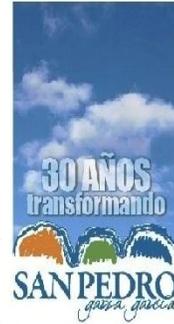




# Gaceta Municipal



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

## PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA NUEVO LEÓN 2050.



**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 ESPECIAL PARA EL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO 2050**, nos fue turnado para su estudio y análisis por parte de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano el proyecto del **PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN 2050**, 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 presente dictamen, en base a las siguientes antecedentes y consideraciones;

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** Que en la Vigésima Sesión Extraordinaria del R. Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, celebrada en fecha 25-veinticinco de agosto de 2016-dos mil dieciséis, publicada en el periódico Oficial del Estado el pasado 02-dos de Septiembre del citado año, se creó **LA COMISIÓN ESPECIAL PARA EL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO 2050**, en términos de las disposiciones legales aplicables.

**SEGUNDO:** Que el proyecto del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2050, fue presentado a esta Comisión Especial en fecha 08-ocho de septiembre de 2016-dos mil dieciséis por el Arquitecto Fernando Garza Treviño, Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de este Municipio, oficio que a continuación se transcribe:

**"ARQ. MARÍA DEL CARMEN ELOSÚA GONZÁLEZ  
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN ESPECIAL DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO,  
PARA CONOCER, ANALIZAR Y DICTAMINAR LO CONCERNIENTE AL PLAN DE  
DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.  
PRESENTE.-**

*Por este medio me permito informarle que la Secretaría a mi cargo, con fundamento en el artículo 54, fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, ha concluido la elaboración del proyecto del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2050, que modifica el actual Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2030, ... Por lo anterior, sírvase recibir con el presente oficio, un ejemplar impreso del mismo y juego de planos correspondiente, con el*

1

OFICINA DE REGIDORES  
Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
Tels. 840-44-35, Fax. 8400-44-36



**objeto que dicho proyecto sea dictaminado por la Comisión Especial, previa su presentación ante el Pleno del R. Ayuntamiento para dar inicio al proceso de Consulta Pública ..."**

#### CONSIDERANDO

**PRIMERO.-** Que esta **COMISIÓN ESPECIAL PARA EL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO 2050**, es competente para someter a la consideración de este Órgano Colegiado, el presente dictamen, lo anterior en términos de lo previsto por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 132 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, el artículo 41 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, numeral 37 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, y a lo determinado en la Sesión extraordinaria de Cabildo de fecha 25-veinticinco de Agosto de 2016 dos mil dieciséis, publicada en el Periódico Oficial del Estado en fecha 02-dos de Septiembre del citado año, la cual en consideración quinta se estableció que sería la competente para estudiar y substanciar en todas sus etapas el procedimiento administrativo y dictaminar la propuesta del nuevo Plan, Comisión que en lo subsecuente dentro del presente dictamen se le denominara Comisión Especial.

**SEGUNDO.-** Que los artículos 115, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 132, fracción II, incisos a) y c) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, determinan la facultad del Municipio, en los términos de las leyes federales y estatales, relativas a formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal.

**TERCERO.-** Que el artículo 9, fracción I de la Ley General de Asentamientos Humanos, dispone que corresponde al Municipio el formular, aprobar y administrar los planes o programas Municipales de desarrollo urbano, de conformidad con la legislación local.

**CUARTO.-** Que el artículo 81 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, establece los planes o programas que tengan por objeto el ordenamiento y regulación de los procesos de conservación, mejoramiento y crecimientos de los asentamientos humanos del territorio Municipal.

**QUINTO.-** Que los artículos 15 y 16 de la Ley General de Asentamientos Humanos y el artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano, establecen que la autoridad municipal, competente en materia de desarrollo urbano, formulará el proyecto o programa de desarrollo urbano.

**SEXTO.-** Que el artículo 54, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, establece que el Ayuntamiento es la autoridad encargada que sean sometidos a Consulta Pública los planes o programas de desarrollo urbano, y desarrollar cada una de las etapas establecidas en el contenido del citado numeral.

2

OFICINA DE REGIDORES  
Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
Tels. 840-44-35, Fax. 8400-44-36



**SÉPTIMO.-** De lo anteriormente expuesto, se colige que el plan municipal de desarrollo urbano propuesto, tiene por objeto el ordenamiento y regulación de los procesos de conservación, mejoramiento y crecimiento de los asentamientos humanos del territorio municipal; que el procedimiento para su creación, corre a cargo de los Ayuntamientos de los municipios respectivos, quienes una vez que tengan la propuesta, deben convocar a la población a una consulta pública en la cual, darán a conocer los objetivos y alcances del plan de desarrollo urbano municipal y escucharán a los ciudadanos, quienes opinarán sobre el contenido del mismo, así como también podrán presentar planteamientos y propuestas por escrito para que sean valoradas por las autoridades municipales convocantes; situación que se constituye como un real ejercicio de participación ciudadana.

Que la autoridad del Municipio de San Pedro Garza García, se encuentra constreñida a escuchar y recibir las propuestas o planteamientos que sobre el tema se realicen, y deberá otorgarles respuesta a los particulares de manera personal y por escrito de manera fundada y motivada.

Que cumplida las formalidades de la participación ciudadana, se elabora un versión final del plan de desarrollo urbano municipal, en el que se incorporan aquellas propuestas ciudadanas que hubieren resultaron conducentes; y previo a los trámites correspondientes, y se aprobación y publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, así como su inscripción en la dependencia correspondiente.

**OCTAVO.-** Que uno de los ejes del Plan Municipal de Desarrollo de San Pedro Garza García, Nuevo León 2015 – 2018, se denomina "Transformando Tu Ciudad", cuyo objetivo consiste en implementar mejores prácticas de gestión pública sobre movilidad urbana, cuidado del medio ambiente, desarrollo urbano, imagen urbana, infraestructura y seguridad para lograr la transformación de San Pedro y elevar el bienestar de sus habitantes.

Unas de las estrategias y líneas de acción que derivan de ese Eje del referido Plan, en materia de Desarrollo Urbano, es la Estrategia 1.10, relativa al impulso de un desarrollo urbano ordenado en la ciudad, que atienda las necesidades de su población en los aspectos económicos, culturales, deportivos y de recreación; de la que a su vez se desprende la Línea de Acción 1.10.6., concerniente a la revisión del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030.

**NOVENO.-** Que en base a lo anterior se ha realizado una revisión y valoración del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, en términos de lo previsto en el artículo 56 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, a partir de lo cual esta Comisión Especial ha llegado a la conclusión de que algunas de sus acciones y estrategias, carecen en la actualidad de un alcance efectivo en el corto y mediano plazo, y que otras más ya no responden a una visión de largo plazo, que produzca la certeza jurídica necesaria para la adecuada planeación que exigen las grandes inversiones públicas y privadas, que el Municipio necesita y requiere, dada la veloz transformación que el Municipio ha experimentado en su entorno urbano y a

3

OFICINA DE REGIDORES  
Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
Tels. 840-44-35, Fax. 8400-44-36



que existe una tendencia que permite considerar que esta transformación puede incluso llegar a acelerarse.

Por un lado, es posible advertir que la actualización del diagnóstico del medio demográfico reitera que a lo largo de los últimos quince años ha permanecido una dinámica social de estancamiento en el crecimiento de la población del Municipio y en el envejecimiento de sus integrantes, que no se ha logrado revertir a pesar de las estrategias y acciones que fueron diseñadas para tal efecto.

En ese sentido, destaca la estimación de que en los últimos cinco años han emigrado del Municipio de San Pedro 4,038 familias, y que si a pesar de ello no se ha reducido la población del Municipio, es porque esta situación se ha visto compensada por la llegada de familiar y personas provenientes de otros municipios e inclusive de otras entidades federativas, más no por el crecimiento real de la población de origen.

Una de las causas de este problema se constituye por los altos costos de la vivienda en el mercado inmobiliario del Municipio, ya que es uno de los factores que contribuyen a la emigración de los matrimonios jóvenes en edad activa y reproductiva, y que convierte a San Pedro en un Municipio expulsor de sus residentes.

Esta situación constituye un problema que requiere ser atendido manera urgente y eficaz, debido a que impide mantener y fortalecer el tejido social para beneficio de la propia comunidad, y porque cada vez más se incrementan las superficies de suelo destinadas a comercio y servicios, en busca de obtener la máxima rentabilidad, en detrimento de las superficies destinadas al suelo habitacional, cuya disminución genera un círculo vicioso, pues a causa de ello el costo de las viviendas se incrementa aún más y a los matrimonios jóvenes cuyos integrantes son originarios del propio Municipio, se le dificulta seguir residiendo en donde han crecido y formado sus lazos sociales y afectivos.

En otro aspecto estrechamente relacionado con lo anteriormente expuesto, concerniente a la movilidad urbana, es posible advertir del diagnóstico actualizado de la situación imperante, que uno de los principales problemas para el adecuado funcionamiento de la estructura vial que existe en la actualidad, es el crecimiento de la cantidad de personas que provienen de otros municipios del área conurbada de Monterrey al Municipio de San Pedro, a realizar sus actividades económicas, sociales y culturales.

Para responder de forma adecuada y efectiva a esta situación, resulta sumamente importante actualizar las políticas públicas orientadas a producir una mejor movilidad urbana, de tal modo que las estrategias y acciones se encuentren centradas en la mejora del sistema de transporte urbano, en los medios no motorizados de transporte y en la necesidad de realizar las adecuaciones viales que logren hacer más eficiente la estructura vial con la que actualmente se cuenta.

En esta parte de establecer nuevas acciones y estrategias para mejorar la movilidad urbana, así como de actualizar las que se establecen en el plan de desarrollo urbano municipal 2030, es

4

OFICINA DE REGIDORES  
Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
Tels. 840-44-35, Fax. 8400-44-36



importante tomar en consideración que por su contexto geográfico, actualmente el Municipio de San Pedro sólo cuenta con nueve entradas y salidas viales para dar servicio a las personas cuyos traslados tienen su origen o destino el propio Municipio.

En este punto es importante señalar la información producida por el diagnóstico más reciente sobre movilidad urbana y la fuerte relación de interdependencia funcional de San Pedro en el Contexto Urbano, que revela que tres de estas nueve vialidades de entrada y salida, dan servicio a más de cien mil personas por día, y que las únicas dos entradas y salidas del sector poniente dan servicio a más de doscientas mil personas; cuando la población actual del municipio es de alrededor de ciento veinticinco mil personas. De esa proporción es el desafío que al día de hoy enfrenta el Municipio de San Pedro en materia de movilidad urbana.

Por consiguiente, resulta necesario modificar y actualizar las estrategias y acciones concernientes a la movilidad urbana, para establecer en relación con la estructura vial, la previsión de por lo menos dos conexiones adicionales al municipio conurbado de Monterrey, que permitan eficientar la estructura vial existente y el transporte urbano.

En ese contexto, la revisión y valoración del plan de desarrollo urbano municipal en vigor, a la luz de la situación actual, llevan a considerar como necesario la modificación y actualización de dicho plan, por lo siguiente:

1. Porque existe la necesidad de ampliar el horizonte de la planeación urbana y de la visión que se tiene respecto a la calidad de vida que se busca incrementar para los habitantes del Municipio;
2. Porque resulta indispensable reforzar las razones que justifican algunas de las estrategias contenidas en el plan de desarrollo urbano municipal en vigor, mediante la actualización del diagnóstico de la situación actual y la definición de nuevas acciones que coadyuven a la consecución de los fines para los cuales fueron pensadas esas estrategias;
3. Porque es preciso lograr mantener actualizada la información cartográfica contenida en los planos que forman parte de los planes y programas de desarrollo urbano;
4. Porque es fundamental responder adecuada y oportunamente a las tendencias que marcan los estudios demográficos y socioeconómicos de la población, a fin de que las políticas públicas y las decisiones de la autoridad municipal competente en la administración y control del desarrollo urbano, satisfagan las necesidades y expectativas que se generan en torno al municipio considerado como de mayor ingreso per cápita en el país;
5. Porque es necesario reconsiderar los datos demográficos para redimensionar las estrategias y acciones adoptadas, para contrastarlas con el resultado que ha producido su aplicación en los últimos años, y hacer los ajustes que resultan indispensables para la consecución de sus fines;
6. Porque es de urgente necesidad establecer y profundizar los incentivos necesarios para lograr que los inversionistas y demás agentes inmobiliarios satisfagan los requerimientos de vivienda accesible para los matrimonios de jóvenes nativos del Municipio;

5

OFICINA DE REGIDORES  
 Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
 San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
 Tels. 840-44-35, Fax. 8400-44-36



7. Porque es necesario establecer medidas de protección efectivas para las zonas residenciales de vivienda unifamiliar, ante el crecimiento descontrolado de otras modalidades de vivienda o, inclusive, de su cambio a otros tipos de uso de suelo, que perjudican la calidad de vida los habitantes de esas zonas, que no fueron diseñadas para soportar el incremento de tráfico vehicular y la contaminación inherente, o que cuenta con la infraestructura necesaria para satisfacer los servicios públicos que se demandan;
8. Porque es conveniente modificar y simplificar los mecanismos de control, seguimiento y evaluación del programa o plan de desarrollo urbano;
9. Porque es indispensable homogeneizar los usos de suelo y alturas de zonas ubicadas en ciertos corredores que ya se encuentran casi completamente impactados por cambios de usos de suelo que se apartaron de los planes o programas anteriores, y cuyos lineamientos ahora se vuelven prácticamente irrealizables;
10. Porque en las condiciones actuales es atinado emprender la reformulación de los conceptos y las ideas que informaron el plan vigente, para ampliar y profundizar sus alcances, con el propósito de lograr obtener los beneficios esperados;
11. Porque resulta prioritario actualizar y contemplar las nuevas alternativas que se tienen para eficientar la estructura vial existente y mejorar significativamente la movilidad urbana;
12. Porque resulta correcto facilitar la comprensión, uso y manejo de la información estadística, conceptual y gráfica que deben contenerse en los documentos anexos que forman parte del plan de desarrollo urbano municipal, mediante la simplificación de su organización y presentación; y,
13. Porque es importante establecer las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento, para que de ahí sea posible delimitar los espacios que requerirán de planes o programas parciales de desarrollo urbano donde se detallen estrategias propias y específicas para un sector en particular, según sus características.

En ese orden de ideas, esta Comisión Especial del Republicano Ayuntamiento, estima que en el presente caso se encuentran reunidas varias de las condiciones previstas en el artículo 57 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para la modificación y actualización del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, puesto que se ha llegado a la conclusión de que han variado sustancialmente algunas de las condiciones y circunstancias que le dieron origen; porque en el Estado y el Municipio han existido cambios en las condiciones financieras, sociales y políticas que vuelven irrealizables u onerosos algunas de las acciones previstas, pero que a la vez han producido alternativas que no se encuentran contempladas en el plan vigente, y que en la situación actual resultan más favorables que aquéllas que sí fueron previstas; y porque es necesario incluir proyectos urbanísticos estratégicos para la movilidad urbana de relevante alcance metropolitano.

Por ello, se plantea un proyecto 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.

6

OFICINA DE REGIDORES  
 Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
 San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
 Tels. 840-44-35, Fax. 8400-44-36



**DÉCIMO.-** Que con base en lo anterior, y en cumplimiento a lo establecido en el artículo 54, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, a continuación se especifican los principales cambios y modificaciones y las zonas afectadas, que son:

Respecto al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, las principales modificaciones realizadas son las siguientes:

1. El horizonte de planeación previsto es a largo plazo, es decir, al año 2050.
2. Se mejoró y amplió la motivación y fundamentación jurídica del Plan.
3. Se actualizó la base cartográfica (plano de fondo) del Plan.
4. Se actualizó el diagnóstico de suelo y el plano D-1 Usos y Destinos de Suelo Actual.
5. Se realizó una estimación del crecimiento de población y de la población ocupada en el centro de población al año 2050, con base en los censos de población y vivienda, conteos de población y censos económicos de INEGI. HAK
6. Se incluyeron objetivos generales y particulares.
7. En cumplimiento a los artículos 61 y 82 de la Ley de Desarrollo Urbano se incluyó en la Estrategia General para el Desarrollo Urbano el siguiente contenido:
  - 7.1. Áreas que integran o delimitan el centro de población
  - 7.2. Usos y destinos predominantes por zonas o zonificación secundaria
  - 7.3. Usos y destinos permitidos, prohibidos y condicionados por zona secundaria
  - 7.4. Compatibilidad entre usos y destinos permitidos
  - 7.5. Disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados
  - 7.6. Densidad habitacional
  - 7.7. Densidades de población y de construcción
  - 7.8. Disposiciones aplicables a los derechos de vía
  - 7.9. Zonas de riesgo, desarrollo controlado y de salvaguarda
  - 7.10. Zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento
  - 7.11. Áreas de reserva para el crecimiento o expansión urbana, o urbanizable
  - 7.12. Estructura vial y sistemas para la movilidad
8. Con fundamento en el artículo 61, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano, relativo al contenido que deben tener los planes o programas de desarrollo urbano, se incluyó el apartado denominado "Compromisos, programación de acciones, obras, inversiones y servicios", en lugar del apartado "4.7. Cuadros de Estrategias y Programas" del Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2030, incluyendo subprogramas, acciones y responsables de ejecución en el tiempo.
9. Se modificó y simplificó el mecanismo de control, seguimiento y evaluación del Plan.

7

OFICINA DE REGIDORES  
 Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
 San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
 Tels. 840-44-35, Fax. 8400-44-36



10. En el plano E-2 Zonificación Secundaria se realizaron los siguientes cambios:
- 10.1. Se cambió el uso Habitacional Unifamiliar I a Habitacional Multifamiliar en los lotes con frente a las calles: Río de la Plata y Río Danubio, de Río Guayalejo a Humberto Lobo; Río Danubio y Río Sena, de Río Grijalva a Río Rosas; Río Sena (acera sur), de Calzada San Pedro a Humberto Lobo; Río Sena (acera norte), de Río Ródano a Humberto Lobo; y Río Guayalejo, de Río Sena a Río Missouri, como zona de amortiguamiento entre la zona Habitacional Unifamiliar y la zona Comercial de la Calzada del Valle y de la Avenida Vasconcelos, con altura máxima de 3 niveles.
  - 10.2. Se cambió el uso Habitacional Unifamiliar I a Habitacional Unifamiliar – Comercial – Servicios, a los lotes con frente a las calles: Vía Savotino, de Gómez Morín a Vía Servio Tulio; Río Pánuco, de Gómez Morín a Río Tamazunchale; y, Río Missouri, de Gómez Morín a Vía Settembre, con altura máxima de 3 niveles, por ser una zona que actualmente está altamente impactada por usos de suelo comerciales y de servicios.
  - 10.3. Se cambió el uso Habitacional Unifamiliar I a Habitacional Multifamiliar a predio ubicado en el lado poniente de la Loma Larga por ser un uso de suelo autorizado.
  - 10.4. Se cambió el uso Habitacional Unifamiliar I a Habitacional Multifamiliar a una franja del predio ubicado en Callejones colindante al poniente de Plaza San Pedro.
  - 10.5. Se cambió el destino de Equipamiento Urbano Público a uso Comercial, al predio ubicado en Morones Prieto y Francisco Siller.
  - 10.6. Se cambió el uso de suelo Industrial del Distrito Industrial a uso Comercial de Renovación en la mayor parte del distrito, y a uso Comercial de Consolidación a una zona limitada por las calles Boulevard Díaz Ordaz, Oro, y Zinc, y el Arroyo El Obispo, con el propósito de promover el cambio, desarrollo y modernización de dicho Distrito.
  - 10.7. Se cambió el uso Habitacional Unifamiliar II en el Distrito El Obispo, en las colonias ubicadas frente al Río Santa Catarina, y en la Colonia Lázaro Garza Ayala, a uso Habitacional Unifamiliar.
  - 10.8. Se marcó como uso Unifamiliar, Comercial y de Servicios la zona de Tampiquito, con el propósito de promover la mezcla ordenada de usos de suelo complementarios al uso habitacional.
  - 10.9. El Centro Valle se indica como uso Comercial de Consolidación en la que se promoverá la mezcla ordenada de usos comerciales, de servicios y habitacionales multifamiliares, con altura máxima de 8 niveles.
  - 10.10. La zona colindante al Centro Valle, limitada por las calles Río Guadalquivir, Calzada del Valle, Gómez Morín, Río Moctezuma, se indica como zona Comercial de Transición, con altura

8

OFICINA DE REGIDORES  
 Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
 San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
 Tels. 840-44-35, Fax. 8400-44-36



máxima de 4 niveles, por ser una zona que está altamente impactada con usos comerciales y de servicios.

- 10.11. La Calzada San Pedro, la Calzada del Valle, y el Casco se indican como uso Comercial de Transición.
- 10.12. El predio del Club México-Palestino-Libanés se indicó como uso de suelo de Servicios.
- 10.13. Se cambió el uso Comercial Metropolitano a Habitacional Multifamiliar con altura máxima de 15 niveles, a predio que será afectado por la Interconexión Lázaro Cárdenas – Morones Prieto, en Loma Larga.
- 10.14. Se cambió el uso Habitacional Unifamiliar I de los lotes con frente a las calles Bosques de Chapultepec, Bosques de Austria – Río Tíber, Bosques de Siberia y Bosques de Canadá, a zona Habitacional Multifamiliar, con altura máxima de tres niveles, como zona de amortiguamiento entre la zona comercial y la zona habitacional unifamiliar.
- 10.15. Se cambió el uso de Equipamiento Urbano Privado (escuelas privadas, hospitales privados, etc.), a uso Servicios, con fundamento en que en la Ley de Desarrollo Urbano no existe el uso de suelo de Equipamiento Urbano Privado (artículo 123, fracción I), solo existe el destino de suelo de Equipamiento Urbano y éste se refiere a edificaciones e instalaciones públicas (artículo 133).
- 10.16. Se cambió el uso de suelo Habitacional Unifamiliar I a Comercial de Consolidación a los lotes de la acera oriente con frente a Gómez Morín, de Privada María de los Ángeles a Alfonso Reyes.
- 10.17. Se indicó como uso de suelo Habitacional Multifamiliar los predios ocupados por el Planetario ALFA, en atención al Convenio de fecha 31 de marzo de 2011 firmado entre el Municipio de San Pedro Garza García y la empresa Alfa, S. A. B. de C. V., convenio autorizado por el R. Ayuntamiento del municipio en la primera sesión ordinaria del 5 de abril de 2011, en el que se indica que el 40% de la superficie del lote deberá ser para uso Habitacional Multifamiliar, el 33% para uso Comercial, y el 27% para uso de Servicios y Oficinas.
- 10.18. Se marcó como uso Habitacional Multifamiliar el predio denominado Las Terrazas por ser un desarrollo autorizado.
- 10.19. Se indicó como uso Habitacional Unifamiliar el área actualmente desocupada entre el área urbana actual y los límites del Área Natural Protegida Parque Nacional "Cumbres de Monterrey", la cual permanece como área no urbanizable.



- 10.20. Se eliminó el límite de Preservación Natural, las áreas que indican pendientes mayores al 45% -cuarenta y cinco por ciento, y el destino de Parque Urbano y Suburbano al predio de propiedad particular ubicado entre las calles Lázaro Garza Ayala, 5 de Mayo, Padre Mier y Francisco Siller en la colonia Lázaro Garza Ayala, a Habitacional Multifamiliar.
- 10.21. Se indicó como uso de Servicios el predio ocupado por el Hotel "Chipinque" ubicado dentro del Parque del mismo nombre.
- 10.22. Se agregó la línea del Límite de la Zona Habitacional de Montaña que se indica en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García.
11. Se simplificó la Matriz de Usos y Destinos de Suelo por Zonas Secundarias, en función de las nuevas zonas secundarias previstas en el plano E-2, y se agruparon los usos y destinos de suelo semejantes para facilitar su consulta y aplicación en cada una de las zonas secundarias.
12. Se eliminaron los planos E-3 Densidades Habitacionales y CUS Máximo, y E-4 Zonas de Alturas Controladas del Plan 2030, y se incluyeron en el plano E2 Zonificación Secundaria Usos y Destinos de Suelo del Plan 2050, con el propósito de tener en un solo plano la información relativa a los tres temas señalados y facilitar a los usuarios su consulta.
13. Se realizaron los siguientes cambios de densidad en metros cuadrados de suelo por vivienda:
- 13.1. En las zonas de amortiguamiento Habitacional Multifamiliar ubicadas en la Calzada del Valle y la Avenida Vasconcelos, la densidad aumentó de H10 (400 m<sup>2</sup>) y H11 (500 m<sup>2</sup>) a H7 (200 m<sup>2</sup>).
- 13.2. En predio limitado por las calles Lázaro Garza Ayala, Francisco Siller, Padre Mier, y Cinco de Mayo, se le asignó densidad H8 (250 m<sup>2</sup>).
- 13.3. En el predio afectado por la Interconexión Lázaro Cárdenas – Morones Prieto en Valle Oriente, se aumentó la densidad de HM5 (135 m<sup>2</sup>) y HM6 (150 m<sup>2</sup>) a H2 (66 m<sup>2</sup>).
- 13.4. Se cambió la densidad H18, de 6,000 m<sup>2</sup> a 5,000 m<sup>2</sup>.
14. Se realizaron los siguientes cambios de altura:
- 14.1. En la Calzada del Valle Poniente se cambió la altura de las edificaciones de 2 a 4 niveles para igualarla a la Calzada del Valle Oriente.
- 14.2. En Centro Valle Poniente la altura se aumentó de 4 a 8 niveles.
- 14.3. En predio limitado por las calles Lázaro Garza Ayala, Francisco Siller, Padre Mier, y Cinco de Mayo, se aplicó altura de 4 niveles.



- 14.4. En el predio afectado por la Interconexión Lázaro Cárdenas – Morones Prieto en Valle Oriente, se aumentó la altura a 15 niveles.
15. Se realizaron los siguientes cambios de Coeficiente de Uso de Suelo (CUS):
- 15.1. En el Distrito Industrial se aumentó el CUS de 2.5 a 5.
- 15.2. En el predio afectado por la Interconexión Lázaro Cárdenas – Morones Prieto en Valle Oriente, en el uso Habitacional Multifamiliar se aumentó el CUS de 2 a 3.
16. El plano E-5 Movilidad del Plan 2030, se transformó en el plano E-3 Movilidad, de este Plan 2050.
17. Con relación al plano E-3 Movilidad, se realizaron las siguientes modificaciones:
- 17.1. Se agregó como nueva vialidad la interconexión Lázaro Cárdenas (SPGG) – Zaragoza (Monterrey) en Valle Oriente.
- 17.2. Se modificaron y actualizaron las secciones viales en función de los alineamientos viales que se han marcado en los trámites de desarrollo urbano.
- 17.3. Se eliminaron las vías propuestas con rumbo norte – sur en el Distrito Callejones en razón de que no contribuyen a mejorar los flujos viales y además se afectan numerosas residencias existentes que harán muy costosa la adquisición del suelo para la construcción de las citadas vías.
- 17.4. Se eliminaron los trazos de vías propuestas en la Loma Larga, ya que por las condiciones topográficas del sitio es recomendable que sean los proyectos a desarrollar en la zona los que determinen los trazos conforme a los levantamientos topográficos que deberán realizarse.
- 17.5. Se eliminaron algunas vías en el área de San Agustín.
- 17.6. Se eliminaron varias secciones viales propuestas en el Plan 2030 que no se ajustan a las secciones viales reales existentes en las zonas urbanas ocupadas y consolidadas.
- 17.7. Se eliminó la interconexión Lázaro Cárdenas – Morones Prieto siguiendo el cauce del Arroyo El Capitán a través de la Colonia Fuentes del Valle.
- 17.8. Se eliminó la propuesta de paso a desnivel en el cruce la Avenida Margáin Zozaya y la calle Roble.



18. Se incluye un nuevo plano denominado E-5 Zonas de Conservación Mejoramiento y Crecimiento que requerirán la elaboración de programas parciales de desarrollo urbano, con fundamento en la Ley de Desarrollo Urbano y este Plan de Desarrollo Urbano.
19. Se agrega un plano denominado E-6 Polígonos de Actuación, se delimitan y se especifican los alcances, características y requisitos generales que deben contener los planes maestros de los citados polígonos de actuación, que podrán ser elaborados por los particulares.

**DÉCIMO PRIMERO:** Consecuentemente, y con fundamento en las consideraciones de hecho y legales citadas en el cuerpo del presente dictamen, los integrantes de esta **COMISIÓN ESPECIAL**, y en términos del artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, sometemos a consideración del pleno de este Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la aprobación del siguiente proyecto de:

#### ACUERDO

**PRIMERO:** Se aprueba dar inicio al proceso de **CONSULTA PÚBLICA** del documento que contiene el **PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN 2050**, conforme al proyecto formulado por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, en términos de lo dispuesto por el artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, por un término de 30-treinta días naturales, contados a partir del día diecinueve de septiembre del año dos mil dieciséis.

**SEGUNDO:** Publíquese el aviso previsto en la fracción III del artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en dos de los diarios de mayor circulación en la entidad, durante 3-tres días consecutivos, debiendo cumplir con un tamaño mínimo de un octavo de página, y con las especificaciones contenidas en la citada fracción.

**TERCERO:** Para la Consulta Pública se celebrará una Primera Audiencia, a las 18:00 horas del día 19-diecinove de septiembre de 2016-dos mil dieciséis, en el Auditorio San Pedro ubicado en Humberto Lobo esquina Morones Prieto, s/n en la Colonia del Valle en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, para presentar el proyecto del Plan y dar por iniciada la participación social, explicar el procedimiento para presentar las propuestas, comentarios y observaciones y recepcionar los planteamientos verbales o por escrito de los ciudadanos.

En ese mismo día, en términos del artículo 54 fracción V) inciso b), a las 21:00 horas, se efectuará la Audiencia con el Consejo de Participación Ciudadana, en las oficinas de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano ubicadas en Corregidora 507-quinientos siete Norte, en el Centro de San Pedro Garza García, Nuevo León, con el propósito de exponer el Plan en cita.

12

OFICINA DE REGIDORES  
Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
Tels. 840-44-35, Fax. 8400-44-36



Los planteamientos de los ciudadanos se recibirán en las oficinas de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ubicadas en Corregidora 507-quinientos siete Norte, en el Centro de San Pedro Garza García, en un horario de las 08:00 a las 16:00 horas; dichos planteamientos que se consideren respecto del proyecto del Plan a consulta deberán ser claros y estar fundamentados y 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 del Estado y consignar domicilio para oír y recibir notificaciones.

Para los efectos legales de la consulta pública y del procedimiento previsto para la aprobación del plan o programa sometido al mismo, se consideraran improcedentes todas aquéllas planteamientos que omitan referirse a estrategias o líneas de acción en general contempladas en el proyecto sometido a consulta o que se refieran a predios o lotes en particular. ME

El día 19- diecinueve de Octubre de 2016-dos mil dieciséis, a las 18:00 horas se celebrará una Segunda Audiencia Pública en el Auditorio San Pedro ubicado en Humberto Lobo esquina Morones Prieto, s/n en la Colonia del Valle en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con el propósito de dar por concluido el plazo de consulta y recibir los planteamientos por escrito de los asistentes.

En las Audiencias, la Dirección de Planeación Urbana perteneciente a la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León, levantará actas circunstanciadas que consignen asistencia, y las preguntas de los asistentes, y se recibirán los planteamientos y propuestas de los asistentes a las mismas, sea de manera verbal o por escrito, mismos que serán utilizadas, en lo procedente, en los ajustes a los proyectos presentados junto con las propuestas que se hayan recibido a lo largo del periodo de consulta, pudiéndose implementar cualquier instrumento de audio y video O cualquier otro instrumento de tecnologías similar para la mayor eficaz cumplimiento del presente acuerdo.

**CUARTO:** El proyecto del **PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN 2050** estará a disposición de los interesados en la oficina de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ubicada en Corregidora 507-quinientos siete Norte, en el Centro de San Pedro Garza García,

13

OFICINA DE REGIDORES  
Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
Tels. 840-44-35, Fax. 8400-44-36



en el horario de las 08:00 a las 16:00 horas. Asimismo estará disponible en la página oficial de internet del Municipio, en el hipervínculo [www.sanpedro.gob.mx](http://www.sanpedro.gob.mx) (consultas públicas).

**QUINTO:** Publíquese el presente Acuerdo y el proyecto del **PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN 2050**, 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, el proyecto del **PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN 2050**", así como el aviso referido en el párrafo anterior por una sola ocasión en la Gaceta Municipal.

En el **AVISO** antes referido deberán incluirse los principales cambios y modificaciones al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García 2050 y las zonas que serán afectadas por esos cambios. Los cuales se enumeran a continuación:

Las principales modificaciones realizadas al Plan 2030 son las siguientes:

1. El horizonte de planeación previsto es a largo plazo, es decir, al año 2050.
2. Se mejoró y amplió la motivación y fundamentación jurídica del Plan.
3. Se actualizó la base cartográfica (plano de fondo) del Plan.
4. Se actualizó el diagnóstico de suelo y el plano D-1 Usos y Destinos de Suelo Actual.
5. Se realizó una estimación del crecimiento de población y de la población ocupada en el centro de población al año 2050, con base en los censos de población y vivienda, conteos de población y censos económicos de INEGI.
6. Se incluyeron objetivos generales y particulares.
7. En cumplimiento a los artículos 61 y 82 de la Ley de Desarrollo Urbano se incluyó en la Estrategia General para el Desarrollo Urbano el siguiente contenido:
  - 7.1. Áreas que integran o delimitan el centro de población
  - 7.2. Usos y destinos predominantes por zonas o zonificación secundaria
  - 7.3. Usos y destinos permitidos, prohibidos y condicionados por zona secundaria
  - 7.4. Compatibilidad entre usos y destinos permitidos

14

OFICINA DE REGIDORES  
 Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
 San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
 Tels. 840-44-35, Fax. 8400-44-36



- 7.5. Disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados
- 7.6. Densidad habitacional
- 7.7. Densidades de población y de construcción
- 7.8. Disposiciones aplicables a los derechos de vía
- 7.9. Zonas de riesgo, desarrollo controlado y de salvaguarda
- 7.10. Zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento
- 7.11. Áreas de reserva para el crecimiento o expansión urbana, o urbanizable
- 7.12. Estructura vial y sistemas para la movilidad

8. Con fundamento en el artículo 61, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano, relativo al contenido que deben tener los planes o programas de desarrollo urbano, se incluyó el apartado denominado "**Compromisos, programación de acciones, obras, inversiones y servicios**", en lugar del apartado "**4.7. Cuadros de Estrategias y Programas**" del Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2030, incluyendo subprogramas, acciones y responsables de ejecución en el tiempo.

9. Se modificó y simplificó el mecanismo de control, seguimiento y evaluación del Plan..

10. En el plano E-2 Zonificación Secundaria se realizaron los siguientes cambios:

10.1. Se cambió el uso Habitacional Unifamiliar I a Habitacional Multifamiliar en los lotes con frente a las calles: Río de la Plata y Río Danubio, de Río Guayalejo a Humberto Lobo; Río Danubio y Río Sena, de Río Grijalva a Río Rosas; Río Sena (acera sur), de Calzada San Pedro a Humberto Lobo; Río Sena (acera norte), de Río Ródano a Humberto Lobo; y Río Guayalejo, de Río Sena a Río Missouri, como zona de amortiguamiento entre la zona Habitacional Unifamiliar y la zona Comercial de la Calzada del Valle y de la Avenida Vasconcelos, con altura máxima de 3 niveles.

10.2. Se cambió el uso Habitacional Unifamiliar I a Habitacional Unifamiliar – Comercial – Servicios, a los lotes con frente a las calles: Vía Savotino, de Gómez Morín a Vía Servio Tulio; Río Pánuco, de Gómez Morín a Río Tamazunchale; y, Río Missouri, de Gómez Morín a Vía Settembre, con altura máxima de 3 niveles, por ser una zona que actualmente está altamente impactada por usos de suelo comerciales y de servicios.

10.3. Se cambió el uso Habitacional Unifamiliar I a Habitacional Multifamiliar a predio ubicado en el lado poniente de la Loma Larga por ser un uso de suelo autorizado.

10.4. Se cambió el uso Habitacional Unifamiliar I a Habitacional Multifamiliar a una franja del predio ubicado en Callejones colindante al poniente de Plaza San Pedro.

10.5. Se cambió el destino de Equipamiento Urbano Público a uso Comercial, al predio ubicado en Morones Prieto y Francisco Siller.

10.6. Se cambió el uso de suelo Industrial del Distrito Industrial a uso Comercial de Renovación en la mayor parte del distrito, y a uso Comercial de Consolidación a una zona limitada por las calles Boulevard Díaz Ordaz, Oro, y Zinc, y el Arroyo El Obispo, con el propósito de promover el cambio, desarrollo y modernización de dicho Distrito.

10.7. Se cambió el uso Habitacional Unifamiliar II en el Distrito El Obispo, en las colonias ubicadas frente al Río Santa Catarina, y en la Colonia Lázaro Garza Ayala, a uso Habitacional Unifamiliar.

15

OFICINA DE REGIDORES  
Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
Tels. 840-44-35, Fax. 8400-44-36



10.8. Se marcó como uso Unifamiliar, Comercial y de Servicios la zona de Tampiquito, con el propósito de promover la mezcla ordenada de usos de suelo complementarios al uso habitacional.

10.9. El Centro Valle se indica como uso Comercial de Consolidación en la que se promoverá la mezcla ordenada de usos comerciales, de servicios y habitacionales multifamiliares, con altura máxima de 8 niveles.

10.10. La zona colindante al Centro Valle, limitada por las calles Río Guadalquivir, Calzada del Valle, Gómez Morín, Río Moctezuma, se indica como zona Comercial de Transición, con altura máxima de 4 niveles por ser una zona que está altamente impactada con usos comerciales y de servicios. *W&E*

10.11. La Calzada San Pedro, la Calzada del Valle, y el Casco se indican como uso Comercial de Transición.

10.12. El predio del Club México-Palestino-Libanés se indicó como uso de suelo de Servicios.

10.13. Se cambió el uso Comercial Metropolitano a Habitacional Multifamiliar con altura máxima de 15 niveles, a predio que será afectado por la Interconexión Lázaro Cárdenas – Morones Prieto, en Loma Larga.

10.14. Se cambió el uso Habitacional Unifamiliar I de los lotes con frente a las calles Bosques de Chapultepec, Bosques de Austria – Río Tíber, Bosques de Siberia y Bosques de Canadá, a zona Habitacional Multifamiliar, con altura máxima de tres niveles, como zona de amortiguamiento entre la zona comercial y la zona habitacional unifamiliar.

10.15. Se cambió el uso de Equipamiento Urbano Privado (escuelas privadas, hospitales privados, etc.), a uso Servicios, con fundamento en que en la Ley de Desarrollo Urbano no existe el uso de suelo de Equipamiento Urbano Privado (artículo 123, fracción I), solo existe el destino de suelo de Equipamiento Urbano y éste se refiere a edificaciones e instalaciones públicas (artículo 133).

10.16. Se cambió el uso de suelo Habitacional Unifamiliar I a Comercial de Consolidación a los lotes de la acera oriente con frente a Gómez Morín, de Privada María de los Ángeles a Alfonso Reyes.

10.17. Se indicó como uso de suelo Habitacional Multifamiliar los predios ocupados por el Planetario ALFA, en atención al Convenio de fecha 31 de marzo de 2011 firmado entre el Municipio de San Pedro Garza García y la empresa Alfa, S. A. B. de C. V., convenio autorizado por el R. Ayuntamiento del municipio en la primera sesión ordinaria del 5 de abril de 2011, en el que se indica que el 40% de la superficie del lote deberá ser para uso Habitacional Multifamiliar, el 33% para uso Comercial, y el 27% para uso de Servicios y Oficinas.

10.18. Se marcó como uso Habitacional Multifamiliar el predio denominado Las Terrazas por ser un desarrollo autorizado.

10.19. Se indicó como uso Habitacional Unifamiliar el área actualmente desocupada entre el área urbana actual y los límites del Área Natural Protegida Parque Nacional "Cumbres de Monterrey", la cual permanece como área no urbanizable.

10.20. Se eliminó el límite de Preservación Natural, las áreas que indican pendientes mayores al 45% - cuarenta y cinco por ciento, y el destino de Parque Urbano y Suburbano al predio de propiedad particular

16



ubicado entre las calles Lázaro Garza Ayala, 5 de Mayo, Padre Mier y Francisco Siller en la colonia Lázaro Garza Ayala, a Habitacional Multifamiliar.

10.21. Se indicó como uso de Servicios el predio ocupado por el Hotel "Chipinque" ubicado dentro del Parque del mismo nombre.

10.22. Se agregó la línea del Límite de la Zona Habitacional de Montaña que se indica en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García.

11. Se simplificó la Matriz de Usos y Destinos de Suelo por Zonas Secundarias, en función de las nuevas zonas secundarias previstas en el plano E-2, y se agruparon los usos y destinos de suelo semejantes para facilitar su consulta y aplicación en cada una de las zonas secundarias.

12. Se eliminaron los planos E-3 Densidades Habitacionales y CUS Máximo, y E-4 Zonas de Alturas Controladas del Plan 2030, y se incluyeron en el plano E2 Zonificación Secundaria Usos y Destinos de Suelo del Programa 2050, con el propósito de tener en un solo plano la información relativa a los tres temas señalados y facilitar a los usuarios su consulta.

13. Se realizaron los siguientes cambios de densidad en metros cuadrados de suelo por vivienda:

13.1. En las zonas de amortiguamiento Habitacional Multifamiliar ubicadas en la Calzada del Valle y la Avenida Vasconcelos, la densidad aumentó de H10 (400 m<sup>2</sup>) y H11 (500 m<sup>2</sup>) a H7 (200 m<sup>2</sup>).

13.2. En predio limitado por las calles Lázaro Garza Ayala, Francisco Siller, Padre Mier, y Cinco de Mayo, se le asignó densidad H8 (250 m<sup>2</sup>).

13.3. En el predio afectado por la Interconexión Lázaro Cárdenas – Morones Prieto en Valle Oriente, se aumentó la densidad de HM5 (135 m<sup>2</sup>) y HM6 (150 m<sup>2</sup>) a H2 (66 m<sup>2</sup>).

13.4. Se cambió la densidad H18, de 6,000 m<sup>2</sup> a 5,000 m<sup>2</sup>.

14. Se realizaron los siguientes cambios de altura:

14.1. En la Calzada del Valle Poniente se cambió la altura de las edificaciones de 2 a 4 niveles para igualarla a la Calzada del Valle Oriente.

14.2. En Centro Valle Poniente la altura se aumentó de 4 a 8 niveles.

14.3. En predio limitado por las calles Lázaro Garza Ayala, Francisco Siller, Padre Mier, y Cinco de Mayo, se aplicó altura de 4 niveles.

14.4. En el predio afectado por la Interconexión Lázaro Cárdenas – Morones Prieto en Valle Oriente, se aumentó la altura a 15 niveles.



15. Se realizaron los siguientes cambios de Coeficiente de Uso de Suelo (CUS):

15.1. En el Distrito Industrial se aumentó el CUS de 2.5 a 5.

15.2. En el predio afectado por la Interconexión Lázaro Cárdenas – Morones Prieto en Valle Oriente, en el uso Habitacional Multifamiliar se aumentó el CUS de 2 a 3.

16. El plano E-5 Movilidad del Plan 2030, se transformó en el plano E-3 Movilidad, de este Programa 2050.

17. Con relación al plano E-3 Movilidad, se realizaron las siguientes modificaciones:

17.1. Se agregó como nueva vialidad la interconexión Lázaro Cárdenas (SPGG) – Zaragoza (Monterrey) en Valle Oriente.

17.2. Se modificaron y actualizaron las secciones viales en función de los alineamientos viales que se han marcado en los trámites de desarrollo urbano.

17.3. Se eliminaron las vías propuestas con rumbo norte – sur en el Distrito Callejones en razón de que no contribuyen a mejorar los flujos viales y además se afectan numerosas residencias existentes que harán muy costosa la adquisición del suelo para la construcción de las citadas vías.

17.4. Se eliminaron los trazos de vías propuestas en la Loma Larga, ya que por las condiciones topográficas del sitio es recomendable que sean los proyectos a desarrollar en la zona los que determinen los trazos conforme a los levantamientos topográficos que deberán realizarse.

17.5. Se eliminaron algunas vías en el área de San Agustín.

17.6. Se eliminaron varias secciones viales propuestas en el Plan 2030 que no se ajustan a las secciones viales reales existentes en las zonas urbanas ocupadas y consolidadas.

17.7. Se eliminó la interconexión Lázaro Cárdenas – Morones Prieto siguiendo el cauce del Arroyo El Capitán a través de la Colonia Fuentes del Valle.

17.8. Se eliminó la propuesta de paso a desnivel en el cruce la Avenida Margáin Zozaya y la calle Roble.

18. Se incluye un nuevo plano denominado E-5 Zonas de Conservación Mejoramiento y Crecimiento que requerirán la elaboración de programas parciales de desarrollo urbano, con fundamento en la Ley de Desarrollo Urbano y este Programa de Desarrollo Urbano.

19. Se agrega un plano denominado E-6 Polígonos de Actuación, se delimitan y se especifican los alcances, características y requisitos generales que deben contener los planes maestros de los citados polígonos de actuación, que podrán ser elaborados por los particulares.

18



**SEXTO:** Se instruye a la Dirección de Planeación Urbana dependiente de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, para que inicie los trabajos correspondientes a la consulta ciudadana señalada en el acuerdo primero a fin de que, cumpliendo y respetando todos los requisitos que para la misma señala el artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se lleve a cabo dicho proceso de consulta.

**SÉPTIMO:** Concluida la Consulta pública, la Dirección de Planeación Urbana dependiente de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, deberá elaborar, respecto de cada uno de los planteamientos formulados por la ciudadanía, 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 dicha Dirección remitir dichos dictámenes a esta Comisión Especial para su análisis, estudio y resolución del expediente integrado con dicha documentación.

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

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

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

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



**A T E N T A M E N T E**  
San Pedro Garza García, N. L., 9 de Septiembre de 2016  
**COMISIÓN ESPECIAL PARA EL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO 2050**

  
**C. ARQ. MARIA DEL CARMEN ELOSÚA GONZÁLEZ**  
**PRESIDENTA**  
**A FAVOR DEL DICTAMEN**

**C. EDUARDO RODRIGUEZ GONZÁLEZ**  
**SECRETARIO**  
**A FAVOR DEL DICTAMEN**

**C. LIC. MIGUEL ÁNGEL FERRIGNO FIGUEROA**  
**VOCAL**  
**A FAVOR DEL DICTAMEN**

**C. LIC. CLAUDETTE TREVIÑO MARQUEZ**  
**VOCAL**  
**A FAVOR DEL DICTAMEN**

  
**C. LIC. JOSÉ ÁNGEL MERCADO MOLLEDA**  
**VOCAL**  
**A FAVOR DEL DICTAMEN**

  
**C. LIC. MARCELA VALDEZ FLORES**  
**VOCAL**  
**A FAVOR DEL DICTAMEN**

  
**C. LIC. MAGDA KARINA MORENO JUÁREZ**  
**VOCAL**  
**A FAVOR DEL DICTAMEN**

20

OFICINA DE REGIDORES  
Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
Tels. 840-44-35, Fax. 8400-44-36



**C. LIC. EDUARDO JOSÉ CRUZ SALAZAR**  
**VOCAL**  
**A FAVOR DEL DICTAMEN**

**ULTIMA HOJA DEL DICTAMEN PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL 2050**



OFICIO FGT/SODU/1564/2016

**ARQ. MARIA DEL CARMEN ELOSUA GONZÁLEZ**  
**PRESIDENTE DE LA COMISION ESPECIAL DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO PARA**  
**CONOCER, ANALIZAR Y DICTAMINAR LO CONCERNIENTE AL PLAN DE DESARROLLO URBANO**  
**MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEON.**  
**PRESENTE.-**

Por este medio me permito informarle que la Secretaría a mi cargo, con fundamento en el artículo 54, fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, ha concluido la elaboración del proyecto del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2050, que modifica el actual Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2030.

Por lo anterior, sírvase recibir con el presente oficio, un ejemplar impreso del mismo y juego de planos correspondientes con el objeto que dicho proyecto sea dictaminado por la Comisión Especial, previa su presentación ante el Pleno del R. Ayuntamiento para dar inicio al proceso de Consulta Pública previsto en el artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 08 de septiembre de 2016

**ARQ. FERNANDO GARZA TREVIÑO**  
**SECRETARIO DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO**  
**DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**



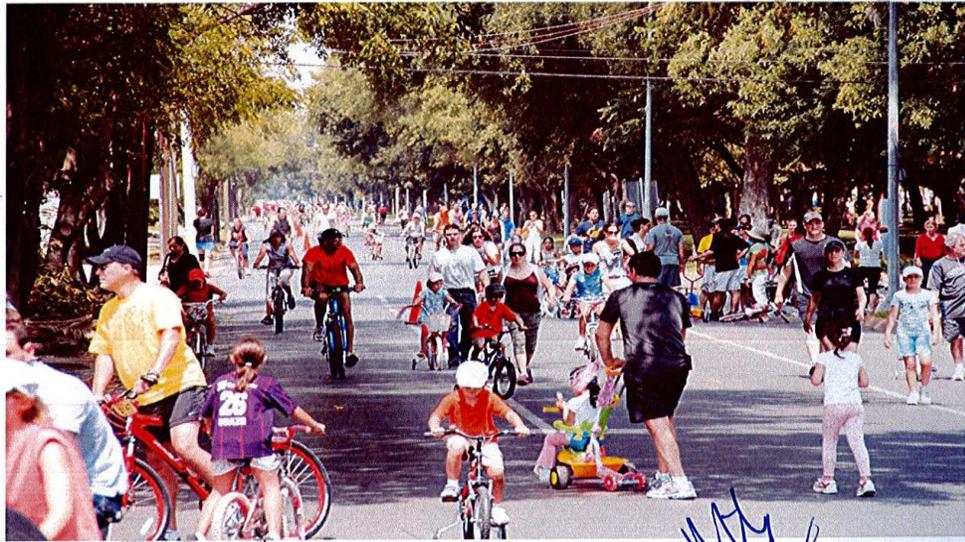
SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO  
Corregidora 507 Norte, Centro, Edificio de Palacio de Justicia, Planta Baja  
San Pedro Garza García, Nuevo León. C. P.66200  
Tels. (81) 84-78-29-00 84-78-29-75



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



## Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2050



Septiembre de 2016



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



CONSULTA PÚBLICA

WCB



PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN 2050

WCB



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



# Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2050

Septiembre de 2016

CONSULTA PÚBLICA



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



CONSULTA PÚBLICA

*ME*

*FE*

*ME*

*CE*



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



Tabla de contenido

IMAGEN OBJETIVO.....	9
INTRODUCCIÓN .....	11
1 Antecedentes de planeación .....	13
2 Motivación .....	14
3 Marco jurídico.....	21
3.1 Ordenamientos jurídicos federales .....	21
3.1.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos .....	21
3.1.2 Ley General de Asentamientos Humanos .....	22
3.1.3 Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.....	24
3.2 Ordenamientos jurídicos estatales.....	27
3.2.1 Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León.....	27
3.2.2 Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León.....	27
3.2.3 Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.....	28
3.2.4 Ley Ambiental del Estado de Nuevo León .....	30
3.3 Reglamentación municipal .....	31
3.3.1 Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León.....	31
3.3.2 Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.....	32
4 Objetivos y alcances.....	33
4.1 Objetivos generales .....	33
4.2 Objetivos particulares.....	33
4.3 Alcances .....	34
5 Diagnóstico y pronóstico .....	35
5.1 Ubicación del municipio en el contexto metropolitano .....	35

PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN 2050

me 5



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



5.2	Medio natural .....	38
5.2.1	Clima .....	38
5.2.2	Geología .....	39
5.2.3	Topografía y pendientes .....	42
5.2.4	Hidrología .....	44
5.2.5	Vegetación y fauna .....	45
5.2.6	Riesgos naturales y vulnerabilidad.....	46
5.2.7	Medio ambiente .....	47
5.2.8	Capital natural.....	50
5.3	Medio demográfico y socioeconómico.....	53
5.3.1	Crecimiento demográfico histórico .....	53
5.3.2	Distribución de la población por edad y sexo .....	56
5.3.3	Estimación del futuro crecimiento de la población.....	60
5.3.4	Actividades económicas.....	61
5.4	Suelo .....	67
5.4.1	Zonas que integran el centro de población.....	67
5.4.2	Estructura urbana actual.....	71
5.4.3	Evolución de los usos de suelo.....	72
5.4.4	Uso del suelo actual .....	77
5.4.5	La problemática de los usos de suelo.....	94
5.5	Imagen urbana.....	97
5.6	Movilidad .....	98
5.6.1	Estructura vial .....	99
5.6.2	Oferta .....	99
5.6.3	Demanda .....	103
5.7	Infraestructura .....	111
5.7.1	Agua potable.....	111
5.7.2	Drenaje sanitario .....	115
5.7.3	Drenaje pluvial .....	118



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



6	Estrategia general para el desarrollo urbano .....	121
6.1	Áreas que integran o delimitan el centro de población o zonificación primaria.....	122
6.2	Usos y destinos del suelo predominantes por zonas o zonificación secundaria .....	123
6.3	Usos y destinos del suelo permitidos, prohibidos y condicionados por zonas.....	127
6.4	Compatibilidad entre usos y destinos permitidos .....	134
6.5	Disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados. ....	135
6.6	Densidad habitacional .....	136
6.7	Densidades de población y construcción.....	137
6.8	Disposiciones aplicables a los derechos de vías.....	138
6.9	Zonas de riesgo, desarrollo controlado y de salvaguarda. ....	139
6.10	Zonas de conservación.....	140
6.11	Zonas de mejoramiento.....	143
6.12	Zonas de crecimiento.....	144
6.13	Área de reserva para el crecimiento o expansión urbana, o urbanizable .....	145
6.14	Estructura vial y sistemas para la movilidad .....	146
6.15	Polígonos de actuación .....	146
7	Estrategia de movilidad .....	150
7.1	Sistema de transporte público urbano .....	151
7.2	Red de movilidad para medios no motorizados .....	155
7.3	Adecuaciones de la red vial existente.....	158
7.4	Gestión y administración del sistema.....	161
7.5	Análisis de los escenarios de movilidad y resultados .....	162
7.6	Acciones.....	174
8	Estrategia de infraestructura .....	176
8.1	Acciones de Agua Potable.....	176
8.2	Acciones de drenaje sanitario.....	178
8.3	Acciones de drenaje pluvial .....	180
9	Compromisos, programación de acciones, obras, inversiones y servicios.....	181
9.1	Medio natural .....	181



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



9.2	Suelo .....	182
9.3	Imagen urbana .....	183
9.4	Movilidad .....	185
9.5	Infraestructura .....	187
9.6	Equipamiento urbano .....	189
9.7	Planeación urbana .....	191
9.8	Vivienda .....	192
10	Orientación y políticas para el desarrollo sustentable .....	193
11	Mecanismos de ejecución del Plan .....	194
11.1	Mecanismos de Participación Ciudadana .....	194
11.2	Mecanismos de ejecución .....	194
11.3	Mecanismos de instrumentación financiera .....	198
11.4	Mecanismos de control, seguimiento y evaluación .....	199
	AGRADECIMIENTOS .....	202
	ANEXOS .....	202

CONSULTA PÚBLICA

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

*Handwritten signature in blue ink.*

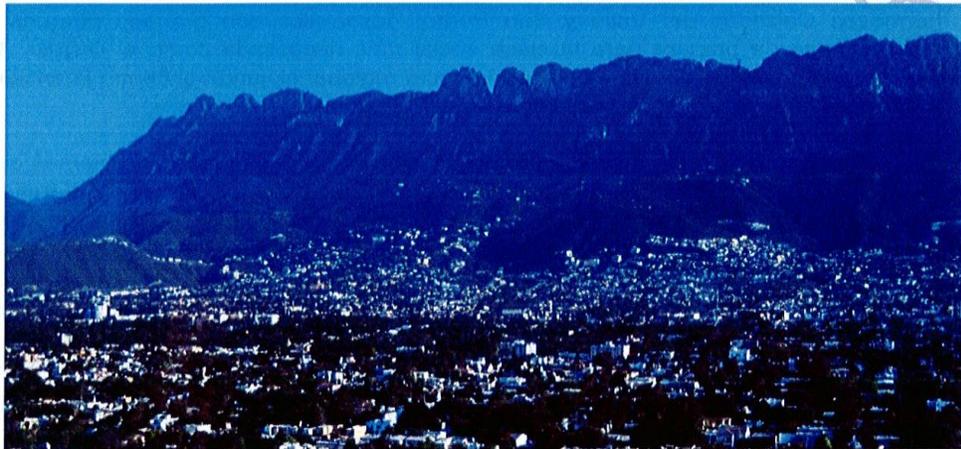
*Handwritten initials in blue ink.*



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



## IMAGEN OBJETIVO



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

El municipio de San Pedro Garza García ha sido y continúa 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 Oriental y el Cerro de Las Mitras.

El sistema natural recorre el municipio por parques municipales de buen tamaño hasta pequeñas plazas y parques comunitarios. La naturaleza se aprecia en todos ellos en todo su esplendor.

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



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



internacional. Ofrece un ambiente físico, económico y social digno de su comunidad, una comunidad de empresarios con alto nivel educativo, así como ciudadanos responsables, trabajadores y participativos.

San Pedro Garza García 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 El Obispo; y desarrollos de uso mixto con impacto regional alojando el centro financiero más importante del norte del país como en el Polígono Valle Oriente.

El futuro trae retos distintos para el municipio, ante los graves problemas que ya enfrenta como el crecimiento desmedido del comercio, el alto impacto del tráfico, el cambio climático, la pérdida de nuestros centros urbanos, la invasión de usos comerciales en las zonas residenciales, el rápido desarrollo de nuevos proyectos y la lenta pérdida de población.

En el futuro próximo 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 políticas públicas, creando una imagen urbana moderna. Es necesario recuperar espacios naturales que absorban los riesgos durante tormentas, urge implementar 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 automóvil individual. Se buscará promover la regeneración de los centros urbanos obsoletos y convertirlos en lugares vibrantes de gran belleza con una población creciente.

*ME*

*M*



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



## INTRODUCCIÓN

Para el Estado de Nuevo León y para la conurbación metropolitana de Monterrey, 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 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 convierte en un polo de mayor atracción para la propia población, para parte del resto de la metrópoli e inclusive para la población de otros estados.

Es el lugar de residencia de los propietarios, directivos y ejecutivos de las numerosas empresas tradicionalmente instaladas en diversos municipios del Área Metropolitana de Monterrey. 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 vehicular, 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 2016, 139,273 personas activas de un total de 155,876 acudían a trabajar desde otros municipios conurbados al de San Pedro Garza García, esto representa que el noventa por ciento de la fuerza laboral de nuestro municipio.

Si en lo socio-económico el municipio de San Pedro Garza García 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 ha alterado notablemente el paisaje y las condiciones naturales originales propias del municipio.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



A pesar del poder de atracción del municipio, su crecimiento poblacional en los últimos 16 años ha sido lento según la observación de los últimos conteos realizados por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). Esta lentitud lleva a una estabilización del volumen de población residente en el municipio 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 de Monterrey debido al alto costo del suelo en el municipio.

En suma, los problemas de riesgo, motivados por los escurrimientos de la Sierra Madre Oriental; de movilidad, acentuados por el crecimiento desmedido de los automóviles particulares y la insuficiencia de transporte público; así como la expansión de los comercios, servicios, oficinas y equipamientos, que tienden a entrar en conflicto con los habitantes de las zonas habitacionales conforman los problemas álgidos del municipio.

CONSULTA PÚBLICA

ME

ME

EO



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



## 1 Antecedentes de planeación

El Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en cumplimiento de los ordenamientos jurídicos en la materia, ha estado planeando el desarrollo urbano del municipio desde la década de los noventa del siglo pasado, hasta la presente fecha.

Los antecedentes del presente Plan de desarrollo urbano son: el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León 1990 – 2010, 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 2024, el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024, Actualización 2010, y el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030. Este último Plan fue aprobado por el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León 2012 - 2015 en su septuagésima novena sesión extraordinaria de fecha 22 de agosto de 2014, se publicó el 26 de septiembre de ese año en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, y entró en vigor el 18 de octubre del citado año.

CONSULTA PÚBLICA

ME

JW

ME

ME



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



## 2 Motivación

El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León 2015 – 2018, con fundamento en los artículos 10, fracciones I, y II, 54, 56, y 58, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, inició el proceso de revisión del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030 (en adelante Plan 2030), en cumplimiento de lo que ordena el numeral 56 de la citada Ley, que dice que: *“Los planes y programas de desarrollo urbano deberán ser revisados para modificarlos o confirmarlos cuando menos..., cada tres años, en el caso de los programas municipales al inicio de su gestión,...”* y que, *“...en el caso del Programa Municipal de Desarrollo Urbano que deberá ser revisado... durante el primer año del Ejercicio Constitucional del Ayuntamiento para su actualización.”*

Por el motivo anterior, la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, con fundamento en el artículo 35, apartado B, fracción IV, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, y lo dispuesto por los artículos 54, fracción I, 56, primer párrafo, y 58, de la Ley de Desarrollo Urbano vigente, realizó la revisión del Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León 2030 aprobado por el Republicano Ayuntamiento en fecha 22 de agosto de 2014, y publicado en el Periódico Oficial del Estado el 26 de septiembre del mismo año, dando como resultado la modificación a dicho Plan en los términos del presente **Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2050** (en adelante Plan 2050).

Este Plan 2050 tiene un horizonte de planeación de largo plazo, que, en cumplimiento a lo ordenado por la Ley de Desarrollo Urbano vigente, será sometido a la consulta pública, en su caso aprobado por el Republicano Ayuntamiento de este municipio, presentado a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León para el Dictamen de Congruencia con el Plan Metropolitano 2021 Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey, posteriormente será publicado en el Periódico Oficial del Estado, e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, hecho lo cual se dejará sin efectos el citado Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030.

ME

EQ

PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN 2050

14



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



Las principales modificaciones realizadas al Plan 2030 son las siguientes:

1. El horizonte de planeación previsto es a largo plazo, es decir, al año 2050.
2. Se mejoró y amplió la motivación y fundamentación jurídica del Plan.
3. Se actualizó la base cartográfica (plano de fondo) del Plan.
4. Se actualizó el diagnóstico de suelo y el plano D-1 Usos y Destinos de Suelo Actual.
5. Se realizó una estimación del crecimiento de población y de la población ocupada en el centro de población al año 2050, con base en los censos de población y vivienda, conteos de población y censos económicos de INEGI.
6. Se incluyeron objetivos generales y particulares.
7. En cumplimiento a los artículos 61 y 82 de la Ley de Desarrollo Urbano se incluyó en la Estrategia General para el Desarrollo Urbano el siguiente contenido:
  - 7.1. Áreas que integran o delimitan el centro de población
  - 7.2. Usos y destinos predominantes por zonas o zonificación secundaria
  - 7.3. Usos y destinos permitidos, prohibidos y condicionados por zona secundaria
  - 7.4. Compatibilidad entre usos y destinos permitidos
  - 7.5. Disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados
  - 7.6. Densidad habitacional
  - 7.7. Densidades de población y de construcción
  - 7.8. Disposiciones aplicables a los derechos de vía
  - 7.9. Zonas de riesgo, desarrollo controlado y de salvaguarda
  - 7.10. Zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento
  - 7.11. Áreas de reserva para el crecimiento o expansión urbana, o urbanizable
  - 7.12. Estructura vial y sistemas para la movilidad
8. Con fundamento en el artículo 61, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano, relativo al contenido que deben tener los planes o programas de desarrollo urbano, se incluyó el apartado denominado "**Compromisos, programación de acciones, obras, inversiones y servicios**", en lugar del apartado "**4.7. Cuadros de Estrategias y Programas**" del Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2030, incluyendo subprogramas, acciones y responsables de ejecución en el tiempo.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



9. Se modificó y simplificó el mecanismo de control, seguimiento y evaluación del Plan.
10. En el plano E-2 Zonificación Secundaria se realizaron los siguientes cambios:
  - 10.1. Se cambió el uso Habitacional Unifamiliar I a Habitacional Multifamiliar en los lotes con frente a las calles: Río de la Plata y Río Danubio, de Río Guayalejo a Humberto Lobo; Río Danubio y Río Sena, de Río Grijalva a Río Rosas; Río Sena (acera sur), de Calzada San Pedro a Humberto Lobo; Río Sena (acera norte), de Río Ródano a Humberto Lobo; y Río Guayalejo, de Río Sena a Río Missouri, como zona de amortiguamiento entre la zona Habitacional Unifamiliar y la zona Comercial de la Calzada del Valle y de la Avenida Vasconcelos, con altura máxima de 3 niveles.
  - 10.2. Se cambió el uso Habitacional Unifamiliar I a Habitacional Unifamiliar – Comercial – Servicios, a los lotes con frente a las calles: Vía Savotino, de Gómez Morín a Vía Servio Tulio; Río Pánuco, de Gómez Morín a Río Tamazunchale; y, Río Missouri, de Gómez Morín a Vía Settembre, con altura máxima de 3 niveles, por ser una zona que actualmente está altamente impactada por usos de suelo comerciales y de servicios.
  - 10.3. Se cambió el uso Habitacional Unifamiliar I a Habitacional Multifamiliar a predio ubicado en el lado poniente de la Loma Larga por ser un uso de suelo autorizado.
  - 10.4. Se cambió el uso Habitacional Unifamiliar I a Habitacional Multifamiliar a una franja del predio ubicado en Callejones colindante al poniente de Plaza San Pedro.
  - 10.5. Se cambió el destino de Equipamiento Urbano Público a uso Comercial, al predio ubicado en Morones Prieto y Francisco Siller.
  - 10.6. Se cambió el uso de suelo Industrial del Distrito Industrial a uso Comercial de Renovación en la mayor parte del distrito, y a uso Comercial de Consolidación a una zona limitada por las calles Boulevard Díaz Ordaz, Oro, y Zinc, y el Arroyo El Obispo, con el propósito de promover el cambio, desarrollo y modernización de dicho Distrito.
  - 10.7. Se cambió el uso Habitacional Unifamiliar II en el Distrito El Obispo, en las colonias ubicadas frente al Río Santa Catarina, y en la Colonia Lázaro Garza Ayala, a uso Habitacional Unifamiliar.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



- 10.8. Se marcó como uso Unifamiliar, Comercial y de Servicios la zona de Tampiquito, con el propósito de promover la mezcla ordenada de usos de suelo complementarios al uso habitacional.
- 10.9. El Centro Valle se indica como uso Comercial de Consolidación en la que se promoverá la mezcla ordenada de usos comerciales, de servicios y habitacionales multifamiliares, con altura máxima de 8 niveles.
- 10.10. La zona colindante al Centro Valle, limitada por las calles Río Guadalquivir, Calzada del Valle, Gómez Morín, Río Moctezuma, se indica como zona Comercial de Transición, con altura máxima de 4 niveles, por ser una zona que está altamente impactada con usos comerciales y de servicios.
- 10.11. La Calzada San Pedro, la Calzada del Valle, el Casco, y dos predios al norte de la calle Manuel Santos se indican con uso Comercial de Transición.
- 10.12. El predio del Club México-Palestino-Libanés se indicó como uso de suelo de Servicios.
- 10.13. Se cambió el uso Comercial Metropolitano a Habitacional Multifamiliar, con densidad H2, y altura máxima de 15 niveles, a predio que será afectado por la Interconexión Lázaro Cárdenas – Morones Prieto, en Loma Larga.
- 10.14. Se cambió el uso Habitacional Unifamiliar I de los lotes con frente a las calles Bosques de Chapultepec, Bosques de Austria – Río Tíber, Bosques de Siberia y Bosques de Canadá, a zona Habitacional Multifamiliar, con altura máxima de tres niveles, como zona de amortiguamiento entre la zona comercial y la zona habitacional unifamiliar.
- 10.15. Se cambió el uso de Equipamiento Urbano Privado (escuelas privadas, hospitales privados, etc.), a uso Servicios, con fundamento en que en la Ley de Desarrollo Urbano no existe el uso de suelo de Equipamiento Urbano Privado (artículo 123, fracción I), solo existe el destino de suelo de Equipamiento Urbano y éste se refiere a edificaciones e instalaciones públicas (artículo 133).
- 10.16. Se cambió el uso de suelo Habitacional Unifamiliar I a Comercial de Consolidación a los lotes de la acera oriente con frente a Gómez Morín, de Privada María de los Ángeles a Alfonso Reyes.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



- 10.17. Se indicó como uso de suelo Comercial en Consolidación los predios ocupados por el Planetario ALFA, en atención al Convenio de fecha 31 de marzo de 2011 firmado entre el Municipio de San Pedro Garza García y la empresa Alfa, S. A. B. de C. V., convenio autorizado por el R. Ayuntamiento del municipio en la primera sesión ordinaria del 5 de abril de 2011, en el que se indica que el 40% de la superficie del lote deberá ser para uso Habitacional Multifamiliar, el 33% para uso Comercial, y el 27% para uso de Servicios y Oficinas.
- 10.18. Se marcó como uso Habitacional Multifamiliar el predio denominado Las Terrazas por ser un desarrollo autorizado.
- 10.19. Se indicó como uso Habitacional Unifamiliar el área actualmente desocupada entre el área urbana actual y los límites del Área Natural Protegida Parque Nacional "Cumbres de Monterrey", la cual permanece como área no urbanizable.
- 10.20. Se eliminó el límite de Preservación Natural, las áreas que indican pendientes mayores al 45% -cuarenta y cinco por ciento, y el destino de Parque Urbano y Suburbano al predio de propiedad particular ubicado entre las calles Lázaro Garza Ayala, 5 de Mayo, Padre Mier y Francisco Siller en la colonia Lázaro Garza Ayala, a Habitacional Multifamiliar.
- 10.21. Se indicó como uso de Servicios el predio ocupado por el Hotel "Chipinque" ubicado dentro del Parque del mismo nombre.
- 10.22. Se agregó la línea del Límite de la Zona Habitacional de Montaña que se indica en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García.
11. Se simplificó la Matriz de Usos y Destinos de Suelo por Zonas Secundarias, en función de las nuevas zonas secundarias previstas en el plano E-2, y se agruparon los usos y destinos de suelo semejantes para facilitar su consulta y aplicación en cada una de las zonas secundarias.
12. Se eliminaron los planos E-3 Densidades Habitacionales y CUS Máximo, y E-4 Zonas de Alturas Controladas del Plan 2030, y se incluyeron en el plano E2 Zonificación Secundaria Usos y Destinos de Suelo del Plan 2050, con el propósito de tener en un solo plano la información relativa a los tres temas señalados y facilitar a los usuarios su consulta.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL.



13. Se realizaron los siguientes cambios de densidad en metros cuadrados de suelo por vivienda:

- 13.1. En las zonas de amortiguamiento Habitacional Multifamiliar ubicadas en la Calzada del Valle y la Avenida Vasconcelos, la densidad aumentó de H10 (400 m<sup>2</sup>) y H11 (500 m<sup>2</sup>) a H7 (200 m<sup>2</sup>).
- 13.2. En predio limitado por las calles Lázaro Garza Ayala, Francisco Siller, Padre Mier, y Cinco de Mayo, se le asignó densidad H8 (250 m<sup>2</sup>).
- 13.3. En el predio afectado por la Interconexión Lázaro Cárdenas – Morones Prieto en Valle Oriente, se aumentó la densidad de HM5 (135 m<sup>2</sup>) y HM6 (150 m<sup>2</sup>) a H2 (66 m<sup>2</sup>).
- 13.4. Se cambió la densidad H18, de 6,000 m<sup>2</sup> a 5,000 m<sup>2</sup>.

14. Se realizaron los siguientes cambios de altura:

- 14.1. En la Calzada del Valle Poniente se cambió la altura de las edificaciones de 2 a 4 niveles para igualarla a la Calzada del Valle Oriente.
- 14.2. En Centro Valle Poniente la altura se aumentó de 4 a 8 niveles.
- 14.3. En predio limitado por las calles Lázaro Garza Ayala, Francisco Siller, Padre Mier, y Cinco de Mayo, se aplicó altura de 4 niveles.
- 14.4. En el predio afectado por la Interconexión Lázaro Cárdenas – Morones Prieto en Valle Oriente, se aumentó la altura a 15 niveles.

15. Se realizaron los siguientes cambios de Coeficiente de Uso de Suelo (CUS):

- 15.1. En el Distrito Industrial se aumentó el CUS de 2.5 a 5.
- 15.2. En el predio afectado por la Interconexión Lázaro Cárdenas – Morones Prieto en Valle Oriente, en el uso Habitacional Multifamiliar se aumentó el CUS de 2 a 3.

16. El plano E-5 Movilidad del Plan 2030, se transformó en el plano E-3 Movilidad, de este Plan 2050.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



17. Con relación al plano E-3 Movilidad, se realizaron las siguientes modificaciones:

- 17.1. Se agregó como nueva vialidad la interconexión Lázaro Cárdenas (SPGG) – Zaragoza (Monterrey) en Valle Oriente.
  - 17.2. Se modificaron y actualizaron las secciones viales en función de los alineamientos viales que se han marcado en los trámites de desarrollo urbano.
  - 17.3. Se eliminaron las vías propuestas con rumbo norte – sur en el Distrito Callejones en razón de que no contribuyen a mejorar los flujos viales y además se afectan numerosas residencias existentes que harán muy costosa la adquisición del suelo para la construcción de las citadas vías.
  - 17.4. Se eliminaron los trazos de vías propuestas en la Loma Larga, ya que por las condiciones topográficas del sitio es recomendable que sean los proyectos a desarrollar en la zona los que determinen los trazos conforme a los levantamientos topográficos que deberán realizarse.
  - 17.5. Se eliminaron algunas vías en el área de San Agustín.
  - 17.6. Se eliminaron varias secciones viales propuestas en el Plan 2030 que no se ajustan a las secciones viales reales existentes en las zonas urbanas ocupadas y consolidadas.
  - 17.7. Se eliminó la interconexión Lázaro Cárdenas – Morones Prieto siguiendo el cauce del Arroyo El Capitán a través de la Colonia Fuentes del Valle.
  - 17.8. Se eliminó la propuesta de paso a desnivel en el cruce la Avenida Margáin Zozaya y la calle Roble.
18. Se incluye un nuevo plano denominado E-5 Zonas de Conservación Mejoramiento y Crecimiento que requerirán la elaboración de planes parciales de desarrollo urbano, con fundamento en la Ley de Desarrollo Urbano y este Plan de Desarrollo Urbano.
19. Se agrega un plano denominado E-6 Polígonos de Actuación, se delimitan y se especifican los alcances, características y requisitos generales que deben contener los planes maestros de los citados polígonos de actuación, que podrán ser elaborados por los particulares.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



### 3 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 los siguientes ordenamientos jurídicos del orden Federal, Estatal y Municipal.

#### Ordenamientos jurídicos Federales

- 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 respectivo Reglamento;

#### Ordenamientos jurídicos Estatales

- Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León;
- Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y
- Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.
- Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León

#### Ordenamientos jurídicos Municipales

- Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León.
- Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

### 3.1 Ordenamientos jurídicos federales

#### 3.1.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Este Plan de desarrollo urbano se fundamenta en el artículo 27, párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que dispone que:



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



“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; 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.”

Por otra parte, el artículo 115, fracción V, de la Carta Magna ordena 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 constitucional, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios.

### 3.1.2 Ley General de Asentamientos Humanos

El artículo 1º señala los objetivos de la Ley, estableciendo que consisten en: establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas y de los municipios, 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,



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



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 para 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, mediante 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;



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



- 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.

### 3.1.3 Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

En el artículo 8 de esta Ley, se establece la competencia de 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;

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;



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



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.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



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.

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.

Finalmente, el artículo 135 complementa al artículo 134 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.

*ME*

*o*



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



### 3.2 Ordenamientos jurídicos estatales

#### 3.2.1 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."

#### 3.2.2 Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León

El artículo 15 de la Ley establece que el Ayuntamiento es el órgano responsable de gobierno del Municipio, y que para la administración de este último y el funcionamiento del Ayuntamiento se estará a lo dispuesto por esta Ley, los reglamentos municipales o los Acuerdos del propio Ayuntamiento.

El artículo 16 dispone la manera en que son elegidos los miembros del Ayuntamiento y la duración de su encargo.

Por otra parte, el artículo 33, fracción I, inciso b), le otorga atribuciones al Ayuntamiento para aprobar reglamentos, circulares y disposiciones de carácter general dentro del territorio municipal, sujeto a las disposiciones de la Constitución



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, y la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; en este mismo artículo, en su párrafo final dispone que el Ayuntamiento tendrá, además de las facultades y obligaciones señaladas en este artículo 33, las demás que ordenen las Constituciones antes mencionadas y otros ordenamientos jurídicos.

### 3.2.3 Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León

Este Plan de desarrollo urbano se fundamenta en los artículos 3, 10, fracciones I y II, 50, fracción VI, 51, 54, 56, 61, 81, último párrafo, 82, 83, 88, 121, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 141, 145, 146, 156, 157, 158, 159, 160, 188, 195, 196, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 297, 301, y 324, de la Ley de Desarrollo Urbano vigente por lo siguiente.

Conforme al artículo 3 de la Ley en comento, el Plan contiene la determinación de reservas, usos y destinos de áreas y predios del centro de población.

El municipio de San Pedro Garza García, a través de su Ayuntamiento cumple con sus facultades de elaborar, aprobar, administrar y ejecutar este Plan de desarrollo urbano de centro de población, conforme al artículo 10, fracciones I, y II de la citada Ley.

Asimismo, este Plan de desarrollo urbano forma parte del sistema estatal de planeación del desarrollo urbano previsto en el artículo 50, fracción VI, y cumple con los requisitos señalados en el artículo 51 de la precitada Ley.

Además se da cumplimiento al procedimiento de elaboración, consulta y aprobación del presente Plan de desarrollo urbano conforme a lo previsto por el artículo 54 de este ordenamiento.

Se cumple también con la revisión del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, durante el primer año del ejercicio constitucional del Republicano Ayuntamiento 2015 – 2018, que ordena el artículo 56 de la Ley y que da origen al presente Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2050.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



Se cumple con los requisitos previstos en los artículos 61 y 82 de la Ley, relativos al contenido que debe tener el presente Plan de desarrollo urbano, y con el artículo 83 que ordena que la dependencia encargada del desarrollo urbano en el municipio, en este caso, la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, formulará el proyecto del Plan, que el Ayuntamiento lo someterá a la consulta pública en los términos del artículo 54, al término de la cual se incorporarán al Plan las opiniones y observaciones pertinentes presentadas por la ciudadanía y los grupos sociales, y se turnará al Ayuntamiento para su consideración y aprobación.

El Plan de desarrollo urbano incorpora, en lo conducente, los usos y destinos del suelo previstos en los artículos 121, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 132, 133, 134, 135, y 136, así como los usos permitidos o predominantes, condicionados, complementarios o compatibles y prohibidos a que hace referencia el artículo 137 de la citada Ley.

Con relación a la infraestructura, equipamiento urbano y áreas verdes, el Plan cumple con lo dispuesto por los artículos 141, 145, y 146 de la Ley.

La estructura vial y las secciones viales correspondientes que se proponen en el Plan tienen su fundamentación en los artículos 156, 157, 158, 159, y 160, de este ordenamiento.

La definición del centro de población con sus áreas urbanas, de reserva para su expansión futura y las no urbanizables que cumplen una función de preservación ecológica, de prevención de riesgos, o por tener suelo con pendientes de 45%-cuarenta y cinco por ciento o más, así como los requisitos que se deben cumplir para la determinación de las áreas de reserva para el crecimiento urbano y con pendientes naturales cumplen lo dispuesto por los artículos 188, 195, y 196 de la Ley en comento.

El Plan establece las acciones para el mejoramiento en el centro de población de conformidad con los artículos 230, 231, 232, y 233, así como las acciones de conservación conforme a los artículos 234, y 235 de la citada Ley.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



En este Plan se indican las zonas de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento y se cumple con lo ordenado por el artículo 324 relativo a que el Plan de desarrollo urbano debe ajustarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

### 3.2.4 Ley Ambiental del Estado de Nuevo León

El Plan de desarrollo urbano se fundamenta en los artículos 9, 34, 36, 122, 123, 167 y 168 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

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 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;



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



- 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 deben considerarse en el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la planeación del desarrollo urbano.

### 3.3 Reglamentación municipal

#### 3.3.1 Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León

El artículo 5 dispone que la aplicación de este reglamento corresponde al Republicano Ayuntamiento, al Presidente Municipal y a los titulares de las dependencias administrativas de la administración pública municipal.

El artículo 35, en su apartado A, Fracción XV, faculta a la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano para vigilar la observancia de los planes de desarrollo urbano y las normas básicas correspondientes, y en su apartado B, Fracción IV, para participar en la elaboración de planes y programas de desarrollo urbano de aplicación en el municipio, como es el presente caso.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



### 3.3.2 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.

CONSULTA PÚBLICA

*EQ*



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



## 4 Objetivos y alcances

### 4.1 Objetivos generales

- Analizar la estructura urbana y el funcionamiento del centro de población.
- Identificar la problemática urbana, ambiental, demográfica y socioeconómica.
- Establecer las estrategias para el desarrollo urbano sustentable.
- Determinar las acciones, obras, inversiones y servicios a cargo del sector público para la ejecución del Plan de desarrollo urbano
- Identificar los instrumentos y mecanismos para la ejecución de las acciones y estrategias de desarrollo urbano.

### 4.2 Objetivos particulares

La evolución urbana de San Pedro Garza García ha llegado a un punto crítico que obliga a tomar decisiones trascendentales en materia de desarrollo urbano, por lo que, en congruencia con los objetivos generales antes citados, este Plan plantea los siguientes objetivos particulares:

- Conservar la calidad física y urbana de las zonas habitacionales.
- Promover la ocupación de las zonas habitacionales en proceso de disminución demográfica.
- Controlar los usos de suelo.
- Promover la mezcla de usos del suelo en las zonas adecuadas.
- Determinar las densidades de población y vivienda.
- Mejorar la distribución de los usos del suelo comerciales y de servicios.
- Conservar las zonas históricas del centro de población.
- Mejorar las zonas urbanas deterioradas y en proceso de deterioro.
- Promover el crecimiento urbano en las zonas adecuadas.
- Promover la movilidad sustentable intra e intermunicipal.
- Preservar el suelo sujeto a riesgos o que tenga pendientes del 45% -cuarenta y cinco por ciento o más.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



#### 4.3 Alcances

Se plantea un escenario de desarrollo urbano realista a un plazo máximo de 34 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 Plans de regeneración urbana y cambio de imagen, de preservación de valores naturales y de las inversiones rentables.

La sociedad de San Pedro Garza García 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 PÚBLICA

*ME*

*AK*

*EL*



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.



## 5 Diagnóstico y pronóstico

### 5.1 Ubicación del municipio en el contexto metropolitano

El municipio de San Pedro Garza García ocupa una superficie de 7,092.60 hectáreas, de las cuales el 63.38% está urbanizada y el 36.60% se encuentra en estado natural, la mayor parte correspondiente al área natural protegida denominada Parque Nacional Cumbres de Monterrey, dentro del cual se encuentra el Parque Ecológico Chipinque.

El municipio de San Pedro Garza García forma parte de la zona conurbada de Monterrey denominada Área Metropolitana de Monterrey. Limita al norte y al este con el municipio de Monterrey, y al sur y oeste con el municipio de Santa Catarina (ver Figura 1).

El municipio se conecta con el municipio de Monterrey mediante las vías públicas siguientes: en sentido norte – sur, el puente Santa Bárbara, el puente a la altura de la calle Manuel J. Santos, el Puente Atirantado que une la avenida Humberto Lobo con el Bulevard Rogelio Cantú, el puente Miravalle, la avenida Morones Prieto a la altura de la Colonia Del Carmen en Monterrey, el par vial Manuel Gómez Morín - Ricardo Margáin Zozaya en la Loma Larga, y el Túnel Loma Larga; en sentido oriente – poniente, el Bulevard Gustavo Díaz Ordaz, las avenidas Lázaro Cárdenas, Eugenio Garza Lagüera y Alejandría.

La comunicación vial con el municipio de Santa Catarina, se realiza mediante las siguientes vías públicas: en sentido oriente – poniente, el Bulevard Gustavo Díaz Ordaz, las avenidas Morones Prieto, Alfonso Reyes, Enrique García Leal, Manuel J. Clouthier y General Emiliano Zapata-Grafito, y las calles Plomo y Cobalto. Además, existe una vía de ferrocarril en sentido oriente – poniente que cruza paralela al Bulevard Gustavo Díaz Ordaz en su lado norte.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



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 multifamiliar, de servicios, y su consiguiente generación de empleos.

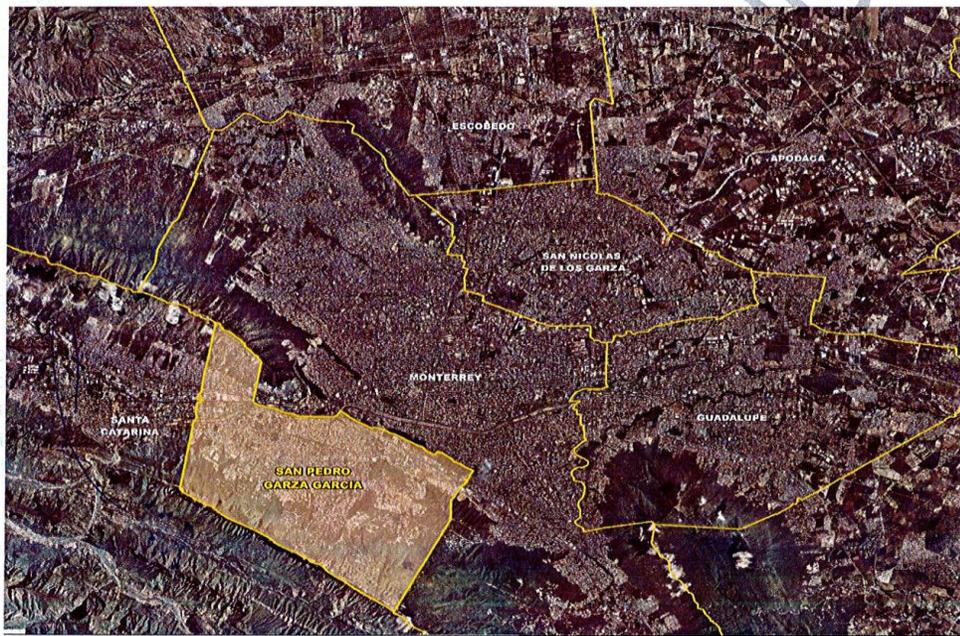


Figura 1: Ubicación del municipio de San Pedro Garza García en el Área Metropolitana de Monterrey  
Fuente: Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N. L.

*EQ*

*MZ*



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



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 de Monterrey e integrar el sistema de movilidad local como las vialidades Lázaro Cárdenas, Eugenio Garza Lagüera, Manuel Gómez Morín, Alfonso Reyes, Calzada San Pedro y el Túnel de Venustiano Carranza que resulta insuficiente (ver Figura 2).

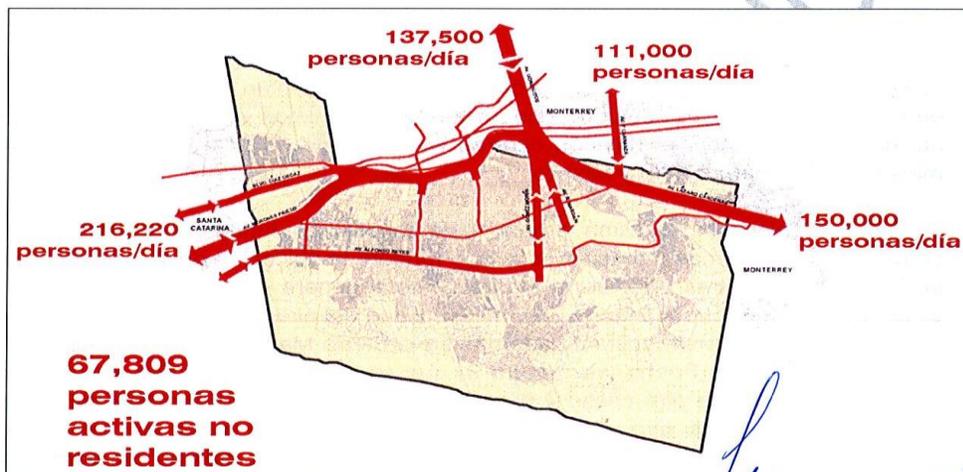


Figura 2: Movimientos de población intermunicipales.

Fuente: Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



## 5.2 Medio natural

### 5.2.1 Clima

En el municipio existen dos tipos de clima: seco-semicálido y semiseco-semicálido; ambos presentan tormentas en verano, con una pequeña temporada menos lluviosa dentro de la estación y porcentajes de precipitación invernal entre 5 y 10.2 milímetros, con invierno fresco.

La precipitación media anual es de 391.5 milímetros; la temperatura media anual tiene un valor de 20.7 °C; los vientos dominantes se presentan del noreste y noroeste en los meses de mayo a octubre y de noviembre a abril; los vientos dominantes son del norte y noroeste; las heladas ocurren en un rango de 0 a 9 días durante los meses de diciembre, enero y febrero.

Cabe señalar que el clima urbano está modificado fundamentalmente por la cercanía a los sistemas montañosos que lo rodean, la ubicación de San Pedro entre la Sierra de las Mitras y la Sierra Madre Oriental genera un cañón natural para la circulación del aire que mantiene una mejor calidad del aire que la que se observa en el resto de la Zona Metropolitana, además en la Sierra Madre Oriental se produce el fenómeno del viento Foehn (ver Figura 3) que se produce en relieves montañosos cuando una masa de aire cálido y húmedo es forzado a ascender para salvar ese obstáculo. Esto hace que el vapor de agua se enfríe y sufra un proceso de condensación o sublimación inversa precipitándose en las laderas de barlovento donde se forman nubes y lluvias orográficas. Mientras que del otro lado de la sierra el lado de sotavento el paisaje es seco, árido y cálido, como se puede observar cuando visitamos la ciudad de Saltillo. Este fenómeno produce una disminución local de la temperatura y un aumento de la humedad en el ambiente que beneficia todo el año a nuestro municipio, este efecto en la sierra de las mitras es inverso al quedarse la humedad y el aire más fresco en el municipio de Monterrey del lado de la Colonia las Cumbres.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL

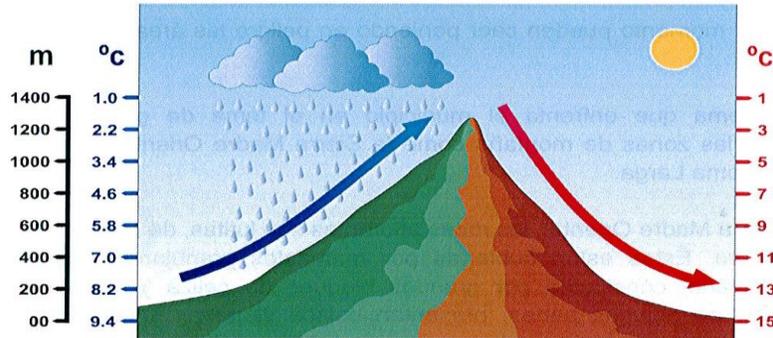


Figura 3: Efecto Foehn  
Fuente: Wikipedia

### 5.2.2 Geología

El Municipio de San Pedro Garza García, se localiza en la parte suroeste y noreste del Valle de Monterrey, comprendiendo el flanco norponiente del Anticlinal del Mirador y el flanco sur poniente del Anticlinal Loma Larga, es importante recalcar que el valle, se encuentra enmascarado por depósitos de ambientes continentales y de plataforma, reflejo de transgresiones y regresiones, con cambios laterales y verticales de facies, relacionados con sistemas fluviales, producto de avenidas, estos eventos se observan claramente en la posición de los cantos del conglomerado (imbricación), complejos correspondientes a dichos depósitos los cuales están restringidos en el hombro derecho del cauce, este depósito en algunos sitios, se muestra muy bien cementado.

La Sierra Madre Oriental localizada al sur del municipio, tiene 1,800 metros de altura, la Sierra de Las Mitras localizada al norte, la Loma Larga al noreste y en el extremo sureste del municipio, el Cerro San Agustín, el Cerro El Mirador y el Cerro de la Corona tienen elevaciones cercanas a los 1,200 metros sobre el nivel del mar. En algunas zonas de la Sierra Madre Oriental hay bloques inestables y depósitos de rocas de diferentes tamaños, producto de caídas, rodamiento y desprendimientos.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



que en cualquier momento pueden caer poniendo en peligro las áreas habitadas de la ladera.

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

En la Sierra Madre Oriental, las rocas aflorantes son lutitas, de las formaciones Parras e Indidura. Éstas están 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.



Figura 4: Bloque en peligro de deslizamiento  
Fuente: Atlas de Riesgos para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa

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 en toda el área, pero en términos generales se pueden distinguir las siguientes SUBZONAS:

a) San Ángel

*MT*

*m*

*EQ*



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



- 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 constituidos 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 metros sobre el nivel del mar) 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.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



*Meseta de La Corona.* Existen fisuras y fracturas geológicas, así mismo, tiene cavernas en 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 rocoso cubierto por una capa de entre uno y 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 muy estables, excepto en los bordes del sector Palmillas. Hay riesgos de caídas y rodamientos de rocas y material pétreo desde Olinalá y Palmillas hasta el Santuario y Colonial de La Sierra.

*Sierra de Las Mitras.* La falda de la Sierra 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.

### 5.2.3 Topografía y pendientes

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 asienta el área urbana del centro de población. Actualmente, la urbanización se extiende hacia las sierras y lomas en terrenos con pendientes variadas que alcanzan hasta un 45% de pendiente. La urbanización en estas zonas se extiende en forma de sectores residenciales de baja densidad habitacional. En el caso del distrito llamado El

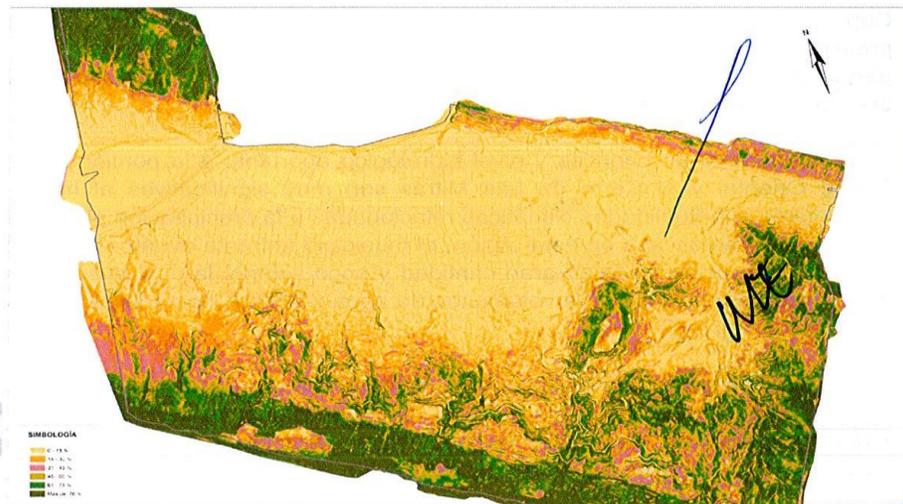


R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



Obispo, que se ubica en las faldas del Cerro de Las Mitras, su densidad habitacional es mucho más alta. Este distrito se encuentra ocupado en su mayoría por familias de escasos recursos. La problemática de las fuertes pendientes, combinada con los escurrimientos pluviales, el tipo de suelo y fracturas geológicas, es más crítica y desfavorece totalmente a las colonias situadas en las faldas de las montañas.

En la Figura 5 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.



**Figura 5: Topografía y pendientes de suelo**

Fuente: Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N. L.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



#### 5.2.4 Hidrología

El principal flujo hidrológico que cruza el municipio con rumbo poniente – oriente es el Río Santa Catarina, con un cauce de 75 metros y una longitud de 5.935 metros, desde el límite poniente del municipio con Santa Catarina, hasta el límite oriente municipal con Monterrey. El Arroyo El Obispo cruza el municipio de con rumbo poniente – oriente, con un cauce de 9.50 metros y una longitud de 2,200 metros hasta desembocar en el Río Santa Catarina a la altura del Puente El Obispo. La mayor parte del año el río y este arroyo se encuentran secos. Solamente en épocas de lluvia presentan fuertes caudales, que debido a las pendientes de sus respectivos cauces, en ocasiones se desbordan causando daños a lo largo de su recorrido.

Otras corrientes intermitentes importantes son los arroyos San Agustín y El Capitán, de carácter efímero puesto que conducen corrientes solo después de presentarse tormentas pluviales, captando tanto los escurrimientos naturales de las partes altas de la sierra en el primer caso, como los escurrimientos superficiales del área urbana en los dos casos.

El número de cuencas y nivel hidrológico aportante a la porción de la Sierra Madre Oriental y el Cerro 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, la cual busca las salidas naturales aportando grandes volúmenes de agua y sólidos hasta llegar al Río Santa Catarina.

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 de desarrollo urbano se concentró en ocho arroyos o cuencas principales bajantes de la Sierra Madre Oriental, en cuya acción natural tienden a conjugarse los factores hidráulicos y geológicos más impactantes sobre las zonas residenciales de asentamientos y



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



densidades habitacionales variables, y para el propio municipio de San Pedro Garza García.

Un caso semejante es el 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 metros sobre el nivel del mar (msnm) en el caso de la Sierra Madre Oriental, y sobre la cota 800 metros sobre el nivel del mar (msnm) 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 realizar obras de retención de material de arrastre y control del flujo pluvial.

Por último, en la zona de la Colonia del Valle, el manto freático - producto de la recarga de acuíferos, resultado de las precipitaciones- se encuentra a una distancia de profundidad aproximada de 25 metros, aspecto que debe considerarse principalmente en la construcción de elementos subterráneos en la mencionada zona.

#### 5.2.5 Vegetación y fauna

En particular, el medio natural de San Pedro Garza García 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.

En cuanto a la flora, en el municipio se localizan siete tipos principales de vegetación natural, de la cual el matorral submontano y los bosques de encino y de pino, son los tipos vegetativos de mayor importancia dentro del recurso forestal y se localizan en el Parque Nacional Cumbres de Monterrey.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.



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 *Cnidocolus chyamansa*, de uso medicinal. Existen también especies amenazadas en el *Agave Bracteosa* (amole de castilla) y la *Magnolia Grandiflora* (magnolia), así como otras especies que se encuentran en peligro de extinción endémica como la *Agave Victoria-Reginae* (noa) y la *Brahea berlandieri* (palmito).

La fauna que habita en el municipio se concentra principalmente en el Área Natural Protegida Parque Nacional Cumbres de Monterrey, en la Sierra Madre Oriental, y corresponde a la fauna 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*). También habitan mamíferos como el oso negro (*Ursos Americanus*), la ardilla arbórea (*Sciurus Aureogaster*) y el conejo del este (*Sylvilagus Floridanus*). 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, ceniztonle, cuervo, urraca, lechuza de campanario, cardenal, aguililla y el búho.

El principal peligro identificado para la vegetación y fauna existente en la zona montañosa son los incendios forestales en temporada de altas temperaturas y presencia de fuertes vientos, o de tormentas eléctricas en temporadas secas.

#### 5.2.6 Riesgos naturales y vulnerabilidad

Los principales riesgos naturales que se presentan en el municipio se localizan en las faldas de la Sierra Madre Oriental, al conjuntarse los factores de la



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



urbanización y construcción de la misma, sin respetar el libre funcionamiento de los escurrimientos y cañadas existentes ni las características geológicas del sitio.

Dichos riesgos, como los derrumbes, deslaves, desprendimientos de rocas, tierra y lodo se magnifican en temporadas de lluvia, aunque también se presentan por el descuido y la falta de medidas preventivas durante los procesos constructivos que realizan los particulares en el uso de sus derechos y permisos adquiridos.

Las obstrucciones, rellenos y/o la falta de mantenimiento preventivo, tanto de las cañadas, escurrimientos y ductos o colectores de drenaje pluvial existentes generan, en las temporadas de lluvias, riesgos de inundaciones temporales en las vías públicas, así como el azolve de las mismas y de los ductos del drenaje pluvial.

En la Sierra Madre Oriental existe el riesgo permanente de incendios que se acrecienta en la temporada seca del año. De ahí la importancia de contar con los planes contingentes para prevenir y combatir dichos eventos.

#### 5.2.7 Medio ambiente

El área urbana está contaminada visualmente por la presencia de anuncios panorámicos llamados MUPI's (mobiliario urbano para la presentación de información), cables, postes, infraestructura visible, mobiliario urbano deteriorado y en algunos casos hasta muestras de "grafiti".

La contaminación por ruido es generada por el transporte público e individual, en especial por el ferrocarril que cruza el Distrito Industrial y el sonido de su silbato y de las campanas que advierten a los automovilistas de su paso y afecta a la población residente en las cercanías.

La contaminación del suelo se da por la disposición de basura y desechos sólidos en lotes baldíos y en algunas partes del Río Santa Catarina, el Arroyo El Obispo y algunas cañadas del Cerro de las Mitras.

En cuanto a la contaminación del aire por humos, gases y partículas menores a 10 micras, el municipio no presenta problemas importantes.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



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.

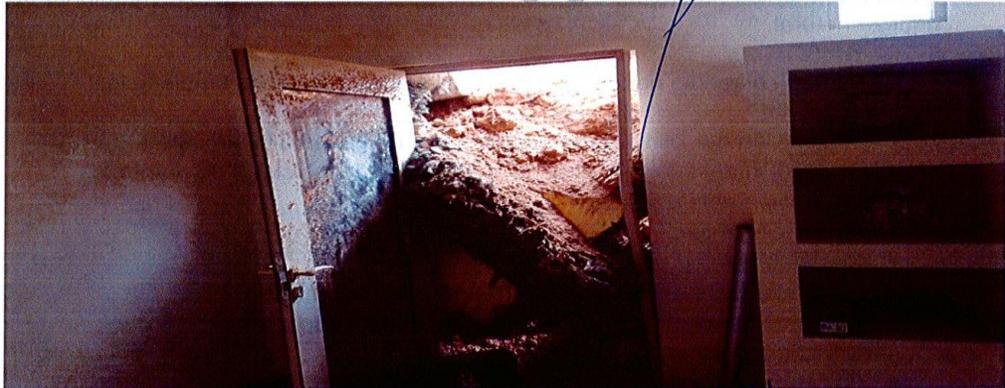
La alteración de cualquier elemento de un sistema, realizada generalmente en una fracción mínima del tiempo de su formación original, equivale a una modificación del sistema completo, y sus efectos repercuten directa o indirectamente sobre la forma en que es habitado. En términos generales, las actividades humanas, particularmente el proceso de urbanización y expansión de las ciudades, representan una de las principales causas de la alteración de los sistemas naturales.

Los efectos de estas acciones se perciben en la forma de escurrimientos torrenciales debido a la modificación del suelo que causan erosión e inestabilidad del mismo, con desprendimientos en zonas de montaña, arrastre de materiales que azolvan e inhabilitan el sistema de drenaje pluvial existente, y contribuye a la degradación del medio ambiente.

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:



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



**Figura 6: Deslave en Colonia Mesa de la Corona.**

**Fuente:** Archivo de imágenes de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N. L.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



### 5.2.8 Capital natural

El medio físico natural del municipio de San Pedro Garza García 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<sub>2</sub> (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, 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 Garza García 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, por lo que resulta importante continuar protegiéndolas y conservándolas evitando la destrucción de su hábitat.







R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



### 5.3 Medio demográfico y socioeconómico

#### 5.3.1 Crecimiento demográfico histórico

Del año 1990 al 2000, el municipio tuvo un crecimiento demográfico más o menos sostenido. El primer quinquenio fue del 7% y el segundo quinquenio del 4%. En los cinco años siguientes la población tuvo una caída de 4,000 habitantes con una tasa negativa de -3% y a partir del año 2005 hasta el 2015 el crecimiento se estabiliza con un crecimiento marginal de 0.5% al 2010 y 0.4% al 2015, que nos muestra que el municipio dejó de crecer en población.

**Cuadro 1 Tasas de crecimiento poblacional de San Pedro 1990-2015**

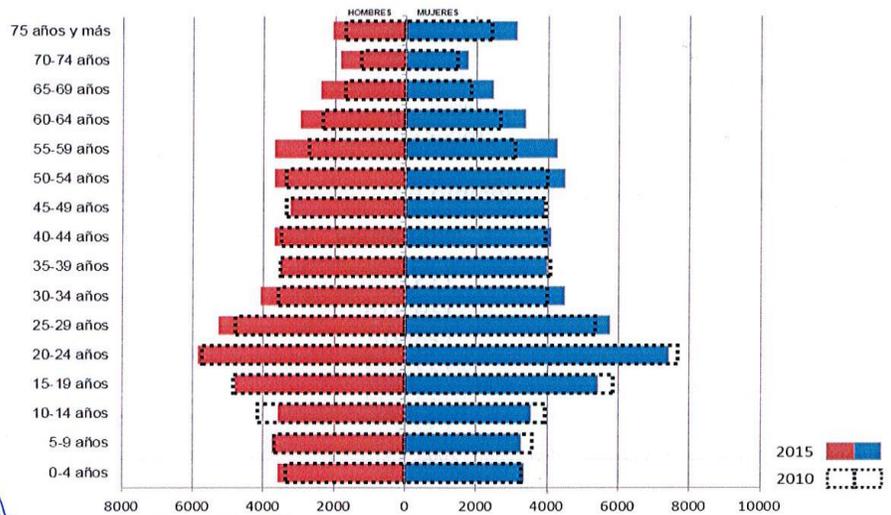
Año	Habitantes	Tasa de crecimiento (%)
1990	113,017	—
1995	120,913	7.0%
2000	125,978	4.0%
2005	122,009	- 3.0%
2010	122,659	0.5%
2015	123,156	0.4%

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

Para entender estas cifras conviene hacer unas reflexiones; de la encuesta intercensal del INEGI levantada el año 2015 podemos observar que casi un 12% de la población contestó que hace cinco años San Pedro no era su lugar de residencia, lo que significa que de no ser por la llegada de estas familias San Pedro seguiría perdiendo población, estas cantidades no son menores de continuar esta tendencia en menos de cincuenta años San Pedro perdería la mitad de su población original, durante los últimos cinco años 14,360 habitantes que representan 4,045 familias han escogido a San Pedro para establecer su domicilio.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



**Figura 9: pirámide de edades comparativa 2010-2015**  
Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda 2010. Encuesta Intercensal 2015.

En la gráfica comparativa con las pirámides de edades de los años 2010 y 2015 que se muestra en la figura 9 vemos como en ese periodo se ha perdido población en los segmentos de edad de 5 a 24 años y se ha ganado población en los segmentos con edades superiores a los cincuenta años, lo que indica la salida fuera de este municipio, de familias con niños pequeños y jóvenes en edad de estudios académicos asociada a la llegada de familias maduras ya sin hijos, esto se puede explicar por el alto costo del suelo en nuestro municipio que expulsa a las familias jóvenes que al no poder adquirir una vivienda en este municipio salen a buscar



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



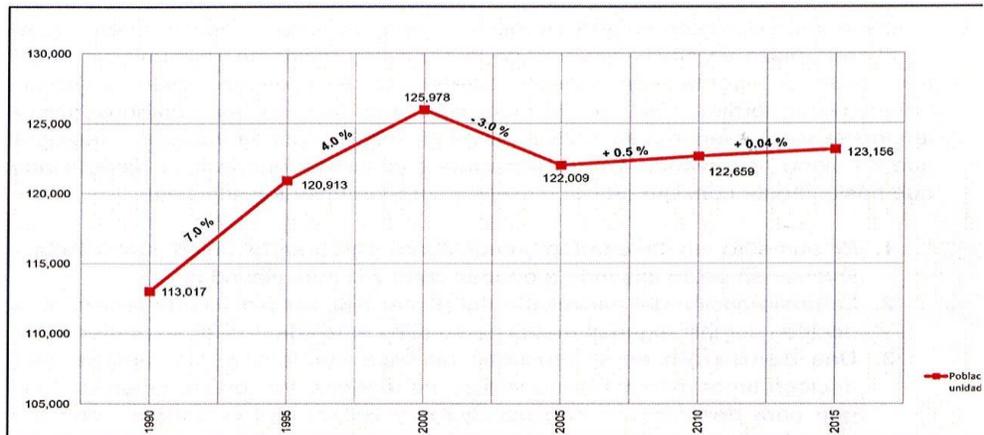
opciones al alcance de sus ingresos económicos en otros municipios metropolitanos, fenómeno que se complementa con la llegada de familias maduras que a través del tiempo han forjado un capital que les permite adquirir las viviendas que ofrece el mercado inmobiliario en este municipio, de continuar esta dinámica se va a generar en el corto plazo un envejecimiento de la población residente en municipio, que hay que tomar en cuenta a la hora de diseñar las políticas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial en nuestro municipio, otros factores que contribuyen en esta tendencia son los fenómenos asociados a la llamada segunda transición demográfica que se viene observando en las sociedades contemporáneas más desarrolladas y que básicamente consiste en cinco nuevos comportamientos sociales:

1. El aumento en la edad promedio para celebrar la unión matrimonial, los jóvenes se están casando a edades cada vez más elevadas
2. La postergación del nacimiento del primer hijo, las familias de recién casados deciden cumplir algunas metas personales antes de buscar su primer hijo
3. Una disminución en el promedio de hijos por familia, las familias jóvenes deciden tener menos hijos o incluso no tenerlos, ya son comunes las familias que para desarrollar sus capacidades y vocaciones individuales deciden no tener familia.
4. El aumento de divorcios y las uniones consensuadas, estos fenómenos también contribuyen a la disminución de hijos por familia
5. Las uniones con personas del mismo sexo que solo en muy raras ocasiones logran adoptar o concebir hijos

Resumiendo, entre las causas que inciden en el estancamiento del crecimiento poblacional del municipio de San Pedro Garza García, destacan la ausencia en el mercado inmobiliario de una oferta de viviendas a precios que estén al alcance de las familias jóvenes que desean vivir cerca de sus padres y el agotamiento de las reservas de tierra para el crecimiento urbano.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



**Figura 10: Crecimiento poblacional 1990-2015**

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

### 5.3.2 Distribución de la población por edad y sexo

La estructura piramidal de la población municipal durante los años 2000 a 2015, muestra claramente una base reducida que se acentúa en los segmentos de edad de 0 a 14 años, correspondiente a preescolar, primaria y secundaria. Esta reducción se acentúa notablemente en el año 2015.

En forma semejante se comporta el grupo de población de ambos sexos de los 30 a 54 años, que en el año 2015 evidencia una uniformidad anormal por una posible pérdida de población económicamente activa.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL

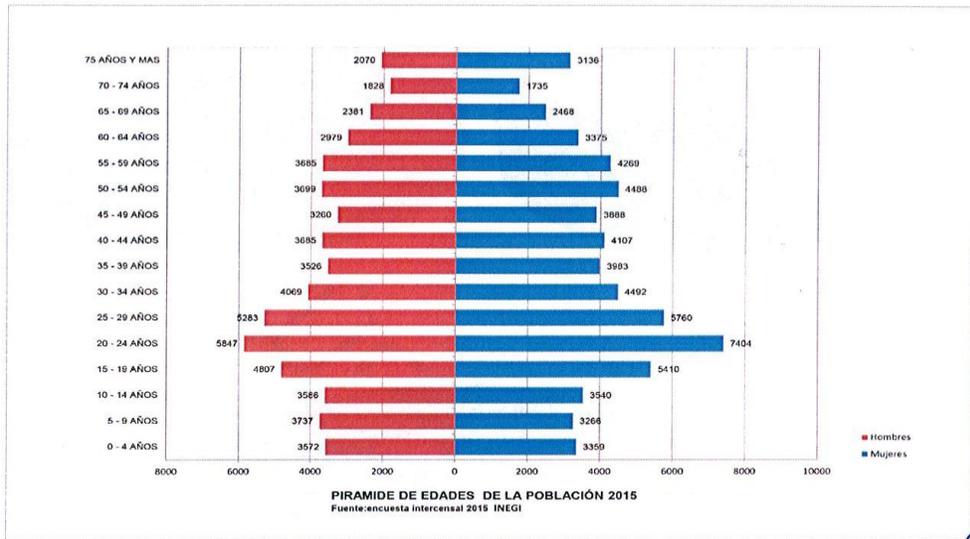
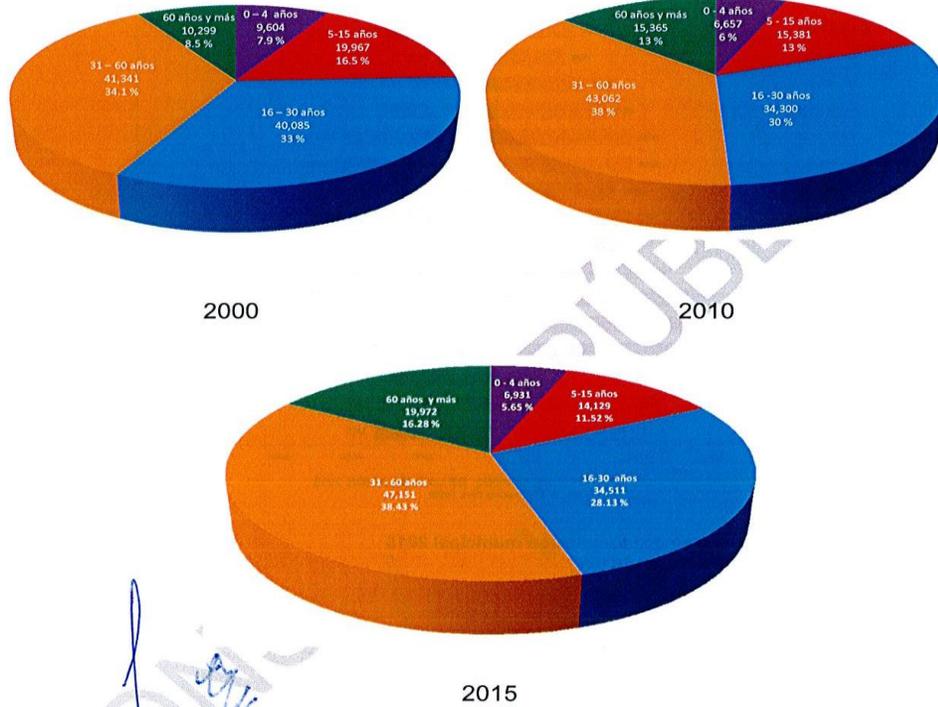


Figura 11: Pirámide de edades de la población municipal 2015  
Fuente: INEGI Encuesta intercensal 2015.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



**Figura 12: Grupos de edad de la población 2000-2010-2015**  
 Fuente: INEGI. Censos generales de población y vivienda 2000 y 2010. Encuesta intercensal 2015.

En la imagen 12 podemos observar claramente como los segmentos del lado derecho correspondientes a la población de más de 30 años ha ido en aumento en tres reportes de INEGI (2000, 2010, 2015) mientras que la población de treinta años y menos ha ido en franca disminución, el municipio de San Pedro Garza García está estacionado en su crecimiento poblacional. Pierde potencial al disminuir su población



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



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.

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, de su cercanía al distrito central de negocios de Monterrey y de su pertenencia al Área Metropolitana de Monterrey.

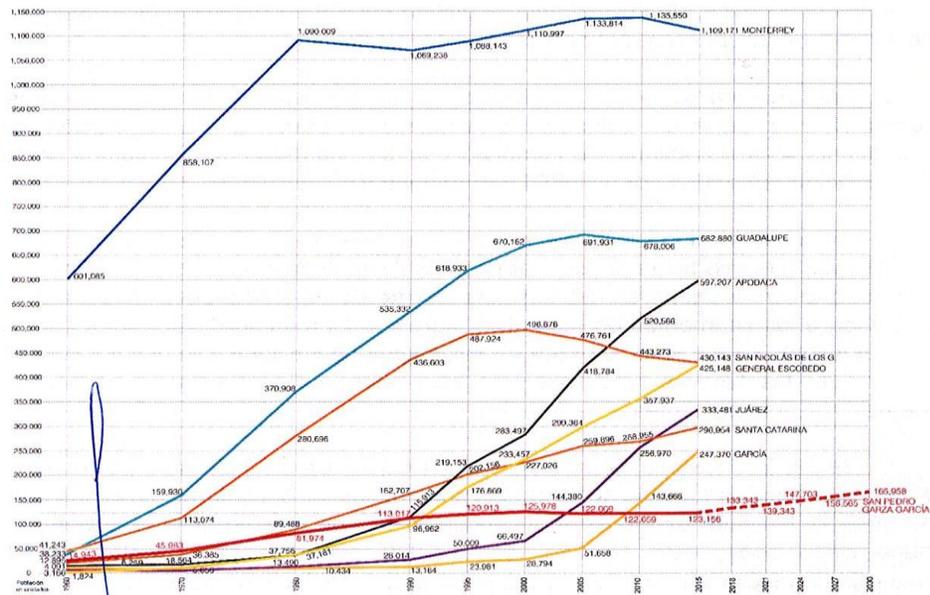
Ese incremento se ha traducido en superficies crecientes destinadas a comercio y a servicios culturales y educativos, frente a una población cuyo crecimiento está sensiblemente estancado, según los datos de los últimos conteos de población realizados por el INEGI (ver Imagen 9).

Los altos costos de la vivienda en el mercado inmobiliario del municipio contribuyen a la migración de los matrimonios jóvenes en edad activa y reproductiva; costos que en lo general reflejan una oferta de vivienda poco diversificada y orientada a los segmentos de más altos ingresos del mercado, este factor asociado al agotamiento de las reservas para el crecimiento habitacional y la disminución en el tamaño de las familias modernas han convertido a San Pedro en un Municipio expulsor de sus residentes.

Según la encuesta intercensal del INEGI, ajustando los datos de respuestas N/E (no especificado) y convirtiendo los porcentajes en pobladores, tenemos que un 11.88% de los que respondieron la encuesta dijeron que no vivían en San Pedro hace cinco años, esto significa que 14,630 personas provenientes de otros municipios e inclusive de otros estados del país establecieron su sede para vivir en San Pedro, si comparamos este dato con el débil incremento poblacional el mismo periodo (2010-2015) que resultó en un aumento de 497 habitantes, podemos afirmar que 14,134 habitantes de San Pedro buscaron una vivienda fuera de este municipio, lo que nos indica que entre emigración y extinción desaparecieron 4,038 familias en el último quinquenio, el débil crecimiento poblacional que aparece en los censos es producto del saldo migratorio y no del incremento poblacional interno.

Durante los últimos cinco años San Pedro expulsó 161 familias al año, 4,038 en total lo que nos da un éxodo de 13.5 familias por mes durante este periodo, (considerando que en San Pedro la familia promedio tiene 3.5 miembros) y los datos

con los que contamos indican que esta expulsión continuara durante algunos años más en el corto plazo.



**Figura 13: Crecimiento de población por municipio de la Zona Conurbada de Monterrey 1960-2015**  
Fuente: INEGI. Censos de población y vivienda 1960, 1970, 1980, 1990, 2000 y 2010. Censo de población y vivienda 2005. Encuesta intercensal 2015.

### 5.3.3 Estimación del futuro crecimiento de la población

Con base en los datos de los Censos de Población y Vivienda, Censo de Población y Vivienda y Estimación Intercensal de 1990 a 2015, se estima mediante una proyección lineal,



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.



que el crecimiento esperado para el municipio en el año 2050 sería de 135,393 habitantes, es decir que cabría esperar un aumento de 12,237 habitantes entre el año 2015 y el año meta del Plan de desarrollo urbano (ver Figura 14).

Año	Habitantes
1990	113,017
1995	120,913
2000	125,978
2005	122,009
2010	122,659
2015	123,156
2020	126,485
2025	127,970
2030	129,454
2035	130,939
2040	132,424
2045	133,908
2050	135,393



Sxy	103928
Sx	18.70828693
Sy	5942.293322
rxxy	0.934855445

Figura 14: Estimación del crecimiento demográfico del municipio 2015-2050  
Fuente: Estimación del Plan con base en datos censales de población de INEGI.

### 5.3.4 Actividades económicas

El municipio de San Pedro Garza García se está convirtiendo en el centro financiero y de negocios más importante del norte de México, conocer los impactos sociales, económicos, urbanos y ambientales que esto implica resulta de vital importancia para diseñar una estrategia de desarrollo que propicie y estimule la generación de riqueza sin afectar las condiciones de habitabilidad del espacio público municipal.

El polo de negocios de Valle Oriente, el Distrito Valle del Campestre, el corredor comercial Vasconcelos y la zona del Centrito Valle, entre otros, han sido los impulsores de un poderoso mercado inmobiliario que se prepara para alojar las



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



empresas que el municipio continua atrayendo año con año, según los censos económicos de INEGI, en solo cinco años la población ocupada en San Pedro aumento en 48,277 nuevos empleos al pasar de 81, 016 en el año 2009 a 129,293 en el 2014, lo que representa una tasa anual de incremento de 9.8 %. De mantenerse esta dinámica podemos estimar que para el año de 2016 tendremos una población ocupada en el municipio de 155,875 personas. Considerando que la población total estimada en el municipio para el 2016 es de 123,156, resulta que hay más personal ocupado que habitantes en el municipio (ver Cuadro 2).

**Cuadro 2: Población ocupada que trabaja en el municipio 2009 - 2014**

Personas ocupadas en 2009	Personas ocupadas en 2014	Tasa media anual de crecimiento 2009 - 2014	Estimación de persona ocupadas en 2016
81,016	129,293	9.80%	155,876

Fuente: INEGI, Censo Económico 2009, 2014.

De la Encuesta Intercensal que levantó el INEGI el año 2015 se tiene que en San Pedro 55,530 personas dijeron haber trabajado al menos una hora en la semana anterior al levantamiento de la información, por lo que estadísticamente se consideran dentro del Personal Ocupado (PO) de la Población Económicamente Activa (PEA), 4,882 trabajadores más de lo que el INEGI levantó en el censo de 2010 (50,656 personas), lo que representa un incremento del 1.8% anual en el periodo 2010-2015, la tasa de incremento del personal ocupado resulta mayor a la tasa del incremento de la población para el mismo periodo (0.081%), lo que indica un incremento en la activación económica de los residentes del municipio (ver Cuadro 3). También en el mismo instrumento se les pregunto si habían laborado dentro o fuera del municipio resultando que 16,300 lo habían hecho dentro del municipio (29.35%) mientras que 39,238 contestaron que habían salido del municipio para trabajar (70.65%) (ver Cuadro 3).



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



**Cuadro 3: Población ocupada residente del municipio 2010 - 2015**

Personas ocupadas en 2010	Personas ocupadas en 2015	Tasa media anual de crecimiento 2010-2015	Estimación de personas ocupadas en 2016.
50,656	55,538	1.8%	56,569

Fuente: INEGI. Censo 2010 y Encuesta Intercensal 2015.

Aplicando esta distribución del lugar donde se trabajó la semana anterior al levantamiento de la información y la tasa de incremento anual del Personal Ocupado que vive en San Pedro, tenemos que de los 56,569 trabajadores de San Pedro para el año 2016, el 29.35%, 16,603 trabaja en el municipio y 39,238, el 70.65%, lo hacen en otro municipio del Área Metropolitana. (ver Cuadro 4)

**Cuadro 4: Población ocupada residente en el municipio en 2016**

Categoría	Personas	%
Población ocupada	56,569	100.00
Población ocupada de San Pedro que vive y trabaja en el municipio	16,603	29.35
Población ocupada de San Pedro que trabaja fuera del municipio	39,966	70.65

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de INEGI, Encuesta Intercensal 2015.

Si descontamos de la cantidad de población ocupada en el municipio el año 2016 (155,876 personas) la población ocupada de San Pedro que trabaja en este municipio (16,603 personas) podemos estimar que 139,273 personas acuden a San Pedro por motivos de trabajo, esta cantidad es muy importante porque es superior a la cantidad de habitantes que viven y duermen en este municipio. (ver Cuadro 5)



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



**Cuadro 5. Población ocupada que trabaja en el municipio en 2016**

Categoría	Personas	%
Población ocupada en San Pedro.	155,876	100.00
Población ocupada de San Pedro que vive y trabaja en el municipio.	16,603	10.65
Población ocupada de otros municipios que acude a trabajar a San Pedro Garza García.	139,273	89.35

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de INEGI, Encuesta Intercensal 2015, y Censo Económico 2014.

**Cuadro 6. Población total ocupada en el municipio en 2016**

Personas que trabajan dentro del municipio.	Personas que trabajan fuera del municipio.	Personas de otros municipios que acude a trabajar al municipio
16,603	39,966	139,273

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de INEGI, Encuesta Intercensal 2015, y Censo Económico 2014.

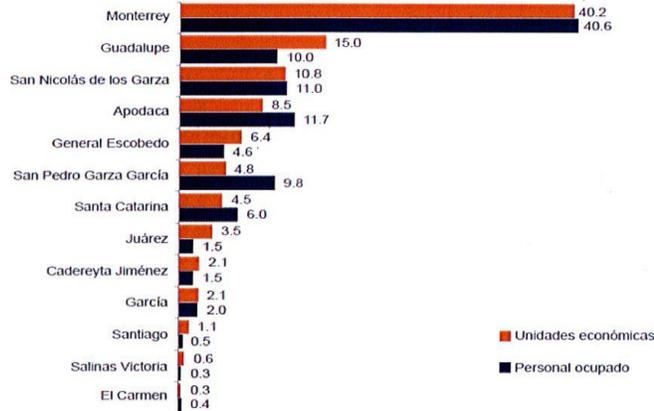
Según datos de los censos económicos 2014 en el año 2013 San Pedro Garza García con el 4.8% de todas las unidades económicas del estado daba empleo al 9.8% de la población ocupada de todo el estado, en la gráfica siguiente es bastante notorio, que es el único municipio del estado que en porcentajes tiene el doble del personal ocupado que de unidades productivas, muy por encima incluso de Apodaca con todo su potencial industrial.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL.



Porcentajes



Nota: los datos están ordenados de acuerdo a las unidades económicas. La suma de los porcentajes puede no coincidir con el 100% debido al redondeo de las cifras.  
INEGI. Censos económicos 2014. SNIEG. Información de Interés Nacional. 63

INEGI. Censos económicos 2014. Nuevo León. 2015

**Figura 15: Porcentaje de establecimientos y personal ocupado por municipios 2013**  
Fuente: INEGI Censos económicos 2014,

El municipio de San Pedro con el 4.31% de las unidades económicas del estado supera ese porcentaje en diez de los dieciséis actividades económicas que se desarrollan en el municipio, destaca entre ellas que en san pedro se encuentran el 39.29% de todas las actividades del ramo 55 Corporativos ya que de los 84 corporativos de todo el estado 33 se encuentran en San Pedro también destacan entre las actividades más relevantes la del ramo 54 Servicios profesionales, científicos y técnicos con un 15.60%, ramo 53 Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles con un 11.36% y ramo 51 Información en medios masivos, con 11.44%



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



**Cuadro 7. Unidades Económicas por Actividad Económica**

Actividad Económica	Unidades Económicas		Porcentaje
	Estado	Municipio	
Total	135,482	5,845	4.31%
23 Construcción	1,032	88	8.52%
31 - 33 Industrias manufactureras	12,656	227	1.79%
43 Comercio al por mayor	6,562	271	4.12%
46 Comercio al por menor	54,703	1,770	3.20%
48 - 49 Transportes, correos y almacenamiento	1,020	42	4.11%
51 Información en medios masivos	306	35	11.44%
52 Servicios financieros y de seguros	1,401	131	9.35%
53 Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	3,028	344	11.36%
54 Servicios profesionales, científicos y técnicos	3,967	619	15.60%
55 Corporativos	84	33	39.29%
56 Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	3,112	303	9.74%
61 Servicios educativos	2,232	170	7.62%
62 Servicios de salud y de asistencia social	6,126	390	6.37%
71 Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	1,525	90	5.90%
72 Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	15,236	570	3.74%
81 Otros servicios excepto actividades gubernamentales	22,432	759	3.38%

Fuente: INEGI, Censos Económicos 2014. Resultados definitivos.

Ahora bien, con base en la dinámica que presenta el municipio en cuanto a las actividades económicas desarrolladas, y en los datos de INEGI se realizó una proyección lineal para estimar la población ocupada en el municipio en el año meta del Plan de desarrollo urbano, resultando la cantidad de 285,990 personas, es decir, que cabría esperar un aumento de 156,692 personas ocupadas trabajando en el municipio (ver Figura 16).



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



Año	Personas Ocupadas
1999	53,440
2004	70,394
2009	81,016
2014	129,293
2019	143,081
2024	166,899
2029	190,717
2034	214,535
2039	238,353
2044	262,172
2049	285,990

Sky	1339768.1250
Sx	21.4016
Sy	75525.5724
rxY	1.9419

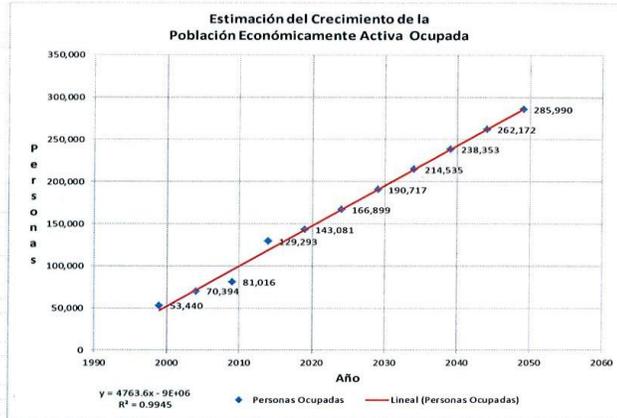


Figura 16: Estimación del crecimiento de la población económicamente activa ocupada en el municipio 2000-2050

Fuente: Estimaciones del Plan con base en datos de INEGI.

## 5.4 Suelo

### 5.4.1 Zonas que integran el centro de población

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

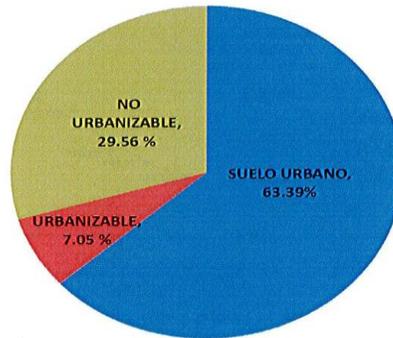
- a) Suelo urbano
- b) Suelo urbanizable
- c) Suelo no urbanizable



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



San Pedro Garza García es una ciudad ya construida con pocas reservas de crecimiento urbano. La superficie del territorio municipal es de 7,092.60 hectáreas; de esta superficie, 4,495.73 hectáreas son suelo urbanizado y 2,096.18 hectáreas son suelo no urbanizable. Sólo quedan 500.69 hectáreas por urbanizar, lo que representa el 7.05% del territorio municipal (ver Figura 17).



**Figura 17: Distribución del suelo en el municipio**

Fuente: Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, medición de superficie en cartografía del municipio. 2016.

a) Suelo urbano

Se considera suelo urbano a la parte del territorio municipal que está dotada de la infraestructura y servicios públicos necesarios para el desarrollo de las actividades de la población.

El suelo urbano se clasifica en:

1. Predios consolidados, que son aquellos predios urbanos construidos u ocupados que disponen de la infraestructura hidráulica, energética y vial necesarias para su desarrollo.
2. Predios baldíos, tienen esta clasificación los suelos que disponen de la infraestructura hidráulica, energética y vial necesaria, pero no se encuentran

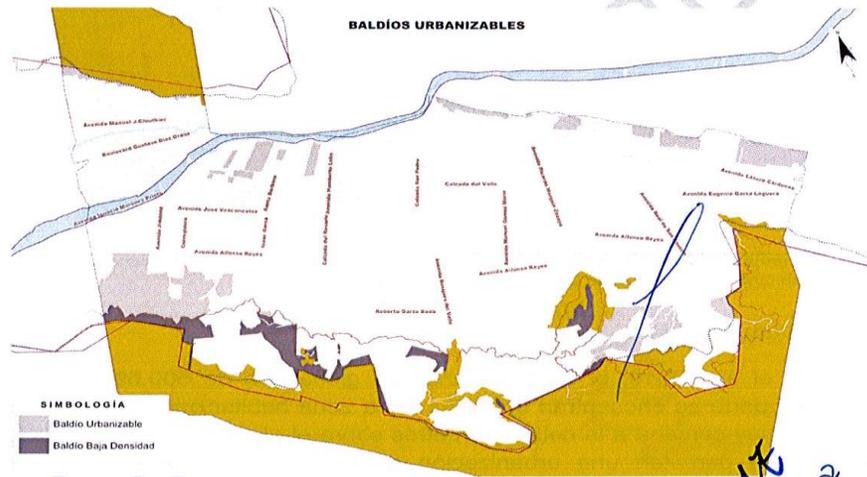


R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



ocupados o se encuentran subutilizados. De estos predios baldíos 79.51 hectáreas están en zonas comerciales o mixtas y 540.83 hectáreas en áreas habitacionales

- 3. Vialidad, que es el espacio urbano público que permite la movilidad de la población y el 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.



**Figura 18: Predios urbanizables, municipio de San Pedro Garza García, 2011**  
Fuente: Secretaría de Ordenamiento Urbano de San Pedro Garza García.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL

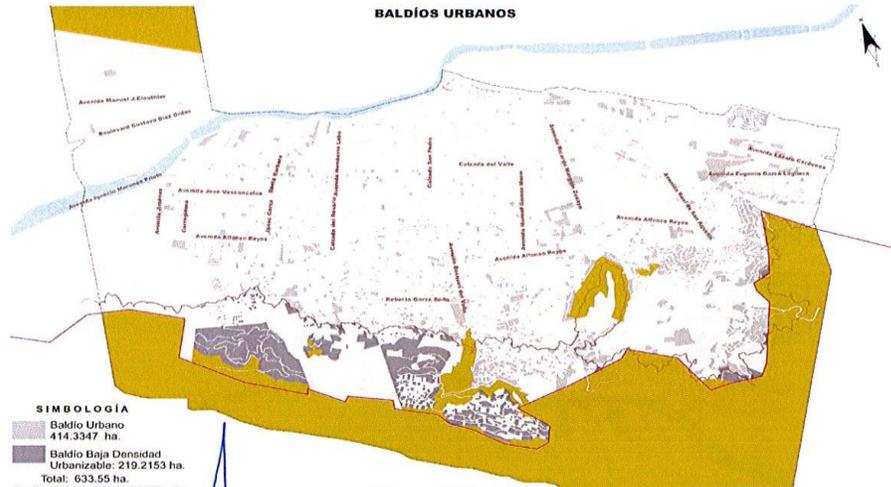


Figura 19: Predios baldíos urbanos y urbanizables, municipio de San Pedro Garza García, 2011  
Fuente: Secretaria de Ordenamiento Urbano de San Pedro Garza García.

b) Suelo urbanizable

Hasta el año 2016, el suelo urbanizable global era de 500.69 hectáreas. De éstas, una parte se encuentran ubicadas en la zona habitacional de montaña sobre una línea muy cercana a la cota 800 metros sobre el nivel medio del mar (msnm). Estas zonas permiten una urbanización con muy baja densidad habitacional y reglamentación específica. Las razones para conservar esta zona como zona habitacional de montaña (sujeta a reglamentación específica), se deben a su topografía irregular, a la dificultad para introducir los servicios de infraestructura, además de su intensa forestación, altitud y alejamiento (ver Figuras 18 y 19).

Este objetivo de mantener la zona de preservación natural como no urbanizable, contribuye sustancialmente a la sustentabilidad urbana del municipio. Año con año se reciben requerimientos por parte de las autoridades judiciales para permitir la construcción en estas zonas. Dichos requerimientos se derivan de recursos legales



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



interpuestos por particulares,, y en la actualidad, la urbanización ha invadido zonas de preservación natural con gran valor medioambiental, lo que 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 2,096.18 hectáreas, lo que supone el 29.55% del total municipal. De estas hectáreas, 1,689 corresponden al área del Parque Nacional Cumbres de Monterrey y 320 hectáreas corresponden al Área Natural Protegida Sierra de Las Mitras.

#### 5.4.2 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 Garza García 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 José Vasconcelos, Lázaro Cárdenas, Gustavo 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, Manuel 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



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



consolidación. Sin embargo, existen otros casos donde la estructura vial no ha tenido el mismo efecto, como la avenida 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.

#### 5.4.3 Evolución de los usos de suelo

San Pedro Garza García se ha caracterizado por ser un municipio residencial; sin embargo, el sector de servicios terciarios 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 Garza García 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 el Centrito Valle, así como en la avenida José 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, Manuel Gómez Morín y José Vasconcelos. Se diferenciaban de manera específica los servicios en torno a la avenida Lázaro Cárdenas y al sur de la avenida Manuel 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



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



específicas como el distrito El Obispo, la avenida Ricardo Margáin Zozaya así como las colonias 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 de Monterrey debido en parte, a la falta de transporte público hacia esta área.

El Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, N.L., 2000-2024 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: Gustavo Díaz Ordaz, Vasconcelos, Humberto Lobo, Calzada del Valle, Calzada San Pedro, Manuel Gómez Morín, Ricardo Margáin Zozaya 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.

CONSOLIDADO

*ME*

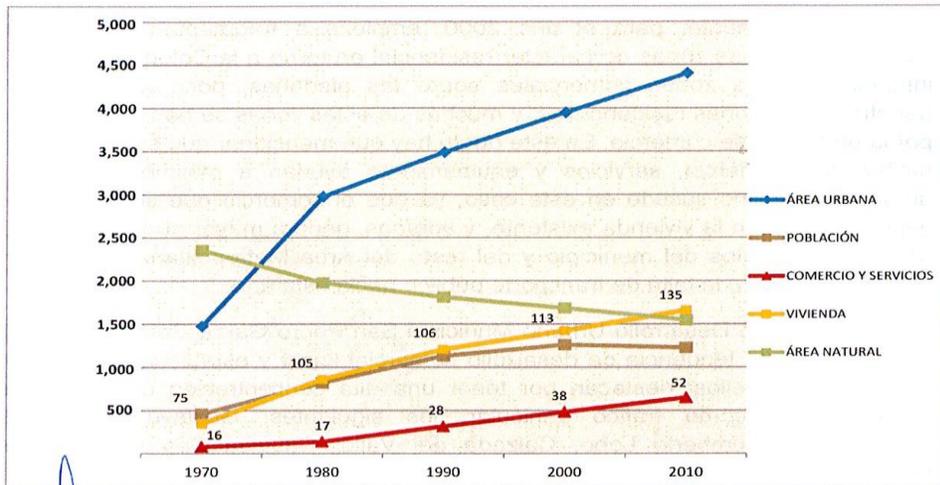
*SM*

*me*

*CO*



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.



/AÑO	1970	1980	1990	2000	2010
ÁREA URBANA	14,758,881	29,738,722	34,863,460	39,463,305	43,998,900
POBLACIÓN	45,983	81,974	113,017	125,978	122,659
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

**Figuras 20 y 21.** Crecimientos de población, área urbana, vivienda, comercio y servicios y área natural, municipio de San Pedro Garza García, N.L.  
Fuente: Planes de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L.; Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García.

Nota: las cantidades se indican en metros cuadrados, excepto la población que está indicada en número de habitantes.

*ME*

*ME*



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



### Vivienda

Para 1970 el área urbana de San Pedro Garza García 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 natural, lo que representa la mayor pérdida de suelo natural con respecto a otros periodos de tiempo (ver Figura 20).

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 y 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 Garza García; 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 natural.

Del año 2000 a 2010 se han urbanizado 137.81 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 estas zonas establecidas como preservación ecológica, (arriba de la cota 800 metros sobre el nivel del mar). Esto ha conllevado a la pérdida de valores ambientales y a una mayor vulnerabilidad ante riesgos previsible como inundaciones, deslaves y derrumbes.

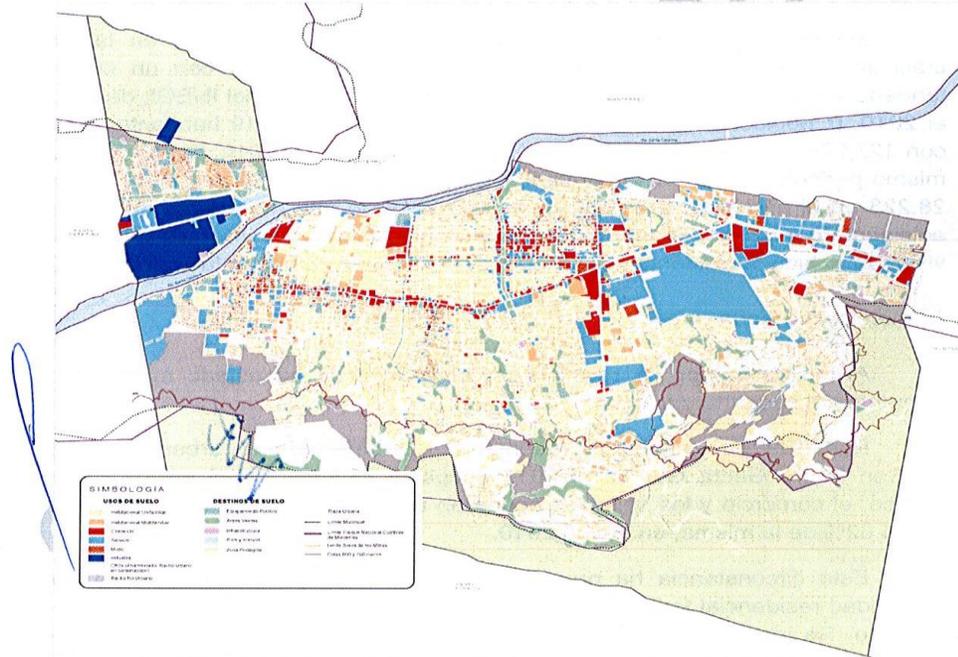


Figura 22: Uso actual de suelo, municipio de San Pedro Garza García, 2014  
Fuente: Secretaría de Ordenamiento Urbano de San Pedro Garza García.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



#### 5.4.4 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 2,922.81 hectáreas representa el 47.60% del suelo urbano. De esto, la vivienda unifamiliar es la más desarrollada, existen en el municipio 32,496 lotes unifamiliares en 2,618.61 hectáreas que equivalen al 42.64% del suelo urbano. Respecto a lotes multifamiliares, existen 2190 lotes, es decir 304.20 hectáreas, equivalentes al 4.95% del suelo urbano del municipio de San Pedro Garza García, que se distribuyen casi homogéneamente entre los distritos ubicados en el valle de San Pedro, desde el Centro Histórico al poniente hasta la Loma Larga en el extremo oriente. 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 Figura 22).

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 los niveles socio-económicos



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



medio y alto 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 de San Pedro 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 colonia Lázaro Garza Ayala. Su tipología es la vivienda de alta densidad habitacional 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

*ME*

*ME*



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



metros cuadrados, mientras que en Vista Real llegan a ser predios de 150 metros cuadrados.

Vivienda residencial en zona habitacional de montaña. Ocupa principalmente las zonas de montaña (Sierra Madre Oriental), 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 habitacional, con lotes promedio de 4,000 metros cuadrados o más.

Vivienda en situación de pobreza. La Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), a través del programa Hábitat y el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (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 Garza García. Uno ubicado en la colonia Revolución en San Pedro Norponiente y el otro en la colonia Canteras en San Pedro Noreste (ver Figuras 23 y 24).



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



**Figura 23. Polígono de pobreza urbana Colonia Revolución.**  
Fuente: Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, SEDESOL, CONEVAL. 2011.



**Figura 24. Polígono de pobreza urbana Colonia Canteras.**  
Fuente: Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, SEDESOL, CONEVAL. 2011.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



b) Comercio y servicios

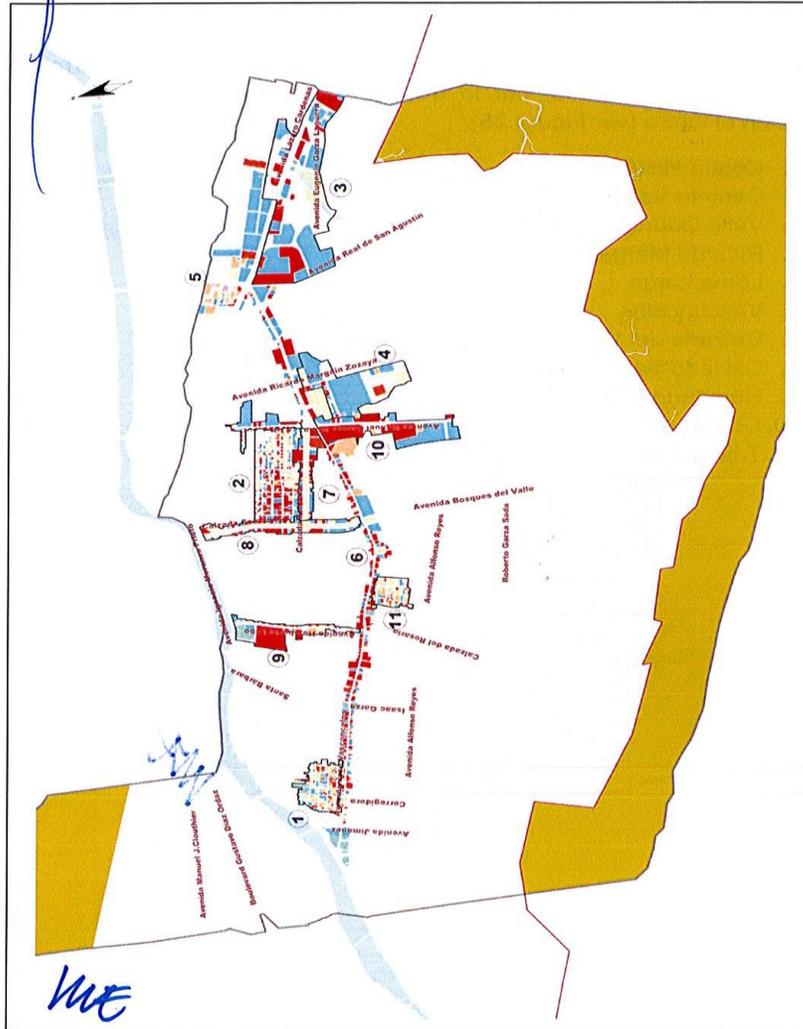
En el territorio municipal se pueden distinguir 11 zonas concentradoras de comercio y servicios, entre las que se distinguen seis por presentar las cualidades y la escala para evolucionar a sub-centros urbanos. Aunque tienen las cualidades y el potencial, varias de éstas están obsoletas en su infraestructura, forma urbana y dinámica de usos de suelo, por lo que se recomienda la realización de planes parciales en el futuro (ver Figura 25).

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 PÚBLICA



**MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.**  
**AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.**



**Figura 25- Zonas concentradoras de comercio y servicios, municipio de San Pedro Garza García, N.L.**  
 Fuente: Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo urbano San Pedro Garza García



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



En el municipio existen aproximadamente 833.95 hectáreas de suelo ocupado actualmente con uso comercial, mixto o de servicio. Comparado con el área urbana de 4,495.73 hectáreas, representan el 18.55% del área ocupada; y comparado con las 7,092.60 hectáreas de extensión del municipio, representan el 11.75 % 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 el corredor Gómez Morín – Ricardo Margáin Zozaya, 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 – Ricardo Margáin Zozaya con 36.65 hectáreas (correspondientes a los terrenos del Planetario Alfa y los terrenos pertenecientes a 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, y a lo largo de las avenidas Manuel Gómez Morín y Ricardo Margáin Zozaya.

c) Comercial de renovación

El suelo comercial de renovación ocupa una superficie de 127.85 hectáreas, que representa 2.08% del área urbana. Éste polígono se ubica en el noreste al Boulevard Gustavo 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 norte del Río Santa Catarina.

d) Equipamiento

*Equipamiento educativo*



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.



Los equipamientos contribuyen a la proyección regional de San Pedro Garza García. En este sentido destacan la Universidad de Monterrey (UDEM) al poniente en los límites con el municipio de Santa Catarina, y el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) con la Escuela de Graduados en Administración y Dirección de Empresas y la Escuela de Graduados en Administración Pública del (EGADE y EGAP) 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 20).

**Cuadro 8: Equipamiento educativo municipal de San Pedro Garza García N.L**

Equipamiento Educativo		
Equipamiento	Cantidad	Superficie en M2
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
<b>TOTAL</b>	<b>113</b>	<b>1,186,533</b>

**Fuente:** Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García.

San Pedro Garza García presenta una cobertura satisfactoria en materia de equipamientos educativos si se analiza la estadística. Sin embargo, algunos de los



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



centros educativos más importantes para la población se están alojando recientemente 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 horarios específicos. 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 Garza García se reconoce por tener buenos equipamientos de salud, como el Hospital CIMA Santa Engracia en Valle Oriente y la Clínica Hospital San Pedro en el distrito Valle. Además se incorpora la reciente construcción del Centro Médico Zambrano Hellion, del sistema Tecnológico de Monterrey, todos ellos del sector privado. Adicionalmente, se cuenta con la Clínica No. 7 y la No. 52 del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) sobre el Boulevard Gustavo Díaz Ordaz. En conclusión, San Pedro Garza García cuenta con un buen número de centros de salud de primer y segundo nivel de atención, que son tanto públicos como privados; así como clínicas especializadas que cubren satisfactoriamente los requerimientos de la población.

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



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



**Cuadro 9: Equipamientos en San Pedro Garza García**

<b>Equipamiento de Salud</b>		
<b>Nombre</b>	<b>Ubicación</b>	<b>Área en metros cuadrados</b>
Centro Médico Zambrano Hellion	Corporativo Prodesa	47,945
Clínica número 7 IMSS	Distrito Industrial	17,521
Hospital CIMA Santa Engracia	Zona Valle Oriente	15,869
Cruz Roja	Casco de San Pedro	2,889
Hospital San Pedro del Valle	Fuentes del Valle	1,214
Clínica Número 58 IMSS	Distrito Industrial	753
Clínica del Servicio Médico	Zona los Sauces	716
<b>Equipamiento de Cultura</b>		
<b>Nombre</b>	<b>Ubicación</b>	<b>Área en metros cuadrados</b>
Centro Cultural Alfa	Zona Residencial	60,435
Auditorio San Pedro	Del Valle	10,340
Museo el Centenario	Casco de San Pedro	676
Centro Cultural Plaza Fátima	Colonia Del Valle	627
<b>Equipamiento de Servicios Urbanos</b>		
<b>Nombre</b>	<b>Ubicación</b>	<b>Área en metros cuadrados</b>
Panteón Valle de la Paz	Zona Valle Poniente	36,773
Panteón Municipal	Casco de San Pedro	12,889
Panteón Jardines de San Pedro	Zona Valle Poniente	11,571

Fuente: Investigación de campo

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"



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



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 Garza García tiene el privilegio de situarse en las laderas de la Sierra Madre Oriental y el Cerro de Las Mitras, ambos 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 metros cuadrados ubicado en el distrito El Obispo; el Parque Rufino Tamayo, localizado en Valle Oriente y con una superficie de 87,130.70 metros cuadrados; así como el Parque Bosques del Valle con una superficie de 114,359 metros cuadrados. Adicionalmente, los camellones centrales de las Calzadas del Valle y San Pedro con una superficie total de 168,321 metros cuadrados de área verde.

En este sentido, San Pedro Garza García mantiene una superficie importante destinada a áreas verdes, que en total suman 3,232,653 metros cuadrados, 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 nueve metros cuadrados de área verde por habitante (ver Cuadro 10).

La Organización Mundial de la Salud (OMS) recomienda que las ciudades proporcionen 9 metros cuadrados de espacio verde por habitante (Fuente: Manejo de Áreas Verdes Urbanas, Mark Sorensen, et al 1997, División de Medio Ambiente del Departamento de Desarrollo Sostenible del Banco Interamericano de Desarrollo)

El acceso de la población a áreas verdes de carácter público en adecuadas a las necesidades específicas de sus habitantes y cercanas a su lugar de residencia es uno de los objetivos del Plan. Un análisis de áreas verdes de carácter público, es decir, las áreas verdes municipales —cañadas, parques, canchas deportivas— existentes a nivel distrito permite conocer con mayor detalle el acceso de la población a estos espacios.

De manera general, el parámetro definido por la Organización Mundial de la Salud (OMS) indicado en el Plan de un mínimo de nueve metros cuadrados de área



AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



verde por habitante, permanece vigente para la mayoría de los diez distritos en los que se organiza el municipio de San Pedro Garza García.

Un análisis puntual considerando los espacios verdes de carácter público existentes a nivel distrital accesibles a los habitantes de los mismos, permite observar que la relación entre los metros cuadrados de área verde y población distrital en el municipio se encuentra, en su mayoría, en un nivel superior a los parámetros definidos por la OMS. Los distritos San Pedro y Valle Oriente, dos de los cinco distritos con mayor población en el municipio, permanecen como excepción, al contar con una superficie de área verde municipal menor al citado indicador, con 3.5 y 2.7 metros cuadrados de área verde municipal por habitante respectivamente. Asimismo, el distrito Callejones, el distrito con menor población después del distrito Industrial, al contar con 2.4 metros cuadrados de área verde municipal por habitante, mantiene un déficit de área verde de carácter público.

La mencionada relación para los diez distritos del municipio puede observarse en la siguiente tabla:



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.



**Cuadro 10: Dotación de áreas verdes por habitante y distrito**

Distrito	Dotación actual en metros cuadrados por habitante	Diferencia según norma de 9 metros cuadrados por habitante
San Ángel	94.0	85.0
Valle Poniente	60.9	51.9
San Agustín	34.5	25.5
Valle	21.8	12.8
Lomas	19.2	10.2
Industrial	12.5	3.5
El Obispo	11.5	2.5
San Pedro	3.5	- 5.5
Valle Oriente	2.7	- 6.3
Callejones	2.4	- 6.6

Fuente: Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de SPGG

CONSULTA

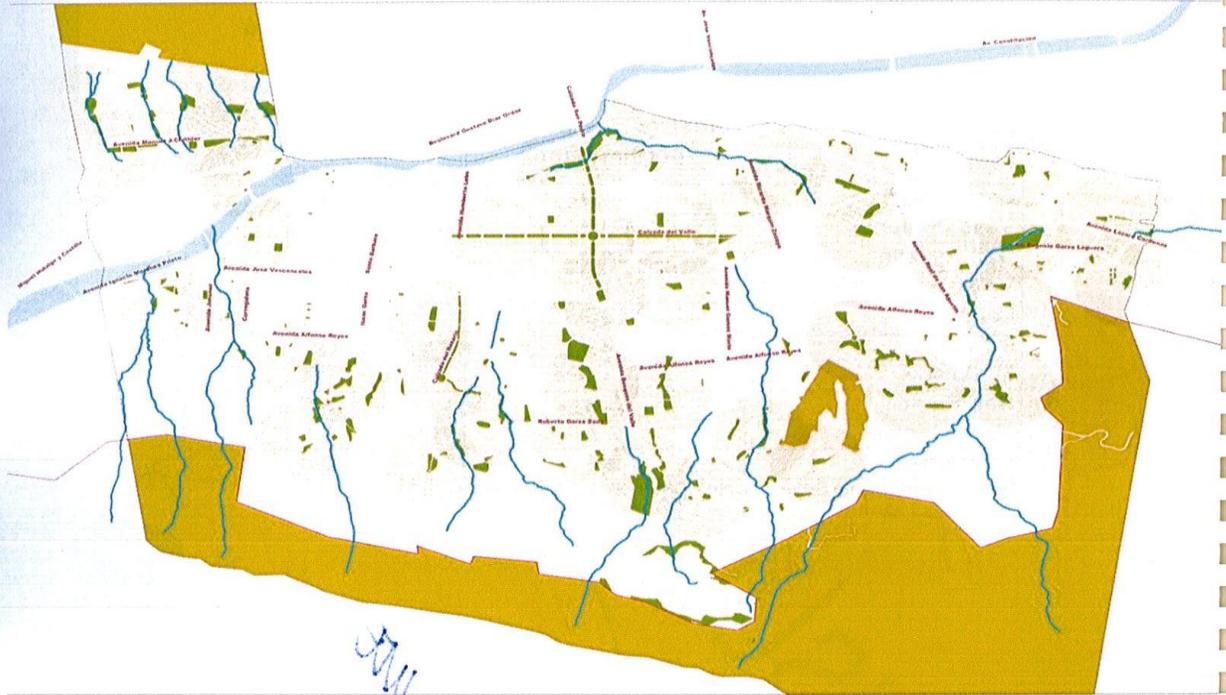
WE

Ne

ce



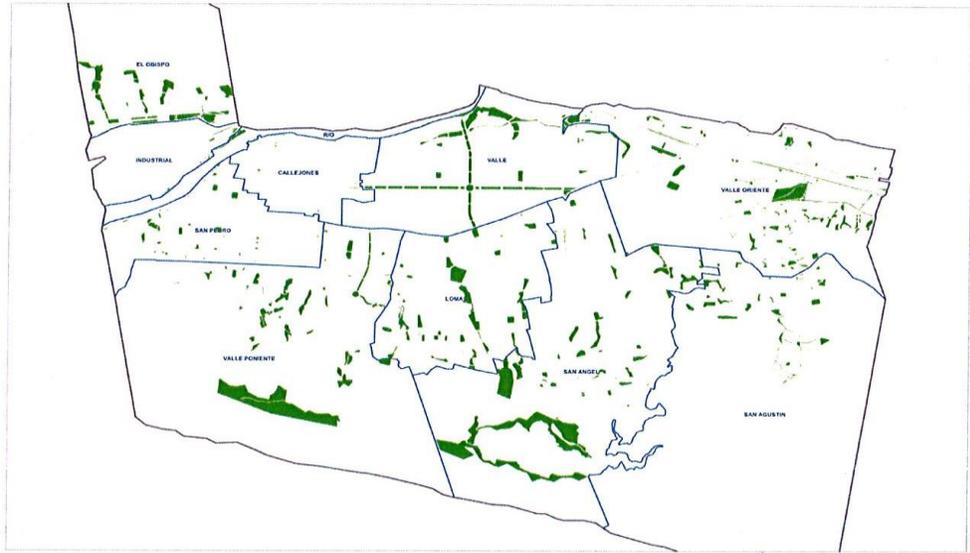
R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



**Figura 25: Áreas verdes en el municipio de San Pedro Garza García, N.L.**  
**Fuente:** Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano San Pedro Garza García



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



**Figura 26. Áreas verdes de dominio público municipal por distrito**  
Fuente: Archivos de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, y Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



#### Áreas verdes de carácter público a nivel distrital

Cabe mencionar que estos indicadores no consideran el área verde proporcionado por la Sierra Madre Oriental al no ser terreno de carácter municipal, asimismo, se encuentran relacionados a factores específicos propios para cada distrito, como pueden ser las características geomorfológicas (existencia de áreas naturales como cañadas y arroyos) y de organización espacial (evolución de la estructura urbana); población residente existente (habitantes por distrito y terrenos por desarrollar); instrumentos normativos y de planeación estratégica (usos del suelo permitidos y predominantes, densidades habitacionales, porcentaje de área municipal cedida en fraccionamientos); política pública con carácter social (estrategias para la implementación de parques y áreas verdes en sectores específicos); así como la participación ciudadana y organización comunitaria.

Como ejemplo de los factores mencionados con anterioridad, se consideran las siguientes particularidades para cada distrito:

En el Distrito el Obispo, la existencia de cañadas aprovechadas como equipamiento y áreas verdes de carácter público, mediante una estrategia de política pública implementada a lo largo de varias administraciones. Además, la localización de una extensa franja de área verde municipal con una superficie de 108,205 metros cuadrados correspondiente al Parque Clouthier.

En el Distrito San Pedro, el incremento poblacional y la expansión urbana fuera de los límites de la trama urbana original, donde se concentran las dos principales áreas verdes del distrito (Plaza Juárez y Plaza García Naranjo) que en su origen proveían de este servicio a la población ubicada en torno a las mismas. El resto de las áreas verdes está conformada por tres canchas deportivas y por áreas verdes municipales ubicadas en fraccionamientos de reciente construcción en el poniente del distrito.

El Distrito Valle cuenta con importantes espacios verdes de propiedad municipal, como los camellones centrales de las Calzadas del Valle y San Pedro, así como la existencia de una importante área natural conformada por el arroyo El Capitán al norte del distrito.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



En el Distrito Lomas la existencia del parque Bosques del Valle, un importante escurrimiento pluvial aprovechado como un sistema de áreas verdes de carácter público que ocupa una superficie de 111,622 metros cuadrados de áreas verdes.

En el Distrito Valle Oriente se concentra la mayor superficie de área verde urbana en el parque Rufino Tamayo, localizado en el distrito de desarrollo específico Valle Oriente. El resto de las áreas verdes municipales en el distrito corresponden a áreas verdes ubicadas en fraccionamientos de reciente construcción en el poniente del distrito

En el Distrito Valle Poniente, la existencia de importantes escurrimientos pluviales (cañadas) así como de terrenos de alta pendiente aprovechados como área verde en fraccionamientos sumados a áreas verdes adicionales en los mismos. Además, el camellón central de la Calzada El Rosario aporta 33,958 metros cuadrados de área verde de propiedad municipal.

En el Distrito San Ángel existen importantes escurrimientos pluviales o cañadas, así como terrenos con alta pendiente que son aprovechados como áreas verdes, además, en este distrito se localiza el vivero municipal que aporta 102,881 metros cuadrados de área verde.

El Distrito San Agustín cuenta, además de escurrimientos y cañadas, con el arroyo San Agustín, así como terrenos con fuertes pendientes que son aprovechadas como área verde.

El Distrito Callejones tiene una cantidad de población muy baja, grandes propiedades particulares, así como extensos terrenos baldíos aún sin desarrollar, pero escasa superficie de áreas verdes de carácter público, debido principalmente a su configuración espacial de origen, conformada casi en su totalidad por parcelaciones rústicas y familiares. Sin embargo existen algunas áreas verdes municipales ubicadas en los fraccionamientos localizados en la parte norte del distrito.

En el Distrito Industrial la población está concentrada en pocos fraccionamientos con áreas verdes de propiedad municipal que dan servicio a sus habitantes.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



e) Infraestructura

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

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 se ubicaba 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 reguladoras de reguladores que ayudan a detener las rocas y escombros antes de que se introduzcan y obstruyan 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<sup>1</sup>. 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.

#### 5.4.5 La problemática de los usos de suelo

El perfil de San Pedro está cambiando, y lo está haciendo muy rápidamente, es difícil fijar una fecha pero podemos señalar que a partir del año 2010 San Pedro ha sido un poderoso atractor de inversión inmobiliaria, y se ha reflejado en dos

<sup>1</sup> Megavoltamperio: unidad de potencia aparente igual a 1 voltio x 1 amperio x 10<sup>6</sup>.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



fenómenos bastante evidentes, el primero el desarrollo de proyectos aprovechando los usos del suelo previstos en los planes, destacan entre ellos los grandes centros comerciales y de servicios; y las altas torres de oficinas y de vivienda vertical; el otro fenómeno es el de la ocupación irregular de viviendas para usos de oficinas y servicios, sin obtener la respectiva licencia de uso de suelo. Los dos son expresión de las fuerzas del mercado inmobiliario que han escogido a nuestro municipio como sede de sus actividades, para entender un poco las causas y repercusiones de esto conviene partir de la comprensión del mercado del suelo urbano.

La mercancía suelo es un bien escaso, no reproducible y no sustituible, los diversos demandantes de suelo concentran cada vez más su preferencia en pocas ubicaciones y la creación de ubicaciones similares y atractivas depende de un gran esfuerzo colectivo lento y costoso, por lo tanto la oferta de suelo resulta inelástica, para la mayoría de los bienes en cualquier economía un aumento en la demanda resulta en un aumento casi inmediato en la oferta (ley de oferta y demanda), esto no sucede con el suelo urbano debido a su escases el mercado no puede aumentar la oferta (oferta inelástica) y tiene como consecuencia una presión a la alza en los precios del suelo, muy difícil de revertir.

La modalidad de renta del suelo más reconocida en el ámbito urbano es el de la renta diferencial que se manifiesta en una disminución de precios gradual conforme estos se alejan de las zonas más deseadas de la ciudad, esto presiona fuertemente el aumento del valor de predios contiguos a las zonas comerciales, aunque no tengan asignado un uso comercial en los planes de desarrollo, y el aumento de valor saca del mercado a los lotes con uso unifamiliar contiguos y próximos a los comerciales.

En el otro extremo de la ciudad las bajas densidades han dificultado el desarrollo de proyectos habitacionales unifamiliares rentables ya que por sus características serían destinados para el sector de más altos ingresos de la demanda, un segmento de pocos compradores potenciales y con periodos de recuperación de la inversión más largos, estos dos fenómenos han propiciado la expulsión de habitantes en San Pedro, ya que por el alto costo del suelo los desarrollos de vivienda tanto vertical como horizontal quedan fuera del alcance de las familias jóvenes.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



Como ya se mencionó el suelo no es reproducible, por lo que no se puede calcular un precio de reproducción que determine el precio mínimo que el propietario pueda exigir por sus predios, por lo tanto el valor de estos queda sujeto a las leyes de oferta y demanda, y al tirón que la competencia ejerza sobre los demandantes, en un mercado con estas características los precios suben sin control.

Los agentes que intervienen en el mercado de suelo urbano también tienen características muy peculiares, por el lado de la oferta podemos distinguir cuatro tipos de propietarios; el propietario usuario que cuando ofrece su terreno o inmueble busca recuperar lo suficiente para comprar otro de características similares en un sitio más deseable; el propietario inversionista que adquirió el terreno o inmueble para obtener una ganancia a la tasa media que un capital similar rinde en la economía en su conjunto; el propietario patrimonialista que nunca uso el terreno o el inmueble o que ya dejó de usarlo, que accedió al mismo con nula inversión o que la misma ya no le resulta significativa en el presente y que lo retiene cuando no hay nada que lo presione a venderlo; y el propietario ancla que se siente muy cómodo en su ubicación actual y se opondrá a todo tipo de modificaciones urbanísticas y constructivas que alteren su zona, este propietario aunque no aporta predios a la oferta lo mencionamos porque interviene en las negociaciones para los cambios administrativos de las zonas. De estos cuatro tipos solo el propietario inversionista es el que se comporta con racionalidad económica, haciendo que el estudio del mercado del suelo sea mucho más complejo que el de otros mercados.

Las medidas adoptadas en el anterior Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García 2030, relativas al control de alturas, la disminución de los potenciales de aprovechamiento (COS, CUS y CAAV) la excesiva regulación de lineamientos en zonas de montaña, el complicado mecanismo de aprobación en zonas de riesgo, las limitaciones de usos en Tampiquito, el centro histórico y el centro valle y la adición de más de doscientos artículos al reglamento de zonificación (que pasó de 292 a 500 artículos) ha provocado que los propietarios del suelo casi de forma monopólica saquen sus predios del mercado, empujando al alza a los predios disponibles.

No existen medidas administrativas que ayuden a disminuir los valores del suelo urbano, cuando se han intentado relajando las normativas para aumentar la oferta de predios aptos para incorporarse al mercado inmobiliario, estas medidas han



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



provocado el efecto contrario, en las zonas donde los predios se venden a sobrepuestos estas cantidades ya incluyen parte de la ganancia, una forma de explicar esto es la siguiente: siempre hay un precio que el comprador está dispuesto a pagar por un inmueble construido según la zona y sus expectativas de aprovechamiento, si a esa cantidad se descuenta el valor de la construcción, la infraestructura que le da servicio, los costos financieros, los permisos administrativos la ganancia media y el valor promedio del suelo en la zona, el residuo es la sobre-ganancia o plusvalía que el sitio en específico aporta al valor total, si el propietario del suelo está bien informado siempre buscara un comprador que le ceda esta plusvalía o sobre-ganancia, aunque tenga que esperar el tiempo que sea necesario, este plus-valor sumado al valor real es lo que hace subir el precio de la tierra a valores muy por encima de los estimados para cada zona y hace tan complicado el manejo de disposiciones administrativas para el control del suelo urbano.

Un mercado de suelo como el de San Pedro con altos valores actuales y fuertes presiones a la alza, con una cartera de inversionistas que ofrecen todo tipo de productos inmobiliarios, con una variada oferta de espacios para actividades comerciales y de servicios, se provoca un movimiento pendular de los ocupantes de esos edificios, empleados, oficinistas, intendentes, etc. que acuden diariamente a los centros de trabajo, que no tienen capacidad económica para adquirir una vivienda en el interior de la ciudad, pero que sus ingresos si les permiten adquirir un automóvil y la gasolina para desplazarse de del trabajo al hogar, aumentan el parque vehicular

### 5.5 Imagen urbana

El municipio de San Pedro Garza García se caracteriza por su cercanía a los espacios naturales de la Sierra Madre Oriental 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 la avenida José Vasconcelos no cuentan con banquetas razonables por lo que es difícil su arborización y la mejoría de su imagen.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



Hacia el oriente de la ciudad, en el sector de Valle Oriente, se construyen desde hace años obras arquitectónicas de gran altura y muy alta calidad que le imprimen un aire cosmopolita a la zona.

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.

La imagen urbana se ve alterada también por el desorden que imponen ciertos espacios y edificaciones, además del intenso tráfico vehicular, los cables aéreos de servicios públicos, los anuncios panorámicos y MUPIE's en vías públicas de la importancia de la avenida José Vasconcelos y el norte de la avenida Manuel Gómez Morín, y la falta de vegetación en las mencionadas avenidas así como en las avenidas Alfonso Reyes, Roberto G. Sada, Morones Prieto y otras de menor jerarquía.

## 5.6 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.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.



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.

### 5.6.1 Estructura vial

El municipio se encuentra ubicado en un valle angosto limitado por la Sierra de Las Mitras al norte y la Sierra Madre Oriental al sur. La estructura urbana se ajustó a esta ubicación, de tal forma que, las vialidades para los viajes de largo itinerario se diseñaron con dirección este a oeste y las vialidades para los viajes locales se diseñaron 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 la avenida Morones Prieto, el boulevard Gustavo Díaz Ordaz y el boulevard Antonio L. Rodríguez y la avenida Lázaro Cárdenas. Todas éstas son vialidades importantes para desfogar el tráfico regional; sin embargo, la falta de conexión entre las avenidas 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 (avenidas Alfonso Reyes y Manuel 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.

### 5.6.2 Oferta

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

En el municipio de San Pedro Garza García las calles equivalen al 8.25% del área urbanizada (Anteproyecto del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N.L. 2000-2024). La red vial relevante, la que sirve a los viajes



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



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 de Monterrey, 57 cubren itinerarios en San Pedro Garza García y tienen la capacidad de ofertar hasta 48,000 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 habitacional y la preferencia de los habitantes (alto ingreso y alta tenencia de vehículos), hacen inviable la prestación de servicios de transporte público.

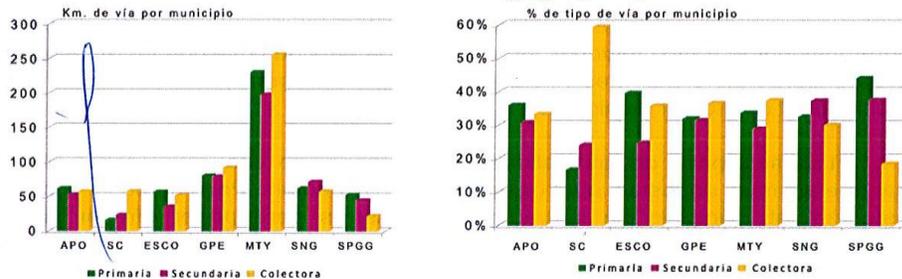


Figura: 27 Antecedentes de red vial relevante por Municipio, área metropolitana de Monterrey  
Fuente: Plan de Vialidad y Transporte de San Pedro Garza García, CETYV, 2003.

Las vialidades del municipio de San Pedro Garza García 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.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



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.

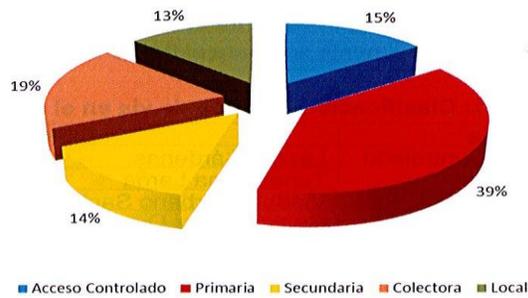
**Cuadro 11: Clasificación de tipos de vía en el municipio**

Tipo de vía	Calle
Principal de Acceso Controlado	Lázaro Cárdenas
	Túnel Loma Larga
	Viaducto Urbano Santa Catarina
Principal Ordinaria	Gustavo Díaz Ordaz
	Lázaro Cárdenas
	Manuel Gómez Morín
Colectora	Morones Prieto
	Alfonso Reyes
	Eugenio Garza Lagüera (antes Fundadores)
	Humberto Lobo
	José Vasconcelos
Subcolectora	Manuel J. Clouthier
	Roberto G. Sada
	Antiguo Camino a San Agustín
	Bosques del Valle
	Calzada Del Valle
	Calzada San Pedro
	Camino a Chipinque
	Corregidora
	Fuentes del Valle
	Jerónimo Siller
	Jiménez
	Real San Agustín
Ricardo Margáin Zozaya	
Rosario	
Santa Bárbara	

Fuente: Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, San Pedro Garza García



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.



**Figura 28 - Distribución porcentual por tipo de vía en red relevante, municipio de San Pedro Garza García, N.L., 2011**  
Fuente: Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, San Pedro Garza García

La mayor parte de los usuarios en San Pedro Garza García 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 Garza García (ver Figura 29).

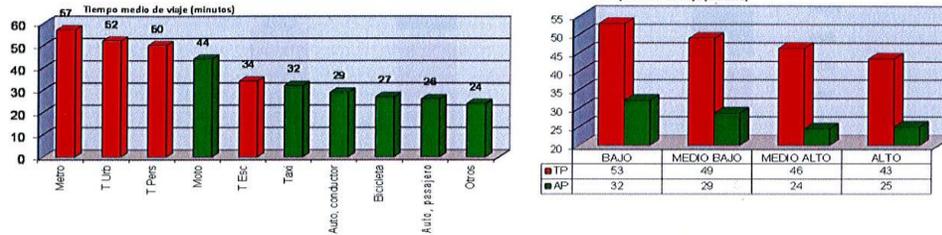


Figura 29: -Tiempos medios de viaje por tipo de medio de transporte y por estrato en el área metropolitana de Monterrey.

Fuente: Elaboración propia a partir de análisis de la Encuesta OD 2005 (CETYV, 2007).  
 TP = transporte público y AP = automóvil particular

### 5.6.3 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 de San Pedro Garza García, la mayoría de los viajes son realizados en autos individuales creando una mayor demanda que si se utilizara el transporte público (ver Figura 30). La dependencia de la población sobre el auto individual se puede deducir de la relación entre el total de vehículos registrados (122,144 vehículos) y el total de la población (122,000 habitantes), 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 de Monterrey (2010). De ellos, un 9.4% (896,953 viajes) tienen como origen o destino el municipio de San Pedro Garza García. 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 Garza García en el año 2005, y aunque las magnitudes hayan cambiado, lo relevante son los patrones que se mantienen casi sin cambio por muchos años



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.

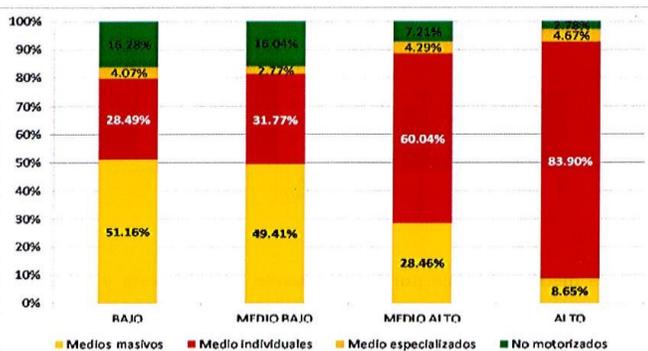


Figura 30: Partición modal por estrato social en el municipio de San Pedro Garza García, N.L.  
Fuente: Elaboración propia a partir del análisis de la encuesta OD 2005 (CETV2007)

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

#### 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



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



los volúmenes de tránsitos más grandes (mayores a 10,000 vehículos por hora) y su variación por período del día:

1. Lázaro Cárdenas – José Vasconcelos – San Agustín con 16,813 vehículos por hora
2. Manuel Gómez Morín – José Vasconcelos – Calzada del Valle, con 12,152 vehículos por hora
3. Gustavo Díaz Ordaz y Corregidora,
4. con 10,756 vehículos por hora
5. José Vasconcelos y Ricardo Margáin Zozaya, con 10,512 vehículos por hora

CONSULTA PÚBLICA

WKE

7

JW

WKE

WKE



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



**Cuadro 12: 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 (vehículo por hora)		
	Matutina	Medio día	Vespertina
Ignacio 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	3,158
Alfonso Reyes - Jerónimo Siller	2,094	2,580	3,449
Alfonso Reyes - Manuel Gómez Morín	3,658	4,990	4,937
Alfonso Reyes - Ricardo Margáin Zozaya	2,502	3,284	3,318
Alfonso Reyes - Real San Agustín	1,885	2,946	2,239
Lázaro Cárdenas – José Vasconcelos - Real San Agustín	16,813	17,481	15,862
Ignacio Morones Prieto - Calzada San Pedro	9,599	7,230	7,542
Ignacio Morones Prieto - Santa Bárbara	6,281	5,667	7,861
Lázaro Cárdenas - Ricardo Margáin Zozaya	8,072	7,567	7,763
Lázaro Cárdenas - Manuel Gómez Morín	8,185	6,991	5,964
Manuel Gómez Morín – José Vasconcelos - Calzada del Valle	12,152	13,887	14,325
José Vasconcelos - Ricardo Margáin Zozaya	10,512	10,419	11,215
Manuel Gómez Morín - Roble	4,524	5,267	5,124
Ricardo Margáin Zozaya - Roble	2,802	3,175	3,173
Manuel Gómez Morín - Magnolia	3,145	3,831	3,739
Manuel Gómez Morín - Privada. María de Los Angeles	2,701	3,232	3,264
José Vasconcelos - Jerónimo Siller	2,059	2,360	2,603
José Vasconcelos - Calzada San Pedro	2,941	3,493	3,294
José Vasconcelos - Humberto Lobo	2,737	3,231	3,510
Gustavo Díaz Ordaz - Corregidora	10,756	6,841	9,672
Ignacio Morones Prieto - Benito Juárez	1,224	--	2,146
Benito Juárez – Callejón de Capellanía	595	--	649

Fuente: elaboración propia con base en trabajo de campo y estudios existentes, 2011.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.



**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 períodos del día.

#### *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 de San Pedro Garza García en los últimos diez años es casi nula, para los fines del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N.L. 2030 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 de Monterrey 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.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



- c) Ex hacienda San Agustín.
- d) Los DDE o Polígonos de Actuación.
- e) El resto del municipio de San Pedro Garza García

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 en el municipio de Santa Catarina, sería un crecimiento del 2% anual (PSTV, 2007).
2. En Valle Poniente en el municipio de Santa Catarina, que es el área al poniente de la UDEM, y que limita con la Sierra Madre Oriental al sur y sur poniente, y con la avenida 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.
3. La zona Ex hacienda San Agustín se ha segmentado, ya que pretende reflejar el crecimiento de la zona y la "presión" que generaría sobre la calle Antiguo Camino a San Agustín y particularmente sobre la intersección que forma esta calle con la avenida Eugenio Garza Lagüera (antes avenida 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).



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.



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 de San Pedro Garza García, N.L. 2000-2024) 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 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.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.

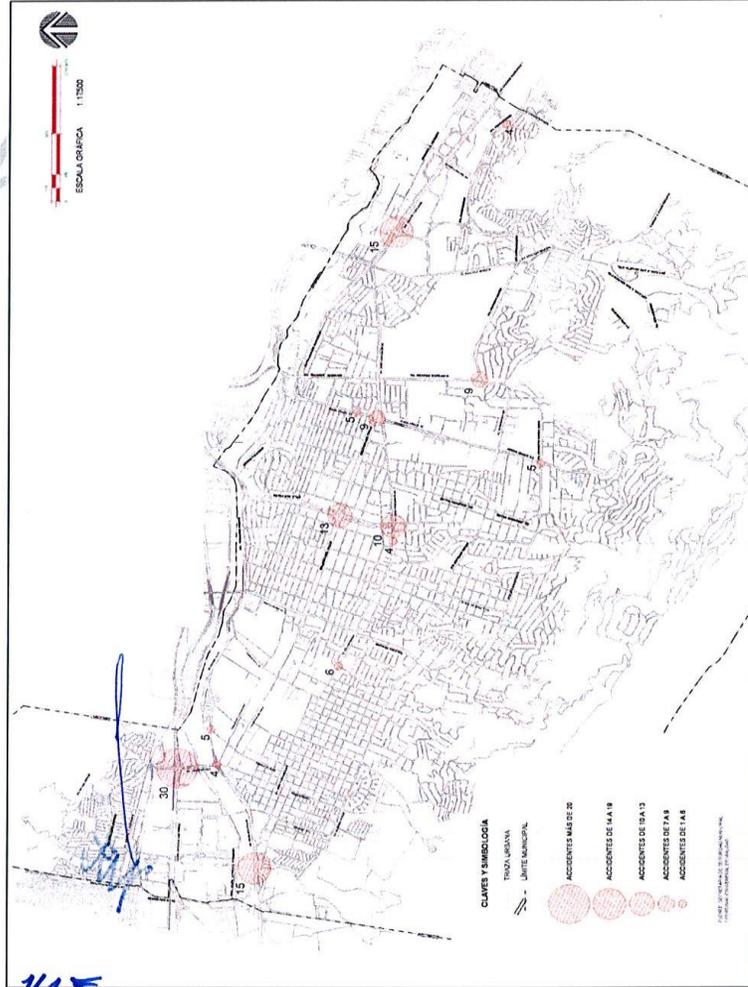


Figura 31. Intersecciones con más accidentes de tránsito, municipio de San Pedro Garza García, N.L., 2009  
Fuente: Secretaría de Seguridad Pública, Coordinación General de Vialidad.



## 5.7 Infraestructura

### 5.7.1 Agua potable

La red de agua potable del municipio de San Pedro Garza García 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 el Boulevard Gustavo Díaz Ordaz y la avenida Alfonso Reyes, alimentan la zona poniente del Municipio a través del sistema de tanques San Pedro, Pedregal del Valle, Valle de San Ángel (ver Figura 32).

La parte oriente del municipio de San Pedro Garza García está interconectada con el sistema de tanques Obispado y Loma Larga del municipio 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 avenida Lázaro Cárdenas.

Existe la preparación para conectarse al sistema de tanques Altamira I y II ubicados en el municipio 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 calle 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 1,000 metros cúbicos, 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 de San Pedro Garza García para su redensificación; y si se



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



quiere aumentar la densidad habitacional, es necesario realizar una reingeniería para aumentar la capacidad de las redes y su almacenamiento, así como contar con su aprobación por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey.

3. Colorines: En este sector se tienen funcionando nueve tanques en las siguientes colonias: 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 de 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 acceder, 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 deben 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.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



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 en proceso de regularización: 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

*[Handwritten mark]*

*ME*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.

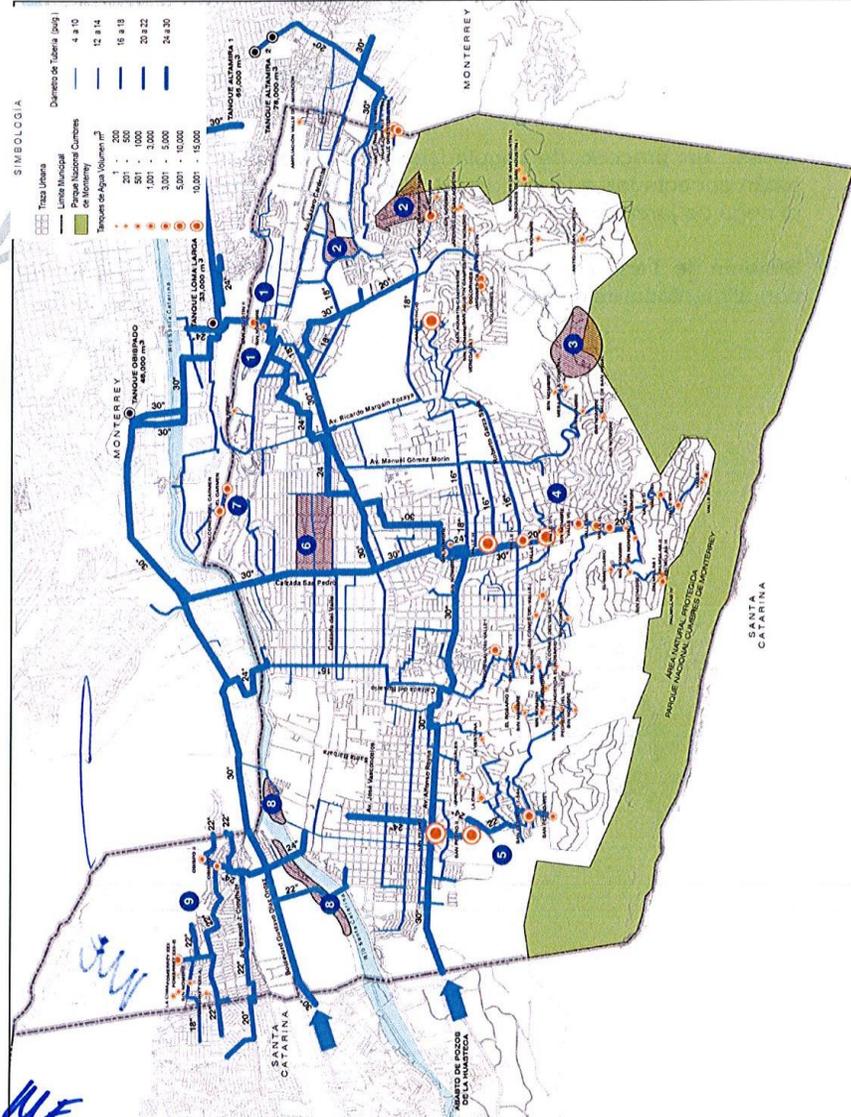


Figura 32. Red de agua potable, municipio de San Pedro Garza García, N.L.  
Fuente: Archivo de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, SADM Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.



### 5.7.2 Drenaje sanitario

El municipio de San Pedro Garza García 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 avenida 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 Benito Juárez con diámetro de 15 pulgadas; Santa Bárbara, Río Suchiate, Río Moctezuma y Manuel Gómez Morín, todos de 21 pulgadas de diámetro en promedio (ver figura 33).

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 de San Ángel es un gran problema, ya que los colectores fueron diseñados originalmente 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 sobre la avenida José Vasconcelos al oriente, así como en los parques de la colonia Fuentes del Valle.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



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 de golf. Así mismo, la zona donde se encontraba ubicado 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 tercera cuenca comprende la zona delimitada por la avenida 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.

Los problemas principales son:

1. 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.
2. Falta fuerza legal al Municipio de San Pedro Garza García para fijar los derechos de paso necesarios y para decretar obras necesarias para el bien común. Un ejemplo es el colector San Agustín.
3. 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.



Figura: 33: Red de drenaje sanitario, municipio de San Pedro Garza García, N.L.  
 Fuente: Archivo de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, SADM Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.  
 PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN 2030 11.7



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



### 5.7.3 Drenaje pluvial

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

La cuenca del arroyo El Obispo, con superficie de 2.4 kilómetros cuadrados, 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 kilómetros cuadrados es la subcuenca que comprende la zona industrial y descarga al Río Santa Catarina. Los colectores de esta zona son el de la avenida Los Ángeles, y las vialidades Manuel J. Clouthier, Cañada Revolución, Vista Montaña, Emiliano Zapata hasta El Obispo, El Obispo - Pánfilo 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 avenida Real San Agustín al oriente, y desde el parte aguas de la Sierra Madre Oriental hasta su descarga al Río Santa Catarina, con una superficie de 43.60 kilómetros cuadrados 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 avenida Real San Agustín hasta el límite oriente del municipio y los parte aguas de la Loma Larga y Sierra Madre Oriental con superficie de 23.1 kilómetros cuadrados 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 kilómetros cuadrados.

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 0.91 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% (ver Figura 34).



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



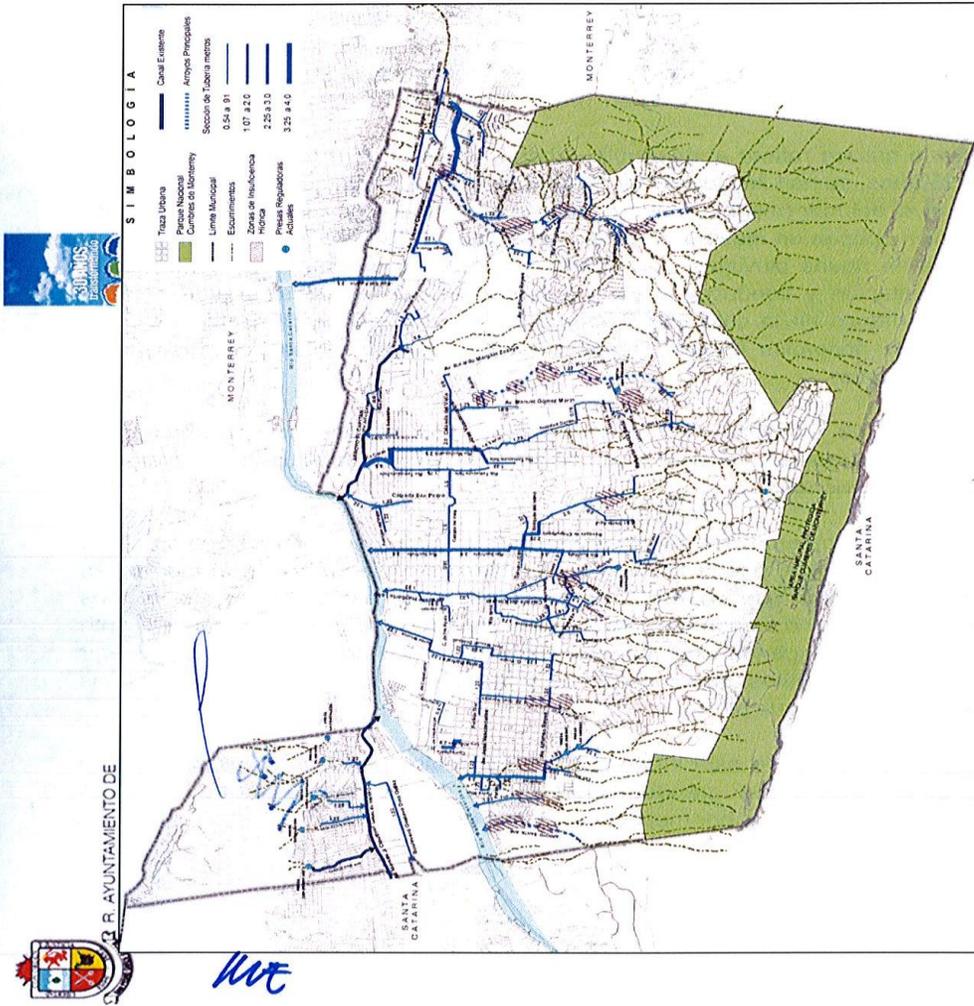
El promedio anual de precipitaciones pluviales es de 500 a 800 milímetros. En promedio, el 70% de estas lluvias se registra entre los meses de junio a octubre, concentrándose en dos o tres eventos mayores. Históricamente se han registrado cinco desbordamientos en el Río Santa Catarina en 100 años, lo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

En lo que se refiere al desarrollo urbano de San Pedro Garza García en los últimos 25 años, se han llevado a cabo fraccionamientos arriba de la cota 800 metros sobre el nivel del mar (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 metros sobre el nivel del mar (msnm) 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 de San Pedro Garza García con grandes aportaciones de los vecinos a través de la aplicación de una derrama por mejoría específica de la propiedad.



**Figura 34: Red de drenaje pluvial, municipio de San Pedro Garza García, N.L.**  
 Fuente: Archivo de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, 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. Amílcar Urdiales, Coordinación de Pluviales, Secretaría de Obras Públicas, Municipio de San Pedro Garza García, N.L.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



## 6 Estrategia general para el desarrollo urbano

La estrategia general para el desarrollo urbano se orienta a la expansión urbana integral y ordenada de las reservas de suelo del centro de población, el crecimiento urbano ordenado del área urbana actual, la conservación y mejoramiento de varias zonas urbanas consolidadas, así como la conservación y preservación del medio natural de las montañas y áreas verdes urbanas del municipio.

Para asegurar el bienestar de la población en el corto, mediano y largo plazo, la estrategia se orienta a la inversión pública y privada, dando certeza y dirección a las acciones para conseguir las metas planteadas en la imagen objetivo que se describe al inicio del presente Plan de desarrollo urbano.

La estrategia general de desarrollo urbano consiste en aprovechar las escasas áreas urbanizables que aún quedan en el municipio asignándoles densidades conforme a la demanda de suelo, las pendientes topográficas y las características de las zonas circundantes; asimismo se promueve el aprovechamiento del suelo en las colonias donde están aumentando las viviendas abandonadas, como consecuencia del envejecimiento de la población por una parte, y la movilidad de los jóvenes a otras zonas habitacionales fuera del municipio al alcance de sus ingresos; se aumenta la densidad habitacional; se fomenta el uso habitacional multifamiliar en edificaciones departamentales de costo accesible para las familias jóvenes o de ingresos medios; se establece una zonificación balanceada y dinámica ajustada a las demandas de calidad de vida de los habitantes de las zonas habitacionales; se rescatan los espacios públicos en beneficio de los peatones; y se establece una política de movilidad sustentable que favorezca las actividades económicas, educativas, recreativas y de circulación del municipio de manera segura y eficiente.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



## 6.1 Áreas que integran o delimitan el centro de población o zonificación primaria

El Centro de Población de San Pedro Garza García se integra por las zonas primarias siguientes, un área urbana o urbanizada con 4,495.73 hectáreas, un área de reserva para el crecimiento urbano o urbanizable de 500.69 hectáreas y un área no urbanizable de 2,096.18 hectáreas, que sumadas todas ellas dan una superficie de 7,092.60 hectáreas (ver Plano E-1 y Cuadro 13.).

**Cuadro 13: Zonificación primaria del centro de población**

Zonas Primarias	Superficie	
	Hectáreas	%
Área urbana actual	4,397.82	62.00%
Área de reserva para el crecimiento urbano	290.12	4.09%
Área no urbanizable	2,404.66	33.91%
<b>Área total del centro de población</b>	<b>7,092.60</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: Investigación directa. Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano

De acuerdo con la Ley de Desarrollo Urbano, el área urbana o urbanizada es aquella superficie de suelo ubicado dentro de los centros de población que tiene o está previsto que tenga una función de habitación, producción, comercio o algún otro tipo de servicio comunitario, y que forma parte del conjunto de edificaciones y trazado de calles, incluyéndose los cascos antiguos y las superficies que aun no estando edificadas han sido objeto de traza vial y urbanización con la aprobación de la autoridad competente e instalación de al menos dos de los siguientes servicios públicos: agua potable, drenaje sanitario, manejo integral de aguas pluviales, alumbrado público, energía eléctrica, transporte urbano, tránsito, seguridad pública y recolección de basura.

La Ley de Desarrollo Urbano señala que el área de reserva para el crecimiento urbano o urbanizable es el suelo en estado natural con actividades



productivas agropecuarias o extractivas, que por reunir las condiciones necesarias para ser dotadas de servicios se determinan como reserva para el futuro crecimiento del Centro de Población. En San Pedro quedan pocos terrenos aptos para el desarrollo urbano, además de pequeños predios diseminados en el interior del Área Urbanizada, algunos terrenos en las faldas de la Loma Larga, en la zona contigua a la Universidad de Monterrey (UEM), y en la ladera de la Sierra Madre y del Cerro de las Mitras

La Ley de Desarrollo Urbano determina que el área no urbanizable comprende las áreas naturales protegidas, los distritos de riego, las zonas de recarga acuífera, el suelo con alto rendimiento agrícola, pecuario o forestal, los derechos de vía, las zonas arqueológicas y demás bienes del patrimonio histórico, artístico y cultural, así como los terrenos inundables y los que tengan alto riesgo que no sea mitigable y se indiquen en los Atlas de Riesgo. En el municipio las áreas no urbanizables comprenden las áreas naturales protegidas del Parque Nacional Cumbres de Monterrey y el Cerro de las Mitras, además de las áreas de preservación ecológica que se señalan en el Plan Metropolitano 2021 de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey.

## 6.2 Usos y destinos del suelo predominantes por zonas o zonificación secundaria

En la zonificación primaria se establecen tres grandes zonas; área urbana o urbanizada, área de reserva para el crecimiento o expansión urbana o urbanizable, y área no urbanizable, mismas que a su vez se zonifican en zonas secundarias según el uso y destino de suelo predominante en cada una, es decir que ocupa u ocupará cuando menos el 51% de la superficie de la zona, descontando la vialidad y las áreas de dominio público, o, cuando existan más de dos usos del suelo se entenderá por predominante aquel uso de mayor porcentaje.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Ver artículo 137, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano vigente.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



En este Plan de desarrollo urbano, los usos y destinos de suelo predominante por zonas secundarias son los siguientes: habitacional unifamiliar, habitacional unifamiliar-comercial-servicios, habitacional multifamiliar, comercial de transición, comercial de consolidación, comercial de renovación, servicios, equipamiento urbano público, espacios abiertos y áreas verdes, infraestructura, y vialidad (ver Figura 35). Las zonas secundarias tienen las siguientes características:

**Habitacional Unifamiliar.** Esta zona ocupa una superficie de 2,355.55 hectáreas y en ella el uso de suelo predominante es el habitacional unifamiliar. Sin embargo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 23, fracciones II y III, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LGEEPA) que establece que, "...en la regulación de los asentamientos humanos, debe evitarse el desarrollo de esquemas unifuncionales..." y agrega que, "...deberá fomentarse la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población...", en dicha zona se permitirán según la Matriz de Usos y Destinos del Suelo algunos usos de suelo compatibles con la vivienda, como el comercio y los servicios de bienes y productos de consumo frecuente tales como alimentos y bebidas, alimentos preparados, abarrotes, medicamentos, artículos escolares o de oficina, estéticas, peluquerías y similares, condicionados a que sean de muy bajo impacto y a ciertas restricciones relativas a su localización, con el propósito de garantizar la conservación de un ambiente sano y respetuoso de las zonas habitacionales, protegiéndolas de los usos de suelo que alteren la tranquilidad y seguridad de sus habitantes.

**Habitacional Unifamiliar, Comercial y de Servicios.** La zona habitacional unifamiliar, comercial y de servicios ocupará una superficie de 34.06 hectáreas. En esta zona podrán existir algunos usos de suelo comerciales y de servicios complementarios a la vivienda según se determine en la matriz de usos y destinos de suelo.

**Habitacional Multifamiliar.** La zona habitacional multifamiliar, ocupará una superficie de 286.54 hectáreas. En esta zona la densidad y sus características se establecen para permitir opcionalmente, una mayor densidad y el establecimiento de algunos tipos de comercio y servicios en las plantas bajas de los edificios departamentales, privilegiando aquellos usos que con más frecuencia son demandados por las viviendas, así se reducirían los movimientos vehiculares a

*mt*

PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN 2050

124



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



comercios y servicios de consumo frecuente de los habitantes de dichas zonas. Respecto a las densidades se aumentan de forma selectiva y diferencial dependiendo de factores locacionales y de saturación de flujos vehiculares.

**Comercio de transición.** Estas zonas ocuparán una superficie de 18.33 hectáreas, y se localizan colindantes a las zonas con un uso comercial más extensivo funcionando como áreas de vinculación más que como zonas de separación; en ellas se disminuyen las alturas y los coeficientes constructivos (COS, CUS) y se definen los usos de suelo más amigables con las zonas habitacionales.

**Comercio de consolidación.** Estas zonas ocuparán una superficie de 265.78 hectáreas, y se refieren a las zonas comerciales ya consolidadas, es decir, donde el uso de suelo comercial y de servicios prácticamente ocupa el 100% de la zona, en la que ya se encuentra una amplia gama de comercios y servicios, agrupados en centros comerciales o bien de forma aislada. Para evitar la unifuncionalidad de estas zonas se promoverán y permitirán las edificaciones puramente habitacionales multifamiliares así como las edificaciones con mezcla de usos.

**Comercio de renovación.** Esta zona ocupará una superficie de 118.85 hectáreas y comprende los predios ubicados con frente al Boulevard Díaz Ordaz, en el Distrito Industrial, donde se está gestando una reconversión de uso de suelo industrial a servicios de cuarta generación como las telecomunicaciones e informática de manera importante. Con la finalidad de facilitar esta dinámica, se permitirán los usos de suelo comerciales y de servicios en los predios industriales existentes como un proceso planeado de cambio de uso de suelo, para que se puedan aprovechar de forma más productiva, prohibiéndose los usos habitacionales en la zona.

**Servicios.** Esta zona se refiere los predios ocupados por las escuelas particulares, universidades privadas, hospitales privados, clubes deportivos, de golf y sociales, ocupando una superficie de 278.58 hectáreas.

**Espacio abierto y área verde.** En esta clasificación se incluyen las áreas con vegetación natural, los parques públicos, las plazas y los jardines públicos, ocupando una superficie de 2,357.87 hectáreas. En las áreas de cesión municipal solamente se permitirán los destinos previstos en la Ley de Desarrollo Urbano, a saber: jardines.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



parques o plazas públicas, equipamiento educativo público de nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

**Equipamiento urbano.** Esta zona ocupa una superficie de 65.17 hectáreas. El equipamiento urbano que se establece en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado corresponde a los servicios prestados por el sector público y comprenden desde las escuelas, clínicas, hospitales, edificios de seguridad pública, casetas de policía, servicios administrativos, cibertecas<sup>3</sup>, museos y panteones.

**Parque urbano y suburbano.** En congruencia con el Plan Metropolitano 2000 – 2021 de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey, esta zona ocupa una superficie de 4.53 hectáreas.

**Vialidad.** La vialidad ocupa una superficie de 1,207.56 hectáreas, siendo las principales vías que cruzan por el municipio las siguientes: las avenidas principales ordinarias como Boulevard Díaz Ordaz, y Gómez Morín (al sur de Vasconcelos); la avenida principal de acceso controlado Lázaro Cárdenas; las avenidas subcolectoras Morones Prieto, Viaducto Monterrey-Santa Catarina, Alfonso Reyes, Eugenio Garza Lagüera (antes Fundadores), Vasconcelos, Gómez Morín al norte de Vasconcelos y Ricardo Margáin.

**Infraestructura.** Los destinos de infraestructura incluyen: la red de energía eléctrica, las redes de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, las redes de gas doméstico e industrial, las estaciones reguladoras de gas, y las redes de telecomunicaciones, todas éstas localizadas dentro de los derechos de vía de la vialidad, ya sea de manera aérea o subterránea; además, las subestaciones de energía eléctrica, y los tanques de almacenamiento y distribución de agua potable, ocupan una superficie de 7.87 hectáreas. Por otra parte, los escurrimientos pluviales como los cauces de los arroyos El Obispo, El Capitán, San Agustín, y el Río Santa Catarina ocupan una superficie estimada de 91.91 hectáreas.

<sup>3</sup> Edificación integrada por biblioteca normal con equipos de computación al servicio de los usuarios.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



### 6.3 Usos y destinos del suelo permitidos, prohibidos y condicionados por zonas

En la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LGEEPA) se establece claramente en el artículo 23, fracciones II y III, que en la regulación de los asentamientos humanos, debe evitarse el desarrollo de esquemas unifuncionales fomentando la mezcla de usos habitacionales con los productivos que no representen daños a la salud de la población.

En congruencia con la citada Ley, y de conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano<sup>4</sup>, los usos y destinos de suelo permitidos, prohibidos y condicionados en las zonas secundarias son:

**Usos y destinos de suelo permitidos.** Son aquellos que ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible, o, en el caso de la existencia de dos o más usos o destinos, aquel cuyo porcentaje de ocupación de la zona sea el mayor.

**Usos y destinos de suelo condicionados.** Son aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a estos efectos fije la autoridad y por lo mismo a juicio de esta puede permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de usos de suelo y consecuentemente, procederá a la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. Estas condicionantes están definidas en la parte inferior de la matriz de compatibilidades de usos y destinos de suelo.

**Usos y destinos de suelo prohibidos.** Son aquellos que contravengan lo dispuesto en las leyes, planes, programas y disposiciones reglamentarias en materia

<sup>4</sup> Ver artículo 137, de la Ley de Desarrollo Urbano vigente.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



de ordenación, regulación del desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes.

Los usos y destinos de suelo indicados como prohibidos en la Matriz de Usos y Destinos de Suelo por Zonas Secundarias tienen el propósito de que las personas que habitan o realizan sus actividades en las distintas zonas secundarias del municipio, lo hagan en un ambiente ordenado, seguro, sin problemas generados por el aumento de la movilidad urbana derivado de la diversidad y características de algunos usos de suelo, así como cuidar y respetar la paz y tranquilidad de los habitantes de las zonas habitacionales.

CONSULTA PÚBLICA

*ce*

*MCT*

*mm*

*z*

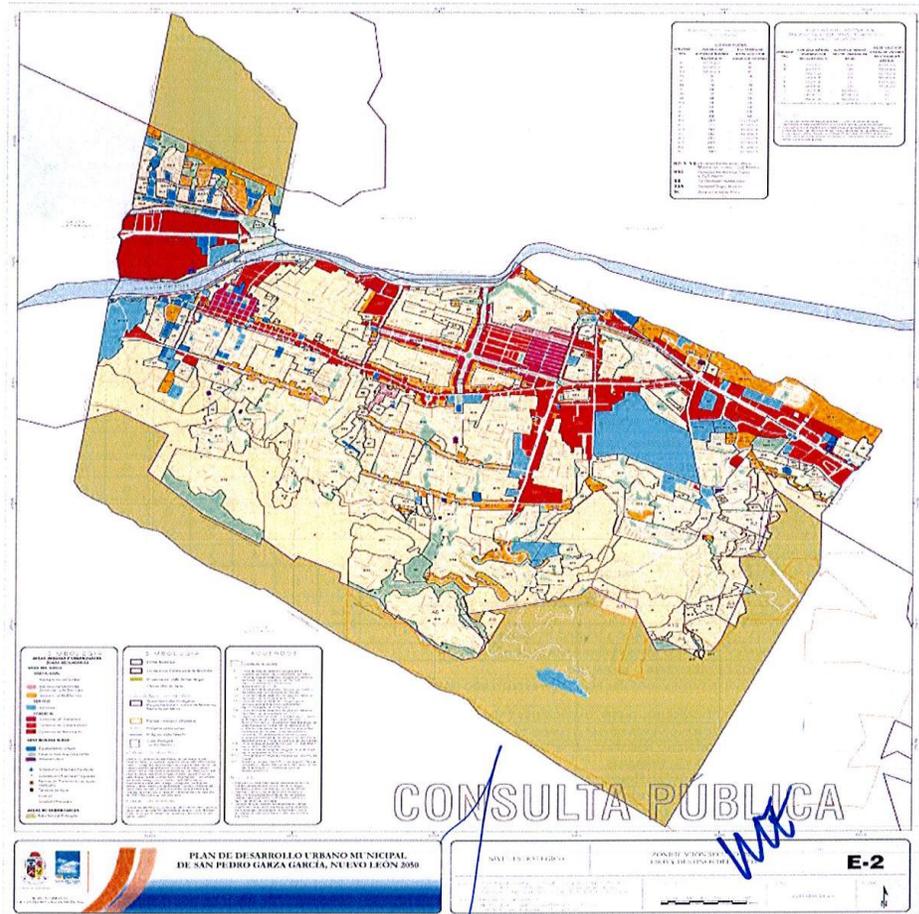


Figura 35: Plano de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo  
Fuente: Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



MATRIZ DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO POR ZONAS SECUNDARIAS									
USOS Y DESTINOS DEL SUELO		ZONAS SECUNDARIAS							
		HABITACIONAL UNIFAMILIAR	HABITACIONAL UNIFAMILIAR, COMERCIO Y DE SERVICIOS	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	SERVICIOS	COMERCIO DE TRANSICIÓN	COMERCIO CONSOLIDADO	COMERCIO DE RENOVACIÓN	EQUIPAMIENTO URBANO
CLAVE	FUNCIONES								
<b>HABITACIONAL</b>									
1000	HABITACIONAL								
1001	UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	O	O	O	X	O	O	X	X
1002	MULTIFAMILIAR VERTICAL	X	O	O	X	O	O	X	X
<b>COMERCIAL</b>									
<b>COMERCIO AL POR MAYOR</b>									
2101	COMPRVENTA DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y NO ALIMENTICIOS	X	X	X	X	X	O	O	X
2102	COMPRVENTA DE COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	X	X	X	X	X	O	O	X
2103	COMPRVENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	X	X	X	X	X	O	O	X
2200	COMERCIO AL POR MENOR								
2201	VENTA DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y/O BEBIDAS EN ENVASE CERRADO	C4	O	X	X	O	O	O	X
2202	VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS Y BEBIDAS	C4	O	X	X	O	O	O	X
2203	VENTA DE PRENDAS DE VESTIR, CALZADO Y ACCESORIOS	C4	O	X	X	O	O	O	X
2204	VENTA DE MOBILIARIO, EQUIPO Y PRODUCTOS PARA CASA U OFICINA	C4	O	X	X	O	O	O	X
2205	VENTA DE ARTÍCULOS DE ESCRITORIO	C4	O	X	X	O	O	O	X
2206	VENTA DE PRODUCTOS FARMACÉUTICOS Y SIMILARES	C4	O	X	X	O	O	O	X
2207	VENTA DE LIBROS, REVISTAS Y SIMILARES	C4	O	X	X	O	O	O	X
2208	VENTA DE INSTRUMENTOS, PRODUCTOS O ARTÍCULOS MUSICALES O DE VIDEO	X	O	X	X	O	O	O	X
2209	COMPRA Y VENTA DE AUTOMÓVILES, CAMIONES, AUTOBUSES, MOTOCICLETAS O VEHÍCULOS ACUÁTICOS NUEVOS Y/O USADOS	X	X	X	X	X	O	O	X
2210	VENTA DE REFACCIONES, LLANTAS, ACEITES, LUBRICANTES Y ACCESORIOS PARA VEHÍCULOS AUTOMOTORES	C4	X	X	X	X	O	O	X
2211	VENTA DE ÁRBOLES, PLANTAS, MATERIALES Y EQUIPO DE JARDINERÍA	C4	O	O	X	O	O	O	X
2212	VENTA DE MATERIALES, EQUIPO O MAQUINARIA PARA LA CONSTRUCCIÓN	X	X	X	X	X	O	O	X
2213	VENTA DE ARTÍCULOS DE FERRETERÍA O TLPALERÍA	C4	X	X	X	X	O	O	X
2214	VENTA DE COMBUSTIBLES Y DERIVADOS DEL PETRÓLEO, EXCLUYENDO GASOLINA Y DIESEL	X	X	X	X	X	O	O	X
2215	ESTACIÓN DE SERVICIO DE GASOLINA, DIESEL, LUBRICANTES Y SIMILARES	X	X	X	X	X	O	O	X
2216	ESTACIÓN DE CARBURACIÓN Y/O VENTA DE GAS LICUADO DE PETRÓLEO (L. P.)	X	X	X	X	X	O	O	X
2217	VENTA DE PRODUCTOS QUÍMICOS, AGROPECUARIOS, INDUSTRIALES, FERTILIZANTES, INSECTICIDAS, PLAGUICIDAS Y/O SIMILARES	X	X	X	X	X	O	O	X
2218	VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO, SERVICAR	X	X	X	X	O	O	O	X
2219	VENTA DE FUEGOS ARTIFICIALES, EXPLOSIVOS Y SIMILARES	X	X	X	X	X	X	X	X
2220	TIENDAS DEPARTAMENTALES O CENTROS COMERCIALES MENORES A 12,000 M2. C.	X	X	X	X	X	O	O	X
2221	TIENDAS DEPARTAMENTALES O CENTROS COMERCIALES MAYORES A 12,000 M2. C.	X	X	X	X	X	X	O	X
<b>SERVICIOS</b>									
3000	SERVICIOS								
<b>ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>									
3010	ALIMENTOS Y BEBIDAS								
3011	CAFETERÍA	C4	O	O	X	O	O	O	X
3012	RESTAURANTE	C4	O	O	X	O	O	O	X
3013	BAR, CANTINA	X	X	X	X	C5	C5	C5	X
3014	SERVICIO DE BANQUETES, ALQUILER DE MOBILIARIO Y EQUIPO RELACIONADO	C4	X	X	X	O	O	O	X
<b>CABARETS Y CENTROS NOCTURNOS</b>									
3020	CABARETS Y CENTROS NOCTURNOS								
3021	CABARET, CENTRO NOCTURNO, PROSTITUBO Y ESPECTACULOS CON EXHIBICION DE PERSONAS DESNUDAS	X	X	X	X	X	X	X	X
3022	DISCOTECA	X	X	X	X	X	O	O	X



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



MATRIZ DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO POR ZONAS SECUNDARIAS		ZONAS SECUNDARIAS								
USOS Y DESTINOS DEL SUELO		HABITACIONAL UNIFAMILIAR	HABITACIONAL UNIFAMILIAR, COMERCIO Y DE SERVICIOS	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	SERVICIOS	COMERCIO DE TRANSICIÓN	COMERCIO CONSOLIDADO	COMERCIO DE RENOVACIÓN	EQUIPAMIENTO URBANO	ESPACIO ABIERTO Y AREA VERDE
CLAVE	FUNCIONES									
3030	CASAS DE JUEGO									
3031	CASINOS, CASAS DE APUESTAS, JUEGOS DE DESTREZA, LOTERIA, BINGO, VIDEOJUEGOS, JUEGOS DE MESA Y SIMILARES	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3040	DE ALOJAMIENTO									
3041	HOTEL, HOTEL BOUTIQUE, MOTEL, POSADA	X	O	X	X	X	O	O	X	X
3042	INTERNADOS, DORMITORIOS DE ESCUELA	X	O	X	O	O	O	O	X	X
3043	CASA DE ASISTENCIA	C4	O	O	X	O	O	O	X	X
3050	SERVICIOS BANCARIOS Y FINANCIEROS									
3051	BANCO, CASA DE CAMBIO, CAJA DE AHORRO, ASEGURADORA Y ARRENDADORA DE AUTOS	X	O	O	O	O	O	O	X	X
3052	CASA DE EMPEÑO	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3060	PRESTACION DE SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES									
3061	OFICINAS	C4	O	X	X	O	O	O	X	X
3062	CONTROL DE PLAGAS CON ALMACENAMIENTO DE QUÍMICOS	X	X	X	X	X	O	O	X	X
3063	ALQUILER DE AUTOMÓVILES, CAMIONES O AUTOBUSES	X	O	X	X	X	O	O	X	X
3064	SERVICIO DE MENSAJERÍA Y/O PAQUETERÍA	C4	O	X	X	O	O	O	X	X
3065	COMPRA, VENTA Y RENTA DE EQUIPO DE CÓMPUTO INCLUYE ACCESO A INTERNET	C4	O	X	X	O	O	O	X	X
3066	ALQUILER DE MAQUINARIA Y EQUIPO DE CONSTRUCCION	X	O	X	X	O	O	O	X	X
3067	ESTUDIO DE GRABACIÓN	X	X	X	X	X	O	O	X	X
3070	SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO EDUCATIVO									
3071	JARDIN DE NIÑOS, EDUCACION PRIMARIA Y SECUNDARIA	C1	O	C1	O	X	O	O	O	O
3072	PREPARATORIAS, UNIVERSIDADES, CENTROS DE INVESTIGACIÓN, ESCUELAS TECNICAS, ARTES, DEPORTES EDUCACION ESPECIAL Y SIMILARES	X	X	X	O	X	O	O	O	X
3080	SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO DE SALUD									
3081	CONSULTORIO MÉDICO, DENTAL, QUIROPRACTICO	C4	X	C3	O	O	O	O	O	X
3082	LABORATORIO MÉDICO, DENTAL, PUESTO DE SOCORROS, CENTRO DE SALUD, CLINICA, HOSPITAL	C4	X	X	O	X	O	O	O	X
3090	SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO DE ASISTENCIA SOCIAL									
3091	ASILO O CASA DE REPOSO PARA ADULTOS MAYORES, ORFANATORIOS	O	O	O	X	O	O	O	X	X
3092	GUARDERÍA INFANTIL	C1	O	C1	X	O	O	O	O	X
3093	CENTRO COMUNITARIO PÚBLICO	C4	O	X	X	O	O	O	O	X
3100	ASOCIACIONES CIVILES									
3101	COLEGIO DE PROFESIONISTAS, SINDICATO, CLUB SOCIAL	C4	X	X	O	O	O	O	X	X
3110	SERVICIOS RELIGIOSOS Y MORTUORIOS									
3111	TEMPLO	C4	O	C3	O	O	O	O	O	X
3112	CONVENTO, SEMINARIO	X	X	X	O	O	O	O	X	X
3113	FUNERARIA	X	X	X	X	O	O	O	X	X
3114	CEMENTERIO, PANTEON	X	X	X	O	X	X	O	O	X
3115	OSARIOS, COLUMBARIOS	X	X	X	O	X	O	O	O	X
3120	SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO DE RECREACION PASIVA									
3121	JARDÍN BOTANICO	X	X	O	O	O	O	O	O	O
3122	CINE	C4	X	X	X	O	O	O	X	X
3123	TEATRO, AUDITORIO	X	X	X	X	X	O	O	X	X



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



USOS Y DESTINOS DEL SUELO		ZONAS SECUNDARIAS								
CLAVE	FUNCIONES	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	HABITACIONAL UNIFAMILIAR, COMERCIO Y DE SERVICIOS	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	SERVICIOS	COMERCIO DE TRANSICIÓN	COMERCIO CONSOLIDADO	COMERCIO DE RENOVACIÓN	EQUIPAMIENTO URBANO	ESPACIO ABIERTO Y ÁREA VERDE
3120	<b>SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO DE RECREACION PASIVA</b>									
3124	RENTA DE VIDEOS, VIDEOCLUB	C4	C3	C3	X	O	O	O	X	X
3125	VELODROMO, AUTODROMO, PALENQUE, LIENZO CHARRO, CENTRO DE EQUITACION, CORTIJO, HIPODROMO, ESTADIO, ARENA, ZOOLOGICO	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3126	AUTÓDROMO	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3130	<b>SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO DE RECREACION ACTIVA</b>									
3131	CLUB DEPORTIVO RECREATIVO, PARQUE DEPORTIVO, VITAPISTA, CICLOVIA	C4	O	C3	O	O	O	O	X	X
3132	PATINADERO, BOLICHE, BILLAR, CENTRO DE EVENTOS SOCIALES, SALON DE FIESTAS INFANTILES, GOLFITO	X	O	X	X	O	O	O	X	X
3133	GINNASIO, CENTRO DE ADIESTRAMIENTO FÍSICO, ALBERCA	C4	O	C3	O	O	O	O	X	X
3134	CAMPO DE GOLF, CLUB CAMPESTRE CON CAMPO DE GOLF	X	X	X	O	X	X	X	X	X
3135	CAMPO O CLUB DE TIRO	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3140	<b>SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO CULTURAL</b>									
3141	BIBLIOTECA	C4	O	X	O	O	O	O	O	X
3142	MUSEO, GALERÍA DE ARTE, SALA DE EXPOSICIONES, OBSERVATORIO, PINACOTECA, ACUARIO	X	O	X	O	O	O	O	O	X
3150	<b>SERVICIOS DE REPARACION Y MANTENIMIENTO DE VEHICULOS</b>									
3151	TALLER MECÁNICO, ELÉCTRICO, DE HOJALATERIA Y PINTURA, VULCANIZADORA, ACUMULADORES, LAVADO Y AUTOLAVADO	C4	O	X	X	X	O	O	X	X
3160	<b>SERVICIOS PARA CONSTRUCCIONES</b>									
3161	TALLER DE HERRERÍA, CARPINTERÍA, CANCELERÍA, IMPERMEABILIZACION	C4	O	X	X	O	O	O	X	X
3170	<b>SERVICIOS DE REPARACION DE OTROS ARTICULOS</b>									
3171	COMPOSTURA DE CALZADO, ROPA Y SASTRERÍA	C4	O	C3	X	O	O	O	X	X
3172	REPARACION DE APARATOS ELECTRODOMÉSTICOS O DE EQUIPOS DE COMPUTACION	C4	O	C3	X	O	O	O	X	X
3173	TALLER DE JOYERÍA Y RELOJERÍA, CERRAJERÍA Y TAPICERÍA	C4	O	X	X	O	O	O	X	X
3180	<b>SERVICIOS DE LIMPIEZA</b>									
3181	LAVANDERÍA, PLANCHADURÍA, TINTORERÍA	C4	O	C3	X	O	O	O	X	X
3190	<b>SERVICIOS PERSONALES</b>									
3191	SALÓN DE BELLEZA, PELUQUERÍA, ESTÉTICA, DEPILACIÓN, SPA	C4	O	C3	X	O	O	O	X	X
3192	ALQUILER DE ROPA	C4	O	X	X	O	O	O	X	X
3200	<b>SERVICIOS DE ASISTENCIA A ANIMALES</b>									
3201	ESTÉTICA, ESCUELA, CLÍNICA VETERINARIA	C4	O	X	X	X	O	O	X	X
3210	<b>SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO PUBLICO</b>									
3211	EDIFICIOS DE GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN, SEGURIDAD PÚBLICA	C4	O	X	X	O	O	O	O	X
3212	CASETA POLICÍA	O	O	O	X	O	O	O	O	O
3220	<b>SERVICIOS DE TRANSPORTE TERRESTRE</b>									
3221	TERMINAL DE AUTOBUSES URBANOS	X	X	X	X	X	O	O	X	X
3222	TERMINAL DE AUTOBUSES FORÁNEOS, DE CARGA Y DE FERROCARRILES	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3223	GRÚAS Y MUDANZAS	X	X	X	X	X	O	O	X	X
3224	ESTACIONAMIENTO PÚBLICO	X	O	X	X	O	O	O	X	X
3235	ESTACIONAMIENTO PRIVADO	O	O	O	O	O	O	O	X	X
3226	ESTACIONAMIENTO DE AUTOTRANSPORTE DE CARGA	X	X	X	X	X	O	O	X	X



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



MATRIZ DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO POR ZONAS SECUNDARIAS		ZONAS SECUNDARIAS									
USOS Y DESTINOS DEL SUELO		HABITACIONAL UNIFAMILIAR	HABITACIONAL UNIFAMILIAR COMERCIO Y DE SERVICIOS	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	SERVICIOS	COMERCIO DE TRANSICIÓN	COMERCIO CONSOLIDADO	COMERCIO DE RENOVACIÓN	EQUIPAMIENTO URBANO	ESPACIO ABIERTO Y ÁREA VERDE	
CLAVE	FUNCIONES										
3230	SERVICIOS DE TRANSPORTE AEREO										
3231	AEROPISTA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
3232	HELIPUERTO	X	X	X	X	X	O	O	O	O	
3240	SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO DE COMUNICACIONES										
3241	CORREO, APARTADO POSTAL, TELÉGRAFO	X	O	X	X	O	O	O	O	X	
3242	ESTACIÓN RADIODIFUSORA Y DE TELEVISION	X	X	X	X	X	O	O	O	X	
3243	INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES	X	X	X	O	X	O	O	O	O	
3250	SERVICIOS DE ALMACENAMIENTO										
3251	BODEGA DE PRODUCTOS NO PELIGROSOS	X	O	X	X	X	O	O	X	X	
3252	BODEGA DE PRODUCTOS PELIGROSOS	X	X	X	X	X	X	O	X	X	
3253	DEPÓSITO O TANQUE DE GAS O LÍQUIDO NO PELIGROSO	X	X	X	X	X	O	O	X	X	
3254	DEPÓSITO O TANQUE DE GAS O LÍQUIDO PELIGROSO	X	X	X	X	X	X	O	X	X	
4000	INDUSTRIA										
4001	PESADA	X	X	X	X	X	X	C2	X	X	
4002	LIGERA	X	X	X	X	X	O	O	X	X	
4003	CENTRO DE INVESTIGACIÓN TECNOLÓGICA	X	X	X	X	X	X	O	X	X	
5000	ESPACIO ABIERTO Y ÁREA VERDE										
5001	EXPLANADAS, PLAZAS, JARDINES Y PARQUES PÚBLICOS	O	O	O	O	O	O	O	O	O	
6000	INFRAESTRUCTURA										
6001	INFRAESTRUCTURA VIAL	O	O	O	O	O	O	O	O	O	
6002	INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA, SANITARIA, PLUVIAL, ELECTRICA, DE DISTRIBUCION DE GAS, REDES DE FIBRA OPTICA	O	O	O	O	O	O	O	O	O	
6003	INSTALACIONES DE DEPÓSITO, TRANSFERENCIA, PROCESAMIENTO O RELLENO DE DESECHOS SÓLIDOS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	

CLAVES: O = PERMITIDO C = CONDICIONADO X = PROHIBIDO

DISPOSICIONES APPLICABLES A LOS USOS CONDICIONADOS

C1. Los jardines de niños y las guarderías cuando se ubiquen en zonas de vivienda unifamiliar deberán dar frente a una plaza o parque público, la calle con la que colinden deberá ser una vialidad primaria y no podrán tener actividades de ningún tipo los sábados y los domingos.

C2. Las industrias pesadas solo se permitirán en los casos de ampliación de las empresas ya existentes no se autorizarán nuevas industrias pesadas en el municipio.

C3. Se deberá respetar la imagen urbana del sector, colocar el área de estacionamientos en la parte posterior del predio, usar materiales semejantes a los existentes en las edificaciones de la zona y dejar espacios jardinerados al frente del predio.

C4. Solo en el Distrito El Obispo, en la zona delimitada por la calles Vasconelos, Alfonso Reyes, Treviño y Jiménez, colonia Arroya, Guadalupe y Santa Elena.

C5. Solo en el Centro Histórico, Centro Valle, y Valle Oriente.

NOTAS

- En el caso del uso de suelo educativo, en el predio se puede tener uno o más niveles educativos respetando las normas aplicables a cada nivel educativo.
- Las instalaciones de telecomunicaciones incluyen la infraestructura activa y pasiva, estaciones terrenas, puntos de interconexión, redes de telecomunicaciones y otros previstos en la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión.
- La venta de bebidas alcohólicas en envase cerrado y los restaurantes con o sin venta de bebidas alcohólicas se permitirán en los Polígonos de Actuación.
- En los Polígonos de Actuación, los usos de suelo se registrarán por la zona secundaria que le corresponda a cada polígono.
- En el caso de los Espacios Abiertos y Áreas Verdes relativos a las Áreas Naturales Protegidas como el Parque Nacional Cumbres de Monterrey, Parque Chipinque, y Sierra Cerro de Las Mitras, solo se permitirán los usos y destinos previstos en los Decretos de Creación de dichas Áreas Naturales Protegidas.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



### 6.4 Compatibilidad entre usos y destinos permitidos

En el presente Plan de desarrollo urbano se determina de manera general la compatibilidad entre los usos y destinos de suelo permitidos siguientes: habitacional unifamiliar, habitacional multifamiliar, comercial, servicios, industrial, mixto, espacios abiertos y áreas verdes, equipamiento urbano, infraestructura y vialidad (ver Cuadro 14).

**Cuadro 14: Compatibilidad entre los usos y destinos de suelo permitidos**

Usos y Destinos de Suelo Permitidos	Usos y Destinos de Suelo Permitidos								
	Habitacional	Comercial	Servicios	Industrial	Mixto	verdes	Equipamiento urbano	Infraestructura	Vialidad
Habitacional	C	I	I	I	C	C	C	C	C
Comercial	I	C	C	C	C	C	C	C	C
Servicios	I	C	C	C	C	C	C	C	C
Industrial	I	C	C	C	I	C	I	C	C
Mixto	C	C	C	I	C	C	C	C	C
Espacios abiertos y áreas verdes	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Equipamiento urbano	C	C	C	I	C	C	C	C	C
Infraestructura	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Vialidad	C	C	C	C	C	C	C	C	C

C = COMPATIBLE  
I = INCOMPATIBLE



Los usos y destinos de suelo compatibles pueden ser permitidos o condicionados, en tanto que los usos y destinos incompatibles son prohibidos. En la Matriz de Usos y Destinos de Suelo por Zonas Secundarias, se especifican los usos y destinos de suelo que son permitidos, condicionados y prohibidos en cada una de las zonas secundarias que se indican en el Plan.

#### 6.5 Disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados.

Con fundamento en los artículos 137, fracción II, 150, y 151, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y 20, 22, 23 y demás conducentes del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, a los usos y destinos condicionados que aparecen en la Matriz de Usos y Destinos de Suelo se les aplicarán las siguientes disposiciones según el caso:

1. Los usos de suelo comerciales al por menor y de servicios en zonas habitacionales podrán ocupar sólo la planta baja de las viviendas.
2. Si el uso de suelo comercial al por menor o de servicios se aplica a un lote, la construcción no podrá ser mayor de una vez la superficie del lote.
3. En su caso, no exceder la densidad habitacional de la zona.
4. Las actividades que se pretendan realizar en el lote o edificación no serán peligrosas o de riesgo para los habitantes de la zona, según el dictamen de la Dirección de Protección Civil Municipal.
5. Las actividades a realizar en el lote o edificación no podrán emitir ruidos mayores a 60 decibeles, y no podrán generar olores, polvos, humos, gases, vapores, vibraciones, trepidaciones, luminosidad, o calor que rebasen las normas oficiales mexicanas.
6. Los usos de suelo comerciales y de servicios en zonas habitacionales multifamiliares solo podrán ubicarse en la planta baja de la edificación.
7. La edificación o edificaciones deberán integrarse a la imagen urbana de la zona.
8. En el caso de escuelas de educación básica, es decir, desde el nivel preescolar hasta la secundaria y de nivel medio superior (preparatorias), cada nivel educativo puede ser independiente en un lote o formar parte de un conjunto escolar en un lote.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



9. Los helipuertos podrán ubicarse en plataformas sobre tierra o sobre edificaciones según las disposiciones de las autoridades de Aeronáutica Civil.
10. Los lotes con usos comerciales al por menor y de servicio no podrán emitir contaminación lumínica ni sonora, especialmente cuando el lote colinde con lotes habitacionales.
11. Las actividades a desarrollar por los usos de suelo no podrán afectar negativamente el abastecimiento de los servicios públicos en la zona.
12. Los usos de suelo a desarrollar no podrán causar impactos negativos al funcionamiento vial de la zona.
13. Los usos del suelo de telecomunicaciones en las zonas habitacionales deben comprobar que su ubicación se debe a necesidades técnicas relativas a la cobertura de las señales.
14. No utilizar ni producir materiales o productos tóxicos, inflamables, corrosivos o similares que puedan causar daños a las personas.
15. En el caso de las estaciones de servicio denominadas gasolineras, se aplicarán las disposiciones previstas en el artículo 150 de la Ley de Desarrollo Urbano.
16. En el caso de las estaciones de carburación almacenamiento, expendio o distribución de gas L. P., se aplicarán las disposiciones previstas en el artículo 151 de la Ley de Desarrollo Urbano.

#### 6.6 Densidad habitacional

En las zonas habitacionales del área de reserva para la expansión urbana, la densidad máxima permitida de unidades de vivienda por hectárea bruta será la siguiente (ver Cuadro 15):



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



**Cuadro 15: Densidad habitacional**

Densidad Tipo	Cantidad Máxima de Viviendas por Hectárea	Condiciones
A	1	Solo vivienda unifamiliar
B	5	Solo vivienda unifamiliar
C	15	Solo vivienda unifamiliar
D	30	Solo vivienda unifamiliar
E	45	Solo vivienda unifamiliar y desarrollos multifamiliares mixtos
F	60	
G	90	Solo desarrollos verticales de vivienda multifamiliar y mixtos
H	120	Solo desarrollos verticales de vivienda multifamiliar
I	150	Solo desarrollos verticales de vivienda multifamiliar

Fuente: Ley de Desarrollo Urbano, artículo 125.

Además, en las zonas secundarias del área urbana actual la densidad habitacional estará determinada por la superficie mínima del lote en metros cuadrados de suelo para lotes unifamiliares, y en metros cuadrados por unidad de vivienda, para el uso habitacional multifamiliar, conforme se indica en el plano E-2 del Plan de desarrollo urbano, siendo aplicable para las subdivisiones o fusiones de lotes urbanos, y para la determinación de unidades de vivienda multifamiliar en las zonas habitacionales multifamiliares.

#### 6.7 Densidades de población y construcción.

El municipio tiene una superficie total de 7,092.60 hectáreas, de las cuales actualmente 4,397.82 hectáreas son de suelo urbano, y 290.12 hectáreas de suelo



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



urbanizable, además la población era de 123,156 habitantes en el año 2015, lo cual arroja una densidad bruta<sup>5</sup> de población de 17.4 habitantes por hectárea, y una densidad neta<sup>6</sup> de 28 habitantes por hectárea.

El Plan de desarrollo urbano estima que en el año 2050 el municipio tendría una población total de 135,393 habitantes, es decir que habría un aumento de 12,237 habitantes respecto del año 2015. Con base en estos datos, la densidad bruta sería de 19.1 habitantes por hectárea, la densidad neta de 30.8 habitantes por hectárea, y la densidad bruta por el aumento de la población en el área de suelo urbanizable sería de 42.2 habitantes por hectárea.

La densidad de construcción es la cantidad de metros cuadrados de construcción por metro cuadrado de suelo del lote o predio en el que se construirá una edificación, por ejemplo: 1 m2 de construcción por m2 de suelo; 1.5 m2 de construcción por m2 suelo, y otros.

En los planes de desarrollo urbano esta relación entre los metros cuadrados de construcción y los metros cuadrados del lote o predio recibe el nombre de coeficiente de utilización del suelo (CUS), el cual se define como el resultado de dividir la superficie total de construcción de una edificación entre la superficie total de un lote o predio, expresado en su caso, en un número entero con decimales.

En este Plan de desarrollo urbano, las densidades de construcción aplicables en las zonas secundarias del centro de población expresadas como coeficientes de utilización del suelo (CUS) máximo permitido serán indicadas en el plano E-2 Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo.

## 6.8 Disposiciones aplicables a los derechos de vías

1. Los derechos de vía no podrán tener construcciones o edificaciones, salvo las propias a la función principal, es decir, vías públicas, vías férreas, infraestructura y prevención de riesgos hidrológicos o geológicos.

<sup>5</sup> Densidad bruta = población total / superficie total del municipio.

<sup>6</sup> Densidad neta = población total / superficie total del área urbana.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



2. Las avenidas y vías públicas que estén contenidas en el Plan Metropolitano 2021, Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey se respetan en sus dimensiones, funcionalidad y derecho de vía de origen, para cumplir con la congruencia que debe atenderse al plan de superior jerarquía.
3. Las líneas de transmisión de energía eléctrica tendrán el derecho de vía que establezca la Comisión Federal de Electricidad (CFE), y éste solo podrá utilizarse como vías públicas previa autorización de la CFE. Debiendo respetar lo que se establece en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-001-SEDE-2005 y NRF-014-CFE-2001.
4. Los derechos de vía de la infraestructura maestra de agua potable, como acueductos y similares; de drenaje sanitario o pluvial como colectores, subcolectores, canales a cielo abierto y demás similares, solo podrán ser utilizados conforme a las especificaciones y requerimientos de los organismos prestadores de dichos servicios públicos.
5. Los derechos de vía de la infraestructura de ductos de hidrocarburos, gas y demás combustibles solo podrán ser utilizados conforme a las especificaciones y requerimientos de los organismos responsables de dicha infraestructura. Deberá respetarse en lo conducente las Normas Oficiales Mexicanas: NRF-030-PEMEX- 2009 y NOM-003-SECRE-2002.

#### 6.9 Zonas de riesgo, desarrollo controlado y de salvaguarda.

Las zonas de riesgo, desarrollo controlado y de salvaguarda que deberán tener los predios en su interior, que colinden con ríos y arroyos tendrán como mínimo la anchura determinada por la CONAGUA<sup>7</sup>. Estas zonas de riesgo tendrán que estar libres de edificación. En el caso de predios donde se realicen actividades riesgosas y se manejen materiales y residuos peligrosos como el caso de las industrias, las zonas de riesgo, desarrollo controlado y de salvaguarda tendrán la distancia que señalen las normas oficiales mexicanas de la materia.

<sup>7</sup> Comisión Nacional del Agua.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



En el caso de otros predios con las características similares a las mencionadas, se requerirá dictamen de la Dirección de Protección Civil Municipal, o del Cuerpo de Bomberos.

#### 6.10 Zonas de conservación

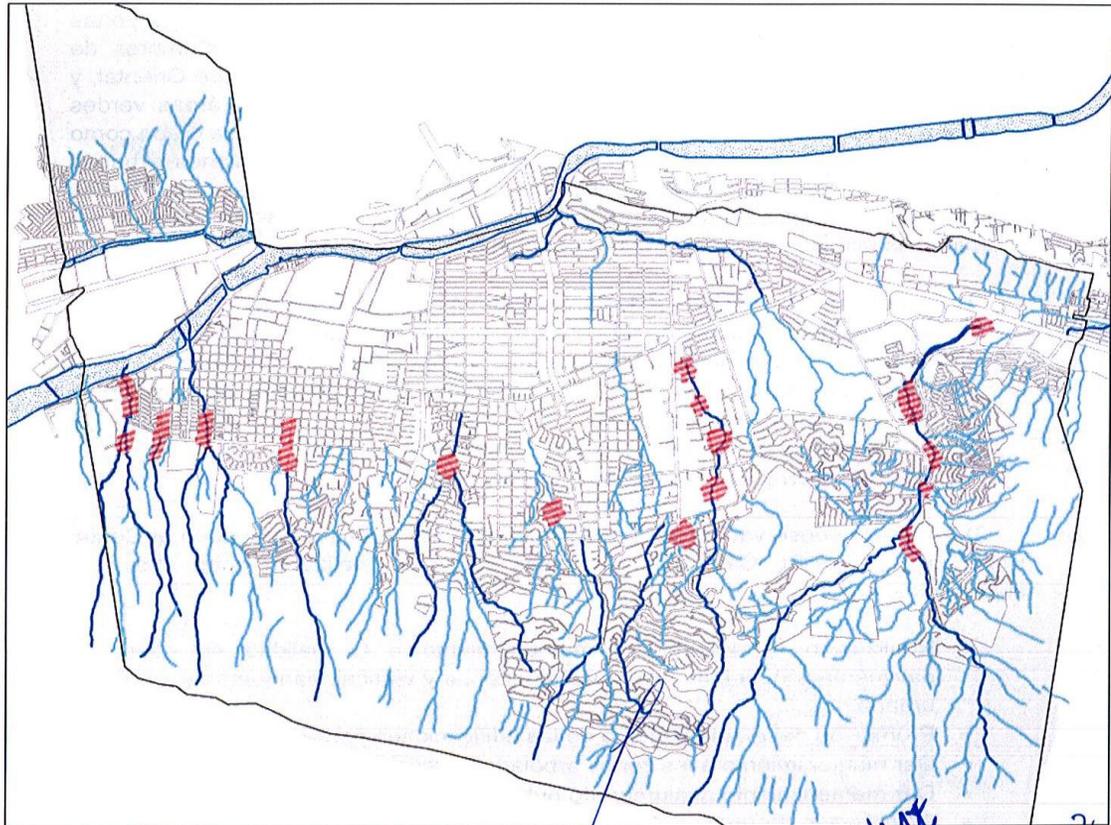
El Plan determina tres tipos de zonas de conservación: 1) zonas de conservación de ríos, arroyos, escurrimientos y cañadas, 2) zonas de conservación de áreas verdes naturales e inducidas, y 3) zonas de conservación de áreas urbanas (ver Plano E-4 y figura 36).

1) Zonas de conservación de ríos, arroyos, escurrimientos y cañadas. Estas zonas comprenden los cauces del Río Santa Catarina, de los arroyos El Obispo, El Capitán, y San Agustín, así como los escurrimientos y cañadas de la Sierra Madre Oriental, y de la Sierra Cerro de Las Mitras. En estas zonas se realizarán entre otras, las siguientes acciones (ver Figura 36):

- Delimitación de la zona federal del Río Santa Catarina, y de los Arroyos El Obispo y San Agustín
- Delimitación de la zona municipal del Arroyo El Capitán y los escurrimientos y cañadas en el municipio
- Desazolve y limpieza de los cauces de arroyos, escurrimientos y cañadas
- Construcción de represas de control
- Realización de labores de mantenimiento a las represas de control existentes



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



**Figura 36: Principales acciones de conservación**

Fuente: Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de SPGG, NL, Ing. Justino C. González Álvarez, Estudio de manejo de aguas superficiales en los arroyos principales del municipio de San Pedro Garza García, julio 2011.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



2) Zonas de conservación de áreas verdes naturales e inducidas. Estas zonas comprenden las áreas verdes naturales como el Parque Nacional "Cumbres de Monterrey", y el Parque Ecológico "Chipinque", ambos en la Sierra Madre Oriental, y la Sierra Cerro de Las Mitras en el Distrito El Obispo; además, las áreas verdes inducidas como las plazas, parques y jardines públicos creados o que se creen como consecuencia de la cesión de suelo por la realización de las acciones urbanas previstas en la Ley de Desarrollo Urbano, y que son conocidas como "áreas municipales". En estas zonas se realizarán entre otras, las siguientes acciones en coordinación con las autoridades correspondientes:

- Vigilancia del buen uso de las áreas verdes naturales e inducidas
- Realización de labores de prevención y mantenimiento
- Coordinación con otras autoridades en caso de desastres naturales
- Aplicación y respeto de las normas señaladas en los decretos de creación de las áreas naturales protegidas
- Habilitación, y en su caso rehabilitación de áreas verdes
- Conservación y mantenimiento de áreas verdes

3) Zonas de conservación de áreas urbanas. Estas zonas comprenden el Centro Histórico y el Distrito Callejones. En estas zonas se realizarán entre otras, las siguientes acciones:

- Realización de labores de mantenimiento a la vialidad en cuanto a pavimentación, señalamiento vial horizontal y vertical, banquetas y mobiliario urbano
- Promoción del mantenimiento de las edificaciones particulares
- Dar mantenimiento a las zonas arboladas públicas
- Dar mantenimiento al alumbrado público
- Elaboración de un inventario de edificaciones y espacios con valor histórico, arquitectónico y cultural
- Aprovechamiento de lotes baldíos para la construcción de edificaciones que conserven el valor histórico, arquitectónico y cultural
- Vigilancia y control de los usos del suelo permitidos y condicionados
- Embellecimiento de la imagen urbana de espacios públicos



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



- Atención a banquetas y zonas peatonales
- Aumento de áreas verdes publicas
- Acciones de inclusión para facilitar la movilidad universal

#### 6.11 Zonas de mejoramiento

Las zonas de mejoramiento previstas en este Plan son las colonias: Los Pinos, San Francisco, Lucio Blanco, Canteras, Independencia-Vista Real, Tampiquito, y Santa Elena (ver Plano E-4), en las cuales se realizarán entre otras, las siguientes acciones:

- Dotación de alumbrado público en zonas carentes
- Mejoramiento del alumbrado público existente
- Promoción del mejoramiento de las edificaciones
- Reforzamiento del servicio de recolección de basura
- Reforzamiento de la vigilancia y tránsito
- Dotación de espacios abiertos y áreas verdes
- Rehabilitación de los espacios abiertos y áreas verdes
- Rehabilitación de pavimentos y banquetas
- Habilitación de señalamiento vial horizontal y vertical
- Promover la construcción de vivienda unifamiliar
- Adecuaciones viales y peatonales

Otra zona de mejoramiento es el Centro Valle, en el cual se realizarán entre otras, las siguientes acciones:

- Fomentar la mezcla de usos de suelo habitacional, comercial y de servicios
- Diversificación de los usos de suelo
- Aumento de la densidad habitacional multifamiliar
- Dotación de estacionamientos públicos
- Rehabilitación de la imagen urbana de la zona
- Rehabilitación de los espacios abiertos y las áreas verdes
- Rehabilitación de la infraestructura y los servicios públicos
- Promover la construcción de vivienda
- Controlar alturas de edificaciones
- Adecuaciones viales y peatonales



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



## 6.12 Zonas de crecimiento

En el área urbana actual del centro de población existen algunos lotes o predios baldíos o desocupados cuyas características de ubicación, superficie, facilidad de acceso vehicular, disponibilidad de infraestructura y servicios públicos entre otras, permiten determinarlas como zonas de crecimiento por saturación, es decir, zonas en las que se promoverá la ocupación y los usos de suelo compatibles, mezclas de usos, y densidades habitacionales mayores en aquellas zonas ubicadas entre las zonas comerciales y de servicios con las zonas habitacionales unifamiliares para que funcionen como zonas de transición entre usos de suelo (ver Plano E-4).

En estas zonas de crecimiento por saturación, las acciones a realizar son, entre otras, las siguientes:

- Ocupación de los lotes baldíos
- Subdivisión de lotes en función de la densidad permitida
- Fomento del uso de suelo habitacional multifamiliar en zonas adecuadas
- Fomento de la mezcla de uso de suelo habitacional, comercial y de servicios
- Autorización de uso de suelo, la construcción, las subdivisiones, y las fusiones de lotes que cumplan con lo previsto en este Plan de desarrollo urbano y demás ordenamientos jurídicos aplicables vigentes
- Actualización del uso de edificaciones abandonadas o deterioradas
- Promover la construcción de vivienda
- Promover la construcción de equipamiento urbano
- Creación de zonas de transición entre usos de suelo habitacionales y comerciales
- Adecuaciones viales y peatonales



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.



### 6.13 Área de reserva para el crecimiento o expansión urbana, o urbanizable

El área de reserva para el crecimiento o expansión urbana o urbanizable del centro de población, se integra por el suelo que se encuentra en breña y que tiene posibilidades de ser urbanizado, según lo dispuesto por el artículo 195 de la Ley de Desarrollo Urbano; el suelo con estas características se encuentra en tres sitios: 1) entre el área urbana actual y el límite del Área Natural Protegida denominada Parque Nacional "Cumbres de Monterrey"; 2) en la Loma Larga en el Distrito Valle Oriente; y, 3) entre el área urbana actual y el límite del área natural protegida estatal Sierra Cerro de Las Mitras, en el Distrito El Obispo.

En estas zonas, las acciones a realizar se fundamentarán en este Plan de desarrollo urbano y en el marco jurídico aplicable vigente, previa obtención en su caso, de las licencias, permisos y autorizaciones de desarrollo urbano correspondientes, y son entre otras, las siguientes:

- Fraccionamiento y urbanización del suelo por los particulares
- Subdivisiones o fusiones de predios para la expansión urbana
- Construcción de edificaciones para viviendas, departamentos, comercios o servicios por los particulares
- Introducción de nueva infraestructura
- Acondicionamiento del suelo cedido al municipio conforme al artículo 201 de la Ley de Desarrollo Urbano, para jardines, parques, plazas públicas y equipamiento urbano público
- Realización de obras de prevención o mitigación de riesgos naturales
- Construcción de la vialidad prevista en este Plan
- Señalamiento de los derechos de vía de las vías públicas, y las zonas de protección de arroyos, escurrimientos, y cañadas en la emisión de las licencias, permisos y autorizaciones de desarrollo urbano y construcción



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



#### 6.14 Estructura vial y sistemas para la movilidad

La estructura vial propuesta considera todas las aportaciones de los estudios de movilidad que se han realizado para el municipio y las aportaciones del grupo de expertos municipales que se convocó para diseñar una estructura que sea capaz de absorber el tráfico que se generará en el corto y mediano plazo como resultado del dinámico crecimiento urbano que está teniendo el municipio (ver Plano E-3).

La estrategia de movilidad sustentable de este Plan se orienta en cinco líneas de acción:

1. Un programa de ampliaciones adecuaciones y obras nuevas en la red vial municipal que distribuya adecuadamente las cargas vehiculares del transporte público y privado
2. La promoción de una red de transporte público integrada al sistema metropolitano.
3. Reglas claras para el transporte de carga de productos y mercancías que promuevan el sano desarrollo económico minimizando sus impactos negativos.
4. Un sistema de movilidad no motorizado que habilite espacios para el tráfico peatonal y nuevas formas de movilidad.
5. Una herramienta de administración integral de todo el sistema que garantice el funcionamiento de todas las formas de movilidad.

#### 6.15 Polígonos de actuación

Este Plan prevé la constitución de polígonos de actuación en los que podrán aplicarse instrumentos de fomento para el desarrollo urbano. En tales polígonos de actuación se deberán ejecutar acciones, obras, proyectos e inversiones en materia de desarrollo urbano, tales como vialidad, infraestructura, servicios urbanos, transporte, equipamiento urbano, imagen urbana, y vivienda.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



Para cumplir con lo anterior, los particulares podrán elaborar planes maestros de cada polígono de actuación, respetando las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano, de este Plan y del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en lo conducente, y presentarlos a la autoridad municipal para su evaluación y en su caso, aprobación.

Los planes maestros de los polígonos de actuación tendrán como propósitos, entre otros, los siguientes:

- Reglamentar las zonas que cumplen con funciones especializadas.
- Desarrollar el sector productivo del municipio.
- Regenerar las zonas deterioradas.
- Promover el desarrollo integral y la mezcla de usos de suelo.
- Conservar el patrimonio histórico, arquitectónico y cultural de las zonas.
- Fomentar la inversión privada en el desarrollo urbano.
- Mejorar la movilidad vehicular y peatonal.
- Mejorar y en su caso, conservar la imagen urbana de espacios abiertos y áreas verdes municipales.
- Renovar y mejorar la infraestructura, pavimentación y banquetas.
- Fomentar la construcción de vivienda al alcance de la población joven.
- Mejorar los espacios públicos.
- Optimizar el uso del suelo.
- Promover el cambio de uso suelo industrial a comercial y servicios.

El Plan identifica los siguientes polígonos de actuación con su respectiva delimitación (ver plano E-6):

**Calzadas Del Valle y San Pedro.** El polígono está limitado al norte y al sur, por los fondos de los lotes que dan frente a la Calzada Del Valle Poniente; al oriente, por la Avenida Gómez Morín; y al poniente, por la Avenida Humberto Lobo.

**Carrizalejo.** Este polígono está limitado al norte, con predios de la zona Residencial Chipinque; al sur, por la Avenida Roberto Garza Sada; al oriente, por los predios con frente a la calle Río Akumal; y al poniente, por la Avenida Manuel Gómez Morín.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



**Centro Cívico.** Está limitado al norte, por la Avenida Morones Prieto; al sur, un tramo de la calle Manuel Santos, otro tramo por el Callejón de Capellanía, y un tercer tramo por la Avenida Humberto Lobo; al oriente, por los fondos de los lotes con frente a la Avenida Humberto Lobo; y al poniente, en un tramo por el fondo de dos lotes con frente a la calle Manuel J. Santos, y en otro tramo, por el fondo de los lotes con frente a la Avenida Humberto Lobo, la calle Manuel J. Santos, y el Callejón de Capellanía.

**Centro Histórico.** Este polígono está limitado al norte, por la calle Independencia, desde la calle Guerrero hasta la calle Corregidora, siguiendo por la calle Niños Héroe, desde la calle Corregidora hasta la calle Hidalgo; al sur, por la calle Porfirio Díaz, desde la calle Guerrero hasta la calle Allende; al oriente, por la calle Guerrero, desde la calle Porfirio Díaz hasta la calle Independencia; y al poniente, por la calle Allende, desde la Avenida Vasconcelos hasta la calle Libertad, siguiendo por la calle Hidalgo, desde la calle Libertad hasta la calle Niños Héroe. Internamente por la calle Hidalgo, desde la calle Libertad hasta la calle Niños Héroe. Internamente por las calles Hidalgo, Corregidora, Los Aldamas, Benito Juárez, Morelos, Independencia, Libertad y Reforma, así como todos los lotes y bienes inmuebles como el frente a las mismas. Además, otro polígono identificado con el expediente catastral 31 09 002 006, ubicado dentro de la manzana 002, delimitada al norte, por la Avenida Morones Prieto; al sur, por el Callejón de Capellanía; y al oriente, por la calle Benito Juárez.

**Centro Valle.** Este polígono está limitado al norte, por los predios de la acera norte de la calle Río Guadalquivir; al sur, por los predios de la acera sur de la calle Río de la Planta; al oriente, por el fondo de los predios con frente a la Avenida Gómez Morín; y al poniente, por los predios de la acera poniente de la calle Río Grijalva.

**Innovación Tecnológica.** Este polígono está limitado, al norte, por el Arroyo El Obispo; al sur, por las colonias Echeverría, Lucio Blanco Primer Sector, y Plan de Ayala; al oriente, por la calle Corregidora; y al poniente, por el límite municipal con Santa Catarina.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



**Ricardo Margáin.** Esta limitado al norte, por la calle Roble; al sur, por la colonia Privada Gruta; al oriente, por el Corporativo Santa Engracia, Primer y Segundo Sector; y al poniente, por el arroyo de la Zona Montebello y la colonia Villas de Aragón. Así como el polígono que colinda con la parte poniente del Club Campestre, ubicado en la prolongación de la calle Roble hacia el oriente, a 115 metros de la Avenida Ricardo Margáin Zozaya.

**Valle Oriente.** Este polígono corresponde al desarrollo originalmente autorizado por el Gobierno del Estado, como Fideicomiso Valle Oriente.

CONSULTA PÚBLICA



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



## 7 Estrategia de movilidad

El funcionamiento de los centros de población como lugares en donde la población vive, trabaja, se educa, se divierte, y realiza un sinnúmero de actividades económicas, sociales y culturales en los espacios construidos para tales propósitos, requiere de un sistema de movilidad que sea eficaz, seguro, y que permita el desplazamiento de las personas de manera rápida y con la menor cantidad posible de obstáculos, lo cual redundará en el ahorro de tiempo y dinero.

San Pedro Garza García no es la excepción a lo antes citado, pues cuenta con una estructura vial que se ha ido consolidando a lo largo del tiempo. Sin embargo, el crecimiento de su población, aunado al crecimiento de la cantidad de personas que provienen de otros municipios de la zona conurbada de Monterrey a este municipio a realizar las actividades antes mencionadas, tiene un impacto importante en el adecuado funcionamiento de la vialidad, por lo que, en atención a ello y previendo el futuro desarrollo que tendrá el municipio, se hace necesario realizar diversas acciones para, por una parte, resolver los conflictos viales actuales y prevenir los problemas futuros.

Por lo anterior, este Plan plantea una estrategia de movilidad sustentable consistente en la participación integral y coordinada de dos elementos: la estructura vial como la base, y los modos de transporte como

el transporte público urbano, el transporte privado, el transporte de carga, y los medios no motorizados, con especial énfasis en el peatón.

La estrategia tiene como propósitos, que en el largo plazo en el centro de población exista una mayor oferta de medios de transporte alternativos al vehículo particular, que el sistema de movilidad esté directamente vinculado a los usos de suelo, a lograr una gestión eficiente del tráfico vehicular dentro del municipio, y a ampliar y mejorar las conexiones viales con el resto del Área Metropolitana de Monterrey.

Si bien es el Gobierno del Estado, a través de la dependencia correspondiente el que cuenta con las facultades para planear y gestionar el sistema de transporte urbano público, el municipio puede y debe facilitar la prestación de este



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



servicio en el territorio municipal para beneficio de la población en general. El principal mecanismo a disposición del municipio es el plano de la estructura vial con el trazo y secciones viales que ha de tener la vialidad del municipio (ver Plano E-3).

Así las cosas, la estrategia de movilidad está integrada por tres importantes elementos: el sistema de transporte público urbano, los medios no motorizados y las adecuaciones viales.

### 7.1 Sistema de transporte público urbano

Derivado del diagnóstico de movilidad de este Plan 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 de Monterrey en el territorio del municipio de San Pedro Garza García, conectado y en concordancia con el resto del sistema. Al igual que en el resto del Área Metropolitana de Monterrey, 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.<sup>8</sup> 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 para la Movilidad Sustentable del Estado de

<sup>8</sup> Artículo 32 de la Ley de Transporte para la Movilidad Sustentable el Estado de Nuevo León.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



Nuevo León. Los corredores de transporte público que forman parte del sistema, se encuentran definidos en el Plan Sectorial de Transporte y Vialidad del Área Metropolitana de Monterrey<sup>9</sup> y en el Plan Maestro del Sistema de Transporte Colectivo (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 de San Pedro Garza García, a sus vínculos con el resto del Área Metropolitana de Monterrey y a las propuestas de planeación y de usos de suelo incluidas en el Plan (ver Figura 37).

Los corredores de transporte público son:

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

La red de servicios alimentadores es la siguiente:

- a. Obispo
- b. Centro Histórico
- c. Centro Cívico
- d. Calzada San Pedro
- e. Manuel Gómez Morín - Ricardo Margáin Zozaya
- f. Valle Oriente - Venustiano Carranza (Túnel I)
- g. Valle Oriente - Cuahtémoc (utilizando el futuro Túnel II)
- h. Interconexión Lázaro Cárdenas (SPGG) – Zaragoza (Monterrey)

<sup>9</sup> Publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 25 de septiembre de 2007.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL

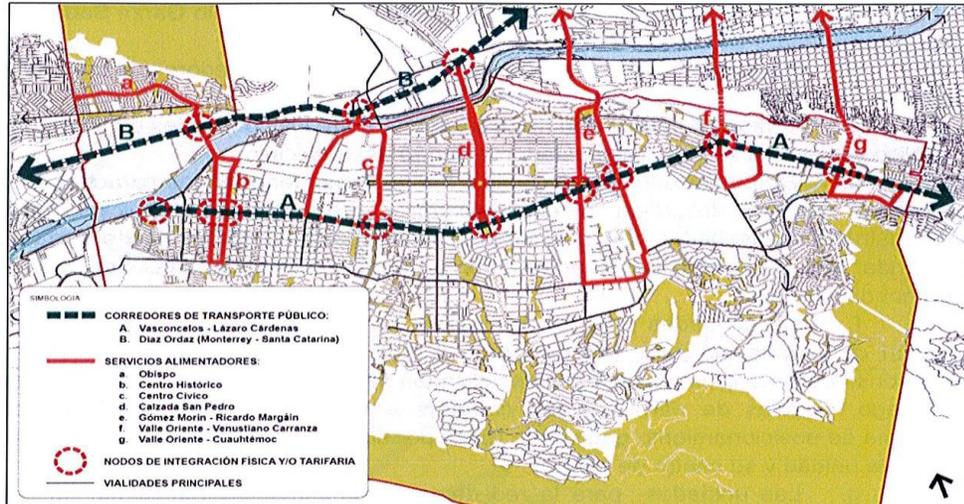


Figura 37: Sistema Integrado de Transporte Público del Área Metropolitana de Monterrey en el Municipio de San Pedro Garza García, N. L.

Fuente: Archivo de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García.

Con base en las disposiciones de la Ley de Transporte para la Movilidad Sustentable del Estado de Nuevo León, en estudios anteriores y en curso, y especialmente en la visión desarrollada en el Plan los corredores de transporte público y la red de servicios alimentadores que conforman el Sistema Integrado para el municipio deben contar 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 Gustavo Díaz Ordaz, con capacidad de evolucionar de autobuses a medios férreos (a lo largo de 3 kilómetros.), conectándose a la Línea 1 del Sistema de Transporte Colectivo (STC) Metrorrey en la Estación Edison.

b. Servicios de mediana capacidad en vía compartida en el corredor de transporte público Lázaro Cárdenas – José Vasconcelos, conectándose con la futura



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



Línea 4 del STC Metrorrey en la intersección de la avenida Eugenio Garza Sada con la avenida Lázaro Cárdenas en el municipio de Monterrey

c. Puntos de integración física y tarifaria entre los corredores de transporte público y las estaciones actuales o futuras del STC Metrorrey.

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 abordaje, sistema de posicionamiento geográfico (GPS por sus siglas en inglés), 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 abordaje 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 para la Movilidad Sustentable del Estado de Nuevo León agrupa como SITRA o Servicios Tradicionales, reestructurados y reorganizados en base a los componentes del Sistema Integrado (ver Figura 38).



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



- 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 a bordo 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

**Figura 38. Características del servicio de transporte público integrado**  
Fuente: Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García.

## 7.2 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 como la bicicleta, y el de movilidad peatonal. Ambos componentes requieren de infraestructura especializada para su buen funcionamiento, como la infraestructura ciclista y las banquetas que permiten 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, entre otros (ver Figura 39).



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



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 Específico 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.



**Figura 39: Calidad de las banquetas en algunas zonas del municipio**

Fuente: Archivo de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García.

Las banquetas deben respetar el ancho mínimo señalado por la Ley, con objeto de contar con el espacio mínimo necesario para el eficaz desplazamiento de los peatones.

El las figuras 40 y 41, ejemplifica algunos casos donde que las secciones viales propuestas aumentan el espacio para banqueta e incorporan infraestructura ciclista (además del carril de transporte público)

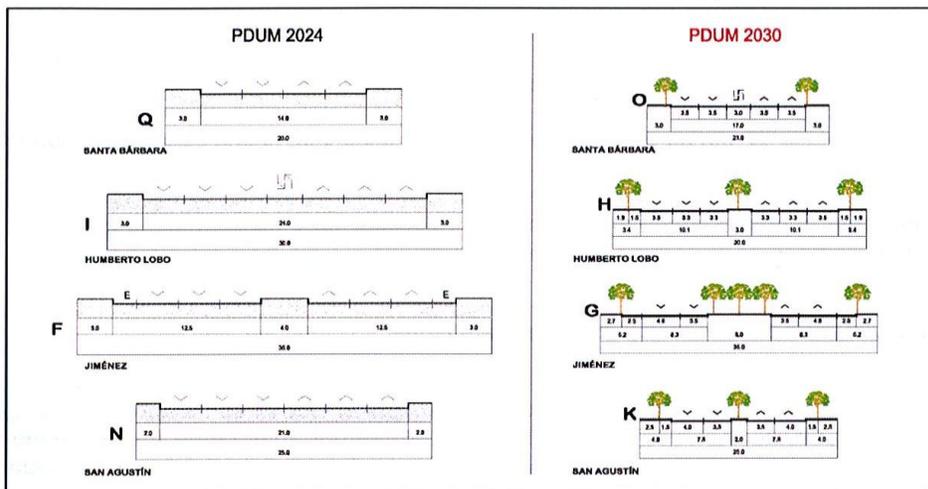


Figura 40 Comparación de algunas secciones de calles existentes y propuestas

Fuente: Archivo de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García.

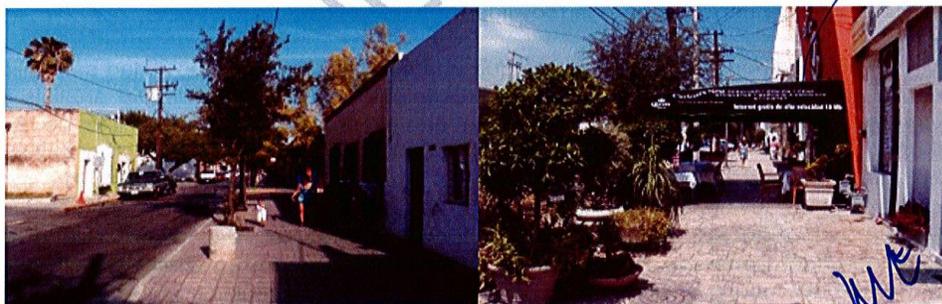


Figura 41: Algunas de las mejores banquetas en el municipio, en la calle Independencia en el Centro Histórico y en la calle Río Mississippi en el Centrito Valle, municipio de San Pedro Garza García, N.L.

Fuente: Archivo de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



**Movilidad no motorizada.** El modo de transporte no motorizado más común, además de caminar, es el empleo de la bicicleta por ser flexible, eficiente, no requiere de tarifas, combustible, o licencia de manejo. Este modo de transporte es además completamente amigable con el medio ambiente al no emitir contaminación alguna. Sin embargo, no existen los espacios adecuados para este modo de transporte por lo que su uso es muy limitado, caótico y de riesgo para sus usuarios.

Como estrategia se promoverá el uso de este modo de transporte por las vialidades menos saturadas y de menor velocidad de desplazamiento en todos los casos compartiendo carriles con el auto particular.

### 7.3 Adecuaciones de la red vial existente

El tema de la movilidad en San Pedro Garza García se ha abordado, al igual que en el resto del Área Metropolitana de Monterrey, más como un fenómeno de tráfico que como un proceso urbano con origen en el modelo del desarrollo urbano. En contraste, en este Plan 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 de San Pedro Garza García disminuyó un 2.6% de 2000 a 2010 para ubicarse en 122,659 habitantes; por el contrario, el porcentaje de ocupados no residentes pasó 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 de Población y Vivienda 2010, San Pedro Garza García es el municipio que ocupa el primer lugar en el país en esta dinámica y sólo es superado por dos delegaciones de la Ciudad de México.

Otras características determinantes de los fenómenos de movilidad, tienen que ver con la morfología del municipio (estrecho valle limitado por montañas y río y



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



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, la 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 congestión 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 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.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



#### *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 con el crecimiento del municipio se promueven conductas de movilidad que reducen el uso del automóvil. A partir de cada uno de estos escenarios 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.

#### *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*

Conectar las vialidades principales al norte del municipio (las avenidas Lázaro Cárdenas y Morones Prieto), para conducir los movimientos vehiculares que no tienen origen ni destino en nuestro municipio y que en la actualidad atraviesan de oriente poniente por vialidades internas al municipio.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



*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 las avenidas 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 de Monterrey*

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

*Mejorar la vialidad en el complejo vial de la Plaza de la Alianza para resolver movimientos vehiculares que en la actualidad se realizan mediante pequeños rodeos*

#### 7.4 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.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.



## 7.5 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.

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 de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N.L. 2030 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 hasta el año 2050.

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 (2020, 2030 y 2050). 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).



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



### Resultados del Análisis

La valoración de las redes se hace utilizando el método de arterias urbanas del Highway Capacity 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 61.

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 (ver Figura 42).



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL

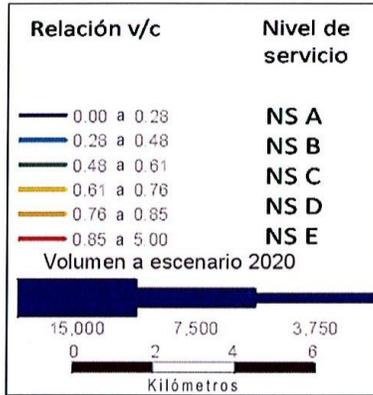


Figura 42: Niveles de servicio y relación volumen / capacidad

Fuente: Archivo de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García.

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)<sup>10</sup> y hay más accidentes de tránsito.

<sup>10</sup> Óxidos de carbono, óxidos de nitrógeno, óxidos de azufre, partículas menores, ozono.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.



**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 la avenida 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 Figura 43 y 44).

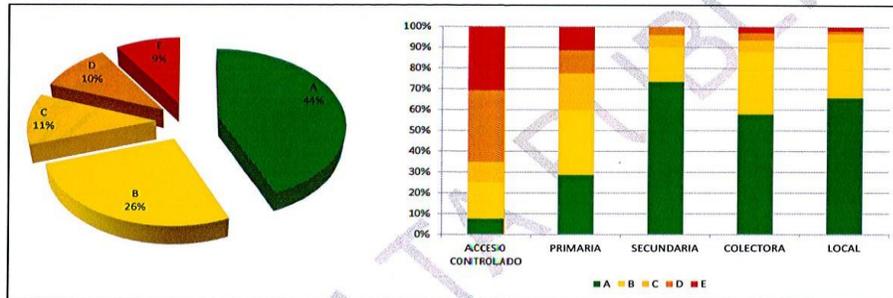


Figura 43: Escenario Base 2011. Niveles de servicio en red vial relevante y por tipo de vía, municipio de San Pedro Garza García, N.L.  
Fuente: Archivo de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García.

CONSULTA

Handwritten signatures and initials: *MT*, *n*, *CO*



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.

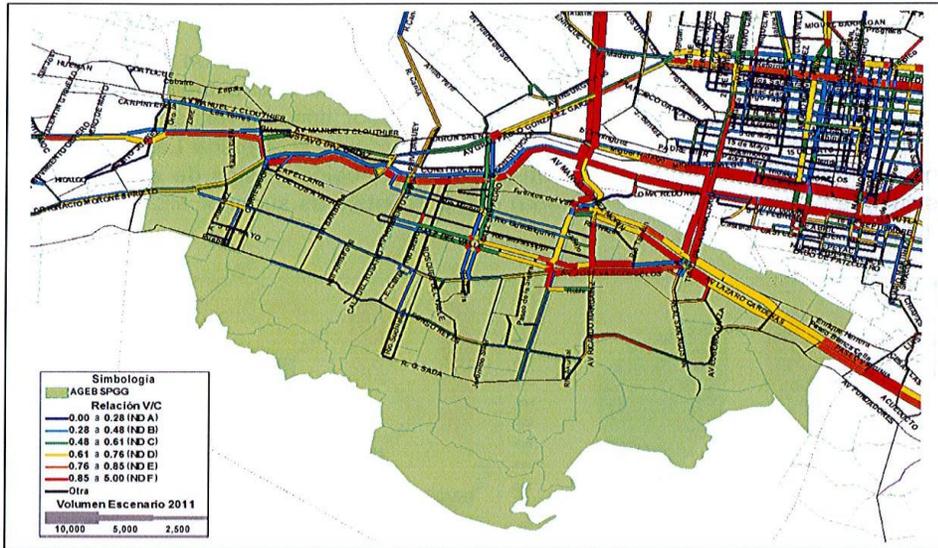


Figura 44 Escenario Base 2011, municipio de San Pedro Garza García, N.L.

Fuente: Archivo de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García.

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



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



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 (ver Figuras 45 y 46)

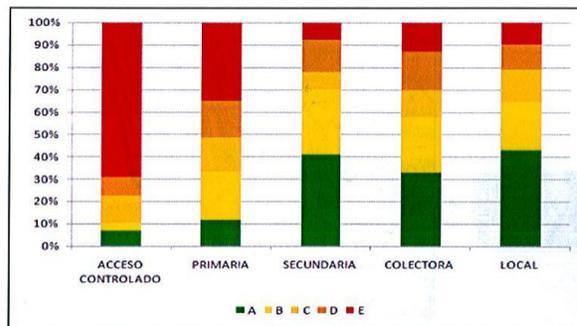
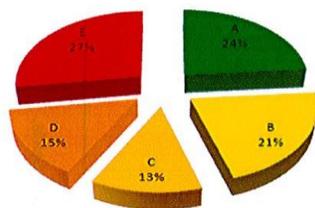


Figura 45: Escenario Base 2030. Niveles de servicio en red vial relevante y por tipo de vía, municipio de San Pedro Garza García, N. L.  
Fuente: Archivo de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García..

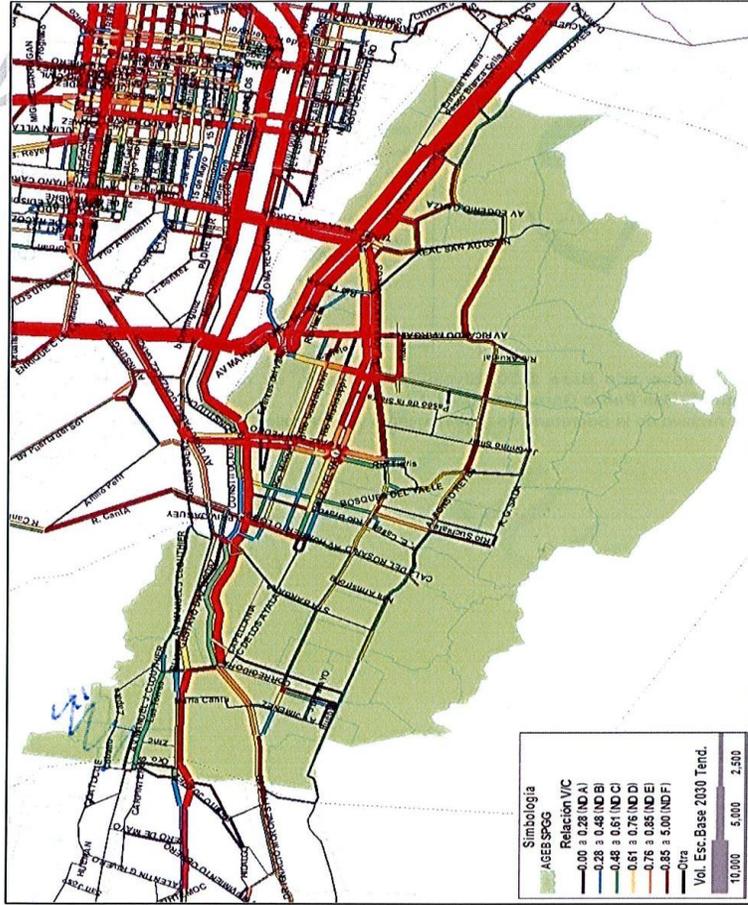
CONSULTA

*[Handwritten signatures and initials: W, M, 27, etc.]*



AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.

*Handwritten initials*



*Handwritten initials*

Figura 46: Escenario Base 2030, municipio de San Pedro Garza García, N. L.  
Fuente: Archivo de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García.

*Handwritten initials*



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



**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 de San Pedro Garza García, N.L. 2030 (en vigor durante la elaboración de este Plan). El análisis de este escenario muestra que la velocidad promedio ponderada de toda la red caería hasta los 45 kilómetros por hora, muy buena según los estándares generalmente aceptados, pero implica una caída del 25% en el estándar que hoy se tiene (poco más de 60 kilómetros por hora 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 vehículos-kilómetro a 331, vehículos-kilómetro, con el consiguiente efecto sobre externalidades (ver Figura 47).

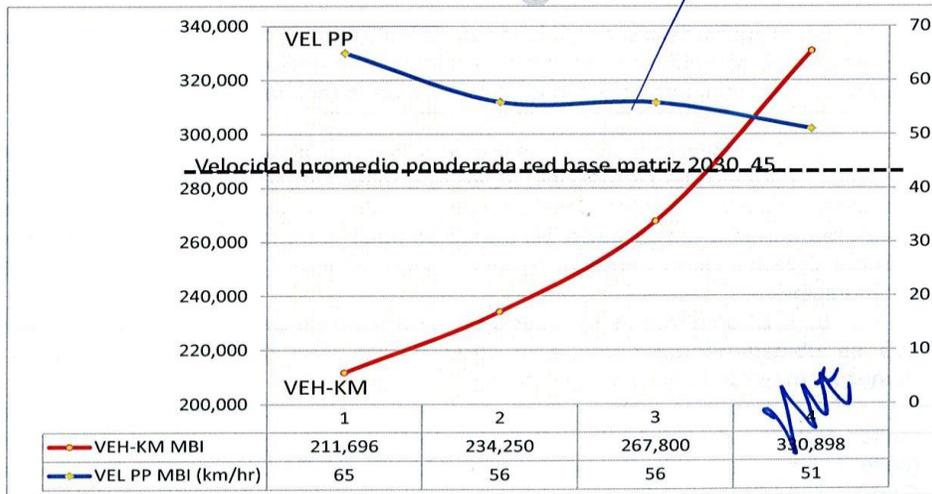


Figura 47: Velocidad promedio ponderada y vehículos-kilómetro, 2030.

Escenario de Movilidad Sustentable – 2030

Fuente: Archivo de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García..

VEH-KM = VEHÍCULOS – KILÓMETRO

VEL PP = VELOCIDAD PROMEDIO PONDERADA



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



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 del boulevard Antonio L. Rodríguez, logran mantener la mayor parte del tráfico de paso entre los municipios de 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 (calles Callejón de los Ayala y Callejón de Capellanía) y dos en sentido norte-sur (calle Juárez – avenida Corregidora, avenida Santa Bárbara – calle Genaro Garza García), contribuyen a dispersar la carga vehicular interna del poniente del municipio hacia vías rápidas como la avenida Morones Prieto.

d. En la parte poniente, la ampliación de la calle Jiménez hacia el norte, incluyendo un puente sobre el Río Santa Catarina, contribuye a mejorar la conexión



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



entre la zona de El Obispo al norte del Río Santa Catarina 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 José 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 las Figuras 48 y 49) destacando el cambio cromático en los niveles de servicio de los ejes oriente poniente y viceversa (José Vasconcelos, Calzada del Valle, Alfonso Reyes y Roberto Garza 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.

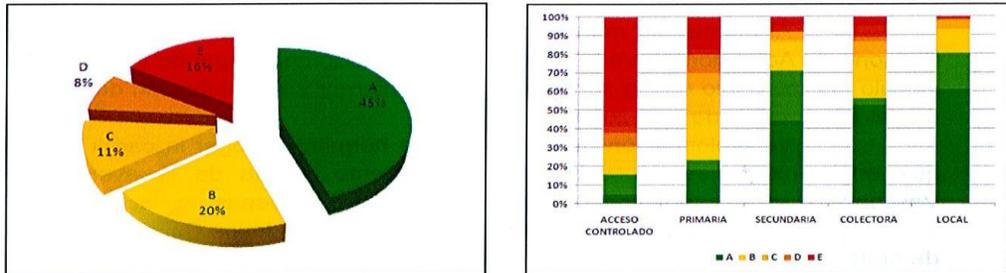


Figura 48: Escenario de Movilidad Sustentable 2030. Niveles de servicio en red vial relevante y por tipo de vía, municipio de San Pedro Garza García, N. L.

Fuente: Archivo de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL

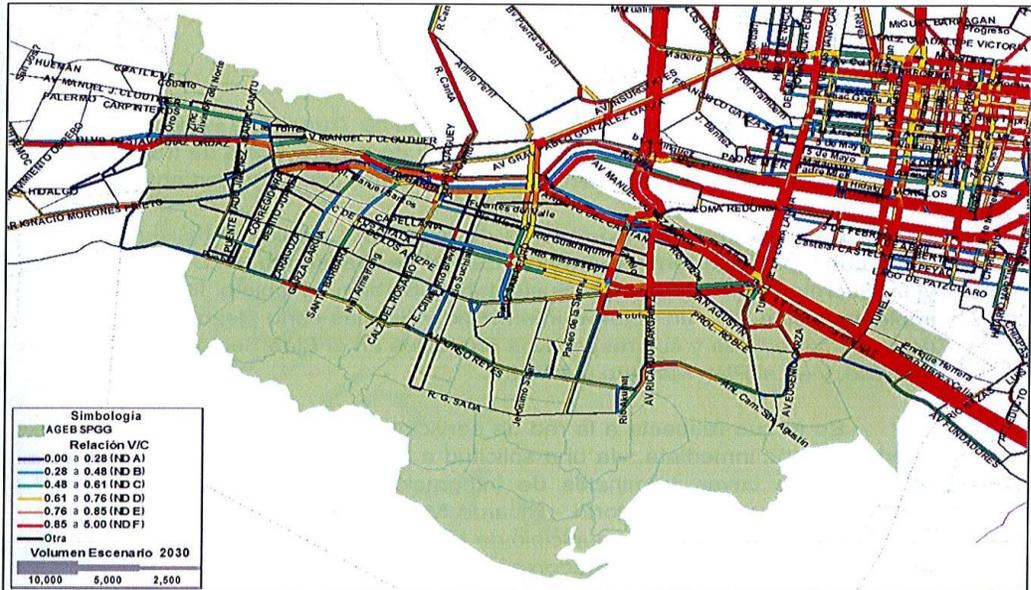


Figura: 49: Escenario de Movilidad Sustentable 2030, municipio de San Pedro Garza García, N. L.  
Fuente: Archivo de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García.

CONSULTA

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.



## 7.6 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 STC Metrorrey para aquellos servicios alimentadores cuyas terminales de integración ya existen (Calzada San Pedro, avenidas Manuel Gómez Morín - Ricardo Margáin Zozaya y Valle Oriente- avenida Venustiano Carranza en el municipio de Monterrey); 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 Municipal de San Pedro Garza García, N. L., 2050, y la posibilidad subsecuente de conformar reservas de tierras de manera directa o vía la promoción con los desarrolladores privados.

Las adecuaciones viales sujetas a proyecto ejecutivo necesarias para consolidar el sistema vial del municipio se muestran en el cuadro 16.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



**Cuadro 16: Adecuaciones viales**

Adecuaciones viales sujetas a proyecto ejecutivo		
Núm.	Vía	Tramo
1	Interconexión vial Lázaro Cárdenas - Gómez Morín - Morones Prieto	
2	Morones Prieto y Jiménez	
3	Prolongación Los Soles	Cristóbal Colón a Humberto Junco
4	Lateral Lázaro Cárdenas	Río Tamuín a Ricardo Margáin Zozaya
5	Jiménez	Morones Prieto a Alfonso Reyes
6	Puente Jiménez - María Cantú	Morones Prieto a Gustavo Díaz Ordaz
7	Par vial Juárez - Corregidora	Morones Prieto a Alfonso Reyes
8	Par vial Callejones (de los Ayala y Capellanía)	Humberto Lobo a Corregidora
9	Lázaro Cárdenas y Frida Kahlo	
10	Lázaro Cárdenas y Río Tamuín	
11	José Vasconcelos y Lázaro Cárdenas	
12	San Alberto y Lázaro Cárdenas	
13	Prolongación Boulevard Antonio L. Rodríguez	El Obispo a Corregidora
14	Túnel II (conectar a Pino Suárez - Cuauhtémoc en Monterrey)	Lázaro Cárdenas a Morones Prieto
15	Prolongación Boulevard Antonio L. Rodríguez	Corregidora a límite con Santa Catarina
16	Manuel Gómez Morín - José Vasconcelos - Calzada del Valle	
17	Prolongación Manuel Santos	Manuel Santos a Zaragoza
18	Par vial Santa Bárbara - Genaro Garza García	Morones Prieto a Vasconcelos
19	Prolongación María Cantú	Gustavo Díaz Ordaz a Arroyo el Obispo
20	Roble y Ricardo Margáin Zozaya	
21	Par vial Arroyo El Obispo	Corregidora a límite con Monterrey
22	Ampliación Puente El Obispo	



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



## 8 Estrategia de infraestructura

La estrategia de infraestructura se orienta la conservación en buen estado de la infraestructura existente, el mejoramiento o reemplazo de la infraestructura obsoleta y la introducción de nueva infraestructura en las zonas de crecimiento o expansión urbana.

### 8.1 Acciones de Agua Potable

#### *Acción de Conservación*

Se rescatarán 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*

Se reemplazarán 8,520 metros de tubería de 2 y 3 pulgadas de diámetro de fierro galvanizado y fundido en el Centro Valle por tubería de tamaño y material adecuado para la zona. Se reemplazará o reforzará la tubería de la colonia Valle de San Ángel que fue calculada y construida para un desarrollo campestre y no para la densidad habitacional que se ha construido.

Se conectará la estación de bombeo ubicada en la avenida Adolfo Laubner en el municipio de Monterrey, a la red principal de distribución que pasa por la avenida Lázaro Cárdenas.

En la zona al sur de la colonia Colorines y el distrito San Agustín se introducirá tubería de 12 pulgadas de diámetro como alimentadora de la zona, ya que la actual está en su máxima capacidad.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



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

#### *Acción de Crecimiento*

Se elaborará 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. Los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey solamente proporcionan servicio en terrenos por debajo de la cota 800 metros sobre el nivel del mar (msnm), 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 deberá cambiarse o reforzarse con una red alterna para poder dar servicio a la nueva densidad habitacional. Algunos desarrolladores firmaron acuerdo con el Ayuntamiento de San Pedro Garza García para costear 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.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



## 8.2 Acciones de drenaje sanitario

### *Acción de Conservación*

Se dará mantenimiento al 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*

Se ampliarán los colectores que pasan por el Arroyo El Capitán desde Manuel Gómez Morín hasta conectar con el colector principal que pasa por el Río Santa Catarina.

Se reparará y reubicará el 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.

Se realizará 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.

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

Se construirán los colectores necesarios para dar servicio al futuro crecimiento de la zona Valle Poniente.

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

### *Acción de Crecimiento*

Se construirá un colector de 12 pulgadas de diámetro en la calle Alejandría en la Colonia San Agustín.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



Se construirá o reforzará con red alterna de drenaje sanitario en la zona de Valle Oriente para satisfacer la nueva densidad habitacional autorizada por el Ayuntamiento de San Pedro Garza García. 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 un colector principal sobre la calle Enrique Herrera en la Loma Larga.

CONSULTA PÚBLICA

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*

*Handwritten initials*

*Handwritten initials*



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



### 8.3 Acciones de drenaje pluvial

#### *Acción de Conservación*

Se implementará el Plan para el Manejo de las Aguas Superficiales en los Arroyos Principales del Municipio de San Pedro Garza García (IMPLAN San Pedro Garza García e J. González, 2011) en los arroyos y cañadas principales del municipio. Este para el Manejo de las Aguas Superficiales en los Arroyos Principales del municipio de San Pedro Garza García 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 820 metros sobre el nivel del mar (msnm) de la Sierra Madre Oriental y la cota 800 metros sobre el nivel del mar (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 para el Manejo de las Aguas Superficiales en los Arroyos Principales del municipio de San Pedro Garza García 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 658 msnm en la Sierra Madre Oriental y 680 metros sobre el nivel del mar (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 para el Manejo de las Aguas Superficiales en los Arroyos Principales del municipio de San Pedro Garza García propone rectificar los cauces en estos sitios.

En la Zona Baja, equivalente a la cota 580 metros sobre el nivel del mar (msnm) en las faldas de la Sierra Madre Oriental y la cota 620 metros sobre el nivel del mar (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.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



## 9 Compromisos, programación de acciones, obras, inversiones y servicios

### 9.1 Medio natural

#### PROGRAMA DE MEDIO NATURAL

Acciones, obras, inversiones o servicios	Plazo			Responsables
	C	M	L	
<b>SUBPROGRAMA 1. FINANCIAMIENTO</b>				
1.1. Gestionar financiamiento para la realización de estudios sobre el medio ambiente	✓			Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de SPGG
1.2. Gestionar financiamiento para la construcción de obras de retención y control de arroyos y escurrimientos	✓	✓	✓	Secretaría de Obras Públicas de SPGG
<b>SUBPROGRAMA 2. CONTROL DE AGUAS PLUVIALES</b>				
2.1. Elaborar estudios de delimitación de arroyos y escurrimientos	✓			Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de SPGG
2.2. Elaborar acuerdo de delimitación de cauces de arroyos y escurrimientos	✓			Dirección General de Asuntos Jurídicos de SPGG
2.3. Publicar en Periódico Oficial del Estado el acuerdo de delimitación de cauces de arroyos y escurrimientos	✓			Secretaría del Ayuntamiento
2.4. Construir obras de retención y control	✓	✓	✓	Particulares, Secretaría de Obras Públicas de SPGG, Comisión Nacional del Agua
<b>SUBPROGRAMA 3. REGLAMENTACIÓN</b>				
3.1. Reformar Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo	✓			Republicano Ayuntamiento
3.2. Publicar en Periódico Oficial del Estado las reformas al Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo	✓			Secretaría del Ayuntamiento
3.3. Elaborar Reglamento de Construcción	✓			Republicano Ayuntamiento
3.4. Publicar en Periódico Oficial del Estado las reformas al Reglamento de Construcción	✓			Secretaría del Ayuntamiento



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



## 9.2 Suelo

### PROGRAMA DE SUELO URBANO

Acciones, obras, inversiones o servicios	Plazo			Responsables
	C	M	L	
<b>SUBPROGRAMA 1. USOS DEL SUELO</b>				
1.1. Resolver las solicitudes de licencias, permisos o autorizaciones de acciones urbanas de los particulares	✓	✓	✓	Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de SPGG
1.2. Promover la regularización de los usos de suelo que no cuenten con la licencia correspondiente	✓	✓	✓	
1.3. Actualizar la base de datos y cartografía relativa a los usos de suelo	✓	✓	✓	
1.4. Vigilar el cumplimiento del Plan de Desarrollo Urbano de Municipal	✓	✓	✓	
1.5. Elaborar estudio de usos de suelo complementarios al uso habitacional	✓			
1.6. Elaborar estudio de usos de suelo actual predominantes por zona	✓			
<b>SUBPROGRAMA 2. DESTINOS DEL SUELO</b>				
2.1. Evitar que el área municipal que deben ceder los fraccionadores al municipio sea pagada en efectivo	✓			Republicano Ayuntamiento
2.2. Utilizar las áreas municipales como áreas verdes y solo con el equipamiento urbano que indica la ley	✓	✓	✓	Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de SPGG
2.3. Alinear las vías públicas futuras (ver plano y programa de vialidad)	✓			
<b>SUBPROGRAMA 3. DENSIDADES</b>				
3.1. Elaborar estudio de densidad habitacional actual		✓		Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de SPGG
3.2. Elaborar estudio de ocupación de suelo urbano		✓		
3.3. Elaborar estudio de intensidad de uso de suelo urbano		✓		



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



### 9.3 Imagen urbana

#### PROGRAMA DE IMAGEN URBANA

Acciones, obras, inversiones o servicios	Plazo			Responsables
	C	M	L	
<b>SUBPROGRAMA 1. ARBORIZACIÓN</b>				
1.1. Sembrado de árboles en las banquetas de las vías públicas	✓	✓	✓	Dirección de Medio Ambiente de la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente de SPGG
1.2. Dar mantenimiento a la arborización de las vías públicas, parques y jardines públicos	✓	✓	✓	
1.3. Donación de 10,930 árboles para reforestación y reposición de arbolado	✓			
<b>SUBPROGRAMA 2. MEJORAMIENTO DE VÍAS PÚBLICAS</b>				
2.1. Formulación de proyectos de recuperación de banquetas	✓			Dirección de Planeación de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de SPGG
2.2. Rehabilitación de banquetas	✓			Dirección de Construcción de la Secretaría de Obras Públicas de SPGG
2.3. Construcción de banquetas	✓			
2.4. Retiro de adoquín y pavimentación de calles Ladera, Cimarrón y Cañada, Colonia San Patricio Primer Sector	✓			
2.5. Pavimento de concreto en Calzada San Pedro	✓			
2.6. Mantenimiento de pavimentos	✓	✓	✓	
2.7. Eliminación de cableado aéreo en desuso en vías públicas	✓			Dirección de Imagen Urbana de la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente de SPGG
2.8. Retiro de anuncios que no cuenten con permiso	✓	✓	✓	
2.9. Revisión y reformas al Reglamento de Anuncios del municipio	✓			



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



SUBPROGRAMA 3. MEJORAMIENTO DE ESPACIOS PÚBLICOS			
3.1. Formulación de un sistema de información geográfica de áreas municipales	✓		Dirección de Planeación de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, Dirección de Patrimonio Municipal de la Secretaría de Finanzas y Tesorería de SPGG
3.2. Rehabilitación y mantenimiento de espacios públicos	✓	✓	✓
3.3. Rehabilitación y/o mejoramiento de plazas, parques y jardines públicos	✓	✓	✓
3.4. Rehabilitación integral de las entradas y salidas del municipio	✓		Dirección de Imagen Urbana de la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente de SPGG
3.5. Realización de 36 operativos para liberar de obstáculos la circulación vial y peatonal	✓		Dirección Operativa de la Secretaría de Servicios Públicos de SPGG
3.6. Renovación de 5,500 luminarias del alumbrado público	✓		
SUBPROGRAMA 4. DESARROLLO DE ESPACIOS PÚBLICOS			
4.1. Construcción de la Plaza de los Valores en Avenida Alfonso Reyes y Plutarco Elías Calles, Colonia Tampiquito	✓		Dirección de Construcción de la Secretaría de Obras Públicas de SPGG
4.2. Construcción de Parque Revolución	✓		
4.3. Construcción de servicios sanitarios en Skate Park, Parque Manuel J. Clouthier	✓		



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



## 9.4 Movilidad

### PROGRAMA DE MOVILIDAD

Acciones, obras, inversiones o servicios	Plazo			Responsables
	C	M	L	
<b>SUBPROGRAMA 1. MOVILIDAD VEHICULAR</b>				
1.1. Ampliación de la Avenida Vasconcelos entre las Avenidas Corregidora y Jiménez (Primera y segunda etapas)	✓	✓		Dirección de Construcción de la Secretaría de Obras Públicas de SPGG
1.2. Ampliación de la calle María Cantú, entre el Boulevard Díaz Ordaz y el arroyo el Obispo	✓			
1.3. Interconexión vial, Av. Lázaro Cárdenas – Gómez Morín – Morones Prieto	✓			
1.4. Construcción de gaza Vasconcelos y Av. Lázaro Cárdenas (Ote. – Pte.)	✓			
1.5. Construcción de gaza Miravalle	✓			
1.6. Construcción de paso a desnivel en Avenida Jiménez y Morones Prieto	✓			
1.7. Paso a desnivel en Morones Prieto a la altura de la UDEM	✓			
1.8. Realización de adecuaciones viales en cruces conflictivos	✓			Dirección de Tránsito de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal de SPGG
1.9. Realizar estudios viales y proyectos de cancelación de vueltas izquierdas	✓			
1.10. Dar mantenimiento al 100% de las calles	✓	✓	✓	
1.11. Construcción del Viaducto Urbano Santa Catarina, tramo El Obispo a límite municipal con Santa Catarina (tres etapas)	✓	✓	✓	Secretaría de Comunicaciones y Transportes, Dirección de Construcción de la Secretaría de Obras Públicas de SPGG
1.12. Construcción del 2° Túnel de la Loma Larga		✓	✓	Secretaría de Comunicaciones y Transportes, Secretaría de Obras Públicas del Estado, Dirección de Construcción de la Secretaría de Obras Públicas de SPGG



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



1.13. Construcción de Interconexión Lázaro Cárdenas (SPGG) – Zaragoza (Monterrey)	✓	✓	Secretaría de Infraestructura de Gobierno del Estado de Nuevo León, Secretaría de Obras Públicas de Monterrey y Secretaría de Obras Públicas de San Pedro Garza García
1.14. Construcción de puente María Cantú, entre la calle Lucio Blanco y la Avenida Morones Prieto		✓	Dirección de Construcción de la Secretaría de Obras Públicas de SPGG
1.15. Solución Vial, San Alberto y Lázaro Cárdenas	✓		
1.16. Solución vial al complejo, Gómez Morín-Vasconcelos-Calzada del Valle	✓		
1.17. Prolongación Manuel Santos hasta la calle Zaragoza		✓	
1.18. Par vial arroyo el Obispo de Corregidora al límite municipal con Santa Catarina		✓	Dirección de Construcción de la Secretaría de Obras Públicas de SPGG
1.19. Ampliación Puente el Obispo		✓	
1.20. Solución Vial Lázaro Cárdenas y Frida Kahlo		✓	
1.21. Texturizado de pavimento de calles	✓		
<b>SUBPROGRAMA 2. MOVILIDAD PEATONAL</b>			
2.1. Regeneración de banquetas de Avenida Corregidora desde calle Independencia hasta la Avenida Morones Prieto	✓		Dirección de Construcción de la Secretaría de Obras Públicas de SPGG
2.2. Construcción de 36 pasos peatonales a nivel banqueta	✓		
2.3. Recuperación de 6 kilómetros de banquetas invadidas	✓		Dirección de Tránsito de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal de SPGG
2.4. Rehabilitación de banquetas	✓		
2.5. Desarrollo de 36 rutas peatonales aledañas a escuelas	✓		
2.6. Diseño de 30.5 kilómetros de rutas ecológicas	✓		Dirección de Imagen Urbana de la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente de SPGG



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



## 9.5 Infraestructura

### PROGRAMA DE INFRAESTRUCTURA

Acciones, obras, inversiones o servicios	Plazo			Responsables
	C	M	L	
<b>SUBPROGRAMA 1. AGUA POTABLE</b>				
1.1. Rehabilitar las tuberías de distribución de agua potable en el municipio	✓	✓		Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, Dirección de Construcción de la Secretaría de Obras Públicas de SPGG
1.2. Ampliar la capacidad de la red de agua potable en Loma Larga y Valle Oriente	✓			
1.3. Ampliar la capacidad de abastecimiento a la zona de San Agustín	✓			
1.4. Construir los tanques de almacenamiento de agua III, IV, V y VI en Valle Poniente		✓		
1.5. Complementar el sistema de distribución de agua de las colonias Villa Montaña y La Cima	✓			
1.6. Introducir nuevas redes de agua potable para el desarrollo de Valle Poniente y San Agustín	✓	✓		
<b>SUBPROGRAMA 2. DRENAJE SANITARIO</b>				
2.1. Ampliación de colectores en Arroyo El Capitán, Colonia Fuentes del Valle	✓			Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, Dirección de Construcción de la Secretaría de Obras Públicas de SPGG
2.2. Cancelación de drenaje pluvial hacia drenaje sanitario	✓			
2.3. Reubicación de tuberías de 15 pulgadas de diámetro de banquetas	✓			
2.4. Construcción de planta de tratamiento en Parque Rufino Tamayo	✓			
2.5. Ampliación de capacidad de colectores San Agustín y Alejandría	✓	✓		
2.6. Introducir nuevas redes de drenaje sanitario en Valle Poniente y San Agustín	✓	✓	✓	
2.7. Introducir nuevas redes de drenaje sanitario en Loma Larga	✓			
<b>SUBPROGRAMA 3. DRENAJE PLUVIAL</b>				
3.1. Rectificación y canalización del Arroyo San Agustín	✓	✓	✓	Dirección de Construcción de la



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



3.2. Canalización de arroyo que cruza el Planetario, Colonia Montebello, Punto Central y su conexión al colector Roble y Gómez Morín	✓	✓	✓	Secretaría de Obras Públicas de SPGG, Comisión Nacional del Agua, Particulares beneficiados
3.3. Canalización del Arroyo Santa Ana en la Colonia Lázaro Garza Ayala		✓		
3.4. Colector Avenida Alfonso Reyes y conexión al colector de la colonia Lázaro Garza Ayala	✓			
3.5. Cuarta etapa del programa pluvial, colector Alfonso Reyes y Morelos, calle Allende hasta calle Jiménez y descargas al Río Santa Catarina	✓			
3.6. Colector calle Porfirio Díaz hasta Corregidora, uniéndose al colector por Callejón de Los Ayala hasta descargar al Río Santa Catarina	✓			
3.7. Colector desde Villa Chipinque hasta colector existente en el cruce de avenida Alfonso Reyes y avenida Manuel Gómez Morín	✓			
3.8. Canalización en cañada de la Colonia San Pedro 400		✓		
3.9. Colectores en cañada Revolución desde avenida Manuel J. Clouthier hasta el Arroyo El Obispo		✓		
3.10. Colector cuate en cañada Vista Montaña desde calle Adolfo Huerta hasta el Arroyo El Obispo, por la calle Ruiz Cortines			✓	
3.11. Colectores complementarios en cañada El Obispo desde boulevard Gustavo Díaz Ordaz hasta el Arroyo El Obispo			✓	
3.12. Obras correctivas en captaciones de la red existente	✓			
3.13. Colector paralelo al existente en avenida Humberto Lobo desde Calzada del Valle al Río Santa Catarina			✓	
3.14. Paso pluvial bajo calle privada Montparnasse entre privada Montparnasse y Montparnasse, Colonia Valle de San Ángel Sector Francés			✓	
3.15. Obra pluvial en calle Enrique H. Herrera y paseo Belinda, colonia Canteras	✓			
3.16. Construcción de ducto de 4.25 x 2.25 m por 40 m de longitud bajo el puente en avenida Alfonso Reyes y Plutarco Elías Calles, Colonia Tampiquito	✓			



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



## 9.6 Equipamiento urbano

### PROGRAMA DE EQUIPAMIENTO URBANO

Acciones, obras, inversiones o servicios	Plazo			Responsables
	C	M	L	
<b>SUBPROGRAMA 1. EQUIPAMIENTO EDUCATIVO Y CULTURAL</b>				
1.1. Construcción de escuelas públicas		✓	✓	Secretaría de Educación del Gobierno del Estado
1.2. Rehabilitación de escuelas públicas	✓	✓	✓	
1.3. Mantenimiento de escuelas públicas	✓	✓	✓	
1.4. Construcción de bibliotecas públicas		✓	✓	Dirección de Construcción de la Secretaría de Obras Públicas de SPGG
1.5. Mantenimiento de bibliotecas públicas	✓	✓	✓	
1.6. Mantenimiento de auditorios municipales	✓	✓	✓	
1.7. Adecuación de salón polivalente en Fuentes del Valle	✓			
1.8. Rehabilitación del Museo El Centenario		✓		
1.9. Rehabilitación del Foro Cultural Villas del Obispo		✓		
<b>SUBPROGRAMA 2. EQUIPAMIENTO DE SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL</b>				
2.1. Construcción de edificio CENDI Verde en Colonia Lázaro Garza Ayala	✓	✓		Dirección de Construcción de la Secretaría de Obras Públicas de SPGG
2.2. Elaboración de proyecto de edificio CENDI de la Montaña en Colonia Vista Montaña		✓		
2.3. Construcción de equipamiento urbano en Distrito El Obispo	✓			
<b>SUBPROGRAMA 3. EQUIPAMIENTO DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES</b>				
3.1. Instalación de equipos y sistemas de comunicación	✓			Particulares interesados, Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de SPGG
3.2. Mantenimiento de equipos y sistemas de comunicación	✓	✓	✓	Particulares interesados
<b>SUBPROGRAMA 4. EQUIPAMIENTO RECREATIVO Y DEPORTIVO</b>				
4.1. Construcción de unidad deportiva con canchas de fútbol soccer y americano en terreno ubicado en calle María Cantú en el Distrito Industrial	✓			Dirección de Construcción de la Secretaría de Obras Públicas de SPGG



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



4.2. Construcción de Espacio Polideportivo Lázaro Garza Ayala		✓		
4.3. Construcción de Circuito Deportivo San Pedro en Villas del Obispo (segunda etapa)	✓			
4.4. Construcción de 3 canchas de futbol soccer: una en unidad deportiva y dos en hombro sur del Río Santa Catarina entre Jiménez y Corregidora	✓			
4.5. Rehabilitación de cancha de futbol rápido en Avenida Manuel J. Clouthier entre Avenida Corregidora y calle Los Aldama	✓			
4.6. Rehabilitación de Gimnasio Jesús D. González	✓			
4.7. Habilitación Parque Los Pinos 2a. Etapa	✓			
4.8. Rehabilitación de áreas municipales (parques y jardines públicos)	✓			
<b>SUBPROGRAMA 5. EQUIPAMIENTO DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y SERVICIOS URBANOS</b>				
5.1. Rehabilitación de oficinas ubicadas en Boulevard Díaz Ordaz y calle María Cantú Treviño	✓			
5.2. Rehabilitación de oficinas y bodegas ubicadas en Boulevard Díaz Ordaz y calle María Cantú Treviño	✓			
5.3. Adecuaciones al edificio de Seguridad Pública ubicado en Valle Oriente	✓			Dirección de Construcción de la Secretaría de Obras Públicas de SPGG
5.4. Proyecto de edificio de Seguridad Pública en Boulevard Díaz Ordaz	✓			
5.5. Rehabilitación de edificio de Seguridad Pública de Corregidora		✓		
5.6. Construcción de un nuevo Palacio Municipal	✓			



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



## 9.7 Planeación urbana

### PROGRAMA DE PLANEACIÓN URBANA

Acciones, obras, inversiones o servicios	Plazo			Responsables
	C	M	L	
<b>SUBPROGRAMA 1. FORMULACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL</b>				
1.1. Elaboración del proyecto de Plan de desarrollo urbano	✓			Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de SPGG
1.2. Consulta pública del proyecto de Plan de desarrollo urbano	✓			Republicano Ayuntamiento de SPGG
1.3. Aprobación del Plan de desarrollo urbano	✓			
1.4. Dictaminación de congruencia del Plan de desarrollo urbano	✓			Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de N. L.
1.5. Publicación en el Periódico Oficial del Estado del Plan de desarrollo urbano	✓			Secretaría del Ayuntamiento de SPGG
1.6. Inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León el Plan de desarrollo urbano	✓			
1.7. Aplicación del Plan de desarrollo urbano	✓			
1.8. Revisión y actualización del Plan de desarrollo urbano		✓		Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de SPGG
<b>SUBPROGRAMA 2. PLANEACIÓN</b>				
2.1. Elaboración de planes parciales de mejoramiento	✓	✓	✓	Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de SPGG
2.2. Elaboración de planes parciales de conservación	✓	✓	✓	
2.3. Actualización de la cartografía municipal	✓	✓	✓	
<b>SUBPROGRAMA 3. ESTUDIOS Y PROYECTOS</b>				
3.1. Estudios de movilidad vehicular	✓	✓		Dirección de Tránsito de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad
3.2. Estudios de movilidad peatonal	✓	✓		
3.3. Estudios geológicos del territorio municipal	✓			
3.4. Estudios hidrológicos del territorio municipal	✓			
3.5. Proyectos de mejoramiento de banquetas	✓	✓		Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de SPGG
3.6. Proyectos de renovación de parques públicos	✓	✓		
3.7. Proyectos de renovación de imagen urbana	✓	✓		



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



9.8 Vivienda

**PROGRAMA DE VIVIENDA**

Acciones, obras, inversiones o servicios	Plazo			Responsables
	C	M	L	
<b>SUBPROGRAMA 1. CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA</b>				
1.1. Construcción de viviendas en lotes baldíos urbanos	✓	✓	✓	Particulares interesados, Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de SPGG
1.2. Construcción de viviendas en área de reserva para crecimiento urbano	✓	✓	✓	
<b>SUBPROGRAMA 2. MEJORAMIENTO DE VIVIENDA</b>				
2.1. Campaña de mejoramiento de viviendas	✓			Republicano Ayuntamiento de SPGG
2.2. Regularización de viviendas	✓	✓	✓	

*CONSULTA*



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



## 10 Orientación y políticas para el desarrollo sustentable

Las siguientes políticas y estrategias fueron definidas con base en un estudio de las condiciones actuales del municipio de San Pedro Garza García y con base en el desarrollo de una visión a largo plazo 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 mejor planeadas que ofrecen una mejor calidad de vida y cuidado al medio ambiente

Los principios de sustentabilidad considerados en este Plan son los siguientes:

- Desarrollo urbano más compacto, usos compatibles con zonas habitacionales unifamiliares 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 disminuir 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, rutas peatonales y mejoramiento integral de la vialidad.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



## 11 Mecanismos de ejecución del Plan

### 11.1 Mecanismos de Participación Ciudadana

La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en sus artículos 21 y 26, 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.

Una vez aprobado y publicado el presente instrumento en los términos del artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, son las autoridades estatales y municipales correspondientes, 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.

### 11.2 Mecanismos de ejecución

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 (áreas de conservación natural) y agrega la ubicación de las cañadas del municipio como áreas abiertas a respetar.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



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:

- E-1 Zonificación Primaria
- E-2 Zonificación Secundaria Usos y Destinos de Suelo
- E-3 Movilidad
- E-4 Estructura Vial
- E-5 Zonas de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento
- E-6 Polígonos de Actuación

De igual manera el Plan establece el documento de Matriz de Usos y Destinos de Suelo por Zonas Secundarias 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.

#### ZONIFICACIÓN PRIMARIA (E-1)

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.



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



#### *Áreas de Reserva para el Crecimiento Urbano o Áreas Urbanizables*

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 (E-2)

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 Plano de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo en conjunto con la Matriz de Usos y Destinos de Suelo y el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del municipio de San Pedro Garza García, establecen la normatividad aplicable que encausa el crecimiento y desarrollo ordenado del Municipio. Los aprovechamientos predominantes dentro del municipio son los siguientes:



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



**Usos de suelo:**

- Habitacional Unifamiliar
- Habitacional Unifamiliar Comercio y Servicios
- Habitacional Multifamiliar
- Comercio de Transición
- Comercio Consolidado
- Comercio de Renovación
- Servicios

**Destinos de suelo:**

- Espacio Abierto y Área Verde
- Equipamiento Urbano
- Infraestructura y Obras Complementarias
- Vialidad y Obras Complementarias

**MOVILIDAD (E-3)**

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 destinada para banqueta.

**ESTRUCTURA VIAL (E-4)**

La estructura vial del municipio es congruente con la que se indica en el Plan Metropolitano 2000 – 2021 Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey.

**ZONAS DE CONSERVACIÓN MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO (E-5)**

De conformidad con lo señalado en el artículo 188 de la Ley de Desarrollo Urbano, en este plano se señalan las zonas con políticas de conservación mejoramiento



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



y crecimiento, las acciones de conservación tienen por objeto, mantener en buen estado de preservación y funcionamiento edificios, vialidades, infraestructuras equipamientos, espacios abiertos y el patrimonio histórico y cultural; las acciones de mejoramiento tienen por objeto la renovación, rehabilitación, reordenación y protección de los espacios deteriorados física o funcionalmente y las acciones de crecimiento se aplicaran a todas las zonas donde se transforme el suelo incluyendo el fraccionamiento, la subdivisión, la construcción, y el otorgamiento de usos del suelo.

#### POLÍGONOS DE ACTUACIÓN (E-6)

En este plano se identifican y delimitan los polígonos de actuación que podrán ser desarrollados previa elaboración de los correspondientes planes maestros de desarrollo urbano.

#### MATRIZ DE USOS Y DESTINOS DE SUELO POR ZONAS SECUNDARIAS

La Matriz de Usos y Destinos de Suelo por Zonas Secundarias 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.).

#### 11.3 Mecanismos de instrumentación financiera

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



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



particularmente cuando se trata de gestionar programas y proyectos ante 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 2014-2018, las agencias federales de financiamiento como el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos S.N.C. (BANOBRAS) y Nacional Financiera (NAFINSA), así como los programas de planeación correspondientes al estado de Nuevo León; además de las políticas de organismos nacionales como SEDESOL e internacionales como Naciones Unidas a través de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO), de la Organización Mundial de la Salud, del Banco Interamericano de Desarrollo, del Banco Mundial, y otras agencias; todas fuentes financieras potenciales, parciales o totales, del presente instrumento de planeación. Cabe mencionar además, los casos especiales de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey (SADM), los que a su actividad constructiva suman eventualmente la financiera.

Sin embargo, no deben dejar de mencionarse y considerarse los organismos privados o mixtos, como participantes potenciales, no solo en el financiamiento, sino también como impulsores, operadores u organizadores de planes 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.

#### 11.4 Mecanismos de control, seguimiento y evaluación.

El control, seguimiento y evaluación del Plan se hará conforme al siguiente procedimiento.

La Secretaría de Ordenamiento y Planeación Urbana de San Pedro Garza García (la Secretaría) es la dependencia responsable del control, seguimiento y evaluación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2050 (el Plan).



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



La Secretaría para dar seguimiento al cumplimiento de los compromisos, la programación de acciones, obras, inversiones y servicios previstos en el Plan, al inicio de su entrada en vigor, enviará a las dependencias municipales señaladas como responsables de las acciones del Plan, un oficio indicándoles los alcances de su participación, así como los plazos previstos para su ejecución, y los instrumentos para reportar los avances alcanzados.

En el mes de noviembre de cada año, a partir de la entrada en vigencia del Plan, la Secretaría verificará el cumplimiento de las acciones previstas en el Plan, específicamente las acciones contenidas en el capítulo 9 *Compromisos, programación de acciones, obras, inversiones y servicios* y elaborará un reporte de resultados.

El reporte deberá contener tanto las acciones realizadas, las que se encuentren en proceso y las que no se han realizado o iniciado dentro del plazo (corto, mediano o largo plazo) que se indica en el Plan. Se explicarán las razones o motivos por los cuales no se han realizado o iniciado las acciones, y se presentarán las propuestas necesarias, ya sea para ejecutar las acciones o en su caso para modificar el Plan.

El reporte se presentará al Ayuntamiento para su consideración y determinación de las acciones conducentes.

La Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, elaborará el formato de reporte anual sobre los resultados del Plan, mismo que se propone contenga los elementos y características como el siguiente:



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



FORMATO EJEMPLO DE REPORTE ANUAL SOBRE LOS RESULTADOS DEL PLAN

PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA NUEVO LEÓN 2050

REPORTE ANUAL DE RESULTADOS NÚMERO \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_

Hoja \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

NOMBRE		PLAZO	UNIDADES	CUMPLIMIENTO		COMENTARIOS	ACCIONES CORRECTIVAS PROPUESTAS
				SI	NO		
PROGRAMA	PLANEACIÓN URBANA						
SUBPROGRAMA	1. FORMULACION DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POB.						
LINEA DE ACCIÓN	1.1. ELABORACION DEL PROYECTO DE PLAN DE DES. URBANO	C					
ACCIÓN	ANTECEDENTES	C	PROCESO				
	DIAGNOSTICO	C	PROCESO				
	ESTRATEGIAS	C	PROCESO				
	INSTRUMENTACION	C	PROCESO				
	FORMULACION DEL DOCUMENTO FINAL	C	PROCESO				
PROGRAMA	PLANEACIÓN URBANA						
SUBPROGRAMA	1. FORMULACION DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POB.						
LINEA DE ACCIÓN	1.2. CONSULTA PUBLICA DEL PROYECTO DE PLAN DE DES. URBANO	C					
ACCIÓN	AVISO PUBLICO	C	PUBLICACION				
	PRIMER AUDIENCIA	C	EVENO				
	DIFUSION	C	PROCESO				
	SEGUNDA AUDIENCIA	C	EVENO				
	ELABORACION DE RESPUESTAS	C	PROCESO				
	NOTIFICACION EN EL DOMICILIO A LOS PARTICULARES	C	NOTIFICACION				
	APROBACION DEL DOCUMENTO FINAL	C	EVENO				



R. AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL



## AGRADECIMIENTOS

El presente Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N. L. 2050 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. A todos ellos La Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano les agradece sus aportaciones en pro de un mejor desarrollo urbano y una mejor ciudad.

## ANEXOS

### Planos de diagnóstico

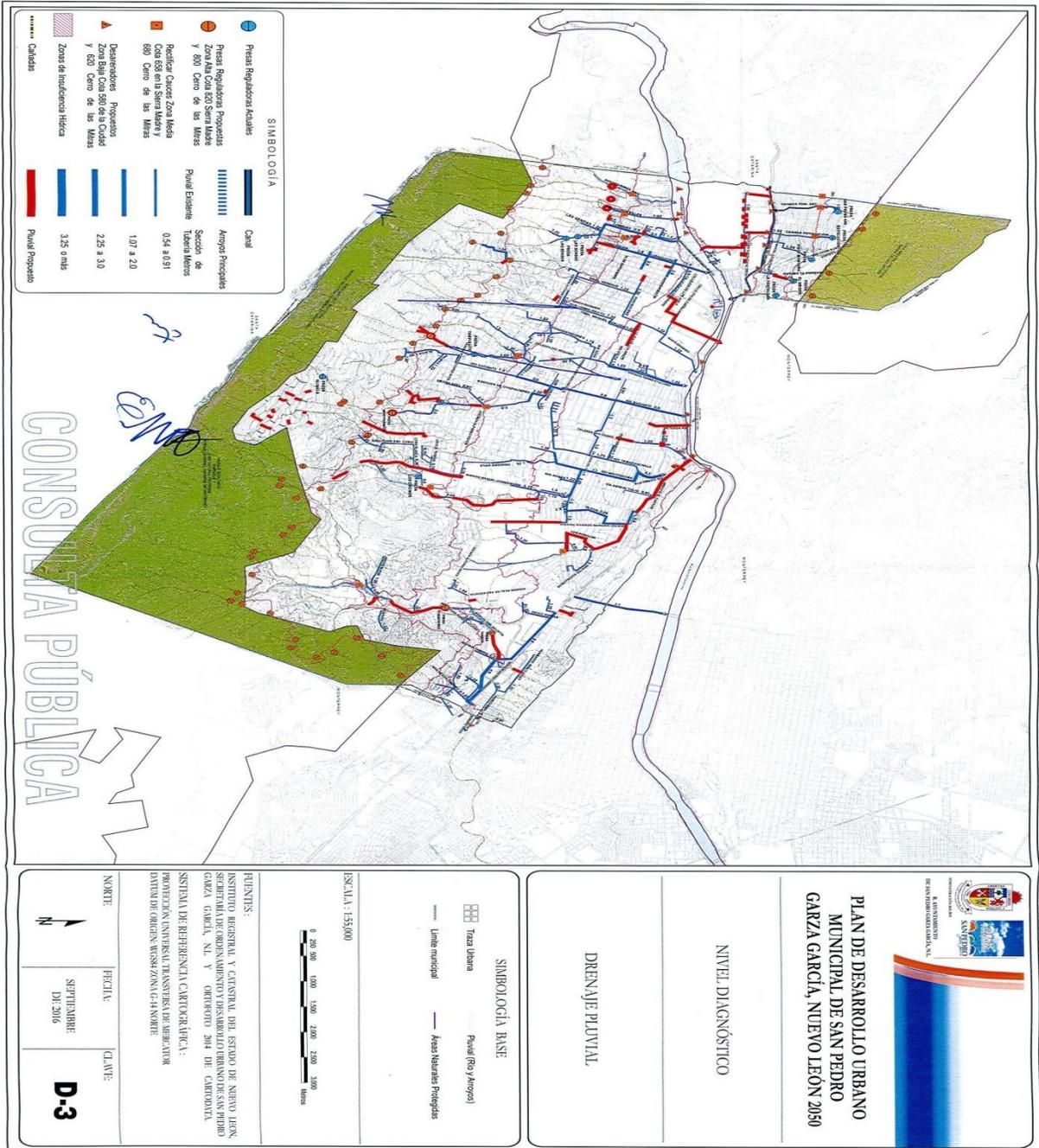
- D-1 Usos del Suelo Actual
- D-2 Riesgos Naturales y Urbanos
- D-3 Drenaje Pluvial

### Planos de estrategia

- E-1 Zonificación Primaria
- E-2 Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo
- E-3 Movilidad
- E-4 Estructura Vial
- E-5 Zonas de Conservación Mejoramiento y Crecimiento
- E-6 Polígonos de Actuación







**SIMBOLOGÍA**

	Presas Reguladoras Actuales		Canal
	Presas Reguladoras Propuestas		Ayotes Principales
	Zonas de Alta Densidad Urbana y 600 Cero de las Masas		Sección de Taberías Menores
	Reserva: Zona de Alta Densidad Urbana y 600 Cero de las Masas		0.54 a 1.91
	Desarrollos Propuestos: Zona de Alta Densidad Urbana y 600 Cero de las Masas		1.97 a 2.20
	Desarrollos Propuestos: Zona de Alta Densidad Urbana y 600 Cero de las Masas		2.25 a 3.30
	Desarrollos Propuestos: Zona de Alta Densidad Urbana y 600 Cero de las Masas		3.35 en adelante
	Desarrollos Propuestos: Zona de Alta Densidad Urbana y 600 Cero de las Masas		Pavil Propuestas
	Desarrollos Propuestos: Zona de Alta Densidad Urbana y 600 Cero de las Masas		

CONSULTA PÚBLICA



**PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN 2050**

NIVEL DIAGNÓSTICO

DRENAJE PLUVIAL

**SIMBOLOGÍA BASE**

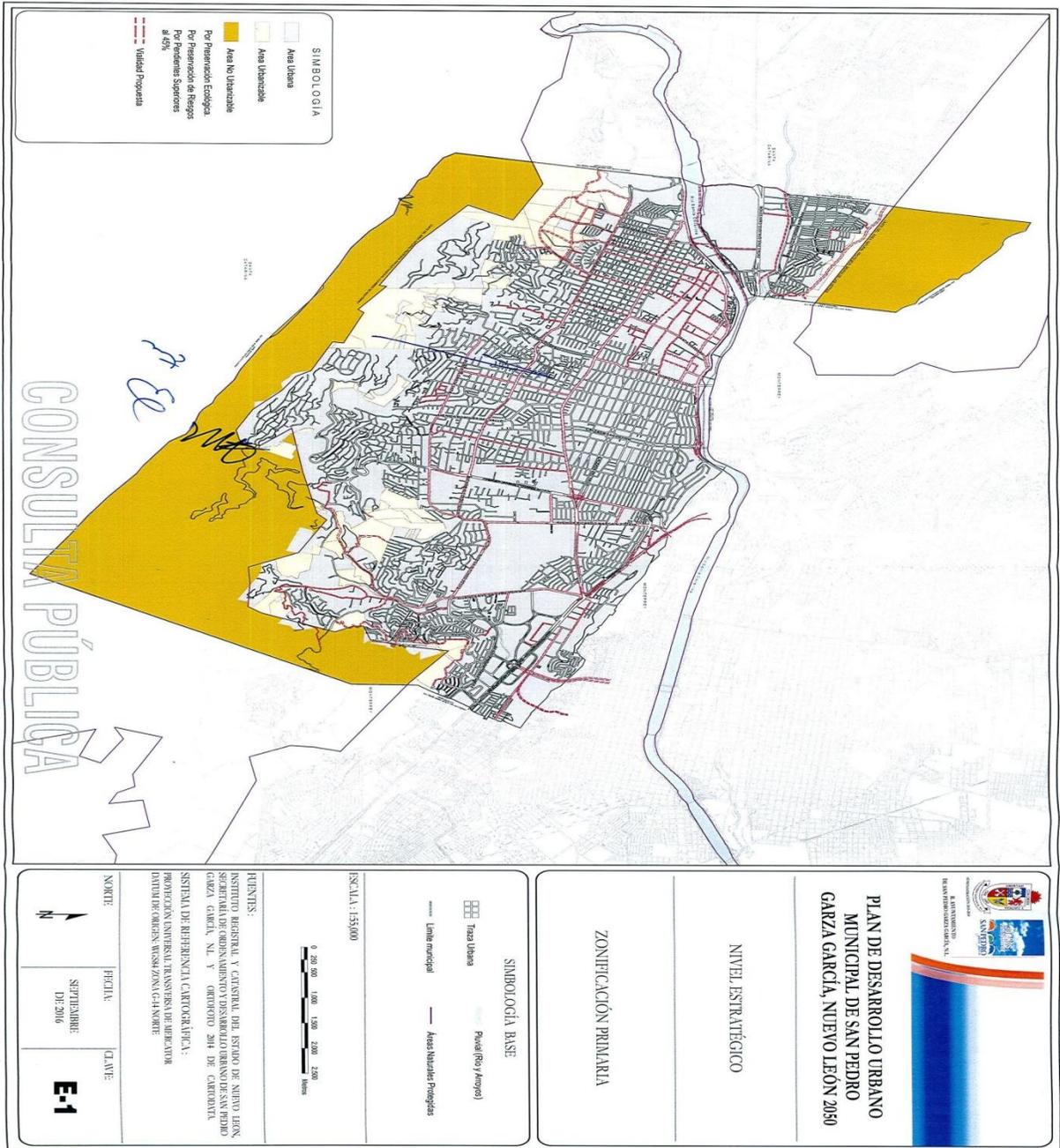
	Trazo Urbano		Pavil (Res / Ayotes)
	Línea municipal		Asas Neutras Principales

ESCALA: 1:55,000



**FUENTES:**  
 INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN  
 SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NL Y ORDENAMIENTO DE CARRETERAS  
 SISTEMA DE REFERENCIA CARTOGRAFICA  
 PROYECTO DE INVESTIGACION Y ASSESORIA DE INGENIEROS  
 DIVISION DE ORDENAMIENTO URBANO Y PLANEACION

<b>NORTE</b>	<b>HECHOS</b>	<b>CLAVE:</b>
	SEPTIEMBRE DE 2016	<b>D-3</b>



**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
MUNICIPAL DE SAN PEDRO  
GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN 2050**

NIVEL ESTRATÉGICO

ZONIFICACIÓN PRIMARIA

**SIMBOLOGÍA BASE**

- Traza Urbana
- Canal (Río y Arroyos)
- Límite municipal
- Áreas Naturales Protegidas

ESCALA: 1:55,000



**FUENTES:**

INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN,  
SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL DE SAN PEDRO  
GARZA GARCÍA, S.L. Y CIRCULAR 204 DE CANTONAJA  
SECRETARÍA DE DEFENSA, CARTOGRAFÍA  
FOTOCOPIA UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE HERCIANO  
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y ZONIFICACIÓN

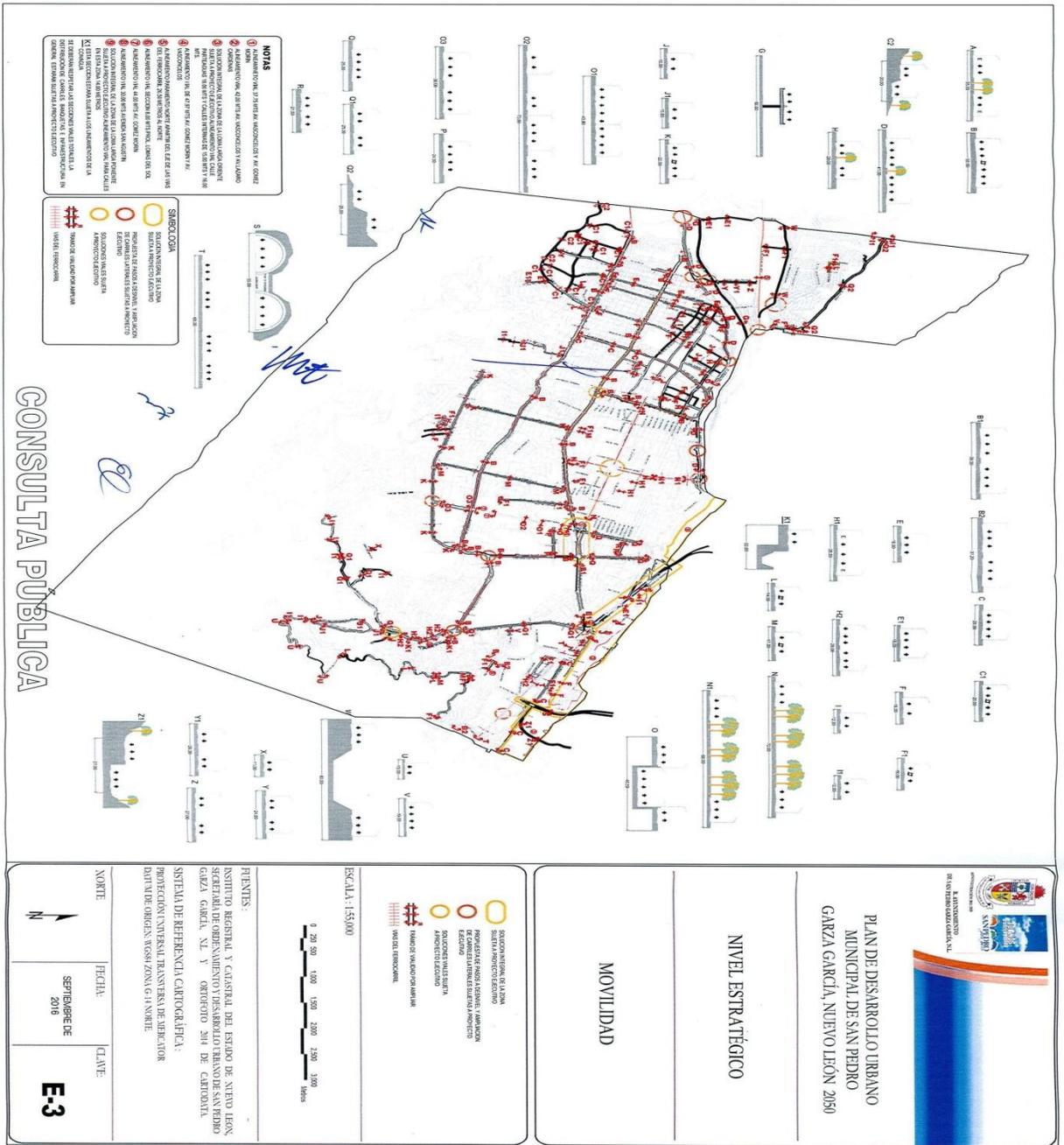
NORTE



FECHA:  
SEPTIEMBRE  
DE 2016

CLAVE:  
**E-1**





CONSULTA PÚBLICA

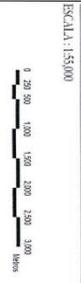


PLAN DE DESARROLLO URBANO  
MUNICIPAL DE SAN PEDRO  
GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN 2050

NIVEL ESTRATÉGICO

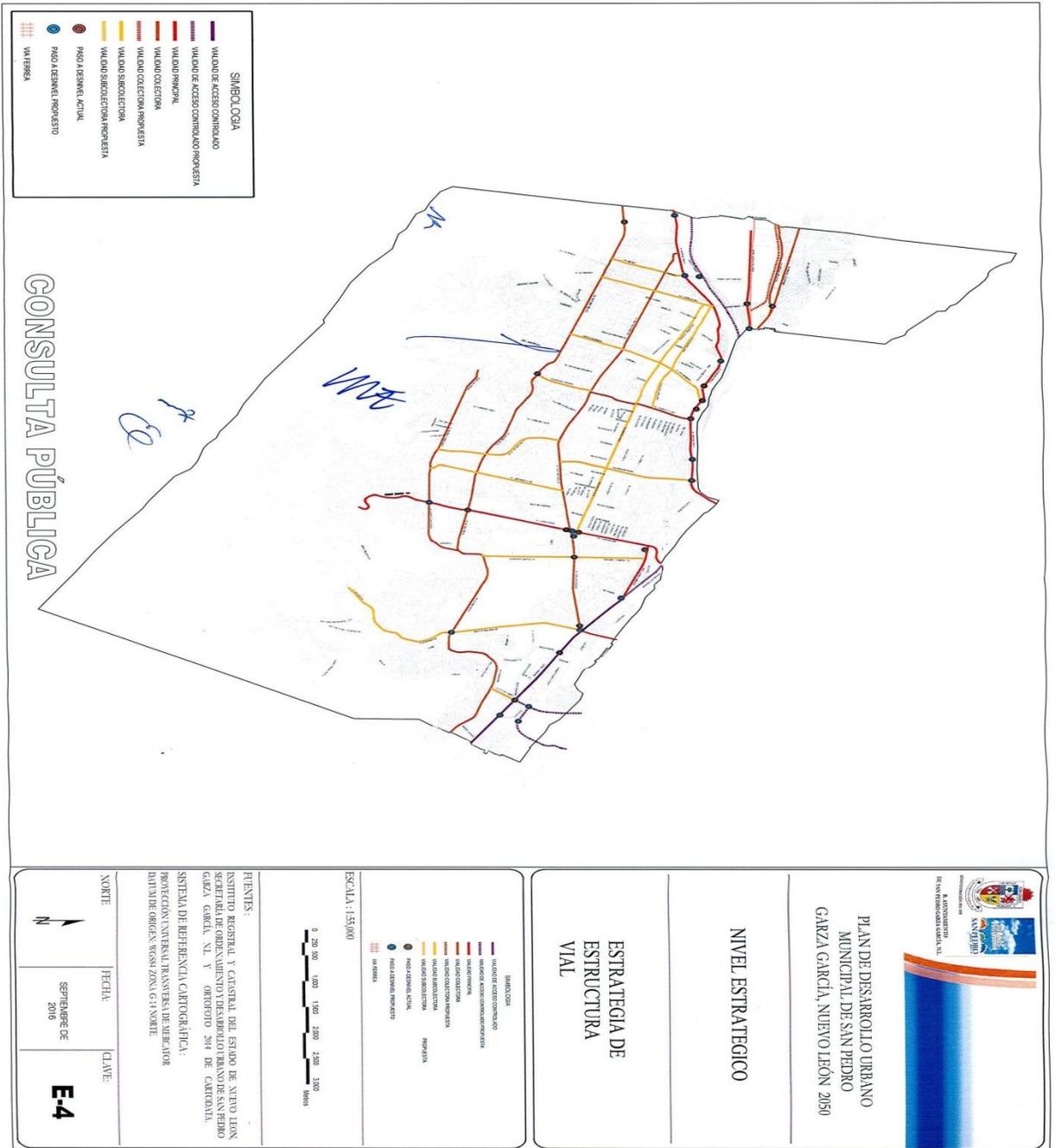
MOVILIDAD

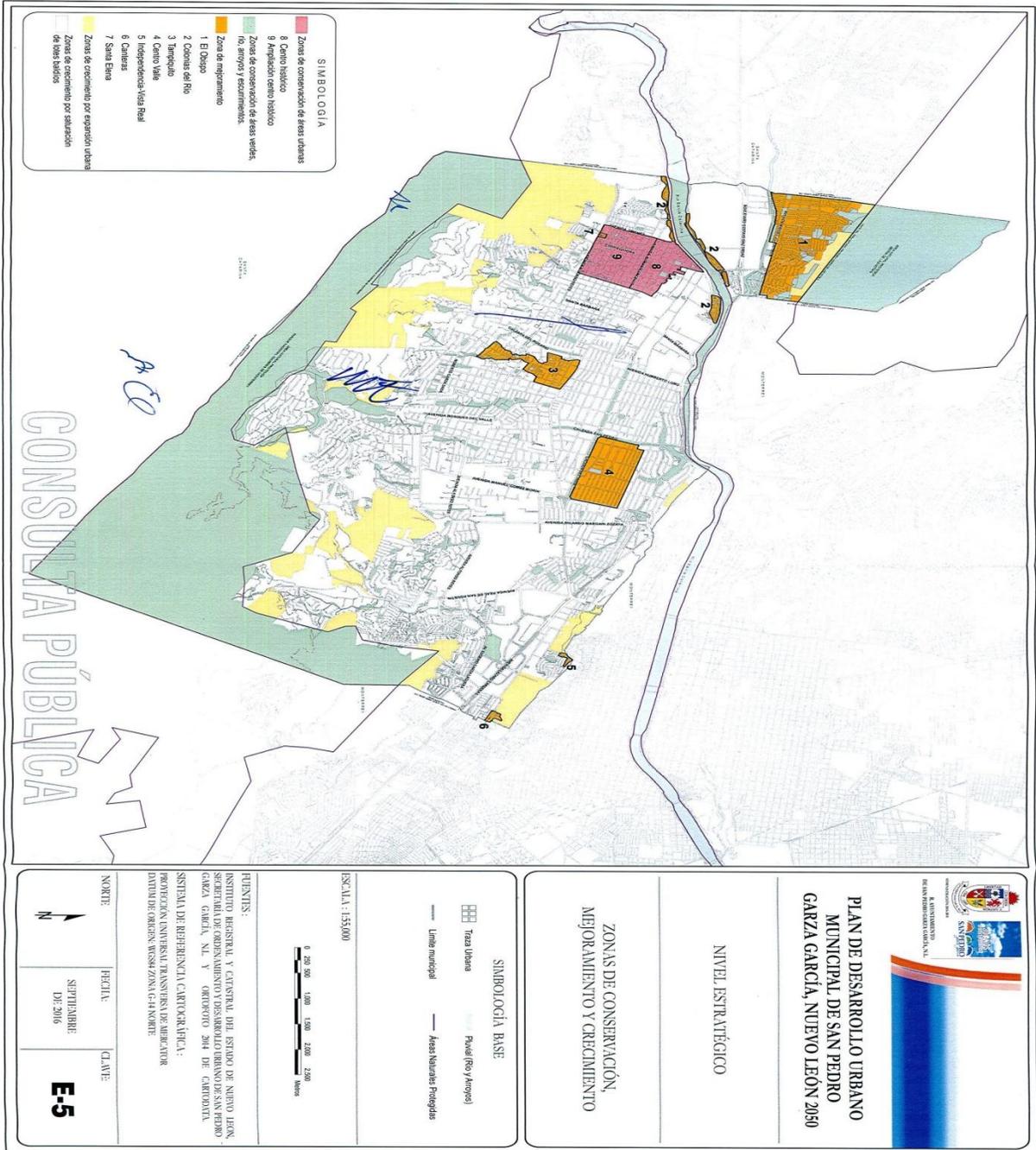
- SELECCIÓN URBANA DE LA ZONA
- ZONA DE PROYECTO URBANO
- PROYECTO DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE Y MOVILIDAD
- SELECCIÓN URBANA DE LA ZONA
- PROYECTO DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE Y MOVILIDAD

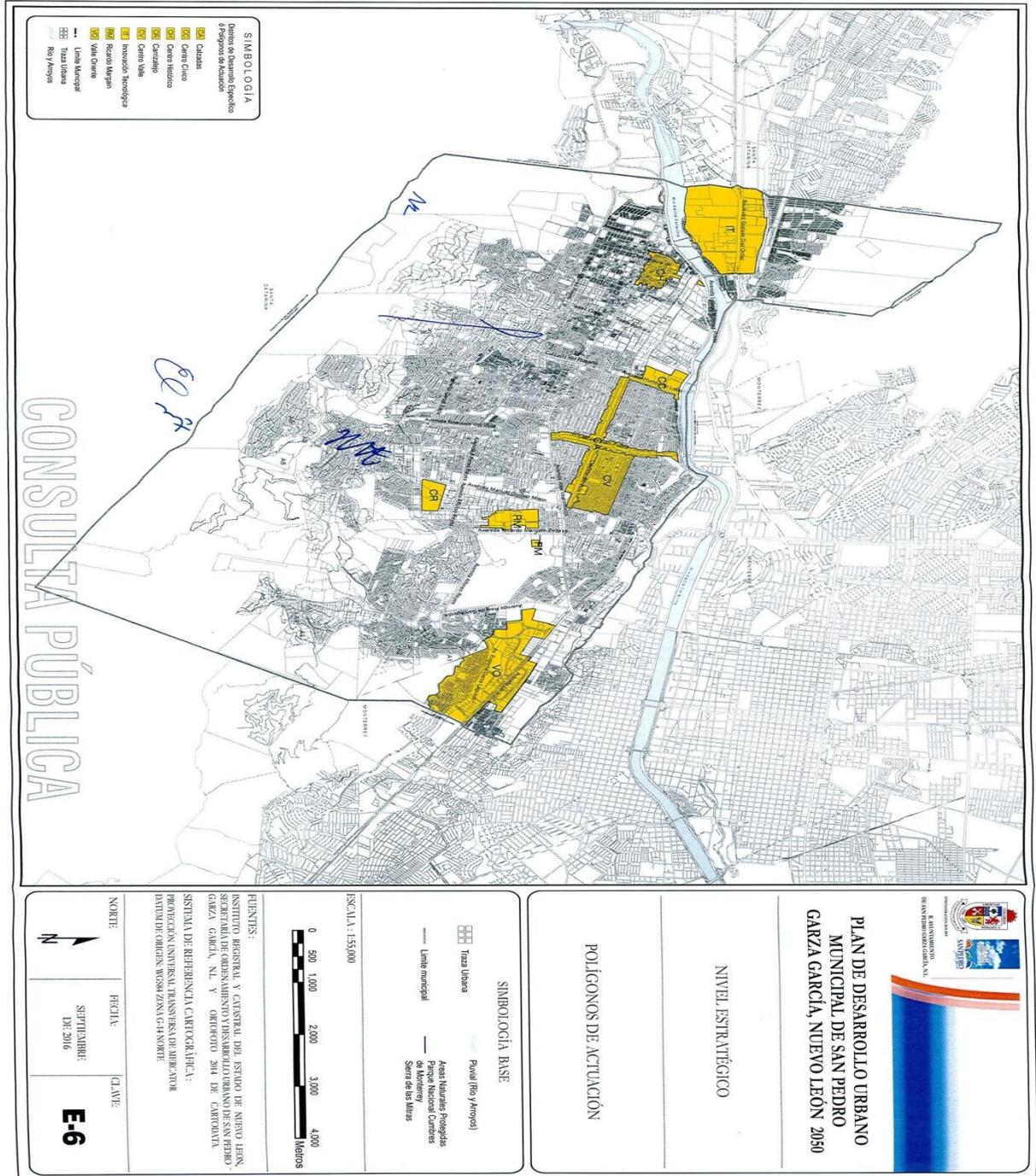


PRENTE:  
INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y TRANSPORTE DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, S.L. Y ORDENADO POR EL CATEDRÁTICO  
SISTEMA DE REFERENCIA CARTOGRAFICA:  
PROYECTO Y SISTEMA TRANSVERSAL DE SERVIDOR  
DIRECCIÓN DE OBRAS, INGENIERÍA Y URBANISMO

NORTE	FECHA	CLAVE
	SEPTIEMBRE DE 2016	E-3









GACETA MUNICIPAL EDICIÓN ESPECIAL No. 214 SEPTIEMBRE 2016.

[www.sanpedro.gob.mx](http://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