

PRESENTACIÓN

El Municipio de San Pedro Garza García, N.L., reconocido desde siempre por su capacidad de innovación, requiere ahora estar preparado en materia urbanística para el siglo XXI.

Bajo la premisa de que una ciudad se puede concebir como el marco del desarrollo individual y social del ser humano, las acciones en materia de planeación y administración urbana se vuelven elementos indispensables para afrontar los retos de la era por venir.



La planeación proyecta una visión de largo plazo para consolidar y mejorar la calidad de vida, con un desarrollo sustentable corresponsable con las futuras generaciones.

El propósito de este Plan de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García es, precisamente, trazar las líneas estratégicas sobre las que se deberá concebir el quehacer del Municipio en su esfuerzo por seguir siendo ejemplo de liderazgo, modernidad administrativa, participación ciudadana, preocupación ambiental y orden en su desarrollo urbano, con calidad de vida para todos.

INTRODUCCIÓN

Una población altamente participativa e interesada en los procesos del desarrollo reside, trabaja y realiza sus actividades en San Pedro Garza García. La planeación urbana se concibe así como un proceso continuo de interacción y diálogo entre el gobierno y los ciudadanos.

El trabajo conjunto entre ciudadanos, instituciones y gobierno, ha dado al Municipio su sello característico de vitalidad, empuje y vanguardismo en todas las áreas, San Pedro es considerado en la actualidad como uno de los municipios de México y América Latina con mejor calidad de vida.

Por calidad de vida se entiende un entorno físico, social y económico que promueve el desarrollo humano en sus niveles más altos.

Mantener y superar esta condición preeminente implica una gran responsabilidad que requiere de planear el desarrollo urbano y de contar con los instrumentos necesarios para su ejecución.

Los procesos de consulta pública realizados durante el proceso de planeación a través de encuestas ciudadanas, sesiones participativas y entrevistas con juntas de vecinos de diferentes zonas en el Municipio permitieron identificar las necesidades y aspiraciones de la población, las cuales constituyen las directrices generales de este plan.

El Plan que aquí se presenta analiza e integra además los factores sociales, físicos y económicos que inciden en el desarrollo urbano, a fin de lograr un crecimiento ordenado y sustentable, y una administración más eficaz, expedita y transparente.



PROPÓSITO DEL PLAN

El Plan de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García es un instrumento de dirección, políticas y estrategias que servirá de guía para prever y orientar las acciones de los ciudadanos y del gobierno en materia de ordenamiento urbanístico e inversión inmobiliaria.

Este Plan define, en sus propuestas y estrategias, los programas y proyectos prioritarios para atender las necesidades del Municipio y brindar los servicios urbanos con la calidad que la comunidad requiere.

De esta manera, el Plan se convierte en un instrumento de previsión para un desarrollo urbano armónico y sustentable, con el año 2020 como horizonte de planeación.

Se establecen, asimismo, consideraciones para que este documento sea revisado y actualizado cuando menos cada tres años como lo indica la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, a fin de adecuarlo a la dinámica urbana.

Líneas Estratégicas

Las propuestas del Plan tienen como base las siguientes líneas estratégicas:

- ❑ Lograr un equilibrio en las funciones urbanas donde los áreas habitacionales se complementen con actividades comerciales y de servicios.
- ❑ Apoyar y orientar el desarrollo económico del Municipio, principalmente en el sector inmobiliario.
- ❑ Proteger el medio físico natural, los recursos naturales y los valores paisajísticos del Municipio.
- ❑ Mejorar y consolidar la estructura vial municipal y promover el uso del transporte público.
- ❑ Fortalecer los procesos de participación ciudadana, responsable e informada en el desarrollo urbano.

UNA VISIÓN DEL CARÁCTER DEL DESARROLLO URBANO

La visión del Municipio es fundamental para la orientación de las estrategias de desarrollo. En lo que se refiere al desarrollo urbano de San Pedro, después de una serie de encuestas y reuniones con ciudadanos, grupos sociales y especialistas, se propuso que en este sentido fuera la siguiente:

"Queremos que San Pedro Garza García sea un Municipio líder y vanguardista en los procesos de planeación y administración urbana, con un entorno ordenado, eficiente y dinámico, con un equilibrio en sus funciones urbanas, servicios complementarios de alta calidad, donde se preserve y resalte su riqueza ecológica y paisajista, e interactúen ciudadanos bien informados y responsablemente participativos con el gobierno en la promoción de su desarrollo urbano"

El Plan propone que el uso del suelo habitacional continúe siendo la actividad predominante en el Municipio, y que se complemente con zonas bien definidas para usos comerciales y de servicios.

Esta visión establece la necesidad de que exista una armonía entre el paisaje natural y la estructura urbana de la ciudad. Además reconoce y promueve la participación informada y responsable de los ciudadanos en las acciones en materia de desarrollo urbano.

Proyectos y Programas Estratégicos

Para el logro de la visión propuesta en el Plan, se requiere la realización de proyectos y programas estratégicos. A continuación se presenta una relación de aquellos que se consideran de mayor importancia:



- **Entorno urbano ordenado.**

- 1.- Programa de promoción a la vivienda media alta en los corredores urbanos y áreas estratégicas del Municipio.
- 2.- Proyectos de regeneración, revitalización y ordenamiento urbano en zonas especiales, como el Centro Histórico y el Centrito, además de los corredores urbanos Gómez Morín, Vasconcelos y Bulevar Díaz Ordaz
- 3.- Atención a necesidades de equipamiento deportivo y recreativo del Municipio.

- **Preservar el valor ecológico y paisajista.**

1. Programa para la conservación y protección de las zonas de montaña, como la Sierra Madre, el Cerro de Las Mitras y el Cerro del Mirador.
2. Proyecto de habilitación del canal de estiaje y aprovechamiento del Río Santa Catarina.
3. Programa de ordenamiento de anuncios y publicidad exterior y líneas aéreas de infraestructura.

- **Transporte urbano, vialidad e infraestructura.**

1. Proyecto de habilitación de la estructura vial maestra del Municipio que incorpore las principales avenidas.
2. Programa de apoyo al transporte público urbano y escolar.
3. Construcción de subestaciones eléctricas y de las obras de la cuarta etapa del proyecto de drenaje pluvial maestro.

- **Planeación y administración urbana.**

1. Desarrollo de un sistema de información urbanística municipal.
2. Creación de un organismo descentralizado encargado de la planeación integral del Municipio y del seguimiento a los proyectos de una Administración Municipal a otra, así como de las futuras revisiones del plan.
3. Programa para la promoción y atención de la participación ciudadana.

1.- Antecedentes.

1.1. Motivación y fundamentación jurídica.

El Plan de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L., tiene como marco jurídico lo dispuesto en las siguientes legislaciones:

- a) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- b) Constitución Política del Estado de Nuevo León.
- c) Ley General de los Asentamientos Humanos.
- d) Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Nuevo León.
- e) Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal.
- f) Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- g) Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Nuevo León.
- h) Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

GENERALES

Este Plan se fundamenta en lo dispuesto por los artículos 27 párrafo tercero, 73 fracción XXIX-C, y 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y 23 párrafos cuarto quinto y séptimo y 131 fracción III de la Constitución Política del Estado de Nuevo León.

También toma como base lo que establecen los artículos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 12 fracción IV y antepenúltimo párrafo, 15, 16, 17, 18, 19, 27, 28, 31, 32, 35, 37, 48, 49 y 54 de la Ley General de Asentamientos Humanos, y 1, 2, 4, 14, 15 y 22 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Nuevo León.

De la misma forma considera los artículos 1, 2, 4, 10, 26 inciso a, fracciones I, II y VII; inciso b, fracciones I, II, VII y VIII, inciso d, fracciones V y VI, 27 fracciones I, II, IV, IX y XII, 70, 122, 123 y 165 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León.

El Plan se enmarca de igual manera en los artículos 1, fracciones III, IV, V y VII, 2, 3, 4, 5, 6, fracciones II, III, VII, VIII y IX, 7, 8, 9 inciso B fracciones I y II, 10 fracciones XIII, XIV, XVII, XVIII, 11, fracciones V, VII, VIII, X, XII, XVII, XXI, 12, fracciones I, II, III, IV, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XXIII y XXIX, 13, 32, 33, 34, 35, 36 fracción IV, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 46, 47, 48, 50, fracción II, 87, 88, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 111, 112, 113, 114, 115, 126, 128, 134, 145, 176, 188, 189, 190, 192, 208, 209, 210, 211, 265, así como tercero y cuarto transitorios de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

De la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Nuevo León, toma como fundamento lo que disponen los artículos 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 31, 34, 35, 36, 37, 42, 43, 45, 46, 66, 67, 75, 83, 85, 86, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 106, 107, 109, 112, 113, 114 y 120, así como el tercero transitorio de este ordenamiento jurídico.

Además se basa en lo que establecen los artículos 1 fracción VIII, 2, 3, 4, 8, 10, 11, 12, 15, 16, 19, 19 Bis, 20 Bis 4, 20 Bis 5, 23, 32, 41, 44, 45, 46, 47, 77, 98, 99, fracción III, 155 y 156 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 27, párrafo tercero, dispone lo que fundamenta la realización de este Plan de Desarrollo Urbano.

El artículo 115 de este mismo ordenamiento establece, en su fracción V: "Los Municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en sus

jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones; y participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas. Para tal efecto, y de conformidad a los fines señalados en el referido párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios”.

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

La Ley General de Asentamientos Humanos, en su artículo 4, considera de interés público y de beneficio social la determinación de provisiones, reservas, usos y destinos de área y predios de los centros de población, contenida en los planes y programas de desarrollo urbano.

El artículo 9 establece que corresponden a los municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, entre otras, las siguientes atribuciones:

Fracción I.- Formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano de centros de población y los demás que de éstos deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, de conformidad con la legislación local.

Fracción II.- Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población.

Fracción III.- Administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano de centros de población y los demás que de éstos deriven.

Fracción X.- Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de uso de suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios, de conformidad con las disposiciones jurídicas locales, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios.

El artículo 27 de este mismo ordenamiento dispone que para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional, en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetarán a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

En el artículo 28 se establece que las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables. Las tierras agrícolas y forestales, así como las destinadas a la preservación ecológica, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades o fines.

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DEL NUEVO LEÓN

De acuerdo al artículo 39 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, los planes de desarrollo urbano contendrán, como mínimo, los siguientes elementos básicos que hagan posible su congruencia y uniformidad para su debida ejecución técnica, jurídica y administrativa.

- I. Motivación y fundamentación jurídica
- II. Diagnóstico y pronóstico de los asentamientos humanos
- III. Visión del carácter del desarrollo urbano
- IV. Requerimientos futuros de suelo, vivienda, infraestructura, vialidad, transporte y equipamiento urbano
- V. Zonificación y usos de suelo
- VI. Objetivos y metas
- VII. Los objetivos y metas
- VIII. Programación de las acciones
- IX. Mecanismos de control, seguimiento y evaluación del Plan
- X. Anexo gráfico que corresponda

1.2. Condicionantes de planeación.

El Plan de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L., se fundamenta en las condicionantes de planeación de los tres niveles de gobierno: federal, estatal y Municipio.

PLAN NACIONAL DESARROLLO 1995-2000

En materia urbana son dos los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000; en primer lugar, propiciar el ordenamiento territorial de las actividades económicas y de la población conforme a las potencialidades de las ciudades y las regiones que todavía ofrecen condiciones propicias para ello. En segundo lugar, inducir el crecimiento de las ciudades en forma ordenada, de acuerdo con las normas vigentes de desarrollo urbano y bajo principios sentados en el equilibrio ambiental de los centros de población .

PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO 1995-2000

El Programa Nacional de Desarrollo Urbano 1990-1994 destaca el elevado costo social que significa el patrón territorial nacional excesivamente centralizado y disperso, además de las múltiples carencias que influyen en la calidad de vida de la población. Para enfrentar esta problemática, el Programa establece una estrategia de reordenamiento territorial que se concentra en el desarrollo de sistemas urbanoregionales con alta potencialidad o graves problemas; impulso a zonas y corredores de desarrollo económico, e incluso enlaces interregionales; y distribución de equipamiento y servicios de acuerdo con un sistema jerárquico de centros de población

En el Sistema Urbano Regional Noreste, que comprende los Estados de Nuevo León y Tamaulipas, se ubica la Zona Metropolitana de Monterrey a la que se aplicará, de acuerdo al procedimiento jerárquico de centros de población, una política de regulación con un

nivel de prestación de servicios de tipo territorial.

La política de regulación que se aplicará en las grandes ciudades, entre las que se encuentra la Zona Metropolitana de Monterrey, busca desalentar su crecimiento por el elevado costo social que implica, condicionado estrictamente los usos de suelo, agua y energéticos, y controlando las actividades industriales y la contaminación. En ella se fomentarán, además, las actividades de administración y los servicios especializados.

PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO DEL ÁREA METROPOLITANA DE MONTERREY 1988-2010

El Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010 es, en el ámbito estatal, el condicionando principal del Plan de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N. L.

Para el crecimiento armónico y ordenado del Municipio establece que el Plan de Desarrollo Urbano será un instrumento que, derivado del Plan Director y condicionado por los niveles de planeación que correspondan, precisará, complementará y adecuará o aplicará a mayor detalle los programas de centros de población; además, se realizará en coordinación entre autoridades estatales y municipales, con la participación de los distintos grupos sociales representativos de la ciudad.

Igualmente define para el Municipio cuatro distritos: J-1 "San Pedro", J-2 "El Obispo", J-3 "Del Valle" y J-4 "San Agustín"; un centro metropolitano y en el Distrito J-1 un sub-centro tipo "c", además de los corredores urbanos de las avenidas Vasconcelos, Gómez Morín y Humberto Lobo, así como de las Calzadas del Valle y San Pedro, cuya delimitación, dimensiones y demás características se precisarán a detalle en el presente Plan.

El Plan Director apunta que San Pedro, en franca competencia con Monterrey, se va convirtiendo en sede de edificaciones que por sus características le dan una imagen urbana de vanguardia.



Este plan se encuentra actualmente en proceso de revisión y actualización, y próximamente será puesto a consulta pública. Se ha trabajado en forma conjunta y coordinada en ambos planes para asegurarse que exista congruencia entre ambos instrumentos.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N. L. 1990 - 2010

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L., 1990-2010 es el primer documento normativo realizado para el Municipio con la finalidad de ordenar, regular y prever su crecimiento.

De este documento se desprende su propia revisión como exigencia de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, proceso que origina un nuevo Plan para el periodo 2000-2020.

Este Plan es el condicionante básico para la estrategia urbana de zonificación, vialidad y transporte, usos de suelo e infraestructura propuesta para el San Pedro del año 2020.

OTROS PLANES METROPOLITANOS

También inciden en este proyecto para San Pedro Garza García, N.L., los Planes Parciales de Desarrollo Urbano de Monterrey y Santa Catarina.

San Pedro Garza García colinda con los municipios de Santa Catarina y Monterrey, que cuentan con sus propios planes aprobados.

Por sus condiciones socioeconómicas particulares, el Plan Parcial de Santa Catarina tiene una tendencia hacia un desarrollo urbano con mayores densidades. Esto con excepción del área suroriente, que se define como una extensión de la zona Valle Poniente de San Pedro.

En las colindancias del Distrito J-2, en Santa Catarina, existen desarrollos irregulares aún en zonas más altas que los máximos desarrollos de la zona.

De la misma manera, el Plan Parcial de Monterrey prevé densidades más altas en las zonas colindantes con el Municipio de San Pedro.

Cabe mencionar que hay discrepancias en el límite municipal con Santa Catarina, N.L., a la altura del Bulevar Díaz Ordaz, lo cual deberá precisarse a través del procedimiento que establece la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



Participación ciudadana.

Para la elaboración del Plan se realizaron múltiples consultas ciudadanas, mediante la instalación de un Comité Ejecutivo que dio seguimiento a los estudios realizados durante su proceso de revisión. Este Comité estuvo integrado por representantes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado, Cámara de Propietarios y Bienes Raíces, Colegio de Arquitectos, Consejo Estatal del Transporte, Ayuntamiento de San Pedro, Colonia del Valle, Consejo Consultivo Ciudadano y Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio.

Con el apoyo de una empresa especializada en estudios de opinión se realizó una encuesta ciudadana que se aplicó a 450 personas en el Municipio. En el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey se llevaron a cabo tres sesiones grupales participativas, en las que se identificaron aproximadamente 350 recomendaciones, observaciones y sugerencias para el desarrollo urbano en San Pedro.



También se efectuaron reuniones con once grupos directivos de las principales colonias de San Pedro, donde se reconocieron fuerzas, debilidades y áreas de oportunidad en materia de urbanismo.

Por último se realizó una consulta ciudadana del anteproyecto del plan de 8 de diciembre de 1999 al 15 de febrero del 2000, donde se recibieron observaciones las cuales fueron debidamente contestadas y notificadas.

1.3. Estudios de apoyo.

Como parte del proceso de elaboración del Plan, se realizaron diversos estudios con el apoyo de especialistas e instituciones profesionales para determinados temas, los cuales han servido de fundamento para la definición de las estrategias y propuestas que se

plantean en el documento. Estos trabajos fueron los siguientes:

Digitalización y automatización de cartografía.

Con apoyo en el sistema Arcview, se integró un sistema de información geográfica del Plan que permitirá disponer de una cartografía actualizada en forma permanente.

Análisis y tendencias del uso del suelo.

Se realizó un estudio de las tendencias naturales de crecimiento y la transformación urbana que está presentándose en el Municipio.

Imagen y paisaje urbano.

Con el apoyo de un consultor externo se analizaron los elementos que constituyen la imagen y el paisaje urbano.

Medio natural.

La Sierra Madre es uno de los elementos del medio físico natural más importantes para San Pedro. La Universidad Autónoma de Nuevo León llevó a cabo un estudio en esta zona para precisar los acciones necesarias para su preservación y cuidado.

Mercado inmobiliario.

Como parte de los estudios del Plan, se realizó un estudio del mercado inmobiliario en el Municipio, con la asesoría del Instituto de Investigaciones Económicas de la Universidad Autónoma de Nuevo León para evaluar la situación existente en relación con la oferta, la demanda y los precios (venta y renta) para las actividades económicas más importantes. Este estudio además da las bases para establecer estrategias y propuestas que toman en cuenta los aspectos socioeconómicos de la demografía en San Pedro.

Estudio integral de transporte y vialidad.

Con apoyo del Consejo Estatal del Transporte, se efectuó un estudio integral del transporte y la vialidad en la actualidad y las proyecciones para la situación del Municipio en el año 2020. Este estudio incluye el análisis, diagnóstico,

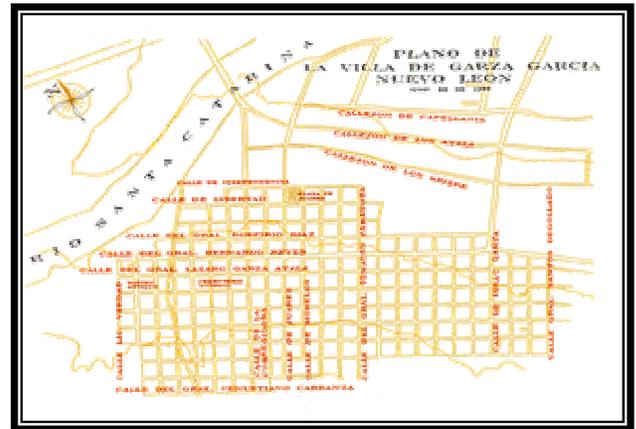
evaluación, simulaciones, identificación de puntos conflictivos y recomendaciones para el sistema vial y de transporte en el Municipio.

se identificaron y definieron acciones para las zonas más vulnerables del Municipio.

1.4. Desarrollo histórico de San Pedro Garza García, N.L.

El Municipio de San Pedro Garza García, N.L., tuvo su origen con el surgimiento de las primeras casas en el llamado Valle de San Pedro de los Nogales, en el siglo XVI; en la parte de lo que hoy se denomina Casco Urbano. Estas familias venían en éxodo de la zona norte del Río Santa Catarina, a instalarse en las tierras más prósperas del Municipio.

Es aquí, específicamente en el Callejón de Capellanía, donde se construye la primera capilla del pueblo, "Nuestra Señora de Guadalupe", que en el siglo XIX se traslada al sur de lo que hoy es la Plaza Principal del Municipio. Con esto y su Presidencia Municipal, se da a San Pedro el carácter de Villa.



PLANO DEL CASCO UBANO ORIGINAL

- Equipamiento urbano.**
Se evaluó en forma cuantitativa y cualitativa el equipamiento urbano y se determinaron sus necesidades básicas.
- Estudio sociodemográfico.**
Parte importante del Plan fue el estudio sociodemográfico del Municipio para conocer el perfil de sus habitantes, así como realizar proyecciones de población.
- Riesgos y vulnerabilidad urbana.**
En la montaña y en la zona urbana existen áreas de especial cuidado. Con este estudio

El trazo oficial del Casco Urbano con sus 227 manzanas y de sus calles se realiza en 1885. Es en estas fechas cuando el Municipio empieza a transformar su fisonomía, pues sus habitantes diversifican sus actividades debido al surgimiento de dos industrias que fueron de gran importancia para el desarrollo del pueblo: La Leona, Fabrica de Hilados Textiles, y el Molino de Harina de Jesús María.

La actual Av. José Vasconcelos ha sido y es parte fundamental del desarrollo urbano del

Municipio, al igual que los puentes construidos sobre el Río Santa Catarina para unir a San Pedro con Monterrey.

Al final de los años 30s, San Pedro contaba ya con un gran número de propiedades campestres.

Es al iniciar la década de los 40s, cuando el Municipio comienza a experimentar una serie de transformaciones físico-espaciales sobre su territorio. La agricultura, presente desde los inicios de San Pedro, paulatinamente fue desapareciendo al florecer las primeras colonias residenciales y al darse la expropiación del agua de las acequias en 1951.

Para ese tiempo, el centro de población está integrado sólo por el Casco Urbano, al poniente, y la Colonia del Valle, al centro, como zona habitacional para los habitantes de nivel socioeconómico alto del Área Metropolitana de Monterrey.

Concentrada en dos puntos geográficos, el área urbana crece el 460% de su superficie original de 1940 a 1955.

Tabla N° DH -1

CRECIMIENTO DE SAN PEDRO	
AÑO	SUPERFICIE URBANA (Hectáreas)
1940	25.09
1955	145.05
1970	1,544.11
1980	3,105.60
1990	3,531.00
1999	3,945.13

FUENTE: Investigación de campo y datos obtenidos en forma digital.

En el siguiente período, de 1955 a 1970, se registra un crecimiento acelerado de fraccionamientos residenciales en torno a la Colonia del Valle y del Casco Urbano. La Av. J. Vasconcelos adquiere más importancia al unir a estos dos núcleos de población de San Pedro. En la década de los 50s aparece la zona industrial a lo largo del Bulevar Díaz Ordaz. De 1970 a 1980 el crecimiento urbano del Municipio, se dirige particularmente hacia las faldas de la Sierra Madre y, al mismo tiempo, surgen las colonias populares al noroeste del Municipio.

En estos años el proceso de crecimiento acelerado se detiene, revirtiéndose así la tendencia de los últimos años.

Tabla N° DH - 2

DESARROLLO HISTÓRICO DEL ÁREA URBANA		
PERIODO	INC. DEL ÁREA URBANA %	TASA DE CRECIMIENTO %
1940-1955	478	31.9
1955-1970	965	64.3
1970-1980	101	10.1
1980-1990	14	1.4
1990-1999	12	1.2

FUENTE: Investigación de campo y obtenida en forma digital.

En las décadas 70s y 80s surgen algunos de los primeros corporativos en San Pedro y en los 90s aparecen las zonas comerciales y de servicios en desarrollos como el de Valle Oriente.