

## 4.- Estrategias y acciones

### 4.1. Políticas para el desarrollo urbano

Las propuestas y estrategias del desarrollo urbano se basan en las siguientes políticas:

#### 4.1.1. De crecimiento

- a) Para la ocupación de las 327 hectáreas de baldíos urbanizados ubicados en el área urbana municipal y principalmente en los distritos J1, J2 y J9.
- b) Para la expansión del área urbana hacia las dos zonas factibles de desarrollo, al oriente en San Agustín y hacia Valle Poniente, que deberán considerarse como estratégicas y ordenar su crecimiento con densidades y usos equilibrados.
- c) Para la consolidación de la densidad en algunas zonas en los distritos J1, J2 y J3.
- d) Para la redensificación urbana en zonas factibles en "Los Callejones ", corredores habitacionales, Calzada del Valle, Centrito, Casco Urbano.
- e) Para el desaliento de nuevas zonas comerciales en las áreas ya servidas del municipio.

#### 4.1.2. De mejoramiento

- a) Mejoramiento estratégico:
  - Para ordenar la transformación urbana que se está dando en zonas como el Centrito, Colonia del Valle, Casco Urbano, Centro Histórico y Distrito J2 (El Obispo).

#### b) Mejoramiento integral:

- Para mejorar la vivienda en la zona popular y Tampiquito.
- Para establecer una estructura vial y del transporte en forma integral así como el fomentar el uso del transporte escolar y público.
- Para fortalecer la operación del equipamiento privado y la optimización de las edificaciones del equipamiento público con usos alternativos.
- Para resaltar los elementos del paisaje urbano del Municipio.
- Para fomentar el uso de nuevas tecnologías para la infraestructura de servicios.
- Para reacomodar a la población que, en forma irregular, habita en los cauces del Río Santa Catarina y el Arroyo El Obispo.

#### c) Puntual:

- Para preservar o mejorar monumentos, edificaciones, plazas municipales, y conservar limpios los cauces del Río Santa Catarina y del Arroyo El Obispo, y su aprovechamiento.

#### 4.1.3. De conservación

Para preservar en buen estado las zonas, espacios, construcciones y elementos con valor histórico, arquitectónico o natural, entre los que se encuentran los distritos J6 y J7, el Centro Histórico y los parques Tamayo, Clouthier y Chipinque. El Distrito J5 en la zona de montaña está incluido en esta política, aunque podrá tener como uso complementario la vivienda campestre. En estas políticas se redefinirán los límites del Parque Nacional Cumbres de Monterrey de acuerdo a los términos en que se publique el Decreto correspondiente.

## 4.2. Estructura urbana propuesta

Las acciones de desarrollo urbano propuestas en el plan están encaminadas a fortalecer y consolidar los elementos de la estructura urbana.

La estructura urbana propuesta está organizada en distritos, centros de actividad, corredores urbanos y zonas de desarrollo estratégico y zonas habitacionales.

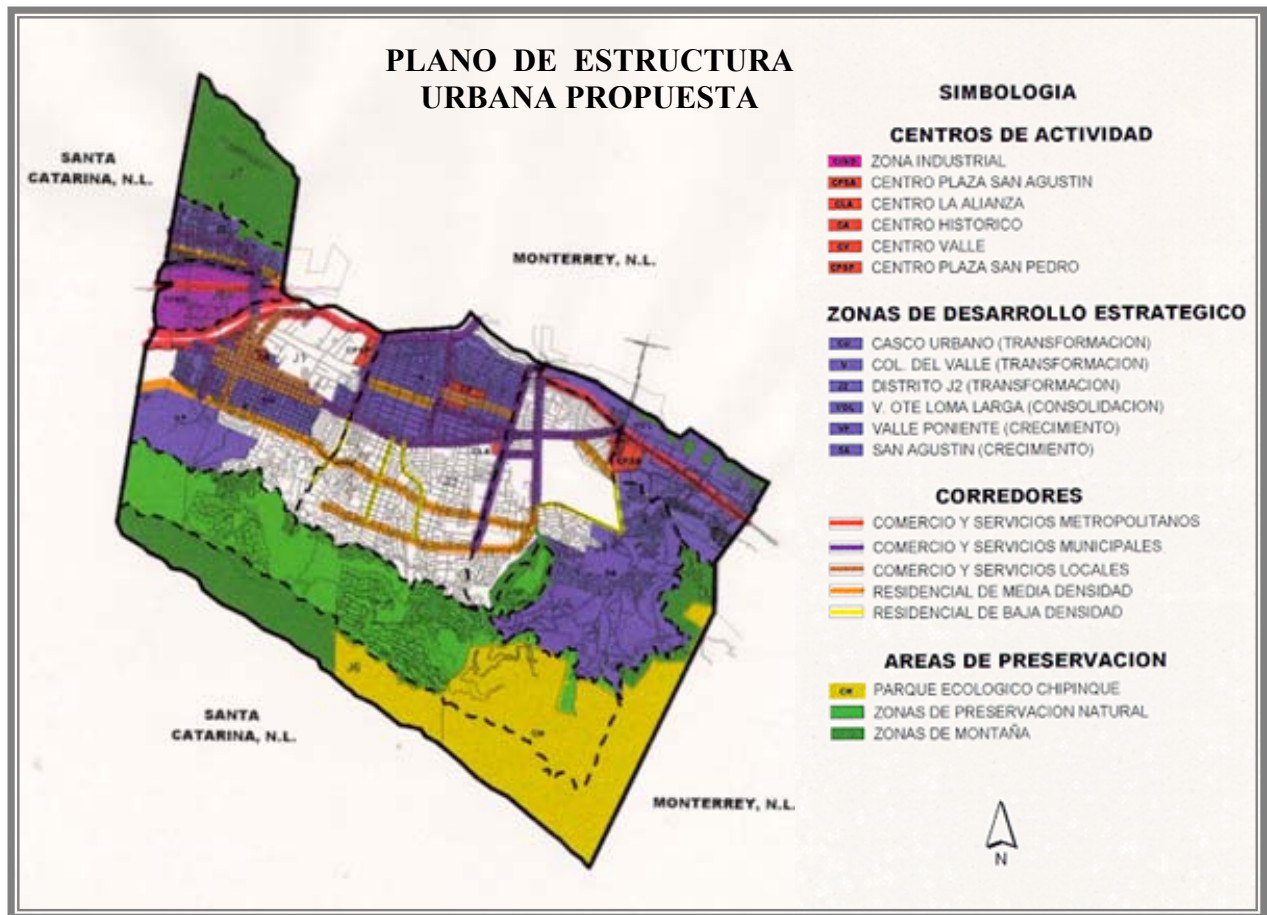
Los distritos urbanos son aquellas áreas geográficas en que se ha dividido el territorio municipal para efectos de estudio.

Los centros de actividad son las zonas donde se concentra la actividad comercial y/o de servicios en el Municipio.

Los corredores urbanos son las sendas viales en donde los lotes colindantes tienen uso del suelo comercial y de servicios.

Las zonas de desarrollo estratégico son las áreas urbanas que por sus características de potencial y transformación se estudian de manera especial en el plan.

Figura N° PEU-1



#### 4.2.1. Distritos

##### J1 - Casco Urbano.

La estrategia de desarrollo urbano contempla, para este Distrito, consolidar los usos del suelo administrativos públicos y privados, y mejorar la zona del Centro Histórico.

También considera identificar las áreas factibles de redensificar a fin de consolidar el uso habitacional y en apoyo a las necesidades de la zona de la Universidad de Monterrey.

El Plan considera el desarrollo de las 180 hectáreas no urbanizadas que se localizan al sur de la Av. Alfonso Reyes al extremo poniente del Municipio, conforme a lineamientos definidos en este Plan, cuidando que el nuevo crecimiento preserve las condiciones naturales de la Sierra Madre.

En la zona de Los Callejones se promoverá el uso del suelo habitacional unifamiliar y, en los predios frente a la Av. Morones Prieto, las actividades de comercio, servicios y vivienda multifamiliar.

##### J2 - El Obispo.

Para este Distrito se contempla:

- Mantener libre de construcciones los cauces de las cañadas del Cerro de las Mitras.
- Atender los conflictos entre usos del suelo.
- Iniciar un programa para regularizar la escrituración y subdivisión de lotes en los fraccionamientos desarrollados por el INFONAVIT.
- Mejorar el equipamiento urbano existente y optimizar su utilización.

##### J3 - Valle.

La estrategia de desarrollo urbano para este Distrito considera fortalecer el uso habitacional-residencial de baja y media densidad.

Asimismo, preservar los camellones centrales arborizados y con los jardines que ya distinguen a sus avenidas.

El Plan contempla revitalizar en el Centrito la actividad comercial y de servicios, con límites bien definidos y acciones concretas de regeneración urbana y de diseño para su mejoramiento.

La zona de la Colonia del Valle localizada al oriente del Centrito, la cual se encuentra en proceso de transformación, será objeto de estrategias de reordenamiento de los usos del suelo. En la Calzada del Valle Poniente se fomentará el uso del suelo habitacional de densidad media.

El área de Tampiquito será efecto de un estudio especial para lograr una mejora en sus condiciones urbanas e integrarla mejor con las áreas residenciales que la rodean.

##### J4 - San Agustín.

Conforme a los lineamientos de este Plan, la zona no urbanizada de este Distrito se impulsará su desarrollo, considerando al paisaje natural, y la prevención de la erosión y posibles deslizamientos de tierra.

Las áreas de comercios y servicios locales deberán ubicarse en terrenos con pendientes no mayores al 15% y preverse dentro de los desarrollos futuros de la zona.

El plan incluye prever y mejorar la infraestructura vial y de servicios de la zona.

##### J5 – Zona de montaña.

La política general para este Distrito será el desarrollo urbano con densidades muy bajas, y exclusivamente para uso residencial de tipo campestre o de preservación.

La normatividad para la zona hará especial énfasis en el respeto ecológico y del paisaje natural; los diseños arquitectónicos y urbanísticos deberán ser adaptados a la montaña y su vegetación.

Este Plan propone consolidar el Parque Ecológico Chipinque y continuar con las acciones para la reforestación de la zona afectada por los incendios forestales

J6 - Sierra Madre y  
J7 - Cerro de las Mitras.

Por sus características especiales, ambiental y paisajista, por su sensibilidad ecológica, se consideran como distritos de preservación, investigación, educación ambiental, recreación y ecoturismo. El Distrito J6 se mantendrá como símbolo del Municipio y en este se ubica el Parque Nacional Cumbres de Monterrey. En estos distritos deberán fomentarse programas de vigilancia, control y conservación de su flora y fauna.

J8 – Industrial.

Para este Distrito se considera la preeminencia del uso industrial y de bodegas, con algunos servicios y comercio en los lotes frente a el Bulevar Díaz Ordaz. Se considera a esta avenida como un corredor urbano metropolitano con posibilidades de edificaciones de mayor altura.

J9 - Valle Oriente y Loma Larga.

Los usos del suelo en este Distrito son básicamente de servicios, y complementario el de vivienda. Se fomentarán las actividades turísticas y de oficinas corporativas bajo los lineamientos establecidos por este Plan.

En cuanto al camellón central de la Av. Lázaro Cárdenas, el plan considera definir acciones para su mejora y aprovechamiento.

Se propone también una estrategia de mejoramiento de la vivienda en el área de Canteras y Valle del Mirador, la cual contará con equipamiento urbano recreativo, cultural y agrupado en un centro de barrio.

#### 4.2.2. Centros de actividad.

Los centros de actividad son aquellas zonas donde se propone concentrar las actividades comerciales y de servicios con gran afluencia de usuarios.

Tabla N° EU-1

CENTROS DE ACTIVIDAD PROPUESTOS		
NOMBRE	GRADO DE INTENSIDAD	GENERO
CENTRO PLAZA SAN AGUSTÍN (CPSA)	ALTA	COMERCIAL
CENTRO LA ALIANZA (CLA)	ALTA	SERVICIOS Y COMERCIO
"CENTRITO" (CV) CENTRO VALLE	MEDIA	SERV. COM. Y HAB. DENSIDAD MEDIA
CENTRO AUDITORIO SAN PEDRO (CASP)	MEDIA	COM. ADMÓN. Y HAB. DENSIDAD MEDIA
CENTRO HISTÓRICO (CH)	MEDIA	SERVICIOS Y HAB. DENSIDAD MEDIA
CENTRO INDUSTRIAL (CIND)	MEDIA	IND. SERV. Y COMERCIAL

FUENTE: Dirección de Planeación Urbana Municipal

#### Centro Plaza San Agustín

Zona alrededor del centro comercial, de alta intensidad y flujo de personas. Se deberá consolidar su preeminencia comercial y definir una estrategia de solución a su problemática vial y de estacionamientos.

#### Centro La Alianza

Predomina el uso del suelo de oficinas y en menor medida el comercio. Deberá cuidarse la normatividad de vialidad el elemento de vialidad y los estacionamientos.



Centro Valle ("El Centrito")

El Plan define para esta zona usos comerciales de servicios y habitacional de densidad media como predominantes, y como complementarios los recreativos y educativos. Además se deberá fomentar la construcción de estacionamientos.

Para las edificaciones ya existentes, se promoverá la coordinación entre los propietarios a fin de realizar proyectos de regeneración urbana conjunta. Se deberá tener especial consideración de los espacios abiertos, peatonales y de las áreas verdes.

#### Centro Auditorio San Pedro

El Centro Comercial Plaza San Pedro, el Auditorio Municipal y las instalaciones de San Pedro Servicios, son las principales edificaciones generadoras de actividad en este sector y se promoverá con una zona cultural y deportiva.

Se requiere de una mejor articulación entre estas edificaciones.

#### Centro Histórico

Como primera acción, el Plan propone definir los límites de la zona.

Además, se propone consolidar el uso del suelo habitacional, y replantear la densidad en algunas áreas.

Se reordenarán los usos del suelo y de servicios y los compatibles con la vivienda, tales como, comercio de artesanías, cafeterías, restaurantes y galerías de arte.

Se propone además restringir los usos de alta intensidad, como discotecas o bares.



Se realizarán acciones de conservación y mejora de la zona como la remodelación de fachadas, la integración de las edificaciones y la construcción de estacionamientos.

#### Centro Industrial

Para la zona industrial del Municipio se fomentará su consolidación y mejora. Los grandes lotes pueden ser una buena opción de subdividirse para fomentar los usos del suelo comerciales y de servicios.

Se requiere resolver los fuertes problemas viales que se presentan sobre el Bulevar Díaz Ordaz.



#### 4.2.3. Corredores urbanos y habitacionales

Los corredores urbanos y habitacionales se han clasificado de acuerdo a su uso potencial, tendencia y función. Éstos se identifican de acuerdo a la tabla No. EU-2.

Los corredores urbanos y habitacionales se localizan en las avenidas o calles con mayor flujo vehicular.

Tabla No. EU-2

CLASIFICACIÓN DE CORREDORES URBANOS Y HABITACIONALES	
<b>CORREDOR URB. COMERCIAL Y DE SERVICIOS METROPOLITANO</b>	Aquéllos donde el uso del suelo predominante es el comercial y de servicios de alcance metropolitano, y complementario el uso habitacional de densidad media. Son corredores con usos de alta intensidad.
<b>CORREDOR URB. COMERCIAL Y DE SERVICIOS MUNICIPAL</b>	Aquéllos donde el uso del suelo predominante es el comercial y de servicios de alcance municipal, y complementario el uso habitacional de densidad media.
<b>CORREDOR URB. COMERCIAL Y DE SERVICIOS LOCAL</b>	Aquéllos donde el uso del suelo predominante es el comercial y de servicios de bajo impacto, y complementarios los usos habitacional de densidad media y baja. Son corredores con funciones de intensidad moderada.
<b>CORREDOR HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD</b>	Aquéllos donde el uso del suelo predominante es el habitacional de densidad media.
<b>CORREDOR HABITACIONAL BAJA DENSIDAD</b>	Aquéllos donde el uso del suelo predominante es el habitacional de baja densidad y a futuro tendrán mayor densidad. Son corredores de baja intensidad.

FUENTE: Dirección de Planeación Urbana Municipal

De acuerdo a la clasificación de la tabla anterior se tienen los siguientes corredores:

Comercial y de servicio metropolitano

- **MORONES PRIETO (MORO)**  
Desde la Av. Humberto Lobo hasta el límite poniente del Municipio con Santa Catarina.
- **LÁZARO CÁRDENAS (CARD)**  
Desde el límite oriente del Municipio hasta la Av. Ricardo Margáin, excepto su acera

sur, desde la Av. J. Vasconcelos hasta la Av. Ricardo Margáin Zozaya, y lo comprendido en las zonas de desarrollo estratégico Loma Larga y Valle Oriente.

- **DÍAZ ORDAZ (DO)**  
Desde el límite municipal con Monterrey hasta el límite con Santa Catarina.
- **BULEVAR CONSTITUCIÓN**  
Desde el límite poniente del Municipio hasta su límite oriente.

Comercial y de servicios municipal

- **J. VASCONCELOS OTE (VAS O)**  
Desde la Av. Lázaro Cárdenas hasta la Av. Gómez Morín, excepto la lateral de la Av. J. Vasconcelos lateral.
- **J. VASCONCELOS LATERAL (VAS L)**  
Por la Av. J. Vasconcelos y la Calzada del Valle, en su acera norte desde la Av. Nazas hasta la Av. Gómez Morín.
- **J. VASCONCELOS PONIENTE (VAS P)**  
Desde la Av. Gómez Morín hasta la calle Jiménez.
- **GÓMEZ MORÍN NORTE (GOME N)**  
Desde el límite norte del Municipio con Monterrey, hasta la Av. J. Vasconcelos.
- **GÓMEZ MORÍN SUR (GOME S)**  
**AV. GÓMEZ MORÍN SUR** Para el paramento poniente desde el limite sur del inmueble identificado con el exp. catastral N° 07-062-004, hasta la Av. Roberto Garza Sada; para el paramento oriente desde la esquina sur-ote de la calle Roble, hasta el lote de la esquina sur ote. del cruce con la calle Magnolia, identificado con el exp. Catastral N° 11-051-013 y desde el lote de la esquina sur ote. Del cruce con la Av. Alfonso Reyes identificado con el exp. catastral N° 11-050-018, hasta la Av. Roberto Garza Sada.
- **CALZADA SAN PEDRO (SANP)**  
Desde la Av. J. Vasconcelos hasta la Av. Morones Prieto.
- **CALZADA DEL VALLE OTE. (VALLE O)**  
Desde la Av. Gómez Morín hasta la Calzada San Pedro.
- **HUMBERTO LOBO (LOBO)**  
Desde la Av. J. Vasconcelos hasta la Av. Morones Prieto.
- **EMILIANO ZAPATA (ZAPA)**  
Desde la Av. Manuel J. Clouthier hasta la calle Cromo.
- **RICARDO MARGÁIN ZOZAYA NORTE (MARG N)**

- Desde la Av. J. Vasconcelos hasta la Av. Lázaro Cárdenas, acera oriente remetido 13 m del actual lineamiento.
- CORREGIDORA NORTE (CORR N)  
Desde la calle Independencia hasta el Bulevar Díaz Ordaz.
- ROBLE (ROBLE)  
Desde la Av. Gómez Morín hasta la Av. Ricardo Margáin Zozaya.
- PAR VIAL ARROYO EL OBISPO (OBISPO)  
Desde el límite poniente del Municipio hasta el Bulevar Díaz Ordaz
- JIMÉNEZ (JIME)  
Desde la Av. Alfonso Reyes hasta la Av. Morones Prieto.

## Comercial y de servicio local

- LÁZARO CÁRDENAS SUR-OTE (CARD SO)  
Acera sur de la Av. Lázaro Cárdenas desde la Av. J. Vasconcelos hasta la calle Sierra Leona.
- JUÁREZ SUR (JUAR S)  
Desde la Av. Alfonso Reyes hasta la Av. J. Vasconcelos.
- JUÁREZ NORTE (JUAR N)  
Desde la calle Independencia hasta la Av. Morones Prieto.
- CORREGIDORA SUR (CORR S)  
Desde la Av. J. Vasconcelos hasta la Av. Alfonso Reyes.
- MISSISSIPPI (MSP)  
Desde la Av. Gómez Morín hasta la calle Moctezuma.
- MANUEL J. CLOUTHIER (MJC)  
Desde la Av. Corregidora hasta el límite municipal poniente con Santa Catarina.

## Habitacional media densidad

- LÁZARO GARZA AYALA (LGA)  
Acera norte desde la calle Jiménez hasta la calle Degollado, y de Jesús M. Montemayor a Río Suchiate.
- PORFIRIO DÍAZ (PD)  
Desde la Av. Santa Bárbara hasta la calle Jiménez, excepto el Centro Histórico.
- ALFONSO REYES PONIENTE (A REY P)  
Desde el límite municipal poniente hasta la Av. Gómez Morín, en los tramos representados en plano E-9.
- GARZA SADA (G SADA)  
Desde la calle Alejandrina en Colonial de la Sierra hasta el límite de la Colonia Veredalta en los tramos representados en plano E-9.
- CALZADA DEL VALLE PTE. (VALLE P)

De Calzada San Pedro hasta la Av. Humberto Lobo.

- LÁZARO CÁRDENAS SUR-PTE (CARD SP)  
Acera sur de la Av. Lázaro Cárdenas desde la calle Sierra Leona hasta la Av. Ricardo Margáin Zozaya.

## Habitacional baja densidad

- ALFONSO REYES ORIENTE/FUNDADORES (A REY O)  
Desde la Av. Gómez Morín hasta el límite oriente del Municipio con Monterrey.
- LOMAS DEL VALLE (LV)  
Desde la Av. J. Vasconcelos hasta la Av. Roberto Garza Sada.
- REAL SAN AGUSTÍN SUR (RAS S)  
Desde la Av. Alfonso Reyes hasta Av. San Agustín.
- BOSQUES DEL VALLE (BV)  
Desde la Av. J. Vasconcelos hasta la Av. Roberto Garza Sada.
- SANTA BARBARA (SB)  
Desde la Av. Morones Prieto hasta la Av. J. Vasconcelos.
- CALZADA DEL ROSARIO (CR)  
Desde la Av. J. Vasconcelos hasta la calle Los Angeles.

## 4.2.4. Zonas de desarrollo estratégico

Dentro de la estructura urbana propuesta para el Municipio, se han definido varias zonas de desarrollo estratégico, las cuales se les dará un tratamiento especial por sus características de usos del suelo, ubicación y potencial de crecimiento.

Tabla N° EU-3

<b>ZONAS DE DESARROLLO ESTRATEGICO Y SUS GENERALES</b>			
<b>ZONAS</b>	<b>USO PROPUESTO PREDOMINANTE</b>	<b>SUPERFICIE HAS.</b>	<b>Nº LOTES</b>
Distrito J2 El Obispo	Habitacional Densidad alta	191.68	6,314
Casco Urbano	Habitacional Densidad media	244.51	3,335
Valle Poniente	Habitacional Densidad media	187.00	2,208
Col. del Valle	Habitacional Densidad baja	444.80	4,797
San Agustín	Habitacional Densidad baja	950.00	2,044
Valle Oriente y Loma Larga	Servicios y Comercial	370.15	1,361

FUENTE. Levantamiento de campo y análisis en cartografía digital.

## Distrito J2 - El Obispo

Las estrategias en este Distrito se dirigirán a seguir mejorando la calidad de vida de sus habitantes e integrar la zona cultural y socialmente al resto del Municipio.

Se definirán las zonas con potencial para aumentar su densidad en los lotes frente a los corredores urbanos.



Se definirá y reglamentará el comercio de barrio para posibilidades de cambio de uso del suelo.

## Casco Urbano

Las estrategias propuestas para el Casco Urbano se orientarán al ordenamiento en la mezcla de usos del suelo y a definir la forma para aumentar la densidad habitacional, acorde a la política de conservación y atracción de nueva población.

Se requiere abrir posibilidades en la zona para edificaciones de mayor densidad habitacional, que cuenten con espacios abiertos y suficientes estacionamientos.

Se deberán realizar acciones viales y de promoción de estacionamientos.

En la zona original del Casco Urbano se proponen andadores peatonales.

## Valle Poniente

Para esta zona, la propuesta básica consiste en la ocupación de las 187 hectáreas que abarca el desarrollo planteado y la integración con la parte aledaña en Santa Catarina.

Se plantea también se evalúe el aprovechamiento del antiguo basurero para actividades de recreación y deportes.

El Plan considera que los nuevos desarrollos en la zona se integren al paisaje natural de la Sierra Madre.



La estructura de la vialidad propone un arco vial que nace en la calle Treviño y termina en la Av. Jiménez, desde donde se estructurará el resto de la vialidad.

## Colonia del Valle

La estrategia de desarrollo para esta zona incluye, por una parte, el ordenamiento de los usos del suelo en las áreas en transformación y, por la otra, su consolidación habitacional al fomentar alternativas de densificación.

Se propone el replanteamiento de la densidad en los lotes de la Calzada del Valle Poniente.

Así mismo, se recomienda densificar algunas manzanas al oriente del Centrito y las que dan frente a Gómez Morín y Calzada San Pedro previa introducción de la infraestructura requerida.



Se deberá conservar el camellón central de las calzadas y mejorar el diseño de sus jardines.

#### San Agustín

La zona de San Agustín es considerada como estratégica por sus posibilidades de desarrollo urbano. Actualmente, es una de las zonas de mayor crecimiento en el Municipio.

Los usos del suelo serán preferentemente habitacional unifamiliar, con densidades bajas, dependiendo de los factores del medio natural.

Se deberá conservar al menos 9 de cada 10 M2 de bosque existente y utilizar vegetación nativa en parques y desarrollos futuros.



Se propone además una estructura vial para mejorar la comunicación entre sí y con el resto del Municipio.

#### Valle Oriente y Loma Larga

El Plan propone que se fomenten en esta zona las edificaciones con suficientes espacios abiertos.

En la Loma Larga las vialidades colectoras se trazarán siguiendo la topografía natural de la serranía para evitar fuertes pendientes.

#### 4.2.5. Zonas habitacionales

Las características de las zonas habitacionales unifamiliares o multifamiliares se determinaron conforme a las densidades existentes en las urbanizaciones colindantes y en base a la topografía y vegetación existente.

Unifamiliares.-

TIPO H1.-

Son las zonas habitacionales de mayor densidad en el Municipio con un tamaño de lote o área de terreno por casa de 50 M2 o más. Se localizan en una parte de la zona popular. Estas zonas podrán tener como usos complementarios, los comercios y servicios básicos.

TIPO H2.-

Zonas habitacionales con un tamaño de lote o área de terreno de 66 M2 o más por casa, entre éstas se incluyen parte de la zona popular.

El uso del suelo predominante será el habitacional y, complementarios, el de comercio y servicios de tipo local.

TIPO H3.-

Zonas habitacionales con lotes o área de terreno de 85 M2 o más por casa.

TIPO H4.-

En esta clasificación se incluyen zonas habitacionales donde los lotes o área de terreno serán de 100 M2 o más por casa, quedan comprendidas algunas partes del Casco Urbano.

TIPO H5.-

Esta categoría comprende las zonas habitacionales con tamaño de lotes o área de terreno de 135 M2 o más por casa.

TIPO H6.-

Zonas habitacionales donde estarán ubicados los lotes o área de terreno de 150 M2 o más por casa.

TIPO H7.-

Zonas habitacionales con lotes o área de terreno de 200 M2 o más por casa, que se ubican en áreas como Residencial San Agustín.

TIPO H8.-

Zonas habitacionales donde los lotes o área de terreno serán de 250 M2 o más por casa y se localizan principalmente en algunas áreas del Casco Urbano y en el fraccionamiento Privanzas.

TIPO H9.-

Zonas habitacionales con lotes o área de terreno de 300 M2 o más por casa, ubicados en áreas como las zonas de menor pendiente en San Agustín.

TIPO H10.-

Zonas habitacionales con lotes o área de terreno de 400 M2 o más por casa.

TIPO H11.-

Zonas habitacionales con lotes o área de terreno 500 M2 o más por casa, localizadas en zonas como "Los Callejones".

TIPO H12.-

Zonas habitacionales con lotes o área de terreno de 600 M2 o más por casa.

TIPO H13.-

Zonas habitacionales con lotes o área de terreno de 800 M2 o más por casa ubicadas en algunas áreas de los Callejones y San Agustín.

TIPO H14.-

Zonas habitacionales con lotes o área de terreno de 1,000 M2 o más por casa.

TIPO H15.-

Zonas habitacionales con lotes o área de terreno de 1,200 M2 o más por casa.

TIPO H16.-

Zonas habitacionales con lotes o área de terreno de 2,000 M2 o más por casa.

TIPO H17.-

Zonas habitacionales con lotes o área de terreno de 4,000 M2 o más por casa.

TIPO H18.-

Zonas habitacionales con lotes o área de terreno de 6,000 M2 o más por casa.

PEC.-

Área de preservación ecológica con usos complementarios de vivienda con urbanización especial. También se puede considerar como habitacional campestre, en donde los lotes o área de terreno de 6,000 M2 o más por casa dependiendo de las pendientes resultantes, en el caso de zonas con pendientes mayores de 45% se consideran como no urbanizables.

Multifamiliares.-

En esta categoría se consideran las zonas con uso del suelo habitacional multifamiliar en edificaciones verticales con áreas de uso común en el predio. Los rangos de densidad en esta categoría serán los siguientes:

TIPO HM1.-

Zonas con edificios multifamiliares verticales con densidad de 50 M2., por unidad de vivienda y se ubicarán principalmente en el Distrito J2.

TIPO HM2.-

Zonas para edificios multifamiliares verticales con densidad de 66 M2., de terreno por unidad de vivienda.

TIPO HM3.-

Zonas de edificios multifamiliares verticales con densidad de 85 M2., de terreno por unidad de vivienda.

TIPO HM4.-

Zonas habitacionales para edificios multifamiliares verticales con densidad de 100 M2., de terreno por unidad de vivienda.

TIPO HM5.-

Zonas habitacionales para edificios multifamiliares verticales con densidades de 135 M2., de terreno por unidad de vivienda.

TIPO HM6.-

Zonas habitacionales para edificios multifamiliares verticales con superficies de 150 M2., de terreno por unidad de vivienda.

TIPO HM7.-

Zonas habitacionales para edificios multifamiliares verticales con superficies de 200 M2., de terreno por unidad de vivienda.

TIPO HM8.-

Zonas habitacionales para edificios multifamiliares verticales con superficies de 250 M2., de terreno por unidad de vivienda.

TIPO HM9.-

Zonas habitacionales para edificios multifamiliares verticales con superficies de 300 M2., de terreno por unidad de vivienda.

En las zonas con características de pendientes mayores al 30% o de alto valor ecológico, se promoverán las agrupaciones de vivienda en conjuntos con la densidad y lineamientos previstos en el Reglamento de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García. Esto con la finalidad de preservar la riqueza ecológica de estas zonas.

RELACIÓN DE DENSIDAD/ VIVIENDAS /HABITANTES				
TIPO	CLASIFICACIÓN *LOTAHDU	VIV/HA	HAB/HA	ÁREA DE TERRENO POR /VIVIENDA M2
H1	H	HASTA 120	600.00	50
H2	G	HASTA 90	450.00	66
H3	G1	HASTA 70	350.00	85
H4	F	HASTA 60	300.00	100
H5	E	HASTA 45	225.00	135
H6	E1	HASTA 40	200.00	150
H7	D	HASTA 30	135.00	200
H8	D1	HASTA 24	108.00	250
H9	D2	HASTA 20	90.00	300
H10	C	HASTA 15	67.50	400
H11	C1	HASTA 12	54.00	500
H12	C2	HASTA 10	41.00	600
H13	C3	HASTA 7.5	33.75	800
H14	C4	HASTA 6	27.00	1,000
H15	B	HASTA 5	22.50	1,200
H16	B1	HASTA 3	13.50	2,000
H17	B2	HASTA 1.5	6.75	4,000
H18	A	HASTA 1	4.50	6,000
PEC	A	HASTA 1	4.50	6,000
HM1	H	HASTA 120	600.00	50
HM2	G	HASTA 90	450.00	66
HM3	G1	HASTA 70	350.00	85
HM4	F	HASTA 60	300.00	100
HM5	E	HASTA 45	225.00	135
HM6	E1	HASTA 40	200.00	150
HM7	D	HASTA 30	135.00	200
HM8	D1	HASTA 24	108.00	250
HM9	D2	HASTA 20	90.00	300

\*LOTAHDU LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

FUENTE: Dirección de Planeación Urbana Municipal.

### 4.3. Zonificación y usos del suelo

Se entiende por usos del suelo los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas áreas o predios, y estos serán: habitacional, en todas sus densidades y modalidades, comercial y servicios, de preservación natural e industrial.

Los destinos son los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas áreas o predios, tales como equipamientos, recreación, parques y otros.

Tabla N° EU-5

PROYECCIONES DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO PARA EL AÑO 2020				
USO	HAS. ACTUAL	%	HAS. 2020	%
HABITACIONAL	2,032.85	29.16	2,484.62	35.65
COMERCIAL Y SERVICIOS	274.29	3.94 <sup>*1</sup> 7.00 <sup>*2</sup>	308.58	4.40
RECREATIVO Y DEPORTIVO	405.09	5.81	473.68	6.83
PARQUE CHIPINQUE	1,011.97	14.52	Integrado en los usos de preservación ecológica y natural	
INDUSTRIAL	139.99	2.01	96.54	1.39
EQUIPAMIENTO	37.33	0.54	41.03	0.59
VIALIDADES IMPORTANTES	309.85	4.45	372.24	5.35
VIALIDADES LOCALES	369.41	5.30	472.94	6.79
PRESERVACION ECOLOGICA	1,374.58	19.73	589.62	8.45
PRESERVACION NATURAL	0.00	0.00	2,129.00 * <sub>3</sub>	30.55
ÁREA DE CRECIMIENTO	1,012.89	14.54	0.00	0.00

FUENTE: Análisis de campo y de cartografía digital.

\*1Contemplando la totalidad del Municipio y no sólo el área urbanizada.

\*2Contemplando sólo el área urbanizada.

\*3Incluye el área propuesta del Parque Nacional Cumbres

#### 4.3.1. Uso habitacional.

De acuerdo a las proyecciones, el uso habitacional será el predominante para el año 2020, con una superficie de 2,484.62 has. de la zona urbana propuesta. Este uso

tendrá una densidad poblacional promedio de 45 hab/ha, según las tendencias observadas.

Todas las zonas con uso habitacional serán unifamiliares o en condominio horizontal, con excepción de los corredores residenciales, algunas áreas del Casco Urbano y de la Colonia del Valle o en sectores con valor ecológico donde será compatible la vivienda multifamiliar vertical.

#### 4.3.2. Uso comercial y de servicios.

El uso del suelo comercial y de servicios ocupará una superficie de 308.58 has. para el año 2020 en la zona urbana propuesta y se ubicará fundamentalmente en los corredores comerciales y en los centros de actividad. Se propone la conservación y especialización del comercio y servicios, pero no se prevé un aumento considerable en el porcentaje de este uso.

Para atender las necesidades de los sectores de la población, se proponen tres modalidades de usos comerciales y de servicios:

- Uso comercial y de servicios generales.
- Comercio y servicios de bajo impacto, para algunos corredores donde no se desee que impacten la vialidad y la infraestructura.
- Comercio de barrio, en corredores o zonas donde se requiere impulsar fuentes para el trabajo de la población. Será para usos vecinales y se ubicará en forma mixta con la vivienda.

#### 4.3.3. Recreativo.

Los destinos recreativos, culturales y deportivos se propone incrementarlos aprovechando áreas adecuadas para este uso.

Con la canalización se promoverá el plan del Río Santa Catarina para integrar un complejo deportivo y de espacios abiertos, donde se propone que además se sigan celebrando las Fiestas de San Pedro y San Pablo.

En caso de llegarse a un convenio con los propietarios, se propone la localización de

áreas verdes y deportivas en terrenos que se habían utilizado para basurero, ubicados al sur de la Av. Alfonso Reyes, al poniente del Municipio.

Parque Ecológico Chipinque:

El Parque Ecológico Chipinque y sus 1,011.97 hectáreas ocupan el 14.5 % del suelo municipal, por lo que se propone su preservación.

#### 4.3.4. Equipamiento.

El suelo para equipamiento urbano que permite atender las necesidades de la población de menores ingresos estará dividido según la distribución de la población, rangos de edades, sexo y número de habitantes.

El equipamiento asistencial se concentrará en los distritos J1, J2 y J9.

En lo que se refiere al equipamiento educativo y cultural público, éste se ubicará en los distritos J1 y J2; el de tipo privado en los distritos J3, J4 y Valle Poniente.

#### 4.3.5. Preservación natural.

Las áreas de preservación natural abarcarán una superficie de 1,960.50 has., o sea el 26.8% del total del suelo del Municipio, y será el que se proponga para los terrenos sin posibilidad de urbanización. Los usos del suelo para estas áreas serán los dispuestos para el Parque Cumbres.

Se localizará en la Sierra Madre y el Cerro de las Mitras, abarcando los distritos J6 y J7, así como los bordes alrededor del cerro de La Corona y las cañadas principales de la sierra. Así mismo se define como destino de preservación natural a las franjas de 10.00 M de terreno perimetral, paralelas a lo largo de cada lado de la Av. San Ángel entre los límites de propiedad y el arroyo vial de 20.00M de la avenida.

Es importante destacar que la parte sur de la Sierra Madre Oriental, que incluye el Distrito J6 y el Parque Chipinque, podrán modificarse en sus límites y usos de suelo, una vez que se publique el decreto correspondiente del Parque Nacional Cumbres de Monterrey.

Por lo anterior los usos de suelo que establece este Plan para esas áreas, quedan condicionados a las limitaciones que dicho decreto imponga, así como a las disposiciones legales aplicables a la materia.

## 4.4. Infraestructura

### 4.4.1. Agua potable

Con base en los trabajos de rehabilitación realizados en los últimos cinco años, se puede esperar una tasa de reposición de tubería hidráulica de 400 metros anuales.

Esta cifra, aplicada a las etapas del Plan, arroja las siguientes cantidades de tubería a rehabilitar:

A corto plazo	2,000 M.
A mediano plazo	2,000 M.
A largo plazo	4,000 M.

Se requiere reforzar este programa para mejorar las condiciones de la red existente y evitar así fugas de agua.

Es necesario, además, desarrollar un programa de conservación de agua y reutilización de aguas negras para riego de jardines.

### 4.4.2. Gas

Para el año 2020 se tendrá cubierto con este servicio al total de viviendas en el Municipio.

Deberá resolverse la problemática actual de abasto, con acciones tales como la ampliación de la red, equipos de regulación y el mantenimiento adecuado de la infraestructura.

Además deberá procederse al tendido de nuevas redes para satisfacer el crecimiento urbano esperado, hasta cubrirlo en su totalidad y dotar con servicio de gas natural a todo el Municipio.

Es necesario revisar el estado actual de la red en el sector oriente de la Colonia del Valle y en el Casco Urbano, así como programar las sustituciones necesarias en su caso.

#### 4.4.3. Alumbrado público

Para mejorar la calidad del alumbrado, es indispensable su rehabilitación en las siguientes zonas: Hacienda El Rosario, Casco Urbano, Colonia Santa Engracia y Colinas de la Sierra Madre, y mejorar las instalaciones en la Colonia del Valle.

En el Bulevar Díaz Ordaz se deberán cambiar las luminarias en el corto plazo por iluminación de aditivos metálicos, lo que representa aproximadamente 1,437 luminarias y arbotantes.

#### 4.4.4. Telefonía

Para mejorar el servicio y ampliar la cobertura de telefonía celular y local, se instalarán antenas de telecomunicación de acuerdo a la demanda existente y con ubicaciones factibles.

Se prevé la construcción de una red de fibra óptica que interconectará los principales centros de negocios en el Municipio, por lo que se requiere coordinar las acciones de las diferentes compañías y reducir así la apertura de zanjas o de redes aéreas en las principales avenidas.

#### 4.4.5. Drenaje sanitario

##### **Distrito J-1 Centro Histórico**

El crecimiento en este Distrito requerirá de por lo menos 2,208 descargas domiciliarias.

##### **Distrito J-2 El Obispo**

Como proyecto inmediato se contempla el colector Santa Catarina.

##### **Distrito J-3 Valle Central**

La propuesta en este Distrito es la de construir ramales en las calles Río Moctezuma y Río Suchiate.

##### **Distrito J-4 San Agustín**

El sistema de drenaje sanitario estará basado en cinco colectores principales.

Toda el agua podrá ser conducida por gravedad hasta su salida en la parte noreste del sector, hacia su conexión con la infraestructura existente.

##### **Distrito J-5 Zona de Montaña**

Los subcolectores de los Distritos al norte deberán ampliarse a esta zona para tener la capacidad de recepción conforme al crecimiento esperado.

##### **Distrito J-6 y J-7 Preservación Natural**

Al ser un Distrito de preservación natural y dadas sus condiciones geográficas, no se requiere éste servicio.

##### **Distrito J-8 Zona Industrial**

Se tiene el proyecto de construir un subcolector sobre el área del Bulevar Díaz Ordaz.

##### **Distrito J-9 Valle Oriente/Loma Larga**

Este Distrito cumple con las expectativas en cuanto al diseño de drenaje sanitario para el crecimiento esperado.

Se deberá cuidar que los nuevos desarrollos que se construyan en la zona consideren en la conexión al drenaje sanitario.

#### 4.4.6. Energía eléctrica

##### **Distrito J-1 Centro Histórico**

El crecimiento esperado en este Distrito hace prever la construcción de una subestación de acuerdo a los estudios de CFE en Valle Poniente. En el Centro Histórico se buscará el cambio a líneas subterráneas para mejorar el paisaje urbano.

**Distrito J-2 El Obispo**

En el corto plazo será necesaria la construcción de una subestación de distribución dentro de este Distrito debido al crecimiento esperado de la demanda.

**Distrito J-3 Valle Central**

De acuerdo el diagnóstico hecho, será indispensable el incremento de la capacidad de la subestación Tampiquito. Y se buscará que en la zona del Centrito Valle, las líneas eléctricas sean subterráneas.

**Distrito J-4 San Agustín**

Debido al crecimiento de la demanda en este se construyó la subestación San Agustín, de 60,000 KVA'S. Además se requiere la instalación de otra subestación para los futuros desarrollos ubicados al sur de la Av. Alfonso Reyes.

En los nuevos desarrollos se requerirá la instalación de líneas subterráneas para la dotación de energía domiciliaria.

**Distrito J-5 Zona de Montaña**

Se considera que la demanda de este Distrito será abastecida por las subestaciones colindantes.

**Distrito J-8 Zona Industrial**

La demanda en este Distrito es eminentemente industrial y por lo tanto muy intensa. Se considera que seguirá siendo abastecida por la Subestación La Leona y contará, con el apoyo para el suministro de energía con la subestación que se construirá en el Distrito J-2.

**Distrito J-9 Valle Oriente/Loma Larga**

El desarrollo Valle Oriente tiene resuelta su demanda de energía eléctrica con las obras que se realizaron en el proyecto.

Para el incremento de la demanda debido al futuro desarrollo al sur de la cresta de la Loma Larga, se tiene prevista la construcción de una subestación de distribución.

**4.4.7. Drenaje pluvial**

En base a los estudios realizados de drenaje pluvial para el Municipio, las acciones se pueden resumir en lo siguiente.

La longitud total de la red pluvial proyectada es de 16,707.78 M.

Actualmente sólo el 57% del área hidrológica en el Municipio está cubierta con una red primaria de drenaje pluvial. Una vez construido el tendido que se proyecta, el porcentaje de servicio, aumentará a un 79%.

Así mismo deberá promoverse la canalización del Arroyo El Obispo.

**4.5. Imagen y paisaje urbano**

Para la definición de las acciones en torno a la imagen urbana municipal, las propuestas del Plan se han clasificado en cuatro etapas:

URGENTES.

El ordenamiento físico-espacial futuro de San Pedro Garza García, requiere hacer una serie de proyectos integrales de diseño urbano y paisajes.

Se propone iniciar con las siguientes acciones:



#### INMEDIATAS.

- Elaborar un proyecto integral para la Plaza de Fátima, incluyendo áreas de estacionamiento.
- Organizar a los comerciantes y vecinos del Centrito para formular un proyecto de rehabilitación del área.
- Promover la participación de escultores, diseñadores urbanos, arquitectos y artistas para el diseño de la Puerta a San Pedro, en el área de la Diana Cazadora.
- Proteger el valor natural y de paisaje de la Sierra Madre, mediante un control efectivo de desarrollos y edificaciones

#### A CORTO PLAZO.

Crear conciencia en la ciudadanía e integrar grupos de cogestión para su participación en futuras tareas de ordenamiento físico-espacial.

- Poner orden en la señalización y nomenclatura viales.
- Sustituir la señalización vial de tamaño excesivo e integrarla a algún otro componente urbano.
- Prolongar la Av. J. Vasconcelos hasta su entronque con la Av. Morones Prieto.
- Realizar el ordenamiento y regeneración del Bulevar Díaz Ordaz.
- Prolongar la Av. Alfonso Reyes hasta el límite municipal.
- Estudiar la factibilidad de retirar el estacionamiento en batería de las avenidas importantes.
- Realizar proyectos para espacios públicos de bajo impacto, que disfruten las diversas áreas naturales con alto valor de paisaje pero con poco carácter público, p. ej., el Valle de San Agustín.

#### A MEDIANO PLAZO.

Continuar con los proyectos de ordenamiento en los parques públicos y espacios urbanos.

- Construir el nodo más viable en términos económicos y de disposición de espacio.
- Asignar y acondicionar lugares para futuros hitos, esculturas, fuentes y las puertas al Municipio.
- Proteger el valor natural y de paisaje de todas las cañadas.
- Caracterizar los accesos principales a las colonias.

#### A LARGO PLAZO.

- Ejecutar el ordenamiento físico, espacial y de paisaje de la Av. Morones Prieto.
- Retirar las vías férreas del Distrito J2.
- Sustituir las redes aéreas de infraestructura por instalaciones subterráneas, iniciando por las principales avenidas.

## 4.6. Vialidad y transporte

### 4.6.1. Vialidad

Dentro de las estrategias generales de planeación se proponen una serie de acciones en materia de vialidad y transporte:

1.- SINTRAM (Sistema Integral de Transito Metropolitano) - Aprovechar en forma más eficiente la red vial actual sobre todo, en las intersecciones, en donde se tienen los mayores problemas debido a factores tales como semaforización, demoras, filas, parada de autobuses, cruce de peatones y maniobras de estacionamiento.

Con el proyecto de SINTRAM se solucionan algunos de estos problemas para lograr lo anterior, el Municipio, en conjunto con el Gobierno del Estado y los demás municipios del Área Metropolitana de Monterrey, pondrán en operación un sistema inteligente para el control de la red semaforizada en octubre del año 2000.

## SEMÁFOROS DEL SINTRAM

Tabla No. VP-1

No.	UBICACIÓN
1	Clouthier y Corregidora
2	Corregidora y Díaz Ordaz
3	Corregidora y Morones Prieto
4	Corregidora y J. Vasconcelos
5	J. Vasconcelos y Juárez
6	J. Vasconcelos y Garza García
7	J. Vasconcelos y Santa Bárbara
8	Santa Bárbara y Callejón de los Ayala
9	Santa Bárbara y Morones Prieto
10	Morones Prieto Y Humberto Lobo
11	Humberto Lobo y Río Madeira
12	Humberto Lobo y Calzada del Valle
13	J. Vasconcelos y Conquistadores
14	J. Vasconcelos y Humberto Lobo
15	Alfonso Reyes y Neil Amstrong
16	Alfonso Reyes y Plutarco Elías Calles
17	J. Vasconcelos y Río Tamesis (J..M. Montemayor)
18	J. Vasconcelos y Río Suchiate
19	J. Vasconcelos y Lomas del Valle
20	Calzada del Valle y Río Suchiate
21	Alfonso Reyes y Lomas del Valle
22	J. Vasconcelos y Calzada de San Pedro
23	Calzada de San Pedro y Río Volga
24	Calzada de San Pedro y Río Mississippi
25	Calzada de San Pedro y Río Missouri
26	Calzada de San Pedro y Fuentes del Valle
27	Alfonso Reyes y Bosques de Valle
28	Alfonso Reyes y Jerónimo Siller
29	J. Vasconcelos y Jerónimo Siller
30	J. Vasconcelos y Sierra Madre
31	Calzada del Valle y Río Moctezuma
32	Calzada del Valle y Río Tamazunchale
33	Gómez Morín y Río Missouri
34	Gómez Morín y Río Mississippi
35	Gómez Morín y Roble
36	Gómez Morín y H.E.B.
37	Gómez Morín y Magnolia
38	Alfonso Reyes y Gómez Morín
39	Ricardo M. Zozaya y Canelos
40	J. Vasconcelos y Ricardo M. Zozaya
41	Ricardo Margáin Zozaya y Av. La Industria
42	J. Vasconcelos, Río Nazas y San Agustín
43	Alfonso Reyes y Dublín
44	Real San Agustín y Montes Rocallosos
45	Real San Agustín y San Patricio
46	Real San Agustín y Alfonso Reyes
47	Lázaro Cárdenas y Diego Rivera
48	Roberto Garza Sada y Lomas del Valle
49	Río Tamazunchale y Río Mississippi
50	Gómez Morín y Roberto Garza Sada
51	Lázaro Cárdenas y Río Tamuín
52	Alfonso Reyes y Cuauhtémoc
53	Alfonso Reyes con Lomas del Campestre
54	Lázaro Cárdenas con Pedro Rmz. Vázquez
55	Morones Prieto y J. Vasconcelos

FUENTE: Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad y Dirección de Planeación Vial y del Transporte SEDUE.

2. - Resolver conflictos existentes en zonas específicas, para lo cual el Plan propone lo siguiente:

## VALLE PONIENTE

El Plan prevé una red maestra para esta zona que estaría conformada principalmente por una avenida (Los Nogales) que inicie en la calle Treviño y llegue hasta la Av. Jiménez. Ver plano anexo "Estructura Vial".

Otra vía, será la Av. Jiménez desde la Av. Alfonso Reyes hasta la Av. Morones Prieto, que tendrá una sección de 35.00m., será necesario ampliarla desde la calle 16 de Septiembre hasta la Av. Morones Prieto.

En el sector se deberá para completar la vialidad, ampliar la Av. J. Vasconcelos, desde la calle Corregidora hasta la Av. Morones Prieto para completar este importante eje.

## VALLE ORIENTE

El desarrollo Valle Oriente requirió de llevar a cabo una serie de grandes obras viales de alcance local y metropolitano para resolver el impacto producido.

En la zona se necesitan una serie de obras viales adicionales como son las siguientes;

1. Rehabilitación del pavimento en la Av. Lázaro Cárdenas.
2. Construcción de puentes peatonales en puntos donde se requieran para cruzar la Av. Lázaro Cárdenas
3. Complementar el distribuidor vial con la vuelta a la derecha de la Av. J. Vasconcelos Sur a la Av. Lázaro Cárdenas Oriente (Nivel - 2) eje 180.
4. Construcción del Puente San Lorenzo para unirse con la calle Los Soles, la garza de Plaza Fiesta eje 250 y el puente sobre la Av. Montes Rocallosos.
5. Complementar la solución vial en la Av. Lázaro Cárdenas y conexión con la calle Pedro Ramírez Vázquez.

6. Camio al proyecto de los aleros del paso a desnivel en Rufino Tamayo y Lázaro Cárdenas.
7. Adecuación de la conexión de la Av. Real San Agustín con el distribuidor vial Lázaro Cárdenas-Vasconcelos-Túnel de la Loma Larga.
8. Interconexión del anillo vial con la Av. Fundadores, a la altura de la Av. Pedro Ramírez Vázquez, de acuerdo con el Plan de Desarrollo de la Zona de Valle Oriente.

Av. Lázaro Cárdenas hasta la conexión con la Av. San Angel, con tres carriles de circulación por sentido y uno central.

2. Promover un proyecto de anillo vial en la zona de San Agustín para interconectar las avenidas Fundadores y Gómez Morín.
3. Ampliar el Antiguo Camino a San Agustín y su paralela al poniente.
4. Promover una vialidad de apoyo a la zona de Los Colorines desde su conexión con la Av. San Agustín hasta el anillo vial propuesto.
5. Ejecutar las vialidades de apoyo a Jardines de San Agustín y Los Amates, con dos carriles por sentido de circulación.
6. Proyecto y construcción de pasos a desnivel en las intersecciones de la calle Nazas y Av. J. Vasconcelos, y de la Av. Alfonso Reyes y Av. Real de San Agustín.

## LOMA LARGA

Entre las obras viales más importantes que se deberán realizar en esta zona en proceso de crecimiento están las siguientes:

1. Ampliación, prolongación y habilitación de las calles Enrique Herrera y el antiguo camino a Villa de Santiago.
2. Prolongación y habilitación de la calle San Alberto y su futura conexión hacia el sur hasta la Av. Lázaro Cárdenas, hasta entroncar con Río Tamuín.
3. Proyecto de paso a desnivel en la intersección de la Av. Lázaro Cárdenas y Río Tamuín.



## SAN AGUSTÍN

La estructura vial maestra necesaria para esta zona incluye los siguientes proyectos:

1. Proyecto de ampliación de la calle Real San Agustín y Av. San Agustín, desde la

## LOS CALLEJONES

1. Completar la vialidad oriente – poniente con la habilitación de los callejones de Capellanía y Los Ayala y estos tengan una sección vial de 15.00m.
2. Para las vialidades norte-sur, será necesario completar el par vial entre las calles de Juárez y Morelos, desde la calle Independencia hasta la Av. Morones Prieto.
3. Para darle continuidad hacia el poniente, el Callejón de Capellanía deberá llegar hasta la actual intersección de Corregidora y Morones Prieto, lo que generará la necesidad de una solución a desnivel.
4. El Callejón de Los Ayala deberá prolongarse hasta la calle Corregidora.
5. El Callejón de Los Arizpe deberá ampliarse a una sección vial de 12.00 m.
6. Para conformar una red vial en la zona será necesario prolongar la calle Zaragoza

y la calle Treviño hasta entroncar con Callejón de Los Ayala.

#### AV. SAN ÁNGEL (AHORA AV. GÓMEZ MORÍN)

Esta avenida tendrá una sección vial de 20.00M y tendrá una franja de 10.00M de ancho, paralela a cada lado de la avenida con destino de preservación natural entre los límites de propiedad y el arroyo vial propuesto, con objeto de darle visibilidad y seguridad a los que circulen por la misma (ver plano E5C).

#### VIALIDAD METROPOLITANA

Para lograr una mejor integración vial del Municipio con el resto del Área Metropolitana de Monterrey, se proponen los siguientes proyectos:

1. Continuación de la Av. Fundadores, hacia el oriente del Desarrollo Valle Oriente.
2. Continuación del Anillo Vial Metropolitano para darle continuidad a la Av. Lázaro Cárdenas al poniente.
3. Proyecto y construcción del segundo túnel de la Loma Larga (a la altura de la calle Rufino Tamayo, en San Pedro Garza García, y de las Avs. Pino Suárez y Cuauhtémoc, en Monterrey).
4. Proyecto y construcción de puente distribuidor sobre el Río Santa Catarina, para darle continuidad a la Av. Humberto Lobo, hasta conectarse con Bulevar Constitución y Díaz Ordaz.
5. Proyecto y construcción de pasos a desnivel en las intersecciones del Bulevar Díaz Ordaz y Av. Corregidora, Av. Morones Prieto y Av. Corregidora, y Av. Morones Prieto y Santa Bárbara.
6. Prolongación de la Av. Alfonso Reyes al poniente para integrarse con el Municipio de Santa Catarina.
7. Prolongación de Bulevar Constitución en el tramo que corresponde al Municipio de San Pedro.

8. Construcción de par vial en el Arroyo del Obispo para reducir el flujo en el Bulevar Díaz Ordaz.

#### 4.6.2. Transporte público

Además de los proyectos viales se requiere complementar el servicio con un eficiente transporte público. Se proponen las siguientes acciones:

1. En sector San Pedro

Con las propuestas de vialidad como antecedente, se requiere una reestructuración del recorrido de las actuales rutas de transporte público de pasajeros para reducir los conflictos con las zonas habitacionales.

Se propone además una estación de transferencia en el cruce de Bulevar Díaz Ordaz y la calle Corregidora.

2. - En Sector San Agustín

Para el sistema de transporte colectivo en este sector se propone la formación de tres circuitos, que integran a la zona San Agustín con el resto del Municipio y Monterrey sur una vez que se haya completado la red vial maestra.

3. - En Avenida J. Vasconcelos

Debido a las condiciones de tráfico existentes se recomienda segregar o confinar la circulación del transporte colectivo. Dadas las actuales condiciones geométricas y el número de pasajeros transportados, será necesario destinar carriles exclusivos. El tipo de transporte recomendado es tipo tranvía o trolebús (pre-metro).

4. - Para atender la creciente demanda de transporte colectivo en la zona sur del Municipio, será necesaria la introducción del servicio de transporte público por la Av. Alfonso Reyes, una vez que se hayan terminado la ampliación de la avenida y solucionado las intersecciones.

5.- Promover la construcción de proyectos que integren el transporte colectivo del Municipio con el sistema de metro.

6.- Promover la obras viales necesarias que faciliten y brinden prioridad al transporte colectivo, sobre los principales corredores de transporte.

7.- Establecer un sistema de transporte que ofrezca el servicio de las zonas habitacionales de clase media y media-alta hacia las zonas escolares.

8.- Promover una actualización a la Ley de Comunicaciones y Transporte del Estado para que se le permita al Municipio participar en el control y regulación del transporte urbano.

9.- Establecer un programa de capacitación vial para los choferes del transporte público, el conductor y el peatón pasajero en coordinación con la subsecretaría del transporte.

10.-Integrar como requisito en los reglamentos para las unidades de transporte, los centro comerciales y todos los edificios con afluencia pública, facilidades para las personas con movilidad restringida.

#### 4.6.3. Transporte de carga.

La circulación del transporte de carga en el Municipio deberá utilizar sólo las siguientes avenidas o algunos de sus tramos (ver plano anexo).

- Bulevar Díaz Ordaz
- Av. Morones Prieto
- Calle Corregidora
- Calle Santa Bárbara

Con objeto de reducir el aforo vehicular de transporte de carga por estas avenidas, se contemplan dos proyectos:

Conjuntamente con los Municipios de Santa Catarina y Monterrey, además de la asociación de industriales IRPAC (Industriales Regiomontanos del Poniente, A.C.), se proyecta la canalización del Arroyo El Obispo, así como la construcción de dos vialidades paralelas al canal, con tres carriles de circulación por sentido, que servirían para el movimiento del transporte de carga en la zona industrial.

Así mismo se promoverá el Anillo Periférico Metropolitano.

Aunque el Anillo Periférico Metropolitano no cruza por San Pedro se buscará que el transporte de carga y de paso, circulen por el Anillo Periférico Metropolitano, actualmente subutilizado; para lograrlo se requiere un esquema financiero para reducir tarifas, en una acción conjunta entre transportistas, autoridades federales y estatales.

#### 4.6.4. Estacionamientos

El uso de parquímetros en la vía pública ayudaría a descongestionar las vialidades en algunas zonas y promovería una mayor rotación en el uso de los lugares de estacionamiento.

Las zonas donde podría funcionar esta propuesta son las siguientes:

- Centro Histórico de San Pedro y algunas calles aledañas.
- El Centrito de la Colonia del Valle.
- Plaza Fátima.
- Zona del Mol del Valle.
- Calles Los Soles y Corporativo.
- Otras

Se propone que el tipo de parquímetros que se seleccione no afecte visualmente por lo que se sugiere utilizar la tecnología más adecuada.

El programa de parquímetros generaría un total aproximado de 600 espacios de estacionamiento de autos.

Con esta medida se promoverá la construcción o habilitación de estacionamientos públicos y se despejarán algunas calles para facilitar la vialidad.

#### 4.6.5. Transporte escolar

El plan propone incentivar el uso del transporte escolar para el mejoramiento de la circulación vial en las zonas escolares en conflicto.

Además se promoverán acciones para resolver, dentro de los predios escolares, áreas para ascenso y descenso a fin de eliminar el estacionamiento en la vía pública.

En la solución de esta problemática deberán participar:

El Gobierno Municipal:

- Establecer convenios entre el Municipio, los colegios y prestadores del servicio de transporte escolar.
- Elaborar, en conjunto con los colegios, un diagnóstico vial particular.
- Establecer el tipo de servicio más adecuado.
- Determinar la demanda en cada colegio.
- Determinar la ruta escolar y su operación.
- Ofrecer pláticas de educación vial a escolares y padres de familia.

Colegios:

- Aportar soluciones como parte involucrada en el problema.
- Actuar como enlace entre el Municipio y los padres de familia.
- Construir dentro de sus instalaciones (en caso de no contar con ellas), zonas especiales para ascenso y descenso de escolares.
- Apoyar a la autoridad en los estudios requeridos.

Prestadores del servicio:

- Ofrecer el servicio bajo las condiciones convenidas.

Padres de familia:

- Proporcionar información para los estudios requeridos.
- Asistir a cursos y pláticas sobre educación vial, acompañados de sus hijos escolares.
- Aportar alternativas de solución para que sean evaluadas y puedan llegar a implantarse.

Transporte Turístico

El Plan propone también la creación de rutas de transporte turístico que opere desde la zona hotelera de San Agustín hasta el aeropuerto y Cintermex.

#### 4.7. Equipamiento urbano

Como se mencionó en el análisis de la situación actual del equipamiento urbano es en San Pedro, en la mayoría de los casos suficiente y con oferta mayor a las necesidades poblacionales. Es en este sentido que las propuestas están encaminadas sólo a las necesidades según los estratos de edad de la población y su ubicación así como la optimización del equipamiento existente.



En cuanto al equipamiento asistencial se requiere de cinco planteles para guarderías infantiles con capacidad de cien niños. Estas se deberán ubicar dos en el Distrito J-2, dos en Distrito J-3 y una en el Distrito J-1.

Así mismo en San Pedro se requiere de dos instituciones para hogar de ancianos de 120 camas cada una o su equivalente en centros geriátricos. Su ubicación se requiere en sitios de poco ruido y con seguridad en los distritos J-3 y J-1.

Se propone un centro de salud con dos consultorios en la Loma Larga para dar servicio a los distritos J-4, J-5 y J-9 así como el aumento de consultorios en los centros existentes en el Distrito J-2, con 12 más y J-3 con 15 consultorios más.

En recreación y deportes se propone la construcción de 11,000 M<sup>2</sup> como ampliación de la Plaza "Juárez" y la plaza "Nemesio García Naranjo". Se necesita además la construcción de 21,000 m<sup>2</sup> de canchas deportivas a ubicarse preferentemente en plan del Río Santa Catarina.

En cuanto a equipamiento comercial debe limitarse la construcción de grandes centros comerciales en San Pedro, a fin de no exceder aún más al superávit actual de éste equipamiento.

#### Equipamiento educativo:

Las edificaciones de escuelas primarias y secundarias públicas que se ubican en los distritos J-1 y J-3 que han disminuido su población escolar podrán ser aprovechadas como equipamientos complementarios necesarios para la zona.