de instituciones y grupos de la sociedad en la aplicación del mismo. Responsabilidades que llegan hasta la evaluación y retroalimentación con fines de mejoramiento de los medios de aplicación disponibles.

Instrumentación del Plan

Este proceso requerirá de un mecanismo que a la "aplicación" sume la "evaluación", que esté integrado por las entidades idóneas y en forma muy importante por instituciones o personas representantes de la comunidad beneficiaria de los resultados potenciales del plan. La operación del mecanismo deberá contar con el apoyo irrestricto de las autoridades y su objetivo será el de evaluar la efectividad de los resultados de los programas y proyectos derivados del plan.

El mecanismo de seguimiento y evaluación pondrá en práctica una metodología específica para el municipio de San Pedro Garza García, con obvias semejanzas con otros municipios de la conurbación regiomontana.

La metodología que se propone es la siguiente:

a) Elaborar y acordar rutas críticas para la ejecución de los programas y proyectos.

b) Evaluar el beneficio obtenido y percibido por la población contra costo y tiempo de implementación.

c) Detectar los procesos más económicos, rápidos y efectivos de ejecución.

d) Mejorar la coordinación de acciones entre distintas dependencias y eliminar los cuellos de botella.

e) Motivar la participación de la comunidad en las acciones tendientes a soluciones.

f) Identificar los cambios convenientes al plan y orientar a los responsables sobre la forma legal de hacerlos.

g) Vigilar el cumplimiento de los planteamientos fundamentales del plan.

La aplicación del plan deberá ser dirigida por las instancias administrativas municipales que para ello se asignen. Sin embargo, el municipio podrá convenir con el estado o la federación en aquello que le convenga:

- El Republicano ayuntamiento de San Pedro Garza García es la primera autoridad responsable de sancionar el plan oficialmente mediante el acta de Cabildo correspondiente y publicarlo en los medios que la ley señala.

- La Secretaría de Desarrollo Urbano del municipio, con el apoyo de las demás instancias administrativas que correspondan y muy particularmente con la coordinación del IMPLAN; será responsable de la instrumentación, seguimiento y evaluación del plan.

- Las acciones y obras que las instancias Estatales y Federales acuerden ejecutar como parte del plan, estarán sujetas a la coordinación y supervisión del municipio.

- Las entidades u organismos privados de fomento urbano deberán ocupar un espacio de primer orden en la instrumentación del plan, estando siempre supeditadas a la autoridad municipal.

- Las Universidades enclavadas en el estado o el municipio, son fuentes imparciales de detección de problemáticas y soluciones. Su participación enriquecerá la aplicación y dará credibilidad al plan.

CONSULTA PÚBLICA 21 Marzo 2012

Los programas y acciones se plantean a corto (3 años), mediano (12 años) y largo plazo (19 años), por lo que aquellos de mediano y largo plazos están más sujetos a eventuales variaciones o cambios en las circunstancias que les dieron origen; lo que puede impactar en su forma de financiamiento, de ejecución y de operación.

Financiamiento del Plan

Uno de los propósitos del plan es el de proporcionar el soporte técnico con sentido común, de los programas y proyectos contenidos en él, con el fin de apoyar la obtención de los recursos financieros necesarios. Lo que es indispensable en general, pero particularmente cuando se trata de vender programas y proyectos a organismos federales e internacionales.

Es indispensable la congruencia de principios e ideología del presente plan con ordenamientos superiores como el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, las agencias federales de financiamiento como BANOBRAS y NAFINSA, así como los programas de planeación correspondientes a Nuevo León, aún en proceso; además de las políticas de organismos nacionales como SEDESOL e internacionales como Naciones Unidas a través de la UNESCO, de la Organización Mundial de la Salud, del Banco Interamericano de Desarrollo, del Banco Mundial, y otras agencias. Todos fuentes financieras potenciales, parciales o totales, del presente instrumento de planeación. Cabe mencionar los casos especiales de la Comisión Federal de Electricidad CFE, La Comisión Nacional del Agua CNA, Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey SADM, los que a su actividad constructiva suman eventualmente la financiera.

Sin embargo, no se debe dejar de mencionar y tomarse en cuenta los organismos privados o mixtos, como participantes potenciales, no solo en el financiamiento, sino también como impulsores, operadores, u organizadores de programas y proyectos de beneficio para la comunidad. En el mismo sentido, los vecinos beneficiados en forma directa o indirecta pueden ser financieros potenciales de obras, como ya sucede en el municipio de San Pedro Garza García.

CONSULTA PÚBLICA 2012

7. AGRADECIMIENTOS

El presente Plan de Desarrollo Urbano es producto del esfuerzo de un gran número de personas que contribuyeron con ideas, opiniones y trabajo profesional a su realización. Participaron en este diverso equipo de trabajo ciudadanos, autoridades y funcionarios de la Administración municipal, profesionistas, organizaciones civiles y el equipo interno del IMPLAN. A todos ellos el IMPLAN les agradece sus aportaciones en pro de un mejor desarrollo urbano y una mejor ciudad.

Municipio de San Pedro Garza García
Administración 2009 - 2012

Republicano Ayuntamiento
Ing. Mauricio Fernández Garza - Presidente Municipal

Ramiro Contreras Gutiérrez - Síndico
Hiram Luis de León Rodríguez - Síndico
Regidores:
Roberto Berlanga Salas
Lorena Canales Martínez
Francisco Javier Cantú González
Eduardo José Cruz Salazar
Dagoberto Eduardo Flores Lozano
Hernán Javier García Corral Ferrigno
Alejandra Mayela Garza Domínguez
María Mercedes Kontos Fuentes
María del Refugio de León Martínez
Raúl Maldonado Tijerina
Claudette Treviño Márquez
Silvia Gabriela Villarreal de la Garza

Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés - Secretario del R. Ayuntamiento
Lic. Alejandro López Valdés - Director de Asuntos Jurídicos
Lic. José Dávalos Siller - Director de Gobierno
Lic. Luis Alberto Susarrey Flores - Director de Participación Ciudadana
Arq. Armando Leal Pedraza - Secretario de Obras Públicas
Lic. Norma Adame Martínez - Directora de Planeación de Obras y Atención Ciudadana
C.P. Rafael Serna Sánchez - Secretario de Finanzas y Tesorería Municipal
Lic. Eduardo Alberto Martínez Treviño - Secretario de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable
Ing. Elba María de Anda de Alba - Coordinador General de Vialidad
Lic. Blanca Montemayor Morín - Directora de Comunicación

Secretaría de Control Urbano:
Arq. Aldo Manlio Decanini Garza - Secretario
C.P. Joaquin Margáin Wendorf
Arq. Olga Ramírez Acosta
Arq. Cecilia Rangel Domene
Lic. Samanta Cornu Sandoval
Lic. David Alberto Romo Cruz
Ing. David Chávez Reyes

PUBLICADO Marzo 2012

Consejo Directivo del IMPLAN
Ing. Mauricio Fernández Garza - Presidente
Arq. Eduardo Armando Aguilar Valdez
Lic. Roberto Berlanga Salas
Lic. Eduardo José Cruz Salazar
Arq. Aldo Manlio Decanini Garza
Lic. Rubén Fernández Téllez
Lic Hernán Javier García Corral Ferrigno
Lic. Javier García Iza
Ing. Fausto Ibarra de la Garza
Arq. Armando Leal Pedraza
Ing. Ricardo López Canales
Rosa María López Leal
Arq. Adán Lozano Arrambide
Lic. Carlos Muñoz Mendoza
Arq. Ricardo Padilla Silva
Lic. Claudette Treviño Márquez
Ing. Rafael Zapata García

Consultores Especialistas
Arq. Helios Albalate Olaria
Arq. Valentín Martínez Cuéllar
Ing. Moisés López Cantú
Lic. Salvador Benítez Lozano
Ing. Benito Muñoz
Ing. Justino González Álvarez
Ing. Sergio Joel Vargas López
Lic. Francisco Peña Hernández
Arq. Juan Ignacio Barragán
Arq. Anayantsin Contreras Chío
Lic. Alejandro Osorno Guerra
Lic. Gabriela Calderón Rendón

Organizaciones y Ciudadanos
Sociedad de Urbanismo Región Monterrey AC (SURMAC)
Consejo Estatal de Transporte y Vialidad
Colegio de Arquitectos de Nuevo León
Escuela de Graduados en Administración Pública (EGAP)
Centro de Desarrollo Metropolitano y Territorial (CEDEM), EGAP
Asociación Mexicana de Ejecutivos Finanzas (AMEF) Comité técnico de infraestructura y bienes inmuebles
Instituto Mater Sagrado Corazón
Arq. James Mayeux
Lic. Sandrine Molinard
Arq. Diego González Alanis
Arq. Arnoldo Hernández
Estudiantes de la UNANL y del ITESM

IMPLAN
Arq. María del Carmen Elosúa González - Directora
Arq. Jaime Ortiz Cervantes
Arq. Marco Tulio Santos Leal
Arq. Eduardo Alvarado Bautista
Arq. Alejandro Martínez Leal
Arq. Julia Neira Tijerina
Arq. José Francisco Gaytan Ramírez
Arq. María Martínez Rodríguez
Arq. Alan Saldívar Cavazos
Arq. Ernesto Martínez Domínguez
Arq. Jesus Antonio Quiz Silva
Lic. Juan Ruiz Chavez Camacho
Lic. Ana Cristina Garza Ferrara
Lic. María Guadalupe Álvarez López
Lic. Roble Lankenau Sada
Leonor Montelongo Rodríguez
Ana Carreón Álvarez

CONSULTA PUBLICA 21 MARZO 2012

8. ANEXOS

Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo

Planos:

DIAGNÓSTICO:
- D1 - Usos y Destinos de Suelo
- D2 - Riesgos Naturales y Urbanos
- D3 - Drenaje Pluvial
- D4 - Distritos y Colonias

ESTRATEGIA:
- E1 - Zonificación Primaria
- E2 - Zonificación Secundaria Usos y Destinos de Suelo
- E3 - Densidades Habitacionales y CUS Máximo
- E4 - Zonas de Altura Controlada
- E5 - Movilidad

CONSULTA PUBLICA 21 Marzo 2012

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

ZONAS SECUNDARIAS INDICADAS EN EL PLANO DE ZONIFICACION SECUNDARIA - USOS Y DESTINOS DEL SUELO (E2)

VERSION PARA CONSULTA PUBLICA
21.MARZO.2012

USOS Y DESTINOS DEL SUELO
CLAVE GIROS

		ZONAS GENERALES												DISTRITOS DE DESARROLLO ESPECIFICO							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
		VIVIENDA UNIFAMILIAR I	VIVIENDA UNIFAMILIAR II	VIVIENDA MULTIFAMILIAR I	VIVIENDA MULTIFAMILIAR II	VIVIENDA MULTIFAMILIAR III	COMERCIO Y SERVICIO LOCAL	COMERCIO Y SERVICIO MUNICIPAL	COMERCIO Y SERVICIO METROPOLITANO	EQUIPAMIENTO PUBLICO	EQUIPAMIENTO PRIVADO	ESPACIO ABIERTO Y AREA VERDE	PRESERVACIÓN NATURAL	CALZADAS	GARRIZA (EJO	CENTRO CÍVICO	CENTRO HISTÓRICO	CENTRO VALLE	RICARDO MARGAIN	VALLE ORIENTE	INDUSTRIAL
1000	HABITACIONAL																				
1001	UNIFAMILIAR	o	o	o	o	o	o	o	o	x	o	x	x	o	o	o	o	o	o	o	x
1002	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	C2	C2	o	o	o	o	o	o	x	o	x	x	x	o	o	o	o	o	o	x
1003	MULTIFAMILIAR VÉRTICAL	x	x	o	o	o	o	o	o	x	o	x	x	o	o	o	o	o	o	o	x
1004	DUPLEX Y TRIPLEX	C2	C2	C2	C2	C2	C2	C2	C2	x	C2	x	x	x	C2	C2	C2	C2	C2	C2	x
2000	COMERCIO																				
2100	COMERCIO AL POR MAYOR																				
2101	CENTRO DE ACOPIO DE MATERIALES USADOS	x	x	x	x	x	x	x	C5	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
2102	CENTRO DE ACOPIO DE MATERIALES DE DEMOLICION	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
2103	CENTRO DE ACOPIO DE AUTOS USADOS O CHOCADOS	x	x	x	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
2104	CENTRO DE DISTRIBUCION DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCION	x	x	x	x	x	x	x	C5	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	C10
2105	CENTRO DE DISTRIBUCION DE PRODUCTOS PARA EL COMERCIO O SERVICIO	x	x	x	x	x	x	x	C5	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	C10
2106	CENTRO DE DISTRIBUCION DE COMBUSTIBLES Y OTROS DERIVADOS DEL PETROLEO	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	C8
2107	MERCADO DE ABASTOS DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	C10
2108	CENTRO DE DISTRIBUCION DE PRODUCTOS QUIMICOS, AGROPECUARIOS E INDUSTRIALES	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
2109	CENTRO DE DISTRIBUCION DE CERVEZA O AGENCIA	x	x	x	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	C10

ESPACIO INTENCIONALMENTE DEJADO EN BLANCO

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

ZONAS SECUNDARIAS INDICADAS EN EL PLANO DE ZONIFICACION SECUNDARIA - USOS Y DESTINOS DEL SUELO (E2)

VERSION PARA CONSULTA PUBLICA
21.MARZO.2012

USOS Y DESTINOS DEL SUELO

CLAVE	GIROS	ZONAS GENERALES												DISTRITOS DE DESARROLLO ESPECIFICO							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
		VIVIENDA UNIFAMILIAR I	VIVIENDA UNIFAMILIAR II	VIVIENDA MULTIFAMILIAR I	VIVIENDA MULTIFAMILIAR II	VIVIENDA MULTIFAMILIAR III	COMERCIO Y SERVICIO LOCAL	COMERCIO Y SERVICIO MUNICIPAL	COMERCIO Y SERVICIO METROPOLITANO	EQUIPAMIENTO PUBLICO	EQUIPAMIENTO PRIVADO	ESPACIO ABIERTO Y AREA VERDE	PRESERVACIÓN NATURAL	CALZADAS	GARRIZALEJO	CENTRO CÍVICO	CENTRO HISTÓRICO	CENTRO VALLE	RICARDO MARGAIN	VALLE ORIENTE	INDUSTRIAL
2200	**COMERCIO AL POR MENOR EN ESTABLECIMIENTOS QUE EN LO INDIVIDUAL TIENEN MAS DE 12,000 M2 DE SUPERFICIE CONSTRUIDA SIN INCLUIR ESTACIONAMIENTO**																				
2201	MERCERIA, BONETERIA																				
2202	PAPEL, CARTON O VIDRIO NUEVO																				
2203	ENVASES																				
2204	ARTICULOS PARA OFICINA																				
2205	ARTICULOS ELECTRONICOS, COMPUTADORAS, TELEFONIA																				
2206	JUGUETERIA																				
2207	BICICLETAS Y ACCESORIOS																				
2208	PAPELERIA, LIBRERIA, REVISTERIA, ENVOLTURA DE REGALOS																				
2209	ARTICULOS ESCOLARES																				
2210	TIENDA DEPARTAMENTAL																				
2211	TIENDA DE AUTOSERVICIO																				
2212	SUPERMERCADO, MERCADO PUBLICO																				
2213	FRUTAS, LEGUMBRES																				
2214	CARNICERIA, SALCHICHONERIA, HUEVO, PRODUCTOS LACTEOS																				
2215	PESCADOS, MARISCOS, PRODUCTOS MARINOS																				
2216	ABARROTES, ULTRAMARINOS																				
2217	DULCERIA, CHOCOLATERIA, PALETERIA, NEVERIA, AGUAS FRESCAS																				
2218	REFRESCOS EMBOTELLADOS, AGUA PURIFICADA, HIELO																				
2219	BEBIDAS ALCOHOLICAS EN ENVASE CERRADO, LICIRERIA, DEPOSITO, CERVECERIA																				
2220	CIGARROS, PUROS																				
2221	PANADERIA, TORTILLERIA																				
2222	FARMACIA																				
2223	PRODUCTOS NATURISTAS	x	x	x	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	o	x	x	x	o	C10
2224	HERBARIOS																				
2225	ALIMENTOS PARA ANIMALES DOMESTICOS																				
2226	MASCOTAS, ANIMALES DOMESTICOS																				
2227	MUEBLES, ELECTRODOMESTICOS, LINEA BLANCA																				
2228	ALFOMBRAS, CORTINAS																				
2229	ARTICULOS DE DECORACION, LAMPARAS, CANDILES																				
2230	ESPEJOS, VIDRIOS																				
2231	DISCOS COMPACTOS, CINTAS, INSTRUMENTOS MUSICALES																				
2232	EQUIPO Y MATERIAL FOTOGRAFICO O CINEMATROGRAFICO																				
2233	APARATOS Y ARTICULOS DEPORTIVOS																				
2234	APARATOS MEDICOS, APARATOS ORTOPEDICOS																				
2235	OPTICA																				
2236	FLORERIA																				
2237	JOYERIA																				
2238	RELOJERIA																				
2239	PERFUMERIA																				
2240	ARTESANIAS																				
2241	ARTICULOS DE ARTE																				
2242	ANTIGUEDADES																				
2243	ARTICULOS RELIGIOSOS																				
2244	AGENCIA DE AUTOMOVILES, MOTOS O VEHICULOS ACUATICOS SIN TALLER MECANICO																				
2245	PLANTAS, VIVEROS, INVERNADEROS																				

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

ZONAS SECUNDARIAS INDICADAS EN EL PLANO DE ZONIFICACION SECUNDARIA - USOS Y DESTINOS DEL SUELO (E2)

VERSION PARA CONSULTA PUBLICA
21.MARZO.2012

USOS Y DESTINOS DEL SUELO

CLAVE	GIROS	ZONAS GENERALES												DISTRITOS DE DESARROLLO ESPECIFICO							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
		VIVIENDA UNIFAMILIAR I	VIVIENDA UNIFAMILIAR II	VIVIENDA MULTIFAMILIAR I	VIVIENDA MULTIFAMILIAR II	VIVIENDA MULTIFAMILIAR III	COMERCIO Y SERVICIO LOCAL	COMERCIO Y SERVICIO MUNICIPAL	COMERCIO Y SERVICIO METROPOLITANO	EQUIPAMIENTO PUBLICO	EQUIPAMIENTO PRIVADO	ESPACIO ABIERTO Y AREA VERDE	PRESERVACIÓN NATURAL	CAZADAS	GARRIZALEJO	CENTRO CÍVICO	CENTRO HISTÓRICO	CENTRO VALLE	RICARDO MARGAIN	VALLE ORIENTE	INDUSTRIAL
2300	COMERCIO AL POR MENOR EN ESTABLECIMIENTOS QUE EN LO INDIVIDUAL TIENEN ENTRE 1,000 M2 Y HASTA 12,000 M2 DE SUPERFICIE CONSTRUIDA SIN INCLUIR EST.																				
2301	MERCERIA, BONETERIA																				
2302	PAPEL, CARTON O VIDRIO NUEVO																				
2303	ENVASES																				
2304	ARTICULOS PARA OFICINA																				
2305	ARTICULOS ELECTRONICOS, COMPUTADORAS, TELEFONIA																				
2306	JUGUETERIA																				
2307	BICICLETAS Y ACCESORIOS																				
2308	PAPELERIA, LIBRERIA, REVISTERIA, ENVOLTURA DE REGALOS																				
2309	ARTICULOS ESCOLARES																				
2310	TIENDA DEPARTAMENTAL																				
2311	TIENDA DE AUTOSERVICIO																				
2312	SUPERMERCADO, MERCADO PUBLICO																				
2313	FRUTAS, LEGUMBRES																				
2314	CARNICERIA, SALCHICHONERIA, HUEVO, PRODUCTOS LACTEOS																				
2315	PESCADOS, MARISCOS, PRODUCTOS MARINOS																				
2316	ABARROTES, ULTRAMARINOS																				
2317	DULCERIA, CHOCOLATERIA, PALETERIA, NEVERIA, AGUAS FRESCAS																				
2318	REFRESCOS EMBOTELLADOS, AGUA PURIFICADA, HIELO																				
2319	BEBIDAS ALCOHOLICAS EN ENVASE CERRADO, LICIRERIA, DEPOSITO, CERVECERIA																				
2320	CIGARROS, PUROS																				
2321	PANADERIA, TORTILLERIA																				
2322	FARMACIA																				
2323	PRODUCTOS NATURISTAS	x	x	x	x	x	x	o	o	x	x	x	x	o	o	o	x	o	o	o	C10
2324	HERBARIOS																				
2325	ALIMENTOS PARA ANIMALES DOMESTICOS																				
2326	MASCOTAS, ANIMALES DOMESTICOS																				
2327	MUEBLES, ELECTRODOMESTICOS, LINEA BLANCA																				
2328	ALFOMBRAS, CORTINAS																				
2329	ARTICULOS DE DECORACION, LAMPARAS, CANDILES																				
2330	ESPEJOS, VIDRIOS																				
2331	DISCOS COMPACTOS, CINTAS, INSTRUMENTOS MUSICALES																				
2332	EQUIPO Y MATERIAL FOTOGRAFICO O CINEMATROGRAFICO																				
2333	APARATOS Y ARTICULOS DEPORTIVOS																				
2334	APARATOS MEDICOS, APARATOS ORTOPEDICOS																				
2335	OPTICA																				
2336	FLORERIA																				
2337	JOYERIA																				
2338	RELOJERIA																				
2339	PERFUMERIA																				
2340	ARTESANIAS																				
2341	ARTICULOS DE ARTE																				
2342	ANTIGUEDADES																				
2343	ARTICULOS RELIGIOSOS																				
2344	AGENCIA DE AUTOMOVILES, MOTOS O VEHICULOS ACUATICOS SIN TALLER MECANICO																				
2345	PLANTAS, VIVEROS, INVERNADEROS																				

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

ZONAS SECUNDARIAS INDICADAS EN EL PLANO DE ZONIFICACION SECUNDARIA - USOS Y DESTINOS DEL SUELO (E2)

VERSION PARA CONSULTA PUBLICA
21.MARZO.2012

USOS Y DESTINOS DEL SUELO

CLAVE	GIROS	ZONAS GENERALES												DISTRITOS DE DESARROLLO ESPECIFICO							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
		VIVIENDA UNIFAMILIAR I	VIVIENDA UNIFAMILIAR II	VIVIENDA MULTIFAMILIAR I	VIVIENDA MULTIFAMILIAR II	VIVIENDA MULTIFAMILIAR III	COMERCIO Y SERVICIO LOCAL	COMERCIO Y SERVICIO MUNICIPAL	COMERCIO Y SERVICIO METROPOLITANO	EQUIPAMIENTO PUBLICO	EQUIPAMIENTO PRIVADO	ESPACIO ABIERTO Y AREA VERDE	PRESERVACIÓN NATURAL	CALZADAS	GARRIZALEJO	CENTRO CÍVICO	CENTRO HISTÓRICO	CENTRO VALLE	RICARDO MARGAÍN	VALLE ORIENTE	INDUSTRIAL
2400	COMERCIO AL POR MENOR EN ESTABLECIMIENTOS QUE EN LO INDIVIDUAL TIENEN MENOS DE 1,000 M2 DE SUPERFICIE CONSTRUIDA SIN INCLUIR ESTACIONAMIENTO																				
2401	MERCERIA, BONETERIA																				
2402	PAPEL, CARTON O VIDRIO NUEVO																				
2403	ENVASES																				
2404	ARTICULOS PARA OFICINA																				
2405	ARTICULOS ELECTRONICOS, COMPUTADORAS, TELEFONIA																				
2406	JUGUETERIA																				
2407	BICICLETAS Y ACCESORIOS																				
2408	PAPELERIA, LIBRERIA, REVISTERIA, ENVOLTURA DE REGALOS																				
2409	ARTICULOS ESCOLARES																				
2410	TIENDA DEPARTAMENTAL																				
2411	TIENDA DE AUTOSERVICIO																				
2412	SUPERMERCADO, MERCADO PUBLICO																				
2413	FRUTAS, LEGUMBRES																				
2414	CARNICERIA, SALCHICHONERIA, HUEVO, PRODUCTOS LACTEOS																				
2415	PESCADOS, MARISCOS, PRODUCTOS MARINOS																				
2416	ABARROTES, ULTRAMARINOS																				
2417	DULCERIA, CHOCOLATERIA, PALETERIA, NEVERIA, AGUAS FRESCAS																				
2418	REFRESCOS EMBOTELLADOS, AGUA PURIFICADA, HIELO																				
2419	BEBIDAS ALCOHOLICAS EN ENVASE CERRADO, LICIRERIA, DEPOSITO, CERVECERIA																				
2420	CIGARROS, PUROS																				
2421	PANADERIA, TORTILLERIA																				
2422	FARMACIA																				
2423	PRODUCTOS NATURISTAS	x	o	x	o	C7	o	o	o	x	x	x	x	o	o	o	o	o	o	o	C10
2424	HERBARIOS																				
2425	ALIMENTOS PARA ANIMALES DOMESTICOS																				
2426	MASCOTAS, ANIMALES DOMESTICOS																				
2427	MUEBLES, ELECTRODOMESTICOS, LINEA BLANCA																				
2428	ALFOMBRAS, CORTINAS																				
2429	ARTICULOS DE DECORACION, LAMPARAS, CANDILES																				
2430	ESPEJOS, VIDRIOS																				
2431	DISCOS COMPACTOS, CINTAS, INSTRUMENTOS MUSICALES																				
2432	EQUIPO Y MATERIAL FOTOGRAFICO O CINEMATROGRAFICO																				
2433	APARATOS Y ARTICULOS DEPORTIVOS																				
2434	APARATOS MEDICOS, APARATOS ORTOPEDICOS																				
2435	OPTICA																				
2436	FLORERIA																				
2437	JOYERIA																				
2438	RELOJERIA																				
2439	PERFUMERIA																				
2440	ARTESANIAS																				
2441	ARTICULOS DE ARTE																				
2442	ANTIGUEDADES																				
2443	ARTICULOS RELIGIOSOS																				
2444	AGENCIA DE AUTOMOVILES, MOTOS O VEHICULOS ACUATICOS SIN TALLER MECANICO																				
2445	PLANTAS, VIVEROS, INVERNADEROS																				

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

ZONAS SECUNDARIAS INDICADAS EN EL PLANO DE ZONIFICACION SECUNDARIA - USOS Y DESTINOS DEL SUELO (E2)

VERSION PARA CONSULTA PUBLICA 21.MARZO.2012

USOS Y DESTINOS DEL SUELO

CLAVE	GIROS	ZONAS GENERALES												DISTRITOS DE DESARROLLO ESPECIFICO							
		1 VIVIENDA UNIFAMILIAR I	2 VIVIENDA UNIFAMILIAR II	3 VIVIENDA MULTIFAMILIAR I	4 VIVIENDA MULTIFAMILIAR II	5 VIVIENDA MULTIFAMILIAR III	6 COMERCIO Y SERVICIO LOCAL	7 COMERCIO Y SERVICIO MUNICIPAL	8 COMERCIO Y SERVICIO METROPOLITANO	9 EQUIPAMIENTO PUBLICO	10 EQUIPAMIENTO PRIVADO	11 ESPACIO ABIERTO Y AREA VERDE	12 PRESERVACIÓN NATURAL	13 CALZADAS	14 CABRIZA EJO	15 CENTRO CÍVICO	16 CENTRO HISTÓRICO	17 CENTRO VALLE	18 RICARDO MARGAIN	19 VALLE ORIENTE	20 INDUSTRIAL
2500	COMERCIO AL POR MENOR EN ESTABLECIMIENTOS INDEPENDIENTEMENTE DE SU SUPERFICIE CONSTRUIDA																				
2501	MATERIALES, EQUIPO, MAQUINARIA Y ACABADOS PARA LA CONSTRUCCION	x	x	x	x	x	x	C5	C5	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	C10
2502	ACABADOS PARA LA CONSTRUCCION SIN PATIO DE MATERIALES NI VENTA DE ARENAS, GRAVAS O AGREGADOS SIMILARES	x	o	x	o	C7	o	o	o	x	x	x	x	x	x	o	o	o	x	o	C10
2503	FERRETERIA,TLAPALERIA SIN PATIO DE MATERIALES NI VENTA DE ARENAS, GRAVAS O AGREGADOS SIMILARES	x	o	x	o	C7	o	o	o	x	x	x	x	x	x	o	o	o	x	o	C10
2504	COMBUSTIBLES Y DERIVADOS DEL PETROLEO, EXCLUYENDO GASOLINERAS	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
2505	GASOLINERA	x	x	x	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o	o
2506	GASERA	x	x	x	x	x	x	x	C8	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	C8
2507	PRODUCTOS QUIMICOS, AGROPECUARIOS, INDUSTRIALES, FERTILIZANTES, PLAGUICIDAS	x	x	x	x	x	x	x	C5	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
2508	AGENCIA DE AUTOMOVILES, MOTOS, VEHICULOS ACUATICOS CON TALLER MECANICO	x	x	x	x	x	x	C5	o	x	x	x	x	x	x	o	x	x	x	o	C10
2509	LOTE DE AUTOS USADOS	x	x	x	x	x	x	o	o	x	x	x	x	x	x	o	x	x	x	o	C10
2510	SERVICAR	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
2511	REFACCIONES, LLANTAS, ACEITES, LUBRICANTES	x	x	x	x	x	x	o	o	x	x	x	x	x	x	o	x	x	x	o	C10
2512	FUEGOS ARTIFICIALES, EXPLOSIVOS	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3000	SERVICIOS																				
3010	ALIMENTOS Y BEBIDAS																				
3011	CAFES	x	o	x	o	C7	o	o	o	x	x	x	x	o	o	o	o	o	o	o	C10
3012	COMIDA RAPIDA Y PARA LLEVAR	x	o	x	o	C7	o	o	o	x	x	x	x	o	o	o	o	o	o	o	C10
3013	RESTAURANTE SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS	x	x	x	x	C7	o	o	o	x	x	x	x	o	o	o	o	o	o	o	C10
3014	RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS SIN ESPECTACULOS	x	x	x	x	C7	o	o	o	x	x	x	x	o	o	o	o	o	o	o	C10
3015	RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS CON ESPECTACULOS	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o	x	o	C10
3016	BAR, CANTINA, CANTABAR	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o	x	o	x	o	C10
3017	SERVICIO DE BANQUETES, ALQUILER DE MOBILIARIO Y EQUIPO RELACIONADO	x	x	x	x	x	x	o	o	x	x	x	x	x	x	o	o	o	x	o	C10
3020	CABARETS Y CENTROS NOCTURNOS																				
3021	CABARET	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3022	CENTRO NOCTURNO, DISCOTECA	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o	x	o	x	o	C10
3023	PROSTIBULO	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3024	ESPECTACULO CON EXHIBICION DE PERSONAS DESNUDAS	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3030	CASAS DE JUEGO																				
3031	CASINOS, CASAS DE APUESTAS, JUEGOS DE DESTREZA Y SIMILARES	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3032	LOTERIA, BINGO	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3033	VIDEOJUEGOS, JUEGOS DE MESA	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3040	DE ALOJAMIENTO																				
3041	HOTEL	x	x	x	x	x	x	o	o	x	x	x	x	x	o	o	x	o	o	o	C10
3042	HOTEL BOUTIQUE CON EXCLUSIVAMENTE CUARTOS, RESTAURANT	x	x	x	x	x	x	o	o	x	x	x	x	o	o	o	o	o	o	o	C10
3043	MOTEL, POSADA	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3044	INTERNADOS, DORMITORIOS DE ESCUELA	x	x	o	o	o	x	o	o	x	o	x	x	x	x	o	x	o	x	o	x
3045	CASA DE ASISTENCIA EN CONSTRUCCION EXISTENTE	x	o	x	o	x	o	o	o	x	x	x	x	x	x	x	o	o	x	x	x
3046	CASA DE ASISTENCIA EN CONSTRUCCION NUEVA	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3047	ADULTOS MAYORES, ASILO, CASA DE REPOSO	o	o	o	o	o	o	o	o	x	o	x	x	o	o	o	o	o	o	o	x

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

ZONAS SECUNDARIAS INDICADAS EN EL PLANO DE ZONIFICACION SECUNDARIA - USOS Y DESTINOS DEL SUELO (E2)

VERSION PARA CONSULTA PUBLICA 21.MARZO.2012

CLAVE	USOS Y DESTINOS DEL SUELO / GIROS	ZONAS GENERALES												DISTRITOS DE DESARROLLO ESPECIFICO							
		1 VIVIENDA UNIFAMILIAR I	2 VIVIENDA UNIFAMILIAR II	3 VIVIENDA MULTIFAMILIAR I	4 VIVIENDA MULTIFAMILIAR II	5 VIVIENDA MULTIFAMILIAR III	6 COMERCIO Y SERVICIO LOCAL	7 COMERCIO Y SERVICIO MUNICIPAL	8 COMERCIO Y SERVICIO METROPOLITANO	9 EQUIPAMIENTO PUBLICO	10 EQUIPAMIENTO PRIVADO	11 ESPACIO ABIERTO Y AREA VERDE	12 PRESERVACIÓN NATURAL	13 CALZADAS	14 CARRIZALEJO	15 CENTRO CÍVICO	16 CENTRO HISTÓRICO	17 CENTRO VALLE	18 RICARDO MARGAIN	19 VALLE ORIENTE	20 INDUSTRIAL
3050	SERVICIOS BANCARIOS Y FINANCIEROS																				
3051	ASEGURADORA O ARRENDADORA SIN FLOTILLA DE AUTOS	x	x	x	x	x	x	o	o	x	x	x	x	o	o	o	o	o	o	o	C10
3052	BANCO, CASA DE CAMBIO, CAJA DE AHORRO, CASA DE EMPEÑO	x	x	x	x	C7	x	o	o	x	x	x	x	o	o	o	o	o	o	o	C10
3053	CAJERO AUTOMATICO SIN SUCURSAL BANCARIA	x	o	x	o	C7	o	o	o	o	o	x	x	o	o	o	o	o	o	o	C10
3060	PRESTACION DE SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES																				
3061	OFICINAS	x	x	x	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	o	o	o	o	o	C10
3062	OFICINAS CON FLOTILLA DE AUTOS	x	x	x	x	x	x	o	o	x	x	x	x	x	o	o	x	x	o	o	C10
3063	CONTROL DE PLAGAS CON ALMACENAMIENTO DE QUIMICOS	x	x	x	x	x	x	o	o	x	x	x	x	x	x	o	x	o	x	o	C10
3064	ALQUILER DE AUTOMOVILES	x	x	x	x	x	x	o	o	x	x	x	x	o	o	o	x	o	o	o	C10
3065	SERVICIOS EDUCATIVOS PRIVADOS																				
3066	JARDIN DE NIÑOS	C9	C9	C9	C9	C7,C9	x	x	x	o	o	x	x	x	C9	C9	x	x	C9	C9	x
3067	EDUCACION PRIMARIA Y SECUNDARIA	C9	C9	x	C9	x	x	x	x	o	o	x	x	x	x	C9	C9	x	x	C9	x
3068	PREPARATORIAS	C3	o	x	o	x	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	x	x	x	o	o
3069	UNIVERSIDADES	x	x	x	x	x	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	x	x	x	o	x
3070	CENTRO DE INVESTIGACION	x	x	x	x	x	x	o	o	o	o	x	x	x	o	o	x	x	o	o	o
3071	ESCUELAS TECNICAS, ARTES, DEPORTES, EDUCACION ESPECIAL Y SIMILARES	x	o	x	o	x	x	o	o	o	o	x	x	o	o	o	o	o	o	o	o
3080	SERVICIOS DE SALUD																				
3081	CONSULTORIO MEDICO, DENTAL	x	o	x	o	C7	o	o	o	x	x	x	x	o	o	o	o	o	o	o	o
3082	LABORATORIO MEDICO, DENTAL	x	o	x	o	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	o	o	o	o	o	o
3083	PUESTO DE SOCORROS	x	o	x	o	C7	o	o	o	o	o	x	x	o	o	o	o	o	o	o	o
3084	CENTRO DE SALUD	x	x	x	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	o	o	o	o	o	o
3085	CLINICA	x	x	x	x	x	x	o	o	o	o	x	x	o	o	o	o	o	o	o	o
3086	HOSPITAL	x	x	x	x	x	x	x	o	o	o	x	x	x	o	o	x	x	o	o	o
3090	SERVICIOS DE ASISTENCIA SOCIAL																				
3091	GUARDERIA INFANTIL	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	o	o	o	o	o	x
3092	CENTRO COMUNITARIO PUBLICO NO COMERCIAL	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	o	o	o	o	o	o	o	o
3100	ASOCIACIONES CIVILES																				
3101	COLEGIO DE PROFESIONISTAS, GREMIO	x	x	x	x	x	x	o	o	x	o	x	x	o	o	o	o	o	o	o	C10
	SINDICATO	x	x	x	x	x	x	o	o	x	o	x	x	x	o	o	o	o	o	o	C10
3102	CLUB SOCIAL	x	x	x	x	x	x	o	o	x	o	x	x	o	o	o	o	o	o	o	C10
3110	SERVICIOS RELIGIOSOS Y MORTUORIOS																				
3111	TEMPLO, IGLESIA, TODAS LAS RELIGIONES	x	x	x	x	x	x	o	o	o	o	x	x	x	o	o	o	o	o	o	C10
3112	CONVENTO, SEMINARIO	o	o	o	o	o	x	o	o	o	o	x	x	x	o	o	o	o	o	o	x
3113	FUNERARIA	x	x	x	x	x	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	x	x	x	o	C10
3114	CEMENTERIO, PANTEON	x	x	x	x	x	x	x	x	o	o	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3115	OSARIOS, COLUMBARIOS	x	x	x	x	x	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	x	x	x	x	C10
3120	SERVICIOS DE RECREACION PASIVA																				
3121	JARDIN BOTANICO	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	x	o	o	o	o	o	o	o	o
3122	CINE	x	x	x	x	x	x	o	o	x	x	x	x	x	o	o	x	o	o	o	C10
3123	TEATRO, AUDITORIO	x	x	x	x	x	x	o	o	o	o	x	x	o	o	o	o	o	o	o	C10
3124	RENTA DE VIDEOS, VIDEOCLUB	x	x	x	x	C7	o	o	o	o	o	x	x	o	o	o	o	o	o	o	C10
3125	VELODROMO	x	x	x	x	x	x	x	x	o	o	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3126	AUTODROMO	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3127	PALENQUE	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3128	LIENZO CHARRO	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3129	CENTRO DE EQUITACION	x	x	x	x	x	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3130	CORTIJO	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3131	HIPODROMO	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3132	ESTADIO	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3133	ARENA	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
3134	ZOOLOGICO	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3140	SERVICIOS DE RECREACION ACTIVA																				
3141	CLUB DEPORTIVO RECREATIVO	x	x	x	x	o	x	o	o	o	o	x	x	x	o	o	x	o	o	o	o
3142	PARQUE DEPORTIVO	x	x	x	x	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	o	o	o	o
3143	VITAPISTA, CICLOVIA	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	o	o	o	o	o	o	o	o
3144	PATINADERO, BOLICHE	x	x	x	x	x	x	o	o	o	o	x	x	x	o	o	x	o	o	o	C10

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

ZONAS SECUNDARIAS INDICADAS EN EL PLANO DE ZONIFICACION SECUNDARIA - USOS Y DESTINOS DEL SUELO (E2)

VERSION PARA CONSULTA PUBLICA 21.MARZO.2012

CLAVE	USOS Y DESTINOS DEL SUELO / GIROS	ZONAS GENERALES												DISTRITOS DE DESARROLLO ESPECIFICO							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
		VIVIENDA UNIFAMILIAR I	VIVIENDA UNIFAMILIAR II	VIVIENDA MULTIFAMILIAR I	VIVIENDA MULTIFAMILIAR II	VIVIENDA MULTIFAMILIAR III	COMERCIO Y SERVICIO LOCAL	COMERCIO Y SERVICIO MUNICIPAL	COMERCIO Y SERVICIO METROPOLITANO	EQUIPAMIENTO PUBLICO	EQUIPAMIENTO PRIVADO	ESPACIO ABIERTO Y AREA VERDE	PRESERVACIÓN NATURAL	CALZADAS	CARRIZALEJO	CENTRO CÍVICO	CENTRO HISTÓRICO	CENTRO VALLE	RICARDO MARGAIN	VALLE ORIENTE	INDUSTRIAL
3145	BILLAR	x	x	x	x	x	x	o	o	o	o	x	x	x	o	o	o	o	o	o	C10
3146	CENTRO PARA EVENTOS SOCIALES	x	x	x	x	x	x	o	o	o	o	x	x	x	o	o	x	o	o	o	C10
3147	SALON DE FIESTAS INFANTILES	x	x	x	x	x	x	o	o	o	o	x	x	x	o	o	x	o	o	o	C10
3148	GIMNASIO, CENTRO DE ADIESTRAMIENTO FISICO	x	x	x	x	C7	o	o	o	o	o	x	x	o	o	o	o	o	o	o	C10
3149	GOLFITO	x	x	x	x	x	x	o	o	o	o	x	x	x	o	o	x	o	o	o	C10
3150	CAMPO DE GOLF	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3151	CAMPO O CLUB DE TIRO	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3160	SERVICIOS CULTURALES																				
3161	BIBLIOTECA	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	x	o	o	o	o	o	o	o	o
3162	MUSEO, PINACOTECA, ACUARIO	x	x	x	x	o	x	o	o	o	o	x	x	o	o	o	o	o	o	o	o
3163	GALERIA DE ARTE, SALA DE EXPOSICIONES	x	x	x	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	o	o	o	o	o	o	o
3164	OBSERVATORIO ASTRONOMICO	x	x	x	x	o	x	o	o	o	o	x	o	o	o	o	o	o	o	o	o
3170	SERVICIOS DE REPARACION Y MANTENIMIENTO DE VEHICULOS																				
3171	TALLER MECANICO, TALLER ELECTRICO	x	x	x	x	x	x	o	o	x	x	x	x	x	x	x	C5	x	x	o	C10
3172	TALLER DE HOJALATERIA Y PINTURA, TAPICERIA	x	x	x	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	C10
3173	VULCANIZADORA, ACUMULADORES	x	x	x	x	x	x	o	o	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	C10
3174	LAVADO, AUTOLAVADO	x	x	x	x	x	x	o	o	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o	C10
3180	SERVICIOS PARA CONSTRUCCIONES																				
3181	TALLER DE HERRERIA, CARPINTERIA, CANCELERIA	x	C5	x	C5	x	x	C5	C5	x	x	x	x	x	x	x	C5	x	x	x	o
3182	IMPERMEABILIZACION	x	x	x	x	x	x	C5	C5	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
3190	SERVICIOS DE REPARACION DE OTROS ARTICULOS																				
3191	CERRAJERIA	x	o	x	o	C7	o	o	o	x	x	x	x	x	o	o	o	o	o	o	C10
3192	COMPOSTURA DE CALZADO, ROPA Y SASTRERIA	x	o	x	o	C7	o	o	o	x	x	x	x	x	o	o	o	o	o	o	C10
3193	REPARACION DE APARATOS ELECTRODOMESTICOS	x	o	x	o	x	x	o	o	x	x	x	x	x	x	o	o	o	x	o	C10
3194	TALLER DE JOYERIA Y RELOJERIA	x	o	x	o	C7	o	o	o	x	x	x	x	o	o	o	o	o	o	o	C10
3195	SERVICIOS DE LIMPIEZA																				
3196	TINTORERIA	x	o	x	o	C7	o	o	o	x	x	x	x	o	o	o	o	o	o	o	C10
3197	LAVANDERIA, PLANCHADURIA	x	o	x	o	C7	o	o	o	x	x	x	x	x	x	o	o	o	x	o	C10
3200	SERVICIOS PERSONALES																				
3201	SALON DE BELLEZA, PELUQUERIA, ESTETICA, DEPILACION	x	o	x	o	C7	o	o	o	x	x	x	x	o	o	o	o	o	o	o	C10
3202	SPA	x	o	x	o	C7	o	o	o	x	x	x	x	o	o	o	o	o	o	o	C10
3203	QUIROPRACTICO	x	o	x	o	C7	o	o	o	x	x	x	x	o	o	o	o	o	o	o	C10
3204	ALQUILER DE ROPA	x	o	x	o	C7	o	o	o	x	x	x	x	o	o	o	o	o	o	o	C10
3210	SERVICIOS DE ASISTENCIA A ANIMALES																				
3211	CLINICA VETERINARIA	x	x	x	x	x	x	o	o	x	x	x	x	x	x	o	x	o	x	o	C10
3212	ESTETICA, HOSPEDAJE, ESCUELA	x	x	x	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	o	o	o	o	o	C10
3220	SERVICIOS PUBLICOS																				
3221	EDIFICIOS ADMINISTRACION PUBLICA	x	x	x	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	o	o	o	o	o	o
3222	SEGURIDAD PUBLICA, C4	x	x	x	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	o	o	o	o	o	o
3223	CASETA POLICIA	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	x	o	o	o	o	o	o	o	o
3224	CS, SEGURIDAD ESTATAL	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
3230	TERMINALES DE TRANSPORTE TERRESTRE																				
3231	TERMINAL DE AUTOBUSES URBANOS	x	o	x	o	x	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	x	x	x	o	o
3232	TERMINAL DE AUTOBUSES FORANEOS	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
3233	TERMINAL DE CAMIONES DE CARGA	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
3234	TERMINAL DE FERROCARILES	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
3240	SERVICIOS DE TRANSPORTE TERRESTRE																				
3241	GRUAS Y MUDANZAS	x	x	x	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
3242	ESTACIONAMIENTO DE AUTOMOVILES PUBLICO	x	x	o	o	o	o	o	o	o	o	x	x	o	o	o	o	o	o	o	o
3242	ESTACIONAMIENTO DE AUTOMOVILES PRIVADO	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	x	o	o	o	o	o	o	o	o
3243	SITIO DE TAXIS	x	x	x	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	o	o	o	o	o	o
3250	SERVICIOS DE TRANSPORTE AEREO																				

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

ZONAS SECUNDARIAS INDICADAS EN EL PLANO DE ZONIFICACION SECUNDARIA - USOS Y DESTINOS DEL SUELO (E2)

VERSION PARA CONSULTA PUBLICA 21.MARZO.2012

CLAVE	USOS Y DESTINOS DEL SUELO / GIROS	ZONAS GENERALES												DISTRITOS DE DESARROLLO ESPECIFICO							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
		VIVIENDA UNIFAMILIAR I	VIVIENDA UNIFAMILIAR II	VIVIENDA MULTIFAMILIAR I	VIVIENDA MULTIFAMILIAR II	VIVIENDA MULTIFAMILIAR III	COMERCIO Y SERVICIO LOCAL	COMERCIO Y SERVICIO MUNICIPAL	COMERCIO Y SERVICIO METROPOLITANO	EQUIPAMIENTO PUBLICO	EQUIPAMIENTO PRIVADO	ESPACIO ABIERTO Y AREA VERDE	PRESERVACIÓN NATURAL	CAZADAS	CARRIZALEJO	CENTRO CÍVICO	CENTRO HISTÓRICO	CENTRO VALLE	RICARDO MARGAIN	VALLE ORIENTE	INDUSTRIAL
3251	AEROPISTA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3252	HELIPUERTO	X	X	X	X	X	X	X	X	C6	C6	X	X	X	X	X	X	X	X	C6	C6
3253	HELIESTACIÓN	X	X	X	X	X	X	X	C6	C6	C6	X	X	X	C6	C6	X	X	C6	C6	C6
3254	HELIPUNTO	C6	C6	C6	C6	C6	C6	C6	C6	C6	C6	C6	X	X	C6	C6	X	X	C6	C6	C6
3260	**SERVICIOS DE COMUNICACIONES**																				
3261	RENTA DE INTERNET	X	O	X	O	C7	O	O	O	O	O	X	X	O	O	O	O	O	O	O	C10
3262	CORREO, APARTADO POSTAL	X	O	X	O	C7	O	O	O	O	O	X	X	O	O	O	O	O	O	O	C10
3263	MENSAJERIA, PAQUETERIA	X	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X	O	O	O	O	O	O	O	C10
3264	ESTACION DE RADIO	X	X	X	X	X	X	O	O	O	O	X	X	O	O	O	X	O	O	O	O
3265	ESTACION DE TELEVISION	X	X	X	X	X	X	O	O	O	O	X	X	O	O	O	X	O	O	O	O
3266	ESTUDIO DE GRABACION	X	X	X	X	X	X	O	O	O	O	X	X	O	O	O	X	O	O	O	O
3267	TORRES, ANTENAS Y OTROS EQUIPOS	X	X	X	X	X	X	C1	C1	C1	C1	X	X	C1	C1	C1	X	C1	C1	C1	C1
3270	**SERVICIOS DE ALMACENAMIENTO**																				
3271	RENTA DE MINI BODEGAS DE ALMACENAMIENTO NO INDUSTRIAL	X	X	X	X	X	X	O	O	X	X	X	X	X	O	O	X	O	O	O	O
4000	**INDUSTRIA**																				
4001	PESADA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O
4002	MEDIANA Y LIGERA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O
4003	CTO. INVESTIGACION TECNOLOGICA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O
5000	**ESPACIO ABIERTO Y AREA VERDE**																				
5001	ASERRADEROS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
5003	PARQUE, JARDIN, PLAZA ABIERTA PUBLICA	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O
6000	**INFRAESTRUCTURA**																				
6001	TANQUES DE ABASTECIMIENTO, EQUIPO DE BOMBEO AGUA POTABLE	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O
6002	PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	X	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5
6003	DRENAJE PLUVIAL	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O
6004	LÍNEAS ELECTRICAS DE ALTA TENSIÓN 115 KVA Y 400 KVA	C4	C4	C4	C4	C4	C4	C4	C4	C4	C4	C4	X	C4	C4	C4	C4	C4	C4	C4	C4
6005	SUBESTACION ELECTRICA	C4	C4	C4	C4	C4	C4	C4	C4	C4	C4	C4	X	C4	C4	C4	C4	C4	C4	C4	C4
6006	ESTACION DE TRANSFERENCIA DE DESECHOS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
6007	PLANTA DE PROCESAMIENTO DE DESCHOS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
6008	DEPOSITO DE DESECHOS, RELLENO SANITARIO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

CLAVE DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO: O - PERMITIDO, C - CONDICIONADO, X - PROHIBIDO

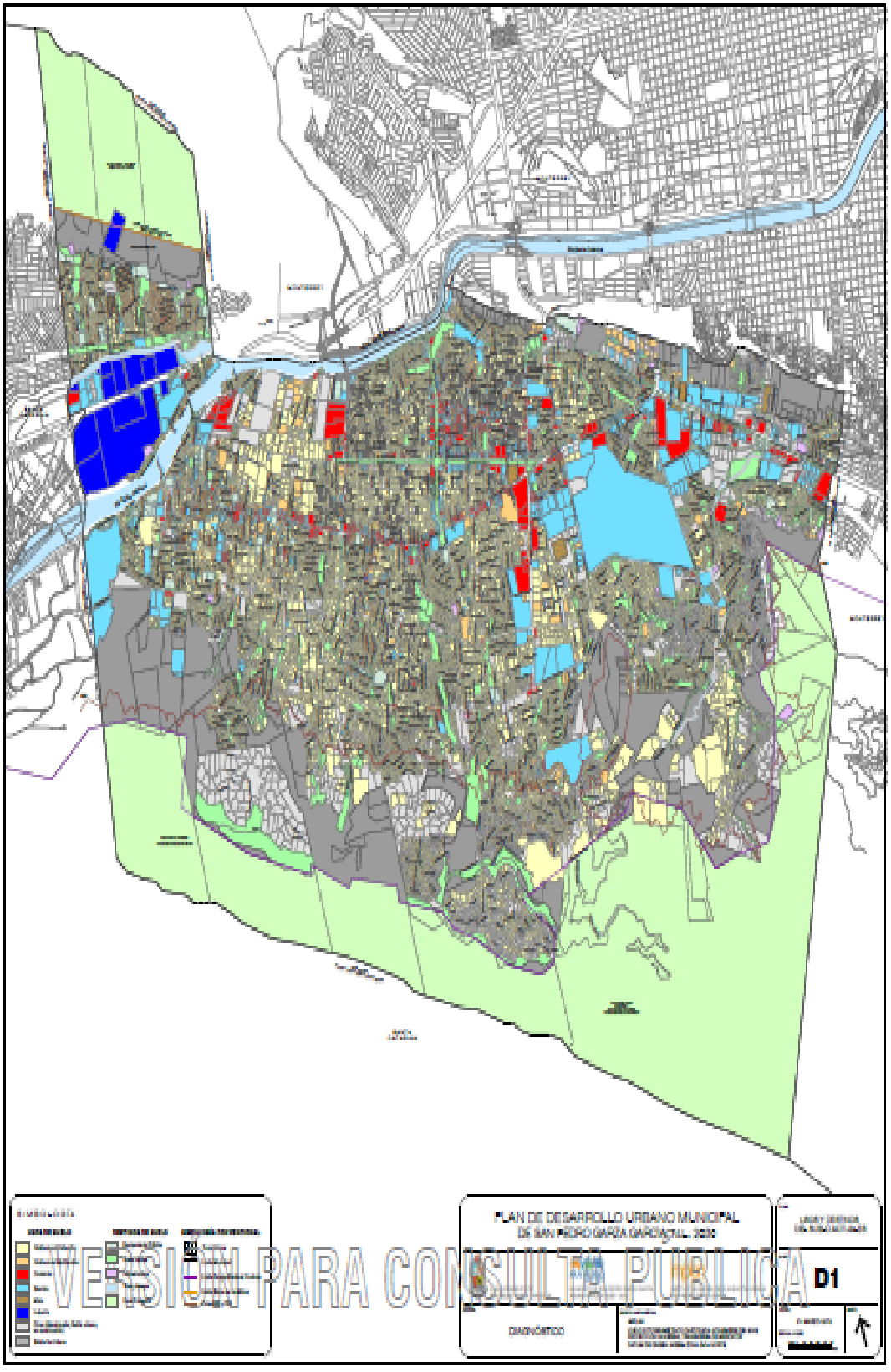
CLAVES PARA GIROS CONDICIONADOS:

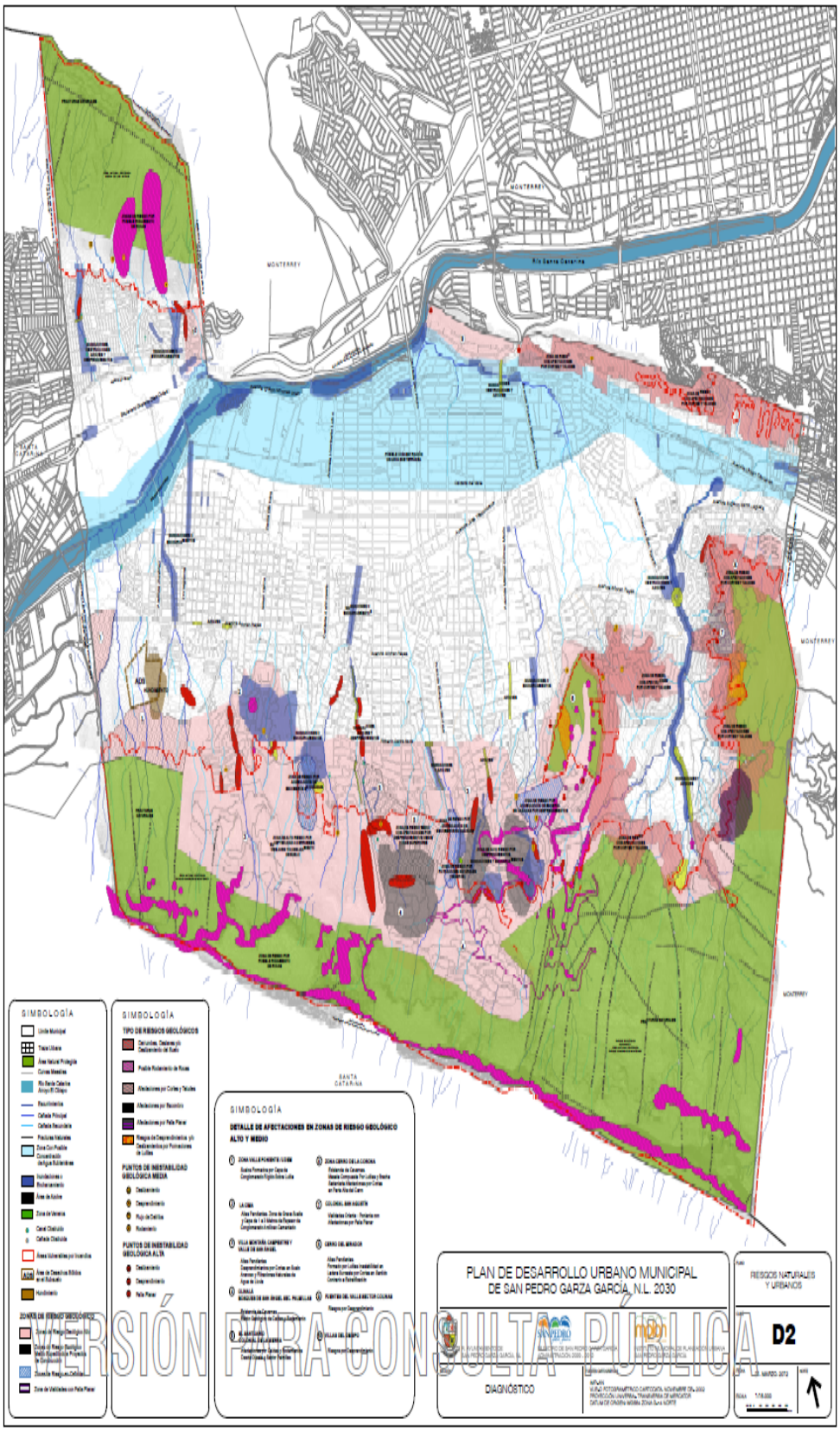
C1.	Diseño integrado a la edificación minimizando impacto visual. Contar con seguro de responsabilidad civil contra siniestros.	C6.	Cumplir con la normatividad aplicable y con la autorización de Aeronáutica Civil. Presentar obras de mitigación de ruido e impactos ambientales. Contar con seguro de responsabilidad civil.
C2.	Condicionado a no exceder la densidad habitacional de la zona.	C7.	Uso condicionado a ubicarse exclusivamente en la planta baja del inmueble.
C3.	Uso permitido sólo si es parte de una escuela que tiene escuela primaria.	C8.	Cumplir con la Norma Oficial Mexicana para instalaciones de Pemex y con la normatividad aplicable.
C4.	Condicionado a realizarse a través de infraestructura subterránea y adecuada al entorno urbano.	C9.	Condicionado a contar con espacio adecuado dentro del predio para acomodar filas de automoviles en espera; para el ascenso y descenso de pasajeros; y a proporcionar estudio de impacto vial.
C5.	Control ambiental: no emitir polvos, humos o particulas al ambiente; no emitir ruidos mayores a 60 decibeles; no emitir olores; instalar contenedores especiales para almacenamiento de productos químicos.	C10.	Uso permitido solo en los primeros 100 metros a ambos lados de la avenida Díaz Ordaz, y en los primeros 100 metros al norte del proyecto de prolongación de la avenida Antonio L. Rodríguez.

NOTAS:

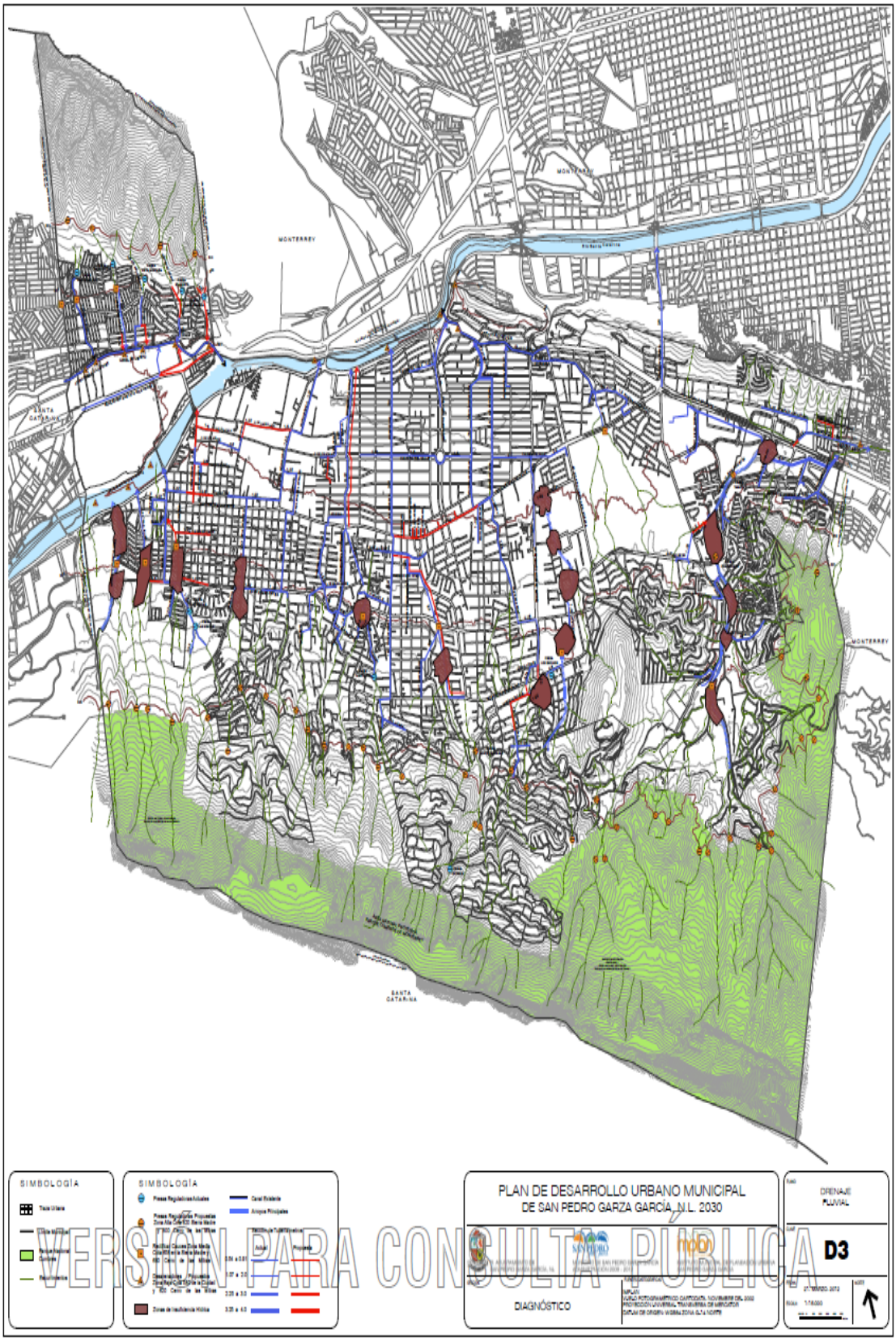
1. Todos los usos y destinos del suelo deberán cúmplir con lo establecido en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García.
2. La venta de bebidas alcohólicas en cualquier modalidad requiere de su respectiva licencia independientemente de lo indicado en esta Matriz.

FIN DE LA MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

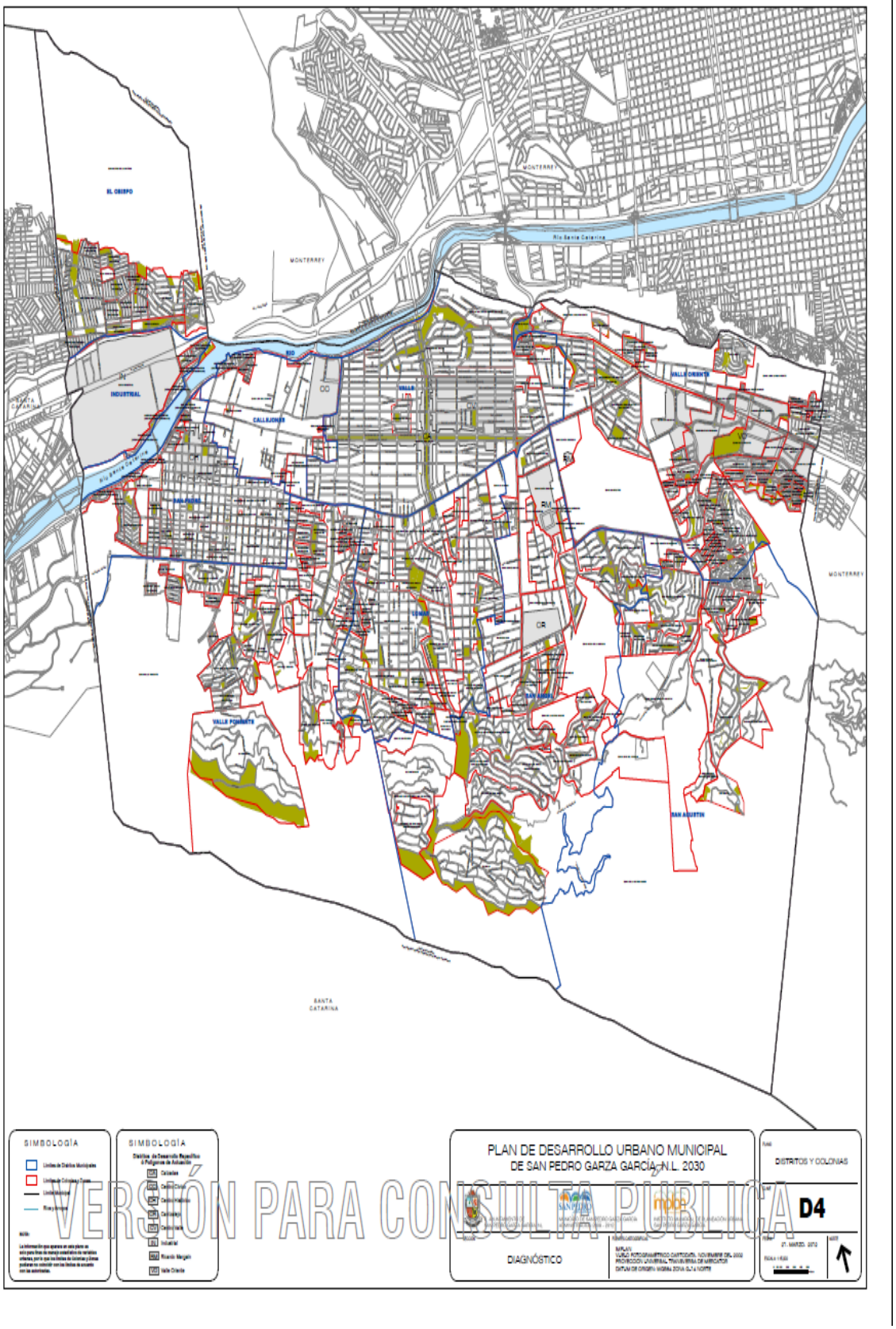

PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL
DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L. 2030
D1
DIAGNÓSTICO
VERSIÓN PARA CONSULTA PÚBLICA



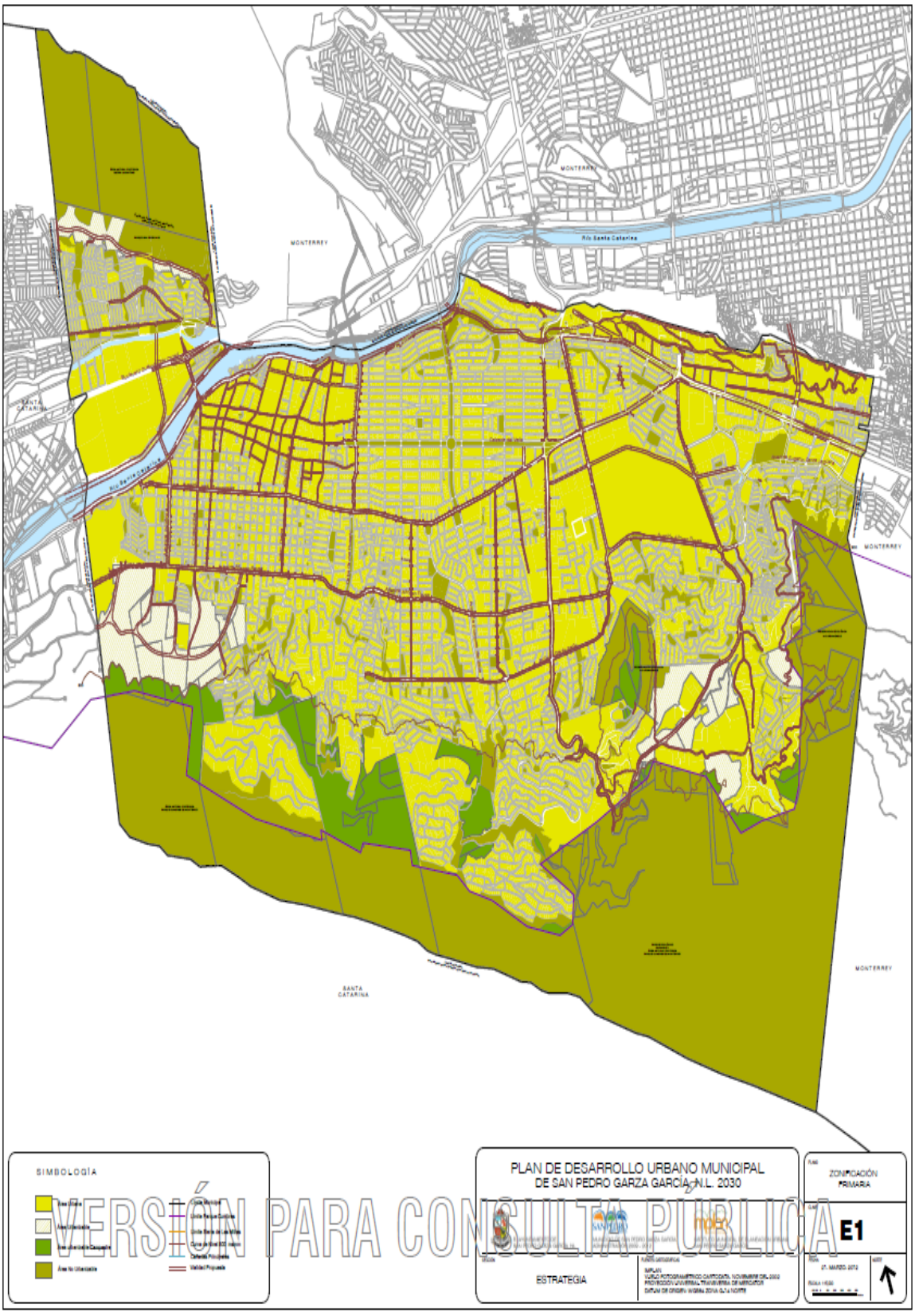
VERSIÓN PARA CONSULTA PÚBLICA

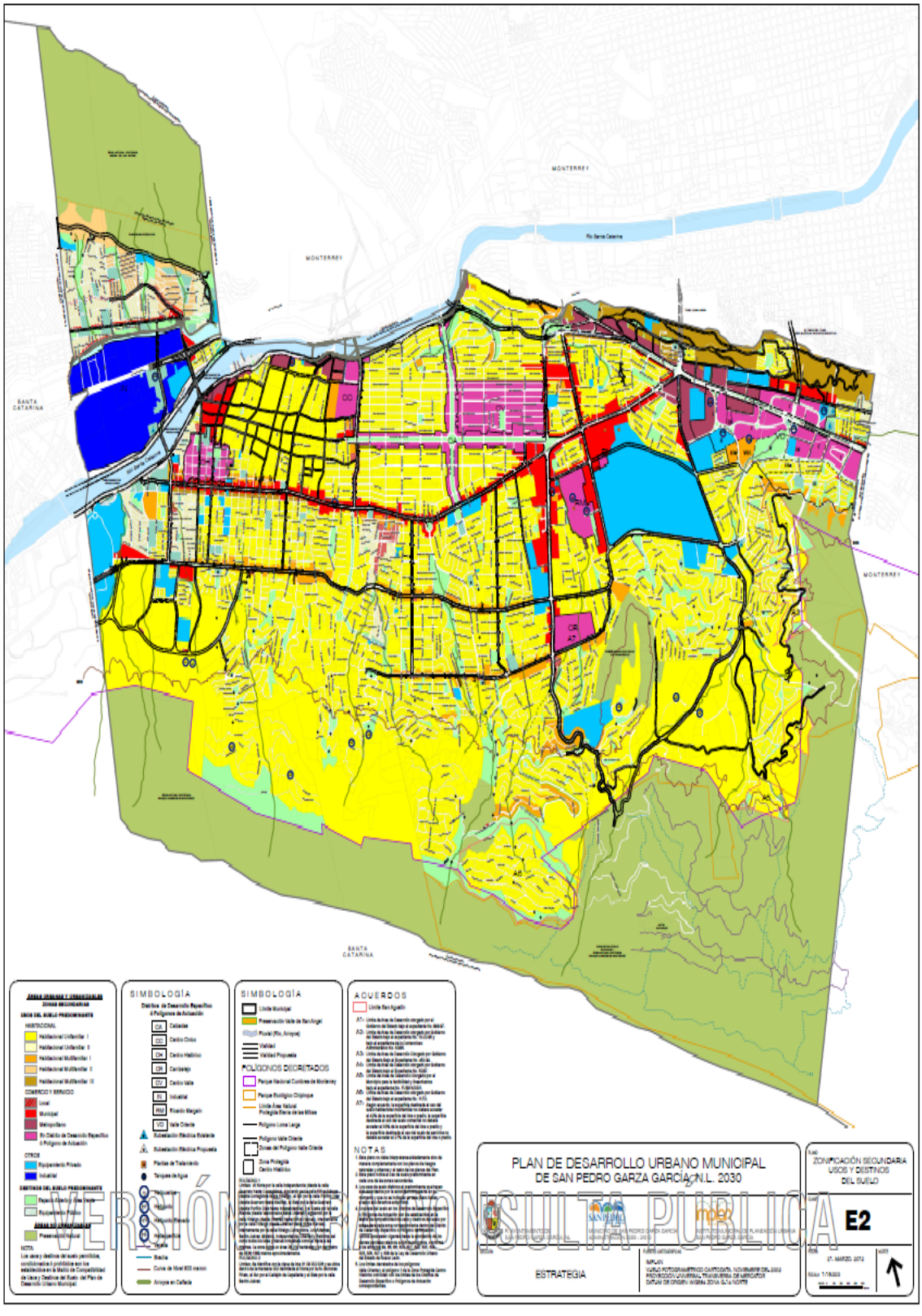


VERSIÓN PARA CONSULTA PÚBLICA

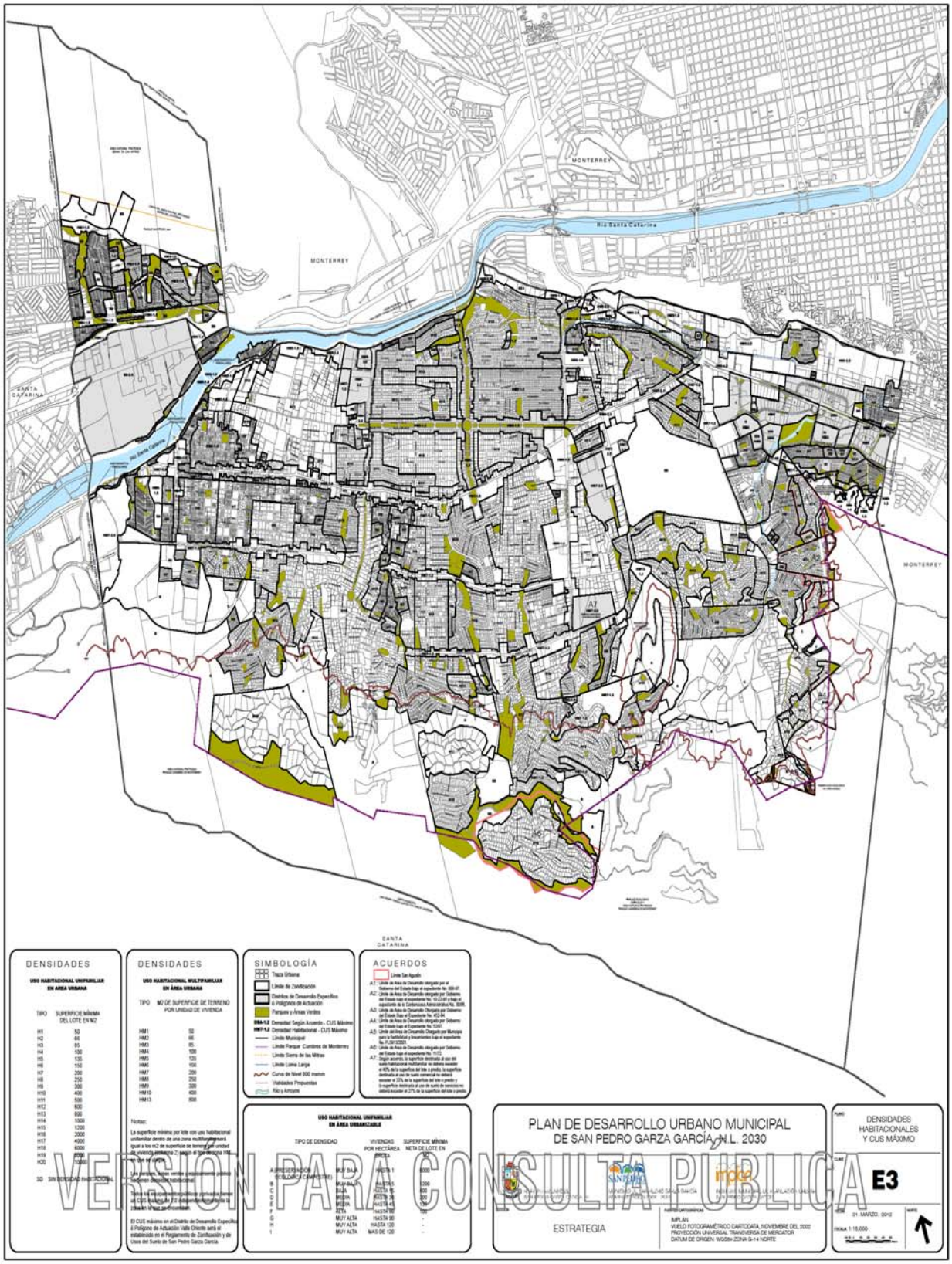


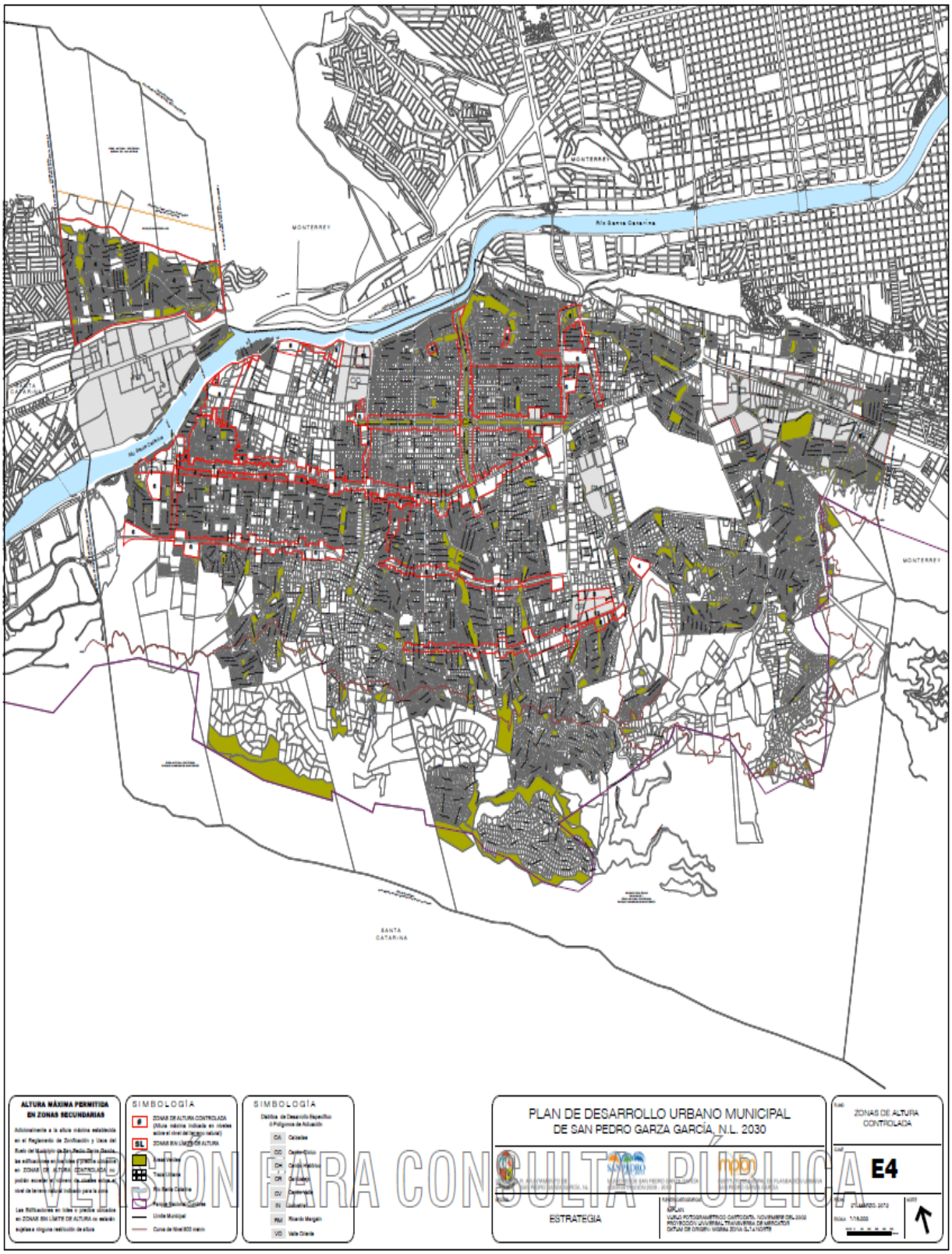
VERSIÓN PARA CONSULTA PÚBLICA


MONTERREY
Río Santa Catarina
SANTA CATARINA
SIMBOLOGÍA
PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL
DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L. 2030
ESTRATEGIA
ZONIFICACIÓN
PRIMARIA
E1
VERSIÓN PARA CONSULTA PÚBLICA

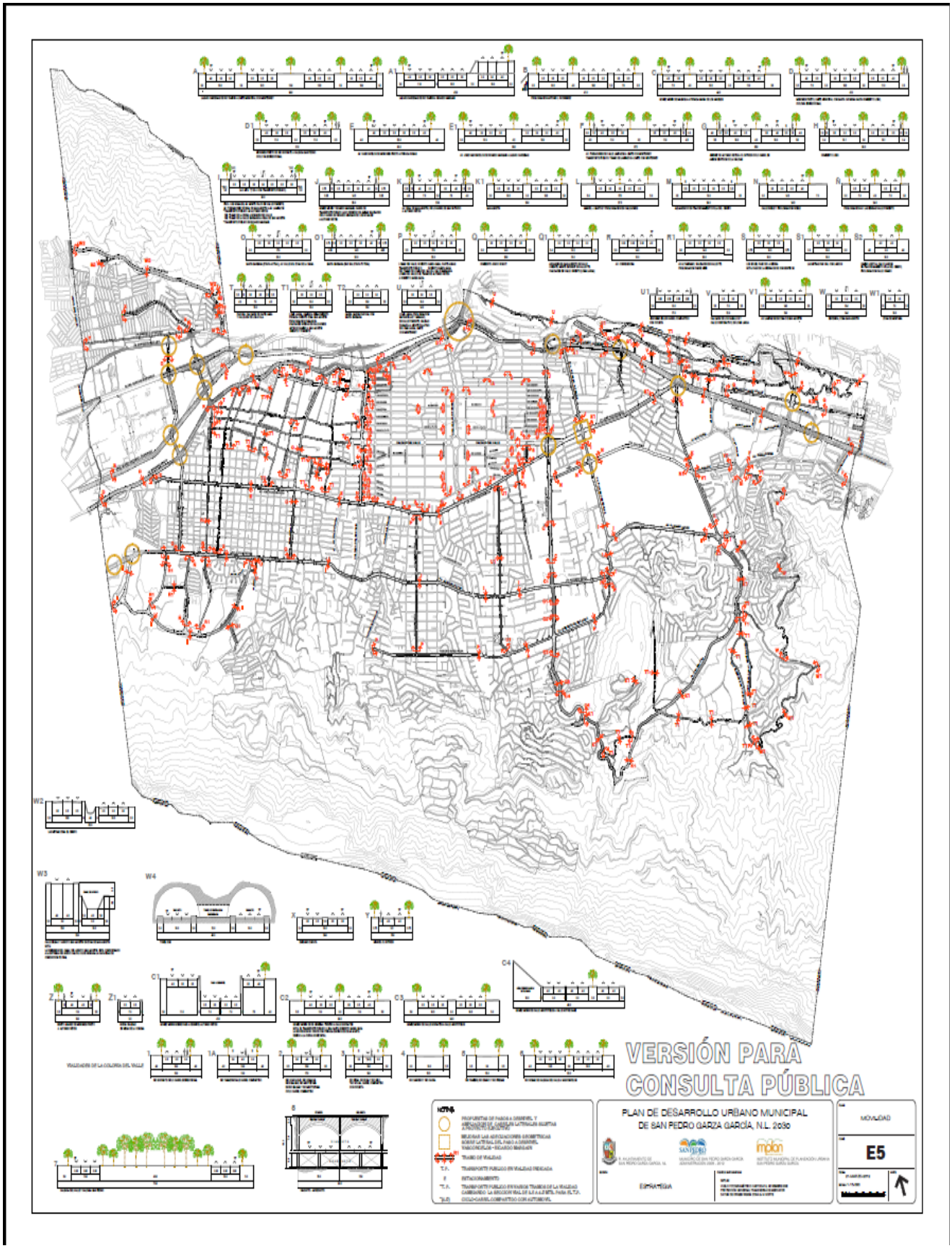


VERSIÓN PARA CONSULTA PÚBLICA


MONTERREY
Río Santa Catarina
SANTA CATARINA
DENSIDADES
USO HABITACIONAL UNIFAMILIAR EN AREA URBANA
DENSIDADES
USO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR EN ÁREA URBANA
SIMBOLOGÍA
ACUERDOS
USO HABITACIONAL UNIFAMILIAR EN ÁREA URBANIZABLE
PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL
DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L. 2030
ESTRATEGIA
DENSIDADES HABITACIONALES Y CUS MÁXIMO
E3
VERSION PARA CONSULTA PÚBLICA



VERSIÓN PARA CONSULTA PÚBLICA


VERSIÓN PARA
CONSULTA PÚBLICA
PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL
DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L. 2030
MOVILIDAD
E5
ESTRATEGIA

GACETA MUNICIPAL EDICIÓN ESPECIAL NO. 152. MARZO 2012.

ING. MAURICIO FERNÁNDEZ GARZA
PRESIDENTE MUNICIPAL

LIC. JOSÉ DÁVALOS SILLER
DIRECTOR DE GOBIERNO
ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA SECRETARÍA DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO ANTE LA AUSENCIA DEL TITULAR DE LA SECRETARÍA CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 11 DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN

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