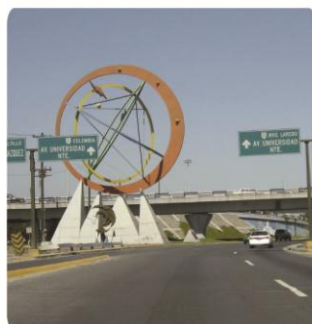




PLAN DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE 2013 - 2033 SAN NICOLÁS DE LOS GARZA



EL C. LIC. PEDRO SALGADO ALMAGUER, PRESIDENTE MUNICIPAL DE SAN NICOLÁS DE LOS GARZA, NUEVO LEÓN, A TODOS SUS HABITANTES HACE SABER:

Que el R. Ayuntamiento de San Nicolás de los Garza, Nuevo León en sesión ordinaria celebrada el 26-veintiseis de septiembre del 2013, tuvo a bien con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 23 y 132 fracción II de la Constitución Política del Estado de Nuevo León, 56, 57 fracción I, 61, 81, 82 y de más relativos de la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable de Nuevo León; 26 inciso d) fracción V, 160 y 161 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; expedir el presente:

Plan de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León 2013-2033, en los términos siguientes:

I. INTRODUCCIÓN	1
1.- Presentación	1
2.- Justificación	2
3.- Orientación y Alcances	3
II. ANTECEDENTES	3
1.- Históricos	3
2.- Proceso de Urbanización Estatal	4
3.- Planeación Urbana	5
4.- El Desarrollo Sustentable en México	5
III. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA	7
1.- Marco Jurídico Federal	8
a. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	8
b. Ley General de los Asentamientos Humanos	10
c. Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección del Medio Ambiente	11
2.- Marco Jurídico Estatal	13
a. Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León	13
b. Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal	13
c. Ley de Desarrollo Urbano en el Estado de Nuevo León	13
d. Ley Ambiental del Estado de Nuevo León	14
e. Ley de Agua Potable y Saneamiento para el Estado de Nuevo León	15
f. Ley de Transporte para la Movilidad Sustentable del Estado de Nuevo León	15
g. Ley para la Conservación y Protección del Arbolado Urbano en el Estado	15
h. Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligros del Estado	15
3.- Marco Jurídico Municipal	16
a. Reglamento Interior del Ayuntamiento de San Nicolás de los Garza, Nuevo León	16
b. Reglamento del Instituto de Planeación y Desarrollo Municipal de San Nicolás de los Garza, Nuevo León	16

c. Reglamento de Protección al Medio Ambiente del Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León	16
d. Resoluciones y acuerdos municipales vigentes en materia de desarrollo urbano	16
4.- Congruencia con otros niveles de planeación	17
a. Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012	17
b. Plan Estatal de Desarrollo 2010-2015	17
c. Plan Metropolitano 2021	18
d. Conferencia Habitat II de la ONU en la Declaración de Estambul 1996	18
IV. CONTENIDO ESTRUCTURAL DEL PLAN	18
<u>CAPÍTULO PRIMERO</u>	22
DIAGNÓSTICO Y PRONÓSTICO INTEGRADO	22
Síntesis de la Problemática Municipal	22
1.- Escenario Municipal y Tendencias	22
2.- Amenazas	23
3.- Oportunidades	23
4.- Fortalezas	23
5.- Debilidades	24
6.- Problemas Urbanos Específicos	24
ANÁLISIS TRIFÁSICO	26
A. DEL MEDIO NATURAL	27
1.- Delimitación Municipal	27
2.- Clima	27
3.- Topografía y Orografía	27
4.- Geología	28
5.- Edafología	29
6.- Hidrología	29
7.- Vegetación	30
8.- Situación Forestal	30
9.- Problemática Ambiental	30
a.- Contaminación del aire	30
b.- Contaminación del agua	31
c.- Contaminación del suelo	31
d.- Contaminación por ruido	32
10.- Riesgos y Vulnerabilidad	32
B.- DEL MEDIO SOCIODEMOGRÁFICO	34
1.- Población y Dinámica de crecimiento	34
2.- Composición de la población por edades y sus tendencias	35

3.- Aspectos Socioeconómicos	36
4.- Marginalidad	38
C.- DEL MEDIO CONSTRUIDO	38
1.- Imagen Urbana	38
2.- Distritos	39
3.- Nodos	39
4.- Corredores Urbanos	40
5.- Usos de Suelo	40
6.- Uso Industrial	41
7.- Infraestructura	41
8.- Agua Potable	41
9.- Drenaje Sanitario	42
10.- Pluvial	45
11.- Energía Eléctrica	45
12.- Petróleos Mexicanos	46
13.- Pavimento	50
14.- Vialidad y Transporte	50
15.- Parque Vehicular	51
16.- Equipamiento	52
17.- Educación	52
18.- Salud y Asistencia	53
19.- Recreación y Deportes	53
20.- Comercio	53
21.- Vivienda	54
<u>CAPÍTULO SEGUNDO.</u>	55
ZONIFICACIÓN Y LINEAMIENTOS URBANOS	55
Zonificación Primaria y Secundaria	55
A.- ZONIFICACIÓN PRIMARIA	56
B.- ZONIFICACIÓN SECUNDARIA	57
1.- Desde el Punto de Vista del Uso de Suelo	57
a. Zonas Habitacionales	57
b. Zonas Industriales	58
c. Zona Comercial y de Servicios	59
d. Zonas Especiales	60
i. Crecimiento Controlado	60
ii. Área Natural Protegida	60
iii. Zona de Transición	60

iv. Zona de Valor Cultural	60
e. Corredores Urbanos	60
2.- Desde el Punto de Vista del Destino del Suelo	69
a. Espacios Abiertos y Áreas Verdes	69
b. Equipamiento Urbano	69
i. Centro de Equipamiento Metropolitano	70
ii. Subcentros Urbanos	70
iii. Distritos	71
C. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	85
1.- Normas de Densidades y Coeficientes	85
2.- Matriz de Densidades y Lineamientos Urbanos	87
a. Lineamientos para los Usos del Suelo	87
b. Usos de suelo condicionados	88
c. Usos Complementarios	89
d. Usos Prohibidos	89
e. Requerimiento de Cajones de Estacionamiento	89
<u>CAPÍTULO TERCERO.</u>	93
ACCIONES, POLÍTICAS Y PROGRAMAS	93
Síntesis de los Efectos del Plan de Desarrollo Urbano Sustentable	93
A.- ACCIONES	94
1.- Acciones de Inmediato Plazo	94
2.- Acciones a Corto Plazo	94
3.- Acciones a Mediano Plazo	96
4.- Acciones de Largo Plazo	97
B.- POLÍTICAS	98
1.- Políticas de Sustentabilidad	98
2.- Política de Crecimiento y Repoblación	99
3.- Política de Mejoramiento del Equipamiento Urbano	100
C.- OBJETIVOS DE PLANEACIÓN	101
D.- PROGRAMAS	108
1.- Programas Sectoriales	108
2.- Programas Sectorial de Consolidación de Distritos	108
a. Distritos Predominantemente Habitacionales	108
b. Distritos Predominantemente Industriales	109
3.- Programas de Actualización del Marco Jurídico-Administrativo	110
4.- Programas de Vialidad y Transporte	110
5.- Programas de Transporte	113

6.- Programas de Medio Ambiente e Imagen Urbana	113
7.- Programas Industriales	115
8.- Programas de Modernización Administrativa	116
<u>CAPÍTULO CUARTO.</u>	116
INSTRUMENTACIÓN Y MECANISMOS DE EJECUCIÓN	116
1.- Instrumentos de Planeación	117
2.- Instrumentos de Regulación	117
a. De Fomento	118
b. De Coordinación	118
3.- Instrumentos Financieros	118
<u>CAPÍTULO QUINTO.</u>	119
ANEXOS GRÁFICOS Y MATRICES	119
Matriz de Zonificación Secundaria (Compatibilidad de Usos de Suelos)	
Matriz de Zonificación Secundaria (Compatibilidad de Usos de Suelos) del Casco Urbano	
Matriz de Requerimiento de Cajones de Estacionamientos.	
Matriz de Densidades por Zona.	
Matriz de Lineamientos Urbanísticos.	
Plano de Delimitación Municipal	
Plano de Topografía	
Plano de Geología	
Plano de Edafología	
Plano de Hidrología	
Plano de Conflictos Corriente vs Vialidad	
Plano de Planicies de Inundación	
Plano de Educación	
Plano de Salud	
Planos de los 24 Distritos	
Plano de Zonificación Primaria	
Plano de Zonificación Secundaria	
TRANSITORIOS	120

I. INTRODUCCIÓN

1.- Presentación.

La Zona Metropolitana de Monterrey la conforman nueve municipios del Estado de Nuevo León y constituye la tercera conurbación más poblada de la República Mexicana; acorde con el más reciente conteo y delimitación oficial realizada en el año 2010, en forma conjunta, por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, el Consejo Nacional de Población y la Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno Federal en ésta habitan un total de 4'080,329 personas en una superficie de 6,680 km² y en materia de desarrollo económico ostenta el segundo lugar a nivel nacional, sólo detrás de la ciudad de México, capital del País.

En este complejo marco metropolitano destaca el **MUNICIPIO DE SAN NICOLÁS DE LOS GARZA**, ubicado geográficamente en la periferia, el cual alberga importantes áreas industriales, comerciales y habitacionales, en las que se observa una constante evolución y transformación física, con un dinamismo cuya envergadura ha superado con creces las proyecciones que en su tiempo dieron cuerpo a sus anteriores Planes de Desarrollo Urbano de nivel Metropolitano (1988) y del Centro de Población (1993).

Ergo, es menester actual contar con un nuevo Plan de Desarrollo Urbano Sustentable, a fin de establecer de manera específica las adecuaciones particulares que resultan inherentes, los objetivos y proyectos a perseguir y ejecutar en el tiempo venidero, actuando ahora a la luz de las disposiciones que en materia de ordenamiento urbano municipal han nacido a la vida jurídica a partir de la promulgación de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León (2009), la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y el Plan Metropolitano 2021 para el Desarrollo de la Zona Conurbada de Monterrey, dotando así al Municipio de San Nicolás de los Garza de un instrumento congruente y moderno que responda a las características físicas reales del área que comprende y que sea útil para la correcta administración urbana de su territorio y de los asentamientos humanos existentes y futuros.

La planeación concebida para el Municipio de San Nicolás de los Garza encuentra como piedra angular la mejora en la calidad de vida de su población y el ejercicio de las actividades industriales y comerciales que en su territorio se ejercen en forma armónica y saludable con el entorno natural y humano, por lo que se contemplan políticas aplicables en el corto, mediano y largo plazo que tiendan a controlar y disminuir el impacto del hombre a la naturaleza.

De esta manera, constituye conspicua característica de este Plan de Desarrollo Urbano Sustentable su visión y misión de cuidado al ambiente y a las personas, contemplando siempre los aspectos de sustentabilidad, ordenamiento y cumplimiento de toda normatividad ambiental y urbana aplicable, metodología que confluirá a que el Municipio de San Nicolás de los Garza evolucione orgullosamente con el distintivo de ser una ciudad que procura y mantiene el equilibrio del espacio natural, del espacio social, del espacio construido, de las relaciones -geográficas, económicas, políticas y culturales- y de las interacciones mutuas entre todos los sistemas presentes en la vida urbana.

2.- Justificación.

El Plan de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de San Nicolás de los Garza encuentra fundamento en lo estatuido por el Título Quinto, Capítulo Tercero, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en el que se prevén los elementos básicos que este tipo de ordenamientos deben contener para hacer posible su congruencia y uniformidad y, con ello, asequible su ejecución técnica, jurídica y administrativa. Particularmente, el artículo 57 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado dispone que la modificación de los planes o programas de desarrollo urbano se realice en cualquier tiempo por la autoridad responsable, cuando ocurra una variación sustancial de las condiciones y circunstancias que le dieron origen, entre otras causas.

San Nicolás de los Garza es un municipio que goza de especial importancia en el área metropolitana de Monterrey, a la que pertenece por su acentuada concentración de actividades industriales, productivas y de inversión. Empero, su acelerado y constante desarrollo ha rebasado los proyectos contemplados por el vigente Plan de Desarrollo Urbano y se ha colocado ahora, entre otras, ante las siguientes circunstancias:

- a. Limitado territorio para efectos de crecimiento urbano, por encontrarse urbanizado en su mayor parte;
- b. Intenso uso del suelo urbanizado;
- c. Economía sustentada preponderantemente en actividades pertenecientes al sector industrial, lo que le ha consolidado como un importante centro de negocios, financiero y de servicios, pero que no es congruente con la distribución de uso de suelo que actualmente contempla su normativa, restringiendo su modernización e incorporación de avances tecnológicos;
- d. Territorio densamente poblado que muestra problemas por volteo y deslizamientos en el flanco sureste del Cerro del Topo Chico;
- e. Distritos delimitados en forma inadecuada y confusa, que no agrupan correctamente la diversidad actual del territorio;
- f. Acentuada problemática en materia de vialidad y transporte, tanto por su actividad industrial, como por su distribución población y su condición geográfica de ser ruta de entrada y salida a una de las vías terrestres de comunicación a los Estados Unidos de América -carretera a Laredo-; y
- g. Alteración del entorno natural y medio ambiente por actividades industriales que imperan en su territorio, misma que se traduce en contaminación del agua, suelo y aire, así como por ruido.

Así, por una parte, tenemos que al evaluar las características geográficas del territorio que conforma el municipio; su marco poblacional y de sus actividades económicas, tendencias y proyecciones; la extensión de la mancha urbana y sus características en cada zona de expansión; la demanda actual y futura de vivienda; las características del sistema vial y de transporte de personas y mercancías; los sistemas de infraestructura física, agua y drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, gas, combustibles y de equipamiento urbano; es dable concluir que han cambiado y variado sustancialmente las condiciones y circunstancias que dieron origen al Plan de Desarrollo Urbano que se encuentra actualmente en vigor, revelando la necesidad de modificar la planificación que

constituye el marco central de referencia de la actual estructura urbana para contar con uno nuevo que establezca los objetivos, estrategias, políticas, programas, proyectos y acciones que impacten positivamente en la comunidad y aseguren la viabilidad futura de la ciudad, en los albores del tercer milenio.

Por otra parte, el actual marco normativo de desarrollo urbano que rige en el municipio es obsoleto y desatiende los cánones torales del desarrollo sustentable y la funcionalidad urbana; soslaya la preservación del medio ambiente ecológico y cuenta tan solo con un insipiente fomento del desarrollo equilibrado, tampoco armoniza las actividades humanas con el medio ambiente; adicionalmente, debe considerarse que en la actualidad el municipio goza de salud económica y finanzas sanas, por lo que se encuentra en condición de promover en forma decidida y enérgica la sustentabilidad ambiental y social mediante proyectos viables, tendientes a lograr una mejor cohesión social y una compatibilidad de alto rango entre la actividad humana y la preservación de la biodiversidad y la del ecosistema, evitando la degradación o menoscabo de los recursos naturales.

3.- Orientación y Alcances.

El área de intervención del Plan es de 6,083 hectáreas es decir 60.83 Km², en la inteligencia que San Nicolás de los Garza es un municipio con alta densidad de ocupación y con pocas posibilidades de expansión urbana, siendo el segundo de menor extensión territorial en el Estado de Nuevo León.

El diagnóstico realizado aborda los siguientes temas generales: Condicionantes del Medio Natural, Condicionantes del Medio Construido y Condicionantes del Medio Sociodemográfico.

El municipio es dividido en unidades territoriales denominadas Distritos, sin pasar por alto la diversidad que impera dentro del territorio municipal, con el propósito de planear el desarrollo urbano de una manera más apegada a la realidad actual de cada una de las zonas que lo componen.

Los Horizontes de Planeación -en términos de temporalidad- serán los siguientes:

HORIZONTE	PERIODO
Corto Plazo	2013-2015
Mediano Plazo	2015-2022
Largo Plazo	2022-2033

II. ANTECEDENTES

1.- Históricos.

Lo que hoy conocemos como Municipio de San Nicolás de los Garza fue fundado el 5 de Febrero del año de 1597 y se hizo identificar originalmente como “Estancia Díaz de Berlanga”. Don Diego Díaz de Berlanga heredó la propiedad de estas tierras a su esposa, Doña Mariana.

En el año de 1634, doña Mariana viuda de Díaz Berlanga vendió a Don Pedro de la Garza las estancias que heredó, momento a partir del cual éste lugar se conoció indistintamente como Estancia de Don Pedro de la Garza o Estancia de San Nicolás de los Garza.

A principios del año de 1639 murió trágicamente Don Pedro de la Garza y la administración de la estancia quedó en manos de su viuda, Doña Inés Rodríguez y de sus dos hijos varones: Pedro el Mozo y José, quienes ampliaron la extensión territorial del inmueble al obtener Nueva Merced de tierras del otrora Gobernador, Don Martín de Zavala.

Tras el fallecimiento de Doña Inés Rodríguez de Berlanga, la Estancia fue heredada a su hijo Pedro de la Garza el Mozo, quien se abocó a obtener la ratificación de los títulos de las tierras y las aguas contenidas en la merced de 1597.

En el año de 1830, el territorio fue distinguido con el rango de Villa, a la que se le llamó 'San Nicolás de los Garza', en honor al Santo Patrono del pueblo.

Fue entonces que en el año de 1835, el Gobierno del Estado instituyó a Don José María Cantú con el carácter de Juez de Primera Instancia en la Villa de San Nicolás de los Garza, confiriéndole la tarea de instalar el Primer Ayuntamiento -en el que fungiría él mismo como Secretario-.

En enero de 1836 colmó la encomienda y quedó instalado el pretendido Primer Ayuntamiento, naciendo así a la vida política, jurídica y social, el Municipio de San Nicolás de los Garza, que el 12 de mayo del año de 1970, alcanzó la calidad de Ciudad.

La evolución y dinamismo perennes de la ciudad han sido su distintivo particular, ha gozado así de extraordinario desarrollo y es motivo de orgullo de los neoloneses en lo particular y de los mexicanos en la general; todo nicolaíta goza de un alto sentido de pertenencia por estas tierras. Se ha desarrollado un especial sentido de fraternidad entre sus habitantes, mismo que ha logrado convertirse en un motor de crecimiento continuo y sigue ofreciendo un futuro altamente prometedor.

2.- Proceso de Urbanización Estatal.

El proceso de urbanización que en México caracterizó a la segunda mitad del siglo XX, produjo concentraciones urbanas en algunas zonas del país que han desbordado las divisiones político administrativas de los municipios para constituirse en metrópolis, como acaeció en la Zona Conurbada de Monterrey.

Los alcances y las dimensiones que adoptó el modelo de industrialización de la economía nacional que inició a partir de la década de los cuarenta, se caracterizó por la continua atracción poblacional del campo a la ciudad, la presencia de una elevada tasa de fecundidad y la reducción de los niveles de mortandad, entre otros elementos. La combinación de estos factores trajo como consecuencia un acelerado y desordenado crecimiento de las ciudades que se extendió a lo largo de las siguientes cuatro décadas.

El proceso de expansión territorial y poblacional del Área Metropolitana de Monterrey se inició en la década de los años cuarenta, como consecuencia del proceso de urbanización-industrialización que experimentó el país en esos años. San Nicolás de los Garza fue uno de los primeros municipios (junto con Monterrey, San Pedro Garza García y Guadalupe) que se incorporaron a la mancha

urbana del área metropolitana, destacando siempre por su alta densidad poblacional y por - prácticamente- agotar con rapidez su suelo urbano.

3.- Planeación Urbana.

Las actividades de planeación urbana iniciaron en el año de 1944, durante el gobierno de Don Arturo B. de la Garza; el Congreso del Estado expidió entonces una nueva Ley de Planificación aplicable a San Nicolás de los Garza y municipios adyacentes.

En el año de 1952, se expidió una nueva Ley de Planificación que amplió los conceptos relativos a la planeación urbana, incluyendo el establecimiento de nuevos centros de población y sus respectivos planos reguladores. La Ley creó una Comisión de Planificación del Estado, con responsabilidad jurídica y autoridad suprema en materia de planeación.

Una década después, se creó el Departamento del Plan Regulador de Monterrey y Municipios Vecinos, incluyéndolo dentro del esquema de organización de la Dirección General de Planificación del Estado de Nuevo León.

Con la Ley de Urbanismo y Planificación del Estado de Nuevo León y la Ley de Desarrollo Urbano, se elaboraron los planes de los 51 municipios del Estado, dando así inicio oficial a la planeación del desarrollo urbano municipal. A partir de entonces los municipios metropolitanos han trabajado en la elaboración de sus Planes de Desarrollo Urbano, teniendo como referencia y condicionante al Plan Director de Desarrollo del Área Metropolitana de Monterrey, 1988-2010.

El 3 de Marzo del año de 1999 -por Decreto número 159- se publicó la Ley de Ordenamiento Territorial de Los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que modificó el marco operativo de la Planeación Urbana dentro del territorio Estatal.

Posteriormente, el 9 de septiembre del año 2009 -por Decreto número 418- se promulgó la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que abrogó a la anterior y estableció los principios rectores a partir de los que se deberá revisar y actualizar el Plan de Desarrollo Urbano Municipal.

4.- El Desarrollo Sustentable en México.

La década de los años ochenta fue declarada por las Naciones Unidas como la “década perdida”. Muchas economías no desarrolladas y excesivamente endeudadas (latinoamericanas, asiáticas y africanas) decrecieron en términos de empleo, ingreso, progreso y adicionalmente vieron menguado y menoscabado su capital natural. México no fue la excepción.

A finales de la consabida década, la ‘sustentabilidad’ pasó de ser un reclamo marginal o incipiente en una exigencia emergente en el quehacer de los movimientos y organizaciones sociales, así como en el actuar del sector privado y en las políticas del sector público.

El concepto de ‘sustentabilidad’ fue inicialmente acuñado en el documento denominado Nuestro Futuro Común, popularmente conocido como el ‘Informe Brundtland de 1987’, refiriéndolo como aquel que “satisface las necesidades de la generación presente, sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades” y donde se evocaron viejas polémicas de la disciplina económica como las referidas al crecimiento económico y la distribución del ingreso; a las externalidades; a la internalización de los costos sociales; al desarrollo económico

nacional y sus desequilibrios regionales y sectoriales y finalmente, a los límites del crecimiento y sus costos económicos, sociales y ambientales.

Para los años noventa, la sustentabilidad del desarrollo se transformó entonces de exigencia emergente en tema obligado tanto en el debate político como en todo programa gubernamental. La Cumbre de la Tierra de 1992 en Río de Janeiro, Brasil, se constituyó como la principal plataforma de difusión política del concepto de 'Desarrollo Sustentable', como "aquel que satisface las necesidades de las generaciones presentes en condiciones igualitarias, sin comprometer las capacidades de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades". Esto desencadenó una serie de conceptos y definiciones en versiones institucionales, ideológicas y académicas, cuya premisa fundamental es que el mundo padece una crisis ambiental sin precedentes, la cual exige un cambio de conciencias y paradigmas para afrontarla.

En México, se ha buscado instaurar un régimen jurídico normativo que coordine las problemáticas ambientales y la utilización sustentable del capital natural, previendo que el alcance de dichas normas y su aplicabilidad hagan de ellas mecanismos efectivos de preservación del ambiente y de los recursos naturales.

En este sentido, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos contiene disposiciones de carácter ambiental que son la base del sistema legal actual. Así, el desarrollo sustentable se encuentra protegido por el artículo 27 constitucional, al reseñar el concepto de conservación de los recursos naturales citando: "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 el 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..."; así como "la conservación mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico...".

Ante el creciente reclamo de la sociedad civil por las crisis ambientales sufridas en las zonas metropolitanas, en el año de 1983 se creó la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE). No obstante, este avance institucional expresa la respuesta tardía del Estado ante la gravedad de la contaminación ambiental urbana y de la degradación ecológica acumulada en el país.

Más tarde, en el año de 1988 se publicó la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), dando inicio una nueva era, añadiéndose a las prioridades estatales: el combate a la inflación, el ajuste macroeconómico recesivo, la apertura comercial, la privatización económica y el desarrollo sustentable. Dentro de esta Ley, se reunieron un conjunto de herramientas jurídicas que han hecho posible los avances en torno a la gestión ambiental, ya que no sólo regulan la contaminación ambiental, sino que también incorporan el tema del uso sustentable de los recursos naturales. Además, existen otros ordenamientos que regulan conductas que inciden en la protección de medio ambiente, como son la Ley de Vida Silvestre, la Ley Forestal, la Ley de Pesca, la Ley de Bienes Nacionales que ordena la Zona Federal Marítimo Terrestre y la Ley de Aguas Nacionales, entre otros.

Por otra parte, la reunión de la Comisión de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente y el Desarrollo (CNUMAD), conocida como la Cumbre de Río de Janeiro, incorporó al derecho sobre el desarrollo de junio de 1992 el que tienen las futuras generaciones, estableciendo como principio número 3 que: "El derecho al desarrollo debe ejercerse en forma tal que responda equitativamente a

las necesidades de desarrollo y ambientales de las generaciones presentes y futuras”; y en el principio número 4, postulando la integración necesaria de la preservación ambiental al derecho del desarrollo sostenible: “A fin de alcanzar el desarrollo sostenible, la protección del medio ambiente deberá constituir parte integrante del proceso de desarrollo y no podrá considerarse en forma aislada”.

La lenta y tardía evolución institucional del país en materia ambiental, queda de manifiesto con la creación Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO) hasta el año de 1992 y que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE) cediera el paso a la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), para que más tarde, también en diciembre de 1994, se conformara la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca (SEMARNAP).

La Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca (SEMARNAP), fue creada con el compromiso de formular y vigilar el cumplimiento de las leyes y normas en materia ambiental, así como con el de estimular el aprovechamiento racional de los recursos naturales renovables, no sólo para su preservación sino para asegurar el capital natural del desarrollo económico nacional y contribuir a mejorar el nivel de vida de la población, garantizando su sustentabilidad presente y futura.

Actualmente, lo relativo al desarrollo sustentable es materia de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), que fue creada por iniciativa del otrora Presidente de la República Doctor Ernesto Zedillo Ponce de León, el 30 de Noviembre de 2000. Entre sus atribuciones destacan el fomento a la protección, restauración y conservación de los ecosistemas, recursos naturales y bienes y servicios ambientales, con el fin de propiciar su aprovechamiento y desarrollo sustentable, así como conducir la política nacional en materia de recursos naturales; así como en materia de ecología, el saneamiento ambiental y cuidado del agua, y la regulación ambiental del desarrollo urbano y de la actividad pesquera, con la participación de autoridades estatales y municipales en la preservación y restauración de la calidad del medio ambiente sobre materiales peligrosos y residuos sólidos peligrosos.

En las relatadas consideraciones, es inconcuso que el desarrollo sustentable deviene intrínseco y conexo a toda planificación adecuada, correcta y consciente del desarrollo urbano, a fin de aminorar el deterioro del medio ambiente que es resultado de la acción del hombre y procurar su preservación por ser un elemento condicionante del desarrollo social y económico, colocando así en mejor posición de aprovechamiento y utilización de recursos naturales a las generaciones futuras.

III. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.

El presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, se erige como un instrumento jurídico técnico en materia de planeación urbana, para fijar los lineamientos aplicables en el ámbito municipal y promover la coordinación de esfuerzos federales, estatales y municipales que garanticen un desarrollo sustentable y armónico con el medio urbano, social y natural.

El marco jurídico que brinda soporte y fundamento a la competencia, atribuciones y procedimientos para la formulación, aprobación y administración del desarrollo urbano municipal está integrado por principios normativos contenidos en legislaciones Federales, Estatales y Municipales.

Marco Jurídico Federal.

- a. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- b. Ley General de Asentamientos Humanos; y
- c. Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y su Reglamento.

Marco Jurídico Estatal.

- a. Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León;
- b. Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal;
- c. Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León;
- d. Ley Ambiental del Estado de Nuevo León;
- e. Ley de Agua Potable y Saneamiento para el Estado de Nuevo León; y
- f. Ley de Transporte y Movilidad Sustentable para el Estado de Nuevo León.
- g. Ley para la Conservación y Protección del Arbolado Urbano en el Estado de Nuevo León.
- h. Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligros del Estado de Nuevo León.

Marco Jurídico Municipal.

- a. Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Nicolás de los Garza, Nuevo León.
- b. Reglamento del Instituto de Planeación y Desarrollo Municipal de San Nicolás de los Garza, Nuevo León.
- c. Reglamento de Protección al Medio Ambiente del Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León.
- d. Resoluciones y acuerdos municipales vigentes en materia de desarrollo urbano.

1.- Marco Jurídico Federal.

a. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

El Pacto Federal establece en su artículo 27, párrafo tercero, que:

“La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras

públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; 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”.

Del artículo transcrito se colige que la Nación ostenta, en todo tiempo, el derecho de imponer y someter a la propiedad privada a los procesos de urbanización que sean necesarios, buscando privilegiar los intereses colectivos de carácter social por encima de los intereses individuales, encontrando su explicación en la función social que debe cumplir la propiedad privada en estos casos.

Asimismo, el artículo 25 dispone que:

“Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución.

“El Estado planeará, conducirá, coordinará y orientará la actividad económica nacional, y llevará al cabo la regulación y fomento de las actividades que demande el interés general en el marco de libertades que otorga esta Constitución.

“...Bajo criterios de equidad social y productividad se apoyará e impulsará a las empresas de los sectores social y privado de la economía, sujetándolos a las modalidades que dicte el interés público y al uso, en beneficio general, de los recursos productivos, cuidando su conservación y el medio ambiente.

“La ley establecerá los mecanismos que faciliten la organización y la expansión de la actividad económica del sector social: de los ejidos, organizaciones de trabajadores, cooperativas, comunidades, empresas que pertenezcan mayoritaria o exclusivamente a los trabajadores y, en general, de todas las formas de organización social para la producción, distribución y consumo de bienes y servicios socialmente necesarios.

“La ley alentará y protegerá la actividad económica que realicen los particulares y proveerá las condiciones para que el desenvolvimiento del sector privado contribuya al desarrollo económico nacional, en los términos que establece esta Constitución”.

Los lineamientos previstos en el artículo en comento determinan con claridad meridiana que los objetivos sustentables en el país deberán circunscribirse al manejo sustentable de los recursos naturales, al manejo sustentable de la sociedad y al manejo sustentable de la economía.

Por su parte, el artículo 124 del máximo ordenamiento dispone:

“Las facultades que no están expresamente concedidas por esta Constitución a los funcionarios federales, se entienden reservadas a los Estados”.

Así, de un análisis relacionado de los artículos 27, párrafo III, y del canon 124 se advierte que no es competencia privativa de la Federación intervenir en materia de asentamientos humanos y particularmente en torno a la facultad para evitar la destrucción de los elementos naturales y proteger el medio ambiente, permitiendo una concurrencia competencial en materia de Desarrollo Urbano entre la Federación, el Estado y los Municipios.

Adicionalmente, tenemos que dicha Ley Suprema en su artículo 115, fracción V, señala que:

“La formulación, aprobación y administración de la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, la participación en la creación y administración de reservas territoriales y ecológicas, el control y la vigilancia de la utilización del suelo, la regularización de la tenencia de la tierra urbana, el otorgamiento de licencias y permisos para construcciones son facultades de los municipios, de conformidad con las leyes federales y estatales relativas, y que, para lograr lo anterior y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios”.

b. Ley General de los Asentamientos Humanos.

Ante la necesidad de reforzar la política del Estado Mexicano para reducir los desequilibrios regionales, garantizando la elevación de la calidad de vida de la población rural y urbana, la conservación del medio ambiente, el mejoramiento de las condiciones de vida y el aprovechamiento de los recursos naturales, se promulgó la Ley en estudio la cual robustece el marco jurídico que sustenta este Plan.

El artículo 1 señala que el objeto de esta Ley, consiste en establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas y de los municipios para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional así como fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, definiendo los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población y además, determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

Por su parte, el artículo 9 establece que los municipios, a través de sus Ayuntamientos, tendrán las siguientes atribuciones: 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.

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

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

Asimismo, respecto al contenido de los planes de desarrollo urbano, el artículo 31 dispone que dichos planes deberán prever las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y

crecimiento de los centros de población y establecer la zonificación correspondiente, cuestión que, además, conforme el diverso artículo 35 deberán determinar:

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

c. Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Para mejorar la calidad de vida de la población resulta imprescindible que ésta se desarrolle en un entorno saludable. En tal virtud, es menester que toda actividad que se realice en el territorio municipal se lleve a cabo contemplando los aspectos de sustentabilidad, ordenamiento y cumplimiento de la normatividad ambiental y urbana aplicable, para tal efecto, el marco normativo que regula el presente Plan es el siguiente.

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

Por su parte, el artículo 23 establece 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, la planificación deberá considerar los siguientes criterios:

Los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio; buscar lograr una diversidad y eficiencia de los mismos en la determinación de los usos del suelo y evitar el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva; fomentar la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población en la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental; privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental; establecer y manejar en forma prioritaria las áreas de conservación

ecológica en torno a los asentamientos humanos; promover 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; incorporar de manera equitativa para el aprovechamiento del agua para usos urbanos los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice; establecer, en la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población, además, 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, cuidando los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de la vida.

Igualmente, el artículo 98 establece que para la preservación y aprovechamiento sustentable del suelo se considerarán los siguientes criterios:

Que el uso del suelo debe ser compatible con su vocación natural y no debe alterar el equilibrio de los ecosistemas y plantearse de manera que éstos mantengan su integridad física y su capacidad productiva; que los usos productivos del suelo deben evitar prácticas que favorezcan la erosión, degradación o modificación de las características topográficas con efectos ecológicos adversos; que en las acciones de preservación y aprovechamiento sustentable del suelo deberán considerarse las medidas necesarias para prevenir o reducir la 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 "...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 y refiere que en los suelos contaminados con materiales o residuos peligrosos se deberán realizar acciones para recuperar o restablecer sus condiciones originales, de tal manera que puedan ser utilizados en cualquier tipo de actividad prevista por el programa de desarrollo urbano o de ordenamiento territorial que resulte aplicable.

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

2.- Marco Jurídico Estatal.

a. Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León.

El párrafo seis, de su 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."

b. Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal.

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

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

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

c. Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

d. Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

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

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

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

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

El artículo 36 previene que los principios de regulación ambiental de los asentamientos humanos en la entidad serán considerados en:

- I. La formulación y aplicación de la política estatal y municipal de desarrollo urbano y vivienda;
- II. La formulación de planes y programas de desarrollo urbano y vivienda estatal y municipal;
- III. El establecimiento de normas de diseño coeficientes, tecnología de construcción, uso y aprovechamiento de vivienda y, en general, las de desarrollo urbano estatal;
- IV. El señalamiento de la proporción que debe existir entre áreas verdes y edificaciones;
- V. La integración de áreas verdes a inmuebles de alto valor histórico y cultural y a zonas de convivencia social;
- VI. La delimitación de zonas habitacionales, industriales, turísticas, agrícolas o ganaderas y otras;
- VII. La regulación ambiental de los fraccionamientos, la vialidad y el transporte urbano locales; y
- VIII. La creación de áreas verdes mediante la delimitación del crecimiento urbano.

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

El artículo 123 fracción III señala que los criterios para el aprovechamiento sustentable del suelo y su vegetación se considerarán en el establecimiento de usos, reservas y destinos, en los planes de desarrollo urbano, así como en las acciones de mejoramiento y preservación ambiental en los centros de población.

El artículo 167 establece los criterios para prevenir y controlar la contaminación del suelo y el artículo 168 dispone que dichos criterios deberán considerarse en el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la planeación del desarrollo urbano.

e. Ley de Agua Potable y Saneamiento para el Estado de Nuevo León.

Esta es una ley de orden público e interés social y tiene por objeto establecer las normas conforme a las cuales se prestarán los servicios de agua potable y saneamiento; estableciendo en su artículo 9 la competencia de los Municipios de la Entidad para planear, programar y prestar los servicios públicos de agua potable y sanear en sus respectivas jurisdicciones, por medio de organismos descentralizados, o mediante concesiones, con sujeción a lo establecido en dicha Ley y considerando la opinión de la Comisión Estatal de Agua Potable y Saneamiento; en la inteligencia que cuando los Municipios afronten circunstancias graves, de carácter extraordinario o de emergencia, que impidan proporcionar los servicios referidos, el Estado por conducto del Poder Ejecutivo coadyuvará a su prestación, previa solicitud del Ayuntamiento respectivo, y mientras prevalezcan aquellas circunstancias; participar en el seno de la Comisión Estatal de Agua Potable y Saneamiento, en el establecimiento de las políticas, lineamientos y especificaciones técnicas conforme a las que se efectuarán la construcción, ampliación, rehabilitación, administración, operación, conservación, mejoramiento y mantenimiento de los sistemas de agua potable y saneamiento y realizar obras de infraestructura hidráulica y su operación ya sea en forma directa o por medio de sus organismos públicos descentralizados, o concesionar o contratar con terceros. Establece además la forma para la aprobación de las cuotas y tarifas que se apliquen por la prestación del servicio.

f. Ley de Transporte para la Movilidad Sustentable del Estado de Nuevo León.

Esta legislación determina en su artículo 3 que los Municipios tendrán en materia de tránsito y vialidad, la facultad de intervenir y participar en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros y mercancías cuando aquéllos afecten u ocurran en su ámbito territorial.

Igualmente, en su artículo 4 determina que para la autorización de nuevos desarrollos inmobiliarios los Municipios recabarán la factibilidad de la prestación de transporte público de pasajeros a través de la Agencia, sin la cual no se dará la autorización correspondiente.

g. Ley para la Conservación y Protección del Arbolado Urbano en el Estado de Nuevo León.

Esta legislación estatal tiene por objeto asegurar la conservación, mantenimiento, protección, restitución y desarrollo de los árboles urbanos dentro del Estado de Nuevo León, en aras del equilibrio ecológico propicio para el sano desarrollo y calidad de vida de los nuevoleonenses.

En su artículo 4 establece la obligación a los Municipio de asegurar la conservación, mantenimiento, protección, restitución y desarrollo de los árboles urbanos que se encuentren dentro de su territorio. Así como las atribuciones específicas de las autoridades estatales para regular lo relativo, en los artículos 7 a 11. Así como prevé en los artículos 26, 31 y 60 atribuciones específicas del Municipio para asegurar el cumplimiento de lo dispuesto en esta ley.

h. Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

Esta ley regula lo concerniente a los planes y proyectos que protegen a la comunidad de siniestros, así como la prevención y combate contra incendios y accidentes provocados por materiales peligrosos en el Estado de Nuevo León, estableciendo la obligación de las autoridades municipales en los artículos 7 y 8 de velar por el cumplimiento de sus disposiciones, tanto en la prevención como en la inspección a los bienes.

3.- Marco Jurídico Municipal.

a. Reglamento Interior del Ayuntamiento de San Nicolás de los Garza, Nuevo León.

El Plan se fundamenta en el artículo 4, que dispone que el Municipio tiene competencia plena y exclusiva sobre todo su territorio, población, organización política y administrativa en el Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, en los términos que fijan las leyes en la materia.

b. Reglamento del Instituto de Planeación y Desarrollo Municipal de San Nicolás de los Garza, Nuevo León.

Este ordenamiento prevé en su artículo 7 que el Instituto tiene como objetivo general colaborar directamente con el Ayuntamiento y sus dependencias involucradas en materia de planeación y desarrollo municipal, para lograr sus objetivos y sus metas a través de la ciudadanización de los consejos consultivos donde estén representados los ciudadanos, para el desarrollo integral del Municipio y lograr plasmar una visión a largo plazo para San Nicolás.

c. Reglamento de Protección al Medio Ambiente del Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León.

Esta legislación dispone en su artículo 1 que tiene por objeto establecer las normas para la conservación, protección, restauración, preservación y regeneración del ambiente, así como para el control, la corrección y prevención de los procesos con riesgo de deterioro ambiental.

Estableciendo como atribución del Municipio, en su artículo 7, fracción V, la del ordenamiento ecológico dentro de su territorio con las reservas que imponga las leyes federales, estatales y municipales.

d. Resoluciones y acuerdos municipales vigentes en materia de desarrollo urbano.

Acta de Cabildo celebrada en fecha 23 de Agosto de 2007 mediante la cual se analizó el dictamen vertido por la Comisión de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Nomenclatura de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, aprobándose en dicho acto que en el sector comprendido desde la Avenida La Juventud, incluyendo la Avenida Cristina Larralde hasta la Avenida López Mateos, así como la Avenida Sendero, desde el limite poniente del municipio (cerro del Topo Chico) hasta el límite oriente del municipio (Apodaca, Nuevo León) y la avenida Manuel L. Barragán desde el límite municipal al Sur (UANL) hasta el límite municipal norte (avenida Sendero) tendrá aplicación un Coeficiente de Uso de Suelo (CUS) de 4.00, así como una densidad de hasta 150 viviendas por hectárea y una altura máxima de 45 metros; acto que fue publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 19 de Diciembre de 2007, número 168, en los folios 64 a 67.

En la inteligencia que dicha actuación, conforme lo previsto en el artículo 57 último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, es de obligada observancia al haberse verificado con sujeción a los criterios previstos en el plan que es objeto de modificación.

4.- Congruencia con otros niveles de planeación.

La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece en su artículo 51 fracción I, que los planes tenderán a mejorar el nivel de vida de la población y deberán guardar congruencia con los otros niveles de planeación.

a. Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012.

El presente Plan es congruente principalmente con tres de los objetivos nacionales que se establecen en el Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012.

El objetivo 3 plantea:

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

El objetivo 5 pretende:

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

El Eje 4, denominado Sustentabilidad Ambiental, establece:

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

“Promover el desarrollo de la infraestructura necesaria para atender las necesidades existentes de servicios de agua potable y saneamiento en el país. Es necesario incrementar el abasto de agua potable utilizando criterios de sustentabilidad; para ello se buscará trabajar con los gobiernos locales y con la iniciativa privada”.

“Estrategia 1.2. Incentivar una cultura del agua que privilegie el ahorro y uso racional de la misma en el ámbito doméstico, industrial y agrícola”.

“Estrategia 3.1 Realizar programas de restauración forestal en todo el territorio nacional como esquema de conservación de ecosistemas”.

“Estrategia 4.2 Aumentar la superficie bajo esquemas de conservación, manejo y uso sustentable en el territorio nacional”.

b. Plan Estatal de Desarrollo 2010-2015.

Por otra parte, este plan también es congruente con el Plan Estatal de Desarrollo 2010 - 2015, que prevé entre sus objetivos primordiales para el Desarrollo Social, combatir el rezago en servicios básicos e iniciar los trabajos para satisfacer las necesidades de suministro de agua para los próximos 30 años, lo que implica identificación de fuentes de abastecimiento, estudio y gestoría, integración del paquete financiero y la realización de las inversiones correspondientes.

c. Plan Metropolitano 2021.

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

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

De igual manera es congruente con la disposición relativa al rescate y restauración de los cascos de los municipios conurbados.

d. Conferencia Habitat II de la Organización de las Naciones Unidas en la Declaración de Estambul 1996.

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

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

IV. CONTENIDO ESTRUCTURAL DEL PLAN.

El Plan de Desarrollo Urbano Sustentable que ahora se enarbola, funda su contenido estructural en el método y directrices preceptuados por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

En ese sentido, lo conducente es remitirnos al contenido del artículo 61 de dicho ordenamiento, el cual estipula: “Los planes y programas incluidos en el sistema estatal de planeación deberán estructurarse y contener lo siguiente:

- I. La estrategia general para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo regional y urbano de los centros de población, en el contexto y nivel de planeación que corresponda, incluyendo la que orienta la inversión pública y privada a proyectos prioritarios. (Véase Zonificación y Lineamientos Urbanos, Subtema Zonificación Primaria y Secundaria);
- II. La identificación de las áreas o temas por clasificar, territorialmente y/o sector, según el nivel de planeación que corresponda. (Véase Diagnóstico y Pronóstico Integrado, Subtema Escenario Municipal y Tendencias, Punto Análisis Trifásico y sub-incisos);

- III. Los compromisos y la programación de acciones, obras, inversiones y servicios a cargo del sector público para el cumplimiento del plan o programa, particularmente tratándose de destinos del suelo. (Véase Políticas, Programas y Acciones, Subtema Políticas y Objetivos de Planeación);
- IV. Los instrumentos y mecanismos que se requieren para la ejecución de las acciones contenidas en las estrategias de desarrollo urbano. (Véase Instrumentación y Mecanismos de Ejecución);
- V. El estado que guardan los sistemas de redes de infraestructura, servicios y equipamiento; (Véase Diagnóstico y Pronóstico Integrado, Subtema Del Medio Construido y sub-incisos);
- VI. La orientación y políticas para el desarrollo sustentable en el Estado, en función de sus recursos naturales, de sus actividades productivas y el equilibrio entre los asentamientos humanos y sus condicionantes ambientales; (Véase Políticas de Sustentabilidad, Política de Crecimiento y Repoblación y Política de Mejoramiento del Equipamiento Urbano);
- VII. Los mecanismos de instrumentación financiera a utilizarse para sufragar las obras, acciones e inversiones propuestas en el plan o programas, conforme a las disposiciones fiscales y presupuestales aplicables; (Véase Instrumentación y Mecanismos de Ejecución)
- VIII. Los mecanismos de control, seguimiento y evaluación del plan o programa; (Véase Instrumentación y Mecanismos de Ejecución) y,
- IX. El anexo gráfico que corresponda. (Véase Anexos Gráficos y Matrices).

Por su parte, el dispositivo 81 determina que: “Los planes o programas de desarrollo urbano municipal tienen por objeto el ordenamiento y regulación de los procesos de conservación, mejoramiento y crecimiento de los asentamientos humanos del territorio municipal, contemplarán, además de lo señalado en el artículo 61 de esta Ley, lo siguiente:

- I. La circunscripción territorial que comprende el municipio en cada caso atendiendo a lo dispuesto en la Constitución Política del Estado y en la legislación aplicable. (Véase Diagnóstico y Pronóstico Integrado, Subtema Medio Natural, 1.- Delimitación Municipal);
- II. Las bases técnicas para la elaboración y ejecución del programa. (Véase Capítulo Diagnóstico y Pronóstico Integrado, Subtema Escenario Municipal y Tendencias).
- III. La zonificación primaria y secundaria del territorio municipal, determinando y delimitando los espacios dedicados a la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población. (Véase Zonificación y Lineamientos Urbanos, Subtema Zonificación Primaria y Zonificación Secundaria y sub-incisos);
- IV. La zonificación del suelo y lineamientos; (Véase Zonificación y Lineamientos Urbanos, Subtema Zonificación Primaria y Zonificación Secundaria y sub-incisos);
- V. El patrón de distribución de la población y de las actividades económicas en el territorio municipal; (Véase Diagnóstico y Pronóstico Integrado, Subtema Medio Sociodemográfico);
- VI. La estructura de los sistemas urbanos y rurales del municipio. (Véase Diagnóstico y Pronóstico Integrado, Subtema Medio Natural y Medio Construido);

- VII. Las necesidades que en materia de desarrollo urbano demanden el volumen, estructura, dinámica, y distribución de la población municipal. (Véase Diagnóstico y Pronóstico Integrado, Subtema Escenario Municipal y Tendencias, Sub-incisos Medio Sociodemográfico y Medio Construido);
- VIII. La determinación de los centros de población que requieren la formulación de programas de desarrollo urbano en los cuales se deberán establecer, entre otros, las áreas de reserva de suelo para la expansión urbana. (Véase Zonificación y Lineamientos Urbanos, Subtema Zonificación Primaria y Zonificación Secundaria y sub-incisos);
- IX. Los lineamientos y estrategias que orienten la inversión pública y privada a proyectos prioritarios para el desarrollo urbano del municipio. (Véase Políticas, Programas y Acciones, Subtema Políticas y Objetivos de Planeación).

La dependencia encargada del desarrollo urbano del municipio formulará el proyecto del plan o programa y lo someterá a consulta pública de acuerdo al artículo 54 del presente ordenamiento. Concluido lo anterior se presentará el proyecto definitivo al Ayuntamiento para su consideración y aprobación.

Cuando la circunscripción territorial de un municipio este ocupado en su totalidad por un solo centro de población, el plan municipal deberá contener lo establecido para un plan de centro de población”.

Mientras que el artículo 82 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, establece que los programas de desarrollo urbano de centros de población son los instrumentos que integran el conjunto de disposiciones y normas para ordenar y regular su zonificación, reservas, usos y destinos del suelo y sus compatibilidades, las especificaciones de las densidades de población, construcción y ocupación, que tiendan a mejorar el funcionamiento y organización de sus áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como establecer las bases para la programación de acciones, obras y servicios.

Debiendo contener, además de lo estipulado en el artículo 61 de esta Ley, lo siguiente:

- I. Las áreas que integran o delimitan el centro de población o zonificación primaria;
- II. Los usos y destinos predominantes del suelo por zona o zonificación secundaria;
- III. Los usos y destinos del suelo permitidos, prohibidos y los condicionados en cada una de las zonas secundarias, fundamentando los usos y destinos prohibidos y los condicionados;
- IV. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
- V. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- VI. Las densidades de población y de construcción;
- VII. Las disposiciones para la protección de los derechos de vías y las zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;
- VIII. Las zonas de riesgo, desarrollo controlado y de salvaguarda que deberán tener los predios dentro de su propiedad especialmente en áreas e instalaciones en las que se realizan actividades riesgosas y se manejan materiales y residuos peligrosos, así como aquellos en

que se requieran establecer por causas naturales o factores sociorganizativos para atender contingencias urbanas o ambientales;

IX. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

X. Las zonas de reserva para la expansión del centro de población;

XI. La estructura vial y los sistemas para la movilidad del centro de población; y

XII. Los compromisos de acciones, obras, inversiones y servicios a cargo del sector público para el cumplimiento del programa, particularmente los destinos del suelo.

De una correcta exégesis de estos preceptos legales tenemos que toda planeación urbana debe contener un apartado inicial de análisis del estado que guarda el territorio municipal en torno a su medio natural y funcionalidad urbana (artículo 61, fracciones II y V; y artículo 81, fracciones I, V, VI, VII); un rubro referente a la zonificación y lineamientos urbanos, de usos y destinos de suelo que se implementan (artículo 61, fracciones I y VIII; y 81, fracciones III y IV); un diverso apartado respecto a los programas y acciones para la consecución de los fines (artículo 61, fracciones III y VI; y artículo 81 fracción IX); un capítulo relativo a la instrumentación y mecanismos ejecución de los programas, acciones y lineamientos previstos (artículo 61, fracciones IV y VII; y 81, fracción II); y finalmente, un apartado de los anexos gráficos y matrices del planeación.

En cumplimiento y observancia de lo previsto por los preceptos legales reseñados y en aras de abordar cada uno de los ámbitos referidos, se ha estructurado el contenido del presente Plan en diversos capítulos, a saber:

Capítulo DIAGNÓSTICO Y PRONÓSTICO INTEGRADO, que comprende una síntesis del escenario municipal, la delimitación y circunscripción territorial, situación del municipio desde el punto de vista de su medio natural, medio construido y medio sociodemográfico, el estado que guardan los sistemas de redes de infraestructura, servicios y equipamiento en el municipio, así como el patrón de distribución de la población y de las actividades de ésta.

Capítulo ZONIFICACIÓN Y LINEAMIENTOS URBANOS, donde se fijan los requerimientos mínimos tocantes a la zonificación primaria y secundaria del territorio municipal, delimitando centro metropolitano urbano, subcentros, distritos, corredores urbanos, zonas industriales y zonas especiales; usos y destino de suelos, normas y densidades urbanísticas, usos de suelo condicionados y estacionamientos.

Capítulo POLÍTICAS, PROGRAMAS Y ACCIONES, que comprende las normas y criterios de desarrollo urbano, políticas de sustentabilidad, política de crecimiento y políticas de mejoramiento del equipamiento urbano, objetivos de planeación, acciones estratégicas y programas sectoriales.

Capítulo INSTRUMENTACIÓN Y MECANISMOS DE EJECUCIÓN, que establece los instrumentos de regulación, de fomento, de concertación e inducción con los sectores privado y social, de potencialidad de desarrollo y el de simplificación administrativa del Desarrollo Urbano.

Capítulo MATRICES Y ANEXOS GRÁFICOS, donde se contienen los planos que implementan los requerimientos mínimos en torno a la zonificación, densidades, estructura vial y matrices de compatibilidad de usos de suelo y de requerimientos de cajones de estacionamientos.

CAPÍTULO PRIMERO. **DIAGNÓSTICO Y PRONÓSTICO INTEGRADO.**

Síntesis de la Problemática Municipal.

1.- Escenario Municipal y Tendencias.

La Zona Metropolitana de Monterrey está conformada por nueve municipios del Estado de Nuevo León y constituye la tercera conurbación más poblada de la República Mexicana. Acorde con el más reciente conteo y delimitación oficial realizada en el año 2010, en forma conjunta por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, el Consejo Nacional de Población y la Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno Federal, en ésta habitan un total de 4'080,329 personas en una superficie de 6,680 km²; y en materia de desarrollo económico, ostenta el segundo lugar a nivel nacional, sólo detrás de la ciudad de México, capital del país.

En este complejo marco metropolitano destaca el MUNICIPIO DE SAN NICOLÁS DE LOS GARZA, ubicado geográficamente en la periferia, el cual alberga importantes áreas industriales, comerciales y habitacionales, en las que se observa una constante evolución y transformación física, con un dinamismo cuya envergadura ha superado con creces las proyecciones que en su tiempo dieron cuerpo a sus anteriores Planes de Desarrollo Urbano de nivel Metropolitano (1988) y de nivel Centro de Población (1993).

Así, San Nicolás de los Garza goza de buen posicionamiento en el país, por ser un municipio preponderantemente industrial, cuyas actividades trascienden a la dinámica comercial y financiera metropolitana, estatal y nacional.

Ergo, es menester actual contar con este nuevo Plan de Desarrollo Urbano Sustentable, a fin de establecer de manera específica las adecuaciones particulares que resultan inherentes y los objetivos y proyectos a perseguir y ejecutar en el tiempo venidero, actuando ahora a la luz de las disposiciones que en materia de ordenamiento urbano municipal han nacido a la vida jurídica a partir de la promulgación de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León (2009) y el Plan Metropolitano 2021 para el Desarrollo de la Zona Conurbada de Monterrey, dotando así al Municipio de San Nicolás de los Garza de un instrumento congruente y moderno, que responda a las características físicas reales del área que comprende y que sea útil para la correcta administración urbana de su territorio. Así como incorporando las exigencias del derecho ambiental a la regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano, a fin de garantizar su sustentabilidad.

La planeación concebida para el Municipio de San Nicolás de los Garza encuentra como piedra angular la mejora en la calidad de vida de su población y el ejercicio de las actividades industriales y comerciales que en su territorio se ejercen en forma armónica y saludable con el entorno natural y humano, por lo que se contemplan políticas aplicables en el corto, mediano y largo plazo que tiendan a controlar y disminuir el impacto del hombre a la naturaleza. Se procura asimismo la reorganización de los preinvocados usos de suelo, a fin de que su adecuada administración confluya a la repoblación del territorio de manera ordenada, mediante un prudente fomento del uso de suelo multifamiliar, a través de fórmulas que propicien mayor edificación vertical de tipo mixto, ante el agotamiento de áreas vírgenes urbanizables y en aras de contar con más espacios verdes.

Constituye conspicua característica de este Plan de Desarrollo Urbano Sustentable su visión y misión de cuidado al ambiente y a las personas, contemplando siempre los aspectos de

sustentabilidad, ordenamiento y cumplimiento de toda normatividad ambiental y urbana aplicable, metodología que confluirá a que el Municipio de San Nicolás de los Garza evolucione orgullosamente con el distintivo de ser una ciudad que procura y mantiene el equilibrio del espacio natural, del espacio social, del espacio construido, de las relaciones -geográficas, económicas, políticas y culturales- y de las interacciones mutuas entre todos los sistemas presentes en la vida urbana, conciliando el dinamismo de su distintivo carácter industrial con la armonía y salud a la que debe aspirar todo habitante del municipio.

2.- Amenazas.

El permanente crecimiento de su actividad industrial puede generar a su vez un crecimiento urbano desordenado por aumento en la densidad poblaciones de unas zonas y disminución de la misma en otras, lo que acentuaría el déficit de infraestructura, vialidad, equipamiento y servicios en las primeras y la subutilización de éstos en las segundas.

Albergar a la Universidad Autónoma de Nuevo León provoca para San Nicolás de los Garza un superávit en equipamiento de educación superior, que atrae a la población estudiantil proveniente de diversos municipios del Estado e incluso de otras entidades, cuyo tránsito provoca nodos pedestres o automovilísticos en varios puntos de la geografía municipal que, por ende, satura vialidades, equipamiento e infraestructura urbana.

La obsolescencia tecnológica y el desuso de antiguas instalaciones y maquinaria industrial peligrosa, constituye amenaza de siniestros y contaminación a las zonas habitacionales adyacentes, ante la inadecuada administración de usos de suelos que priva en la actualidad.

No existe una adecuada normatividad ni mecanismos de revisión y análisis que establezcan en forma palmaria los principios ecológicos que deben guardar las actividades industriales, en aras de prevenir la contaminación, promover el desarrollo sustentable y sostenido, que minimicen el impacto ambiental.

3.- Oportunidades.

El municipio se ha caracterizado por ser un territorio con un uso de suelo predominantemente industrial, por lo que las actividades productivas y la generación de empleos se verán favorecidas por la intensificación del comercio y la llegada de inversiones nacionales y extranjeras directas, así como por la formación de alianzas estratégicas propias de los actuales tiempos de negocios.

El intercambio y difusión de nuevas tecnologías derivado de la vinculación de las instituciones de educación, principalmente auspiciada por la Universidad Autónoma de Nuevo León, ubicada en el Municipio de San Nicolás de los Garza, impulsará las actividades de investigación y desarrollo, la aplicación de nuevas tecnologías y la producción de capital.

La reconversión industrial y de servicios con base en tecnología de punta permitirá incrementar la posición competitiva del municipio en el Área Metropolitana e incluso en la Subregión Periférica, ofreciendo la posibilidad de desarrollo y mejoramiento de la calidad de vida de la población.

4.- Fortalezas.

El Municipio de San Nicolás de los Garza juega un rol privilegiado en una zona conurbada, cuenta con una ubicación estratégica dentro de la región noreste del país, vinculando ciudades de la frontera norte con el centro y occidente.

El carácter de municipio preponderantemente industrial le confiere solidez económica y financiera y le ubica como ente altamente vinculado con otros municipios importantes del Área Metropolitana de Monterrey, del Estado e incluso internacionalmente, ya que su base productiva y de negocio es amplia, rica y diversificada.

El municipio cuenta con recursos humanos abundantes, bien capacitados, disciplinados y orientados al trabajo. Se trata de capital privilegiado en que concurren los valores morales tradicionales y la habilidad técnica de la industria de primer mundo.

El municipio está dotado de una importantísima oferta educativa en todos los niveles académicos, cuya demanda regional, nacional e internacional no sólo será perenne, sino creciente.

Por su ubicación geográfica y la infraestructura con que cuenta califica como un municipio bien comunicado.

Las zonas habitacionales de los estratos medio alto, medio y medio bajo, cuentan con todos los servicios públicos; mientras que en los asentamientos de población de bajos recursos, cuentan con agua potable, electricidad y drenaje.

5.- Debilidades.

El municipio exhibe una disminución gradual en la calidad de vida que ofrece a sus habitantes, dada la contaminación de sus arroyos, tiraderos de basura clandestinos, contaminación ambiental provocada por zonas industriales, transporte público inadecuado, ineficiencia en el abasto de agua potable y la falta de drenaje pluvial.

Debido a su topografía y a las características climáticas del centro del Estado, el municipio ofrece un bajo índice de confort climático a sus habitantes. En su configuración, influyen el clima cálido-seco, la baja presencia de zonas arboladas, la urbanización, la combustión de vehículos automotores y la operación de más 1000 establecimientos industriales que propician la formación de un efecto de isla de calor, al igual que en la parte central y centro-norte del municipio de Monterrey, ya que de los establecimientos industriales antes descritos sólo el 10% cuentan con zonas arboladas de amortiguamiento.

6.- Problemas Urbanos Específicos.

Crecimiento Urbano.

- a. La extensión territorial objeto de estudio se compone de aproximadamente 6,083 hectáreas, de las cuales 44 hectáreas no son consideradas aptas para uso urbano.
- b. El crecimiento urbano se desarrolla de manera rápida en algunas áreas con problemas de pendientes, especialmente en las laderas del Cerro del Topo Chico.
- c. Una tendencia creciente de expulsar a la población del territorio municipal por cambios desordenados de usos de suelo otrora habitacionales a comerciales y de servicios.

Industria.

- a. Las zonas industriales localizadas en el municipio de San Nicolás de los Garza son de tipo heterogéneo en los siguientes niveles.
- b. Industria Pesada, es aquella que sólo puede funcionar en suelos planos de superficie mínima de dos hectáreas, con acceso directo a los medios de transporte y todos los servicios urbanos.
- c. Industria Mediana, se refiere a manufacturas intensivas que pueden desarrollarse en varios pisos de construcción y en predios no mayores de dos hectáreas.
- d. Industria Ligera, se caracteriza por ocupar gran cantidad de mano de obra en relación a las dimensiones del predio que en lo general es menor a una hectárea.
- e. Las zonas industriales en su mayoría se encuentran disgregadas en todo el territorio, mezclándose con los usos de suelo habitacional unifamiliar y multifamiliar, no obstante que dichas actividades son característicamente molestas, contaminantes y hasta peligrosas para la población.
- f. Se ha identificado como la problemática más recurrente en las zonas industriales, la falta de implementación de principios ecológicos y sustentables que procuren incentivar una mayor eficiencia energética y la utilización de energías naturales (viento o energía solar). lo que se traduciría en una reducción en los costos de operación y en la carga ambiental. Tampoco existen para la adecuada selección de insumos y materiales, a fin de minimizar el uso de aquellos que resultan tóxicos o agresivos con el medio ambiente.

Vialidad y Transporte.

- a. Rezagos en materia de infraestructura vial.
- b. El transporte público presenta deficiencias de capacidad, funcionamiento y conflictos en la prestación del servicio.
- c. La dinámica vehicular del municipio como centro integrador obliga a la reestructuración de los sentidos viales, así como a la descentralización del transporte foráneo de pasajeros y de carga.
- d. Las estrategias de expansión que se han implementado consideran al automóvil como principal medio de transporte, sin implementar sistemas no contaminantes y olvidando el tratamiento de zonas peatonales y ciclistas en los lugares de alta concentración de comercios y prestadores de servicios.
- e. El escaso equipamiento urbano para brindar adecuada y oportuna solución a conflictos viales, peatonales y de seguridad que pudieran suscitarse en los nodos.

Medio Ambiente e Imagen Urbana.

- a. Déficit de áreas verdes y arborización en espacios públicos e industrias.

- b. El patrimonio urbano y arquitectónico es escaso y el existente se encuentra destruido o maltratado.
- c. Existe la necesidad de reforestar zonas urbanas e industriales con especies nativas.
- d. Precaria cultura ecológica de los habitantes.
- e. Crecimiento acelerado del número de talleres y microindustrias en su mayoría pobremente instalados y con mínimas o nulas adecuaciones para el respeto a la ecología y falta de escombreras-cascajo para facilitar la eliminación de materiales contaminantes.
- f. Presencia de algunos lotes baldíos particulares o predios municipales sin uso, prácticamente abandonados y sin bardas, lo cual facilita que sean usados para depositar basura y escombros.
- g. Ausencia de programas formales de reciclaje de basura en domicilios y comercios.
- h. Falta de vigilancia en el manejo de residuos líquidos.
- i. Escasez de programas para la eliminación de residuos tóxicos.
- j. La imagen urbana está deteriorada, puesto que no ha habido un control estricto sobre las edificaciones, el diseño urbano y la arquitectura de paisaje. No existen elementos significativos que abonen al mayor sentido de identidad en los pobladores.
- k. Los problemas de contaminación ambiental son especialmente críticos en torno a zonas industriales, también a lo largo de avenidas importantes, así como en los cauces y márgenes de arroyos y en terrenos baldíos.
- l. Contaminación visual por la propagación de anuncios sin una adecuada regulación.

Infraestructura.

- a. El municipio requiere de un sistema efectivo de conducción y control de aguas pluviales que evite las filtraciones en las áreas bajas y en los arroyos.
- b. Ampliar la cobertura de servicios básicos en aquellas zonas urbanizadas que no cuentan con los mismos.
- c. Ausencia de impulso en la construcción, mejoramiento y preservación de obras de infraestructura y equipamiento urbano en el Municipio.

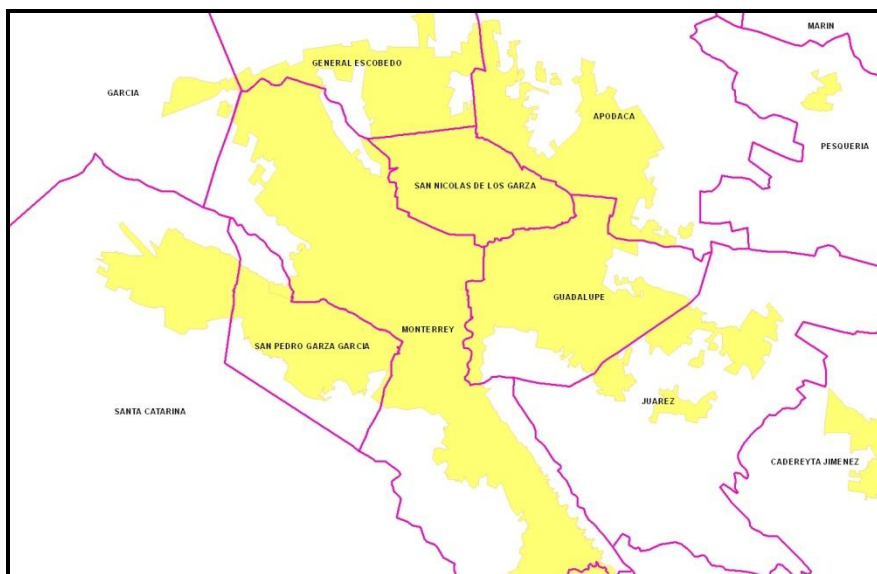
ANÁLISIS TRIFÁSICO.

El perfil del territorio municipal se estudia y planea desde tres diversas perspectivas: **del medio natural, del medio sociodemográfico y del medio construido**, en aras de comprender no sólo las condiciones que guarda la circunscripción territorial del municipio; sino además el estado que guardan los sistemas de redes de infraestructura, servicios y equipamiento urbano municipal; así como el patrón de crecimiento y distribución de la población y de sus actividades.

A.- Del Medio Natural.

1.- Delimitación Municipal.

San Nicolás de los Garza se encuentra ubicado en la zona centro del estado, al norte de la Ciudad de Monterrey. Está localizado en el paralelo 25°45' de latitud norte y en el meridiano 100°17' de longitud oeste, a una altitud de 512 m sobre el nivel del mar. Cuenta con una superficie de 60.83 kilómetros cuadrados y limita al norte con los municipios de General Escobedo y Apodaca; al Sur con los Municipios de Monterrey y Guadalupe, al oriente con los Municipios de Apodaca y Guadalupe y al poniente con el Municipio de Monterrey (**ver Plano 1**).



Plano 1 Ubicación.

2.- Clima.

En la parte central del estado al pie de la Sierra Madre Oriental se registra un clima cálido con temperaturas medias cercanas a los 40° centígrados y precipitaciones de 550 milímetros anuales. Se caracteriza el norte del área metropolitana, por alcanzar en el mes de Mayo temperaturas extremas en la parte cercana a las montañas, en los Municipios de Monterrey, Guadalupe, Garza García y Santa Catarina. Existen factores adicionales que contribuyen a incrementar las temperaturas en el territorio municipal, como su relativa centralización en una gran superficie urbanizada, la gran concentración de industrias y vehículos automotores en circulación que producen un efecto de “isla de calor”. La ausencia casi total de espacio y zonas arboladas, así como de cuerpos de agua en las zonas urbanizadas impiden la reducción de temperaturas promedio y el incremento de humedad ambiental, lo que reduce las condiciones de confort en las partes centrales, norte y noreste del área metropolitana de Monterrey y específicamente del municipio de San Nicolás de los Garza.

3.- Topografía y Orografía.

Su ubicación en la Planicie costera del Golfo explica su altitud promedio que ronda los 520 metros en promedio sobre el nivel del mar. De Oeste a Este existe una pequeña área, al Sureste del cerro

del Topo, cuya altitud alcanza los 800 metros sobre el nivel del mar y en la colonia Loma del Roble llega a los 600 metros sobre el nivel del mar. La altitud en el centro de San Nicolás es de 495 metros sobre el nivel del mar. El punto más alto está en el cerro del Topo y la parte más baja se ubica en La Fe, al oriente del Municipio de San Nicolás. Su forma es muy irregular, alargada de Oeste a Este, mide aproximadamente 12 kilómetros, mientras que de norte a sur mide 7 kilómetros.

Los límites son: al Norte con Escobedo (6 Kilómetros Sendero Divisorio) y Apodaca en más de 8 kilómetros; al Sur con Monterrey (12 Kilómetros Avenida Los Ángeles); al Este con parte de Guadalupe y Apodaca y al Oeste con el área del Topo Chico en Monterrey (**ver Plano 2**).

La única elevación importante en San Nicolás de los Garza es el Cerro del Topo Chico ubicado al oeste del municipio en el límite de Monterrey. El Gobierno del Estado por medio de la Secretaría de Desarrollo Urbano (hoy Secretaría de Desarrollo Sustentable) decretó al Cerro del Topo Chico como un Área Natural Protegida el 24 de noviembre del 2000 en categoría de Zona Sujeta a Conservación Ecológica. A pesar de esto, el cerro del Topo Chico es muy maltratado; las zonas grises son cráteres de los cuales se extrae materia prima para la manufactura de concreto y, además, se ha incendiado en varias ocasiones, siendo la más reciente el 25 de Abril del año 2011.

Con la excepción de la partes altas del territorio municipal que ocupan la porción sur oriental del cerro del Topo Chico, el resto del municipio es muy plano y con pendientes mínimas. Los cauces de arroyos y escurrimientos temporales son por ello muy lentos. San Nicolás de los Garza presenta pendientes de los siguientes tipos:

T-1 (0-2%) Cubre más del 95% del territorio municipal y aún cuando califica como medianamente apta para el desarrollo urbano y presenta problemas para el drenaje superficial, la zona urbana se asienta preponderantemente sobre este tipo de pendientes.

T-2 (3-7%) Este rango de pendientes es óptimo para el tendido de redes de infraestructura, para vialidades y para drenaje pluvial, por lo que es muy apto el desarrollo urbano. El territorio con estas características es sólo el 4% y está localizado al poniente en la Avenida Manuel L. Barragán.

T-3 (8-15%) Este tipo de terrenos presenta dificultades para el desarrollo urbano y en San Nicolás de los Garza sólo el 1% del territorio municipal tiene estas características.

4.- Geología.

El territorio municipal se asienta fundamentalmente sobre una llanura aluvial que contiene capas de limas, es decir, existe una gran disponibilidad de materiales para la construcción. En el sector poniente del Municipio se encuentran lutitas y areniscas en la parte del Cerro del Topo Chico, junto a conglomerados en el pie de monte.

Los depósitos más recientes, es decir, las capas superiores del suelo en el municipio, están constituidas por rellenos aluviales sobre las capas de calizas y lutitas.

Cuadro 1. Tipos de rocas

TIPO	CLAVE	ÁREA EN HAS
Aluvial	Q(al)	145,748.68
Caliza	Ki(cz)	1,573.20
Caliza-Lutita	Ks(cz-lu)	158.95

Conglomerado	Tpl(cg)	259.45
Conglomerado	Tpl(cg)	8,626.04
Lutita	Ks(lu)	63.08
TOTAL		156,429.40

Fuente: Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI).

No existen fallas o fracturas que presenten problemas para la urbanización. Los suelos son someros en la parte occidental del Municipio y en la profundidad se incrementa en forma constante hacia el norte, noreste y oriente **(ver Plano 3)**.

5.- Edafología.

Los suelos predominantes son los típicos del tipo semiárido. En la pequeña porción montañosa del Cerro del Topo Chico existen suelos muy someros del tipo litosol y en la zona de pie de monte algunos manantiales de redzina, en los taludes de pendientes medias y bajas.

La mayor parte del territorio corresponde a suelos expansivos del tipo feozem calcárico y castañozem con pequeñas áreas de fluvisol. Estos suelos son profundos y de drenaje deficiente, con textura arcillosa y problemas de porosidad y drenaje, pudiendo ocasionar problemas en la cimentación y construcciones **(ver Plano 4)**.

6.- Hidrología.

Todo el territorio municipal forma parte de la Cuenca del Río San Juan. Sus principales cuerpos de agua son los arroyos Topo Chico y Talavera que pertenecen a la subcuenca del río Pesquería, corriente perteneciente a la gran cuenca del río San Juan; ambos arroyos captan el agua que baja de la sierra de las Mitras, lomerío de las Animas y cerro del Topo, atravesando de Oeste a Este el Municipio.

En época de lluvia, se forman corrientes de agua en los arroyos del Topo Chico y de la Talavera. En el arroyo del Topo Chico anteriormente se unían las aguas de los manantiales del Cerro del Topo Chico y del Ojo de Agua de la estancia que existía a un lado de la colonia Cuauhtémoc de este Municipio.

Ambos escurrimientos están urbanizados, el Arroyo del Topo Chico está canalizado en gran parte de la zona urbana de San Nicolás de los Garza; recibe los aportes pluviales y constituye también una fuente de contaminación por descargas sanitarias realizadas aguas arriba.

El arroyo la Talavera tiene un grado avanzado de urbanización, recibe aportes pluviales, tiene bordes consolidados y, al igual que el arroyo del Topo Chico, presenta un alto nivel de contaminación. Otro de los aspectos a destacar es la insuficiencia de drenaje pluvial que origina inundaciones en las partes bajas del municipio, junto a los arroyos sobre todo donde se han concluido los trabajos de canalización y revestimiento de los taludes laterales y escurrimientos superficiales y en sitios donde los movimientos de tierra u obra de urbanización y construcciones han modificado sustancialmente los cauces o patrones naturales de los escurrimientos superficiales **(ver Plano 5)**.

7.- Vegetación.

Existen muy pocos espacios que contengan asociaciones vegetales en estado original. Las pocas áreas rústicas existentes presentan vegetación sucesional o propia de áreas rurales. La vegetación que predomina en San Nicolás de los Garza es la esteparia arbustiva con ejemplares como el mezquite, chaparro prieto, huizache, nopal y grangeno.

En las laderas del Cerro del Topo Chico existen algunos manchones de matorral submontano, predominando las especies micrófilas y subespinosa.

En la llanura aluvial sobre la que se extiende la gran parte de la mancha urbana de San Nicolás estuvo anteriormente ocupada por matorral espinoso cuyas especies más conocidas son mezquite, huizache y retama, de los que permanecen en pie algunas agrupaciones.

8.- Situación forestal.

San Nicolás de los Garza cuenta aproximadamente con 224 hectáreas denominadas áreas verdes distribuidas de manera heterogénea en el territorio municipal. Encontrándose una adecuada densidad de biomasa vegetal en la zona oeste representadas por las colonias Anáhuac, Chapultepec, Cuauhtémoc y las Puentes Primer Sector. Además de pequeñas áreas localizadas en las colonias La Grange, Arboledas de Santo Domingo, Bosques y Valles del Nogalar y Ciudad Universitaria. Existen microzonas de alta densidad de especies nativas en el área de los Rodríguez, Avenida República Mexicana y en la Unidad Deportiva Oriente. Predominando especies de encino y mezquite, entre otras.

Igualmente destaca el Gran Parque denominado “Luis J. Prieto” que constituye una vasta zona verde situada en la calle Ojo de Agua y Avenida de la Juventud en la Colonia Potrero de Anáhuac, donde además se ubica el Museo Municipal de San Nicolás.

La relación no uniforme en el municipio de la biomasa vegetal-habitante está asociada primordialmente con la carencia de sistemas eficientes de suministro de agua en áreas verdes municipales, áreas verdes inadecuadas no entregadas al municipio, pérdidas de árboles por accidentes viales y por realización de obras civiles públicas municipales, estatales o federales, o bien, talas furtivas, justificadas por daños a construcciones y podas mal aplicadas.

9.- Problemática Ambiental.

a. Contaminación del aire.

El origen de las tendencias de la actual problemática de la contaminación en la cuenca atmosférica del Área Metropolitana de Monterrey data desde la década de los cuarenta. El auge y la expansión económica de Nuevo León como la capital industrial del norte de México trajo consigo la concentración de la planta industrial a Monterrey y, gradualmente, en sus zonas adyacentes. El periodo de mayor crecimiento de este sector se dio en los años sesentas debido, entre otros factores, al despliegue de estrategias internas de fomento industrial, tales como precios bajos de energéticos y la disponibilidad de bienes y servicios básicos como agua y transporte.

El dinamismo económico coincidió, desde luego, con un intenso proceso de urbanización que produjo la actual y creciente Área Metropolitana de Monterrey. Así, San Nicolás de los Garza es hoy en día un municipio totalmente urbano y de acentuada vocación industrial, que reporta alberga a cerca de mil establecimientos industriales de prácticamente todos los giros, destacando la industria metalúrgica, metal-mecánica, química, de alimentos y de papel, entre otras; genera en

consecuencia una importante demanda de transporte y un consumo elevado de combustible, empero, ha sufrido por ello un gradual deterioro en su calidad del aire, toda vez que las emisiones de vehículos automotores son muy significativas, llegando a representar el 40% de las emisiones totales.

Ocasionalmente, el municipio alcanza niveles superiores al resto de los municipios del área metropolitana en cuanto a niveles de dióxido de azufre en el ambiente se refiere, fundamentalmente por el impacto directo que al entorno causan las industrias ubicadas en el corredor industrial.

Contribuye a agravar dicho problema el hecho de que el Área Metropolitana se encuentra sujeta a la influencia de sistemas anticiclónicos procedentes del Golfo de México que provocan una gran estabilidad atmosférica y que inhiben el mezclado vertical del aire, por lo que la dispersión de los contaminantes es poca durante las horas de la mañana y no es sino hasta que las brisas vespertinas alejan los contaminantes en dirección N-NW, NW o W.

Para efectos de controlar dicha circunstancia el Sistema Integral de Monitoreo Ambiental (SIMA) inició su operación a partir del 20 de Noviembre del año de 1992, con la finalidad de contar con información continua y fidedigna de los niveles de contaminación ambiental en el Área Metropolitana de Monterrey. Así, desde esta fecha la población es informada todos los días del año de la calidad del aire que sus habitantes respiran en dicha zona metropolitana.

En San Nicolás de los Garza se encuentra ubicada una Estación de Monitoreo ubicada en la colonia Unidad Laboral, en las coordenadas geográficas 25°44' 42 Norte, 100°15' 17 Oeste a una altura de 500 msnm (metros sobre el nivel del mar). Esta estación está localizada en un área altamente poblada, permitiendo determinar los índices de contaminación atmosférica en la parte Norte del área Metropolitana de Monterrey.

b.- Contaminación del Agua.

Las principales causas de la contaminación del agua son las descargas sin tratamiento previo a los cuerpos receptores y a una red de drenaje insuficiente y que se ha deteriorado a través del transcurso del tiempo y por el uso.

Por el territorio municipal atraviesan dos corrientes superficiales contaminadas principalmente por basura: el arroyo del Topo Chico y el arroyo la Talavera.

Algunas industrias cuentan con plantas de tratamiento para reutilizar el agua en sus procesos industriales, empero, es una solución es parcial, puesto que existen además importantes aportaciones de tipo doméstico que acumuladas representan un riesgo para la salud.

c.- Contaminación del Suelo.

La contaminación del suelo es causada fundamentalmente por el manejo inadecuado de los residuos sólidos (basura).

Dentro del municipio existen suelos o zonas que todavía presentan contaminación de origen industrial o doméstico, misma que ha ido en decremento a virtud del control actual de los residuos sólidos.

El municipio cuenta con un relleno sanitario dentro de los límites de Salinas Victoria, Nuevo León, por lo que la disposición de los desechos sólidos urbanos está haciéndose dentro de las normas tecnológicas modernas; actualmente, los desechos sólidos urbanos se recolectan en un 100% mediante una empresa privada concesionada, mientras que la disposición final se hace por medio de la empresa descentralizada del gobierno del Estado denominada SIMEPRODE, que ha ayudado en gran medida a solucionar el problema de los desechos sólidos que se producen en el Área Metropolitana de Monterrey, propiciando de esta manera la disposición y manejo adecuado de la problemática de los residuos en la entidad.

d.- Contaminación por ruido.

La contaminación por ruido en el municipio se debe básicamente al tránsito vehicular y al ruido industrial, este último se corrobora al hacer un análisis de los cuatro giros que son generadores de ruido debido a sus procesos, se encuentran el giro metal-mecánico y de servicios que rebasan en promedio la norma técnica, circunstancia que se agudiza en las zonas habitaciones colindantes con la industria.

El ruido presente de las fuentes fijas o talleres afecta a vecinos en sus domicilios y el ruido presente por el tráfico vehicular se encuentra en las arterias donde hay poca vivienda.

Críticas son las zonas industriales y las avenidas importantes como Avenida Manuel L. Barragán, Avenida Universidad, Avenida López Mateos, Avenida Nogalar, Avenida Fidel Velázquez, Avenida de la Juventud y Avenida República Mexicana. Directamente afectadas resultan las Colonias Garza Cantú, Residencial Nogalar, Cuauhtémoc, Antiguo Nogalar y Arboledas de San Jorge, entre otras.

10.- Riesgos y Vulnerabilidad.

Los principales riesgos son de tipo hidrometeorológicos; es decir, inundaciones durante la temporada de lluvias, que afectan las partes bajas del municipio.

Las áreas más afectadas por estos fenómenos son:

- Cruce de Manuel L. Barragán y Avenida Sendero.
- La zona industrial comprendida por la Avenida Nogalar, Avenida La Juventud, Avenida San Nicolás y la vía aledaña al Ferrocarril a Matamoros.
- La zona aledaña a las vías del Ferrocarril a Tampico en su tramo a Avenida Manuel L. Barragán a Avenida Universidad.
- Algunas áreas del casco municipal, principalmente la parte nororiental, por Avenida Arturo B. de la Garza.
- La cuenca formada por la Avenida Diego Díaz de Berlanga, las vías de Ferrocarril a Matamoros y el Límite municipal con el municipio de Apodaca (Av. Aceros);
- Las márgenes de los Arroyos Topo Chico, Talavera y Conductores.

Por las características del área, este municipio densamente poblado sólo exhibe problemas por volteo y deslizamientos en el flanco sureste del Cerro del Topo Chico.

En cuanto a los riesgos antropogénicos - los producidos por actividades humanas-, se subdividen en riesgos químicos-tecnológicos, ambientales y organizativos, siguiendo la metodología aplicada para el estudio de los Peligros Antropogénicos publicada por el Centro Nacional de Prevención de Desastres (CENAPRED) que, a su vez, ha catalogado como prioridad “1” los casos en que es necesaria la realización de la evaluación de riesgos; y prioridad “2”, los casos en que la evaluación de riesgos se realizará, si y sólo si, se encuentra cerca de un sitio con prioridad “1”.

Tipo de riesgo con **Prioridad 1.**

Químico-Tecnológicos:

Refinerías, Gasolineras, Gaseras, Instalaciones Industriales, Almacenamiento de Gas LP, Ductos.

Sanitario-Ambientales:

Rellenos Sanitarios, Rastros, Hospitales, Plantas de tratamiento de aguas residuales, Plantas potabilizadoras de agua, Pedreras, Instalaciones Industriales generadoras de residuos, Basureros Municipales y Escombreras.

Socio-Organizativos:

Guarderías, Preescolar, Primaria, Secundarias, Bachillerato, Universidad, Museos, Bibliotecas, Albergues, Centros deportivos, Centros comunitarios, Hoteles y Teatros.

Tipo de riesgo con **Prioridad 2**

Químico-Tecnológicos:

Manejo de sustancias químicas, pinturas y lubricantes; Tlapalerías, Subestaciones eléctricas, Sitios contaminados con sustancias químicas, Sitios de disposición de residuos químicos, Fertilizantes y Plaguicidas.

Sanitario-Ambientales:

Tiraderos clandestinos, Lagunas de oxidación, Estaciones de bombeo de agua.

Socio-Organizativos:

Cines, mercados, antros, iglesias, terminales de transportes.

Así los riesgos antropogénicos que se han detectado en el municipio de San Nicolás de los Garza se identifican conforme en el cuadro 2.

Cuadro 2. Tipos de Riesgo y Prioridad

TIPO DE RIESGO	CLAVE	PRIORIDAD	TOTAL
Químico-Tecnológicos			64
Gasolineras	GAS	1	51
Gaseras	GLP	1	7
Ductos	DUC	1	5
Estaciones de Carburación	ECA	1	1
Comercio Mayoreo de Sustancias químicas	CSQ	1	1

Sanitario ambiental			2
Hospitales, clínicas y sanatorios	HOS	1	2
Sociorganizativos			13
Teatros	TEA	2	1
Centros Comerciales	ZCO	1	3
Estadios Deportivos	EDE	1	1
Escuelas Primarias	EPR	1	2
Escuelas Preparatorias	EPP	1	2
Institutos	INT	1	1
Universidades	UNI	1	3
GRAN TOTAL			79

Fuente: Elaboración Propia.

B.- Del Medio Sociodemográfico.

La población total del Estado de Nuevo León es de 4,653,458 habitantes (conforme a información censal y estadística obtenida oficialmente en el año 2010), distribuidos en una superficie territorial de 64,081 kilómetros cuadrados. Bajo este criterio, Nuevo León es un Estado de profundos contrastes y su rasgo dominante es la alta concentración de la mayoría de la población en el Área Metropolitana, así como la enorme dispersión del resto, en pequeñas comunidades.

Ahora bien, de la cifra total de población en el Estado, 443,273 habitantes pertenecen al municipio de San Nicolás de los Garza, representando el 9.52% del total.

1.- Población y dinámica de crecimiento.

El proceso de expansión territorial y poblacional del Área Metropolitana de Monterrey se inició en la década de los cuarenta como consecuencia del proceso de urbanización-industrialización que experimentó el país en esos años. Entre 1940 y el año 2000, la población se incrementó 14.7 veces y el área urbana se extendió a nueve municipios, que actualmente conforman la metrópoli de la Ciudad de Monterrey.

Entre los rasgos dominantes del proceso de crecimiento, es de destacar el aumento en la proporción porcentual de habitantes del Estado, poblando específicamente el Área Metropolitana de Monterrey, que pasó del 35.12 % al 84.59 % durante los años de 1940 a 2000.

La presión que ejerció el crecimiento demográfico sobre el suelo, se reflejó en el surgimiento de asentamientos irregulares y en el impacto negativo de este crecimiento sobre el medio ambiente y la calidad de vida de sus habitantes.

Específicamente, San Nicolás de los Garza tuvo sus primeros asentamientos en los sectores de Santo Domingo y San Nicolás, básicamente cuando llevaba el nombre de Estancia de San Nicolás de los Garza. A partir de entonces, conservó una imagen de asentamiento rural durante 200 años. Hacia el año de 1944, contaba con alrededor de 4,679 habitantes, residiendo en 724 viviendas existentes en la localidad. Para el año de 1952, existía una población de 10,000 habitantes. La población se multiplicó y diez años más tarde ascendía a un total de 41,000 habitantes. En este periodo se califica al municipio con un índice de crecimiento acelerado. Para 1970 la población existente era de 113,000 habitantes y ya para la década de los ochenta aumentó a 280,500 habitantes.

Después de los asentamientos iniciales, la expansión urbana se dio hacia el sur del casco urbano original, sobre las carreteras, para constituir un sólo núcleo con la creciente mancha urbana de Monterrey.

Colonias como Anáhuac, Cuauhtémoc y Chapultepec, datan de los años cincuenta, al igual que los grandes establecimientos industriales que se localizan frente a las Avenidas Universidad, Los Ángeles, Nogalar y San Nicolás. En la década siguiente, inició la urbanización en la colonia Las Puentes y la consolidación de la Zona Urbana a lo largo del antiguo camino a Apodaca. También destaca la apertura de la Universidad Autónoma de Nuevo León que, junto a la creación de nuevas fuentes de empleo, constituyó un importantísimo detonador de la urbanización de los predios localizados en sus intermediaciones y zonas aledañas.

En ese contexto, la década de los sesentas define el destino netamente urbano y la vocación industrial del Municipio de San Nicolás de los Garza. Entonces, continuaron las urbanizaciones al oriente del casco urbano original industrial, edificándose conjuntos habitacionales por instituciones públicas y surgiendo al propio tiempo invasiones de predios que, a la sazón, fueron regularizados por el organismo público estatal FOMERREY. Las principales áreas desarrolladas durante esa época se encuentran al poniente y norte de la Colonia Anáhuac, al oriente del casco urbano, a lo largo de la actual avenida Félix Galván y de la Antigua Carretera a Miguel Alemán.

Durante la época de los años ochenta se consolidó la urbanización del territorio municipal cubriendo el 90% de su superficie, saturando casi por completo las áreas disponibles y consolidándose la vocación de los predios que actualmente no son utilizados; se saturaron las unidades y conjuntos-habitacionales incrementando densidades, crecieron los asentamientos humanos de bajos recursos y se incrementó la planta industrial.

Según el censo del año de 1990, la población total en este municipio era de 436,603 habitantes en una densidad de 5,029.99 por kilómetro cuadrado, contando con una población joven y con una distribución proporcional entre ambos sexos.

Es importante señalar que para el año 2005, según los resultados del Censo de Población y Vivienda efectuado por INEGI, en el municipio se computaron 476,761 habitantes (236,265 del sexo masculino y 240,496 del sexo femenino).

Las estadísticas oficiales revelan que la tendencia demográfica en el municipio sufrió una tendencia a la baja para el año 2010, al decrecer el número de habitantes a 443,273, misma que puede ser atribuida a la creciente atomización e ineficiencia urbana propias de la metrópoli.

2.- Composición de la población por edades y sus tendencias.

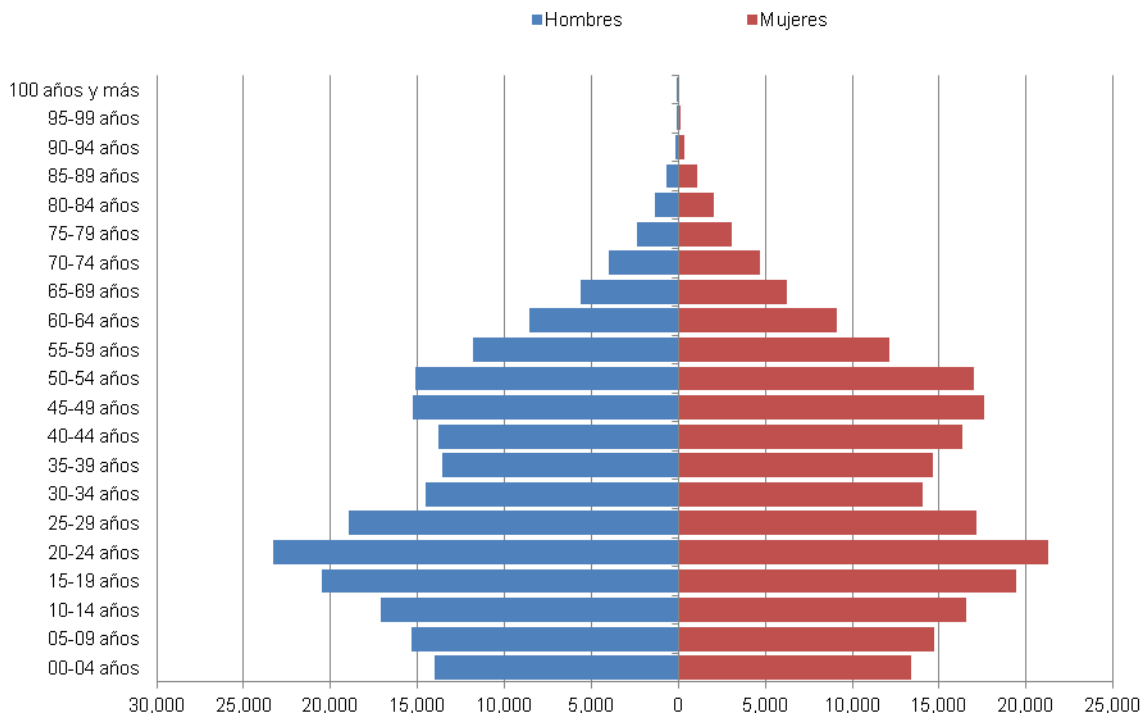
El municipio de San Nicolás de los Garza ocupa el tercer lugar en el Estado según el tamaño de su población, después de Monterrey y Guadalupe. Entre los años de 1960 y 1990, tuvo un crecimiento acelerado, con un tasa anual promedio del 8.2%.

No obstante, al analizar el crecimiento de la población por decenios hacia la actualidad, es fácil advertir que el ritmo ha ido decreciendo, al pasar de un 11.03% anual entre los años de 1960 y 1970 a 9.18% entre los años de 1970 y 1980 y a 4.4% entre los años de 1980 y 1990, mientras que para el año 2010 la tasa de natalidad ya fue de tan sólo de 1.5%, lo que se traduce en un comportamiento de crecimiento mínimo y estable.

En cuanto a la pirámide de edades de los habitantes de San Nicolás de los Garza, es de considerarse que de los 443,273 habitantes del municipio, el 28.4% lo constituyen personas de 15 a 29 años y el 8.6% se trata de población de 60 y más años; cuya edad promedio es la de 30 años según los datos del Censo del año 2010, revelando la existencia de una pirámide de edades con una población joven en mayor proporción.

Por su parte, no se aprecian diferencias notorias en la composición de la población por sexo, observándose una distribución del sexo de la población en forma equilibrada, ya que la población total de hombres en el municipio es de 219,337, lo que representa el 49.5%, mientras que la población total de las mujeres es de 223,936, lo que representa el 50.5%.

Gráfica 1. Pirámide Poblacional, 2010.



Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010.

Respecto a las defunciones, en el año 2005 se registraron 2,596, de las cuales 1,430 fueron de hombres y 1,165 se trataron de mujeres; mientras que la tasa de la mortandad infantil asciende a 18.7%.

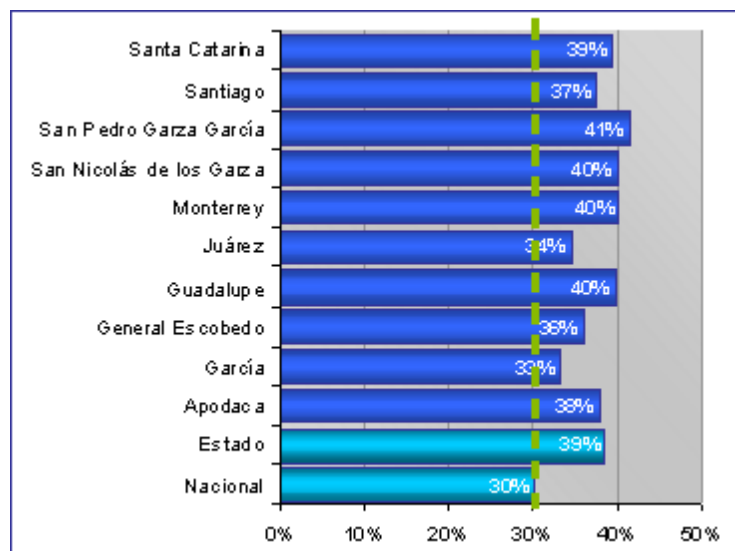
3.- Aspectos Socioeconómicos.

El Área Metropolitana ejerce una fuerte atracción sobre la población del resto del Estado por su alta concentración de actividad económica y por la escasa disponibilidad de fuentes de empleo en otras zonas de la entidad. Por sector económico, la población del Área Metropolitana se ocupa principalmente en el sector terciario (54%) y en el secundario (41%), que en conjunto representan al 95% del empleo metropolitano.

Cabe resaltar que la población económicamente activa, la integran los habitantes en edad productiva de 12 a 64 años, que se encuentran ocupados en alguna actividad relacionada con la producción de bienes o servicios. En relación con esto, tenemos que entre los años de 1970 y 1980, el ingreso promedio de la población económicamente activa en San Nicolás de los Garza era de 2.66 salarios mínimos; sin embargo, cerca del 58.5% de la población económicamente activa recibía un ingreso mensual por debajo de este promedio. Mientras que la participación femenina en ese sector alcanzaba en el año 1990 un porcentaje de 27.5%, que reflejaba un gran incremento en comparación con la década de los setentas.

Actualmente, la proporción de la población económicamente activa en el Estado de Nuevo León es del 39% (mientras que la PEA a nivel nacional es tan sólo del 30%), revelando que la zona municipal en el Estado con la población económica más alta es San Pedro Garza García con el 41%, al que le siguen San Nicolás de los Garza, Monterrey y Guadalupe con el 40% cada uno.

Gráfica 2. PEA sobre Población



La revisión de los datos de Población Económicamente Activa (PEA) y la distribución del ingreso en el estado de Nuevo León, así como su comparación respecto al perfil nacional, justifican la creciente demanda de vivienda.

En lo referente a la distribución del ingreso y en correspondencia con la relevancia de la actividad económica, la PEA que califica para un crédito hipotecario (mínimo 2 veces el salario mínimo para una vivienda económica) a nivel nacional es el 44%. La población económicamente activa en Nuevo León es del 66%. Destaca que el primer lugar estatal lo ocupa el municipio de San Nicolás de los Garza con el 75% de su población económicamente activa, seguido por San Pedro Garza García con el 73%.

Las estadísticas demuestran que en el territorio municipal al año 2010, existen 113,548 hogares, de los cuales 88,212 se constituyen con un jefe del sexo masculino, mientras que sólo 25,336 son hogares con jefe del sexo femenino.

Así las cosas, si bien antiguamente los pobladores de San Nicolás se dedicaban principalmente a la agricultura, ganadería menor y mayor, así como al pequeño comercio e incipiente industria que realizaban en sus casas o cultivo de algunos frutales, en la actualidad se han multiplicado intensamente las fuentes de trabajo, destacando las industrias relacionadas con la producción de acero, la automotriz, la química, la de alimentos y un gran desarrollo comercial y de servicios. San Nicolás de los Garza es el quinto municipio industrial del país.

No obstante, el avance de los servicios en el sector formal moderno no significa que en su contraparte -los servicios en el sector informal (población subocupada)- hayan desaparecido; prueba de su existencia es el segmento de la población que se dedica a esta actividad. Este dato es observable ya que el segmento de la población que se encuentra en situación de desempleo encubierto requiere de capacitación para acceder a nuevas oportunidades.

4.- Marginalidad.

De acuerdo a los cálculos del Consejo Estatal de Población de Nuevo León, derivados del Censo 95 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, el índice de marginación en el municipio de San Nicolás de los Garza es de 2.05728, toda vez que cuenta con un mejor nivel de vida, circunstancia que lo ubica en un nivel similar al de San Pedro Garza García, cuyo nivel de marginalidad es de -2.20074. Los índices han sido calculados tomando en cuenta el analfabetismo, nivel de escolaridad, calidad de la vivienda, servicios públicos y el nivel de ingreso, por tanto, el objetivo de mediano plazo será reducir aún más esos índices de marginación en el municipio.

C.- Del Medio Construido.

1.- Imagen Urbana.

Por imagen urbana se entiende el conjunto de elementos naturales y artificiales (lo construido) que constituyen una ciudad y que conforman el marco visual de sus habitantes, tales como colinas, ríos, bosques, edificios, calles, plazas, parques y anuncios. La relación y agrupación de estos elementos define el carácter de la imagen urbana, está determinada por las características del lugar (topografía, clima, suelo, etcétera), por las costumbres y usos de sus habitantes, por la presencia y predominio de determinados materiales y sistemas constructivos así como por el tipo de actividades que desarrolla la ciudad (industrial, agrícola, etcétera). La distribución de estos elementos en el espacio debe ser correspondiente con los variados usos del suelo.

San Nicolás de los Garza tiene una imagen urbana poco atractiva, los elementos constructivos que en ella privan son altamente heterogéneos, no hay uniformidad en sus edificaciones, éstas son preponderantemente del tipo horizontal y es casi nula la presencia de inmuebles de alto valor patrimonial y cultural.

Es evidente que el municipio no buscó la prevalencia y conservación de tradicionales viviendas enclavadas antaño en su territorio, de aquellas de características nuevoleonenses, de un nivel, techos altos, sillar y terrados, con puertas y ventanas verticales enrejadas con un peso visual mucho menor que los muros, ya que estas fueron remozadas con materiales más económicos, transformadas en casas generalmente de dos niveles de altura, con predominio del vano (ventanería) sobre los muros y colores y texturas diversas, en la mayor parte de dichas casas se soslayó la tradición y tampoco se exhiben técnicas y materiales modernos en su arquitectura, sino que carecen de orden ni armonía.

Empero, en el casco antiguo y en el área del Poblado de Santo Domingo, se encuentran algunas edificaciones del siglo pasado y algunas áreas depositarias del aspecto arquitectónico característico que es deseable salvaguardar y proteger.

Existen elementos de gran carácter que constituyen un punto focal de importancia como son el CEDECO, la Ciudad Universitaria, las dos Plazas principales en la cabecera municipal y algunos monumentos.

Asimismo, el Cerro del Topo Chico constituye un elemento de la estructura físico-natural y límite visual que impone una característica propia al sitio al crear un entorno definido, condicionando y circundando la forma en que se ha llevado a cabo el crecimiento del municipio.

Las sendas vehiculares más importantes, específicamente por el tipo de edificaciones y comercios que las enmarcan, son las avenidas Universidad, Manuel L. Barragán y actualmente la Avenida Sendero.

2.- Distritos.

Son delimitaciones territoriales estratégicas que idealmente gozan de homogeneidad en sus usos de suelo y gozan de equipamiento regional y primario para servicio de la población de sus barrios y en algunos casos al Municipio en su conjunto.

Dentro del análisis realizado para la elaboración de este Plan se advirtió que, en contravención a lo previsto en el Capítulo Tercero de la Ley de Desarrollo Urbano en el Estado de Nuevo León, en el municipio de San Nicolás de los Garza si bien se cuenta actualmente con una agrupación distrital ésta carece de una estructura definitiva y perfectamente delimitada.

3.- Nodos.

Los nodos son los sitios donde concurren regularmente grandes cantidades de personas, transitando de manera pedestre o vehicular.

En el municipio se identificaron 17 nodos que demandan la mayor atención para la prestación de servicios públicos, así como para la prevención y oportuna solución de situaciones, riesgos o contingencias que ahí puedan acaecer. Los nodos se ubican en los siguientes lugares:

1. Ave. Universidad-Del Bosque
2. Ave. Nogalar Sur-Del Bosque
3. Ave. M.L. Barragán-Pedro de Alba
4. Ave. Universidad-Pedro de Alba
5. Ave. Universidad-Sendero Norte
6. Carretera a Colombia-Sendero Norte
7. Sendero Norte-Arturo B. de la Garza
8. Ave. de la Juventud-Cristina Larralde
9. Ave. Las Puentes-Monte Olimpo
10. Ave. Santo Domingo-Las Puentes
11. Ave. Díaz de Berlanga-Vía Matamoros

12. Díaz Ordaz-Vía a Matamoros
13. Ave. López Mateos-De la Juventud
14. Ave. López Mateos-Enrique Recio
15. Ave. Los Ángeles-Altamirano
16. Ave. Nogalar Sur-Vía a Matamoros
17. Anillo Vial Metropolitano-Ave. Rómulo Garza.

4.- Corredores Urbanos:

Otro elemento importante en la Estructura Urbana son los Corredores Urbanos, los cuales son lugares con gran intensidad y diversidad de usos de suelo que se desarrollan en ambos extremos de una determinada vialidad y constituyen un importante complemento de los sistemas viales al fungir como enlace entre diversas zonas o áreas territoriales. Los Corredores Urbanos se ubican en:

Los Corredores Urbanos contemplados por el Plan de Desarrollo Urbano que se abroga son los siguientes:

1. Universidad,
2. Manuel Barragán,
3. Juárez,
4. Santo Domingo,
5. Diego Díaz de Berlanga,
6. Nogalar,
7. Los Ángeles,
8. López Mateos,
9. Félix Galván (ahora Rómulo Garza),
10. Miguel Alemán, y
11. República Mexicana.

5.- Usos de suelo.

San Nicolás de los Garza cuenta con una superficie de 6,083 hectáreas, de las cuales 5,479 cuentan con algún grado de urbanización. Éstas son ocupadas preponderantemente por zonas industriales y habitacionales, con algunas zonas comerciales en el primer cuadro de la ciudad, superficie que representa el 15% del total del área urbanizada a nivel metropolitano, cuadro 3.

Cuadro 3. Uso de Suelo del Municipio.

USO DE SUELO	ÁREA (HAS.)
Equipamiento	465
Vialidad	700
Industrial	935
Vivienda	2,290
Baldíos	140
Área Urbana	4,530
Área por Urbanizar	1,509
Área no Urbanizable	44
Área Total Municipal	6,083

Fuente: Elaboración propia.

Tal como se ha expuesto, el crecimiento urbano municipal está caracterizado por dos usos principales del suelo: el habitacional y el industrial-servicios; debido a esto existen zonas de frecuente incompatibilidad de usos que genera problemas o inconformidades a la población. En algunas zonas, generalmente en las de estrato socioeconómico bajo, es dable encontrar lotes de mínima extensión territorial con un coeficiente de ocupación del suelo de hasta el 100% provocado por la falta de suelo libre o virgen. Por su parte, en las zonas industriales es fácil advertir que son pocas las que cuentan con suficientes zonas arboladas o de amortiguamiento.

6.- Uso Industrial.

San Nicolás de los Garza es un municipio preponderantemente industrial, que alberga a más de mil empresas formalmente registradas y a aproximadamente 400 que operan sin registro.

Su condición industrial genera situaciones dignas de estudio y planeación, ya que no son pocos los casos en que las empresas de dicho sector han quedado al paso del tiempo como colindantes de zonas habitacionales, dado el constante crecimiento de ésta últimas, lo que aproxima más y más a la población a dichos sectores industriales.

El área de uso industrial es de 935 hectáreas; de éstas un 70% corresponden a industria pesada y el 30% restante a mediana y ligera; la mayoría de esta extensión territorial se ubica hacia el noreste del municipio, resultando como zonas de mayor impacto las ubicadas al norte de la Avenida Los Ángeles y al poniente de la Avenida Diego Díaz de Berlanga, al norte de la Avenida Rómulo Garza y al oriente de la Avenida Conductores, al norte de la Avenida López Mateos y al oriente de la Avenida Camino a Santa Rosa colindante con el Municipio de Apodaca, al poniente de la Avenida Manuel L. Barragán y al sur de la Avenida Sendero Divisorio que limita con el municipio de Escobedo.

Merece una atención especial la proliferación de talleres mecánicos, de soldadura, pintura automotriz, etcétera; que actualmente rebasan su número el de 300 unidades que se encuentran operando en el municipio.

7.- Infraestructura.

El dinamismo y evolución que ha caracterizado a la población nicolaíta y a su sector industrial se ha acompañado de un esfuerzo continuo para gozar de una adecuada infraestructura; por ende, en la actualidad, la mayor parte del territorio municipal cuenta con servicios de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica, prevaleciendo solo algunas zonas de marginación con rezago.

8.- Agua Potable.

El agua es un recurso natural indispensable para la vida y el desarrollo humano, es por ende un elemento estratégico y su aprovechamiento está íntimamente ligado a aspectos tecnológicos, económicos y culturales. Su manejo adecuado es fundamental para incrementar las perspectivas de desarrollo futuro.

El municipio de San Nicolás de los Garza no cuenta con afluentes de agua propios para el consumo doméstico y solamente algunas industrias del sector privado cuentan con pozos particulares para su uso exclusivo.

El servicio general de agua potable es entonces suministrado y administrado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., el cual cuenta con un solo sistema para el abasto y distribución a toda el Área Metropolitana de Monterrey. Esta institución cuenta con una sucursal dentro del municipio de San Nicolás de los Garza que suministra el 60% de la demanda, en tanto que el restante 40% es suministrado por la sucursal que dicha organización tiene en el Municipio de Guadalupe, Nuevo León.

El sistema de agua potable que abastece el municipio, forma parte del anillo de transferencia, redes maestras y redes primarias incluyendo a las plantas de tratamiento Norte y Noreste, ubicadas en los municipios de Escobedo y Apodaca, respectivamente.

Por el municipio atraviesan dos líneas generales de abasto de agua, el acueducto Mina-Monterrey, con una capacidad de 265 litros por segundo, conectando con el municipio con dos tanques de almacenamiento de 30 metros cúbicos por segundo. Estos tanques están situados en la zona Anáhuac y al sur de la Estación “Ramón Treviño”.

Del tanque localizado al sur de la Estación “Ramón Treviño”, nace una línea secundaria de 22 pulgadas a 30 pulgadas de diámetro que pasa por el centro del municipio, dividiéndolo en dos secciones; otra de las líneas generales es la de Cerro Prieto-Monterrey, situada al oriente del municipio; esta línea de 36 pulgadas a 48 pulgadas de diámetro, se inicia en un tanque de almacenamiento fuera del municipio con una capacidad de 94 litros por segundo.

Actualmente, la dotación se hace en lapsos de 6 horas, ya que se promedia a nivel metropolitano, teniendo -conforme los datos oficiales arrojados por el Censo de 2010- una capacidad total de almacenamiento de las presas al año 2009 de 1,463 millones de metros cúbicos y suministrando un volumen anual de agua potable en el Estado de 225 millones de metros cúbicos.

Prácticamente la totalidad del municipio cuenta con infraestructura hidráulica, situándolo en un nivel privilegiado en el rango nacional en lo que respecta a la introducción y servicio de agua potable. Véase, por ejemplo, que según los datos oficiales arrojados por el Censo 2010, en el territorio municipal existen 112,099 viviendas particulares que disponen de agua de la red pública en el ámbito de la vivienda **(ver Plano 6)**.

9.- Drenaje Sanitario.

El servicio de drenaje sanitario es también uno de los más completos en el Municipio de San Nicolás de los Garza. Los sectores de “La Fe” -en su segunda etapa- y “El Mirador” introducen el servicio, dándole al municipio -al igual que en el de agua potable- un nivel privilegiado en el rango nacional.

Dos importantes colectores de la planta Norte atraviesan el municipio, a saber: El colector “La Cloaca”, que nace en la Colonia Nuevo Repueblo con dirección al norte y atraviesa importantes avenidas como la de Alfonso Reyes y la de Universidad y el colector “Topo Chico” que nace en el poniente del área metropolitana (área de San Bernabé) y entra al Municipio de San Nicolás a la altura de Avenida Fidel Velázquez, siguiendo al norte por Avenida Manuel L. Barragán hasta entroncar con el colector “La Cloaca” a la altura del Consejo Tutelar de Menores en el municipio de Escobedo y posteriormente llegar a la Planta de Tratamiento Norte.

De la planta Noreste surgen los sub-colectores Mezquital hacia el oriente y Sendero Norte, que corre por la Avenida del mismo nombre hacia el oriente, para entroncar aguas abajo a otros

colectores de mayor tamaño que confluyen con el colector Pesquería que llega a la planta de tratamiento Norte.

Se cuenta con tres plantas de tratamiento de aguas residuales de tipo privado: La Termoeléctrica C.F.E. con capacidad de 500 litros por segundo, la planta de la Papelera Maldonado con capacidad de 50 litros por segundo y la Planta Industrial de Monterrey con capacidad de 240 litros por segundo. La termoeléctrica se ubica en la zona nor-oriental del municipio llamada El Mezquital, mientras que las otras dos se ubican en el centro del municipio en el área de la colonia Las Puentes.

En el año 2009, fue inaugurado en Tierra Blanca la red de drenaje sanitario consistente en la construcción de un drenaje a base de tubería de polietileno de alta densidad ADS de 8 y 12 pulgadas de diámetro con 2001.78 metros lineales que beneficia a 3,400 personas de la comunidad de San Nicolás.

Por su parte, el Censo de 2010 indicó que en el municipio de San Nicolás de los Garza existen 112,062 viviendas particulares que disponen de drenaje sanitario; no obstante, hay 112,203 viviendas particulares que disponen de excusado o sanitario.

Finalmente, cabe destacar que uno de los graves problemas en el municipio es el manejo de aguas usadas provenientes de la red metropolitana. Aunque existe la red colectora, no existe tratamiento alguno antes de su vertimiento a cuerpos receptores o simplemente sobre terrenos agrícolas. En el plano 8, se muestra el tópico de maras y en las fotografías 1 y 2 la ubicación de los principales sub-colectores y colectores con que cuenta el municipio de San Nicolás de los Garza **(ver Plano 6)**.

Fotografía 1. Planta Norte, carretera a Colombia km 4.5 colonia Las Malvinas, Escobedo.



Fuente: Elaboración propia, imagen Google

Fotografía 2. Planta Noreste, Antiguo Camino a Agua Fría km 2.5, Apodaca.



Fuente: Elaboración propia, imagen Google

Igualmente, resulta de gran ilustración el volumen de agua descargada por las plantas metropolitanas en los cuerpos receptores que actualmente se registra en el territorio municipal de San Nicolás de los Garza, véase a continuación el cuadro 4 esbozado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. respecto al año 2010.

Cuadro 4. Volúmenes de descarga de agua por mes.

Volumen de Agua Descargada por las Plantas Metropolitanas en los Cuerpos Receptores.				
Mes	Dulces Nombres Río Pesquería	Norte	Noreste Topo Chico	Total M3/d
Enero 2010	11,337,157.00	4,965,623.40	2,885,664.00	19,188,444.40
Febrero 2010	10,251,458.00	4,792,543.00	2,534,518.00	17,578,519.00
Marzo 2010	11,348,312.40	4,999,782.80	2,813,375.14	19,161,470.34
Abril 2010	10,583,415.00	4,344,564.00	2,825,731.94	17,753,710.94
Mayo 2010	11,613,876.00	5,490,120.42	2,913,318.74	20,017,315.15
Junio 2010	11,140,517.00	5,363,536.20	2,791,277.60	19,295,330.80
Julio 2010	11,673,253.00	218,847.00	2,996,267.48	14,888,367.48
Agosto 2010	11,539,297.00	2,988,140.50	3,372,292.01	17,899,729.51
Septiembre 2010	11,158,820.00	4,113,931.11	3,103,780.26	18,376,531.37

Octubre 2010	11,417,399.00	4,188,725.70	3,693,455.60	19,299,580.30
---------------------	---------------	--------------	--------------	---------------

Fuente: Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. Coordinación de Saneamiento Gerencia de Tratamiento.

10.- Pluvial.

El municipio de San Nicolás de los Garza tiene en su superficie una cota de nivel descendente hacia el nor-orienté, por lo que los escurrimientos pluviales mantienen esa dirección hacia el colector Pesquería.

Básicamente, el sistema de drenaje pluvial en el municipio se define por dos grandes vías de escurrimiento que aprovechan los canales naturales de los arroyos Topo Chico y Talavera.

Ambas canalizaciones son a cielo abierto, lo que representa una contingencia ambiental especialmente en las colonias bajas y con pendientes mínimas, donde existe riesgo de inundaciones y consecuentes eventos de insalubridad, ya que ocasionalmente son utilizados como tiraderos de basura.

En el año 2008, para dar continuidad a los trabajos pluviales del sector y evitar inundaciones en temporadas de lluvia, se iniciaron los trabajos de introducción de drenaje pluvial en la calle Huizache de la colonia Hacienda de Santo Domingo, en el tramo comprendido entre la calle Antiguo Camino a Lagrange y Ombú y que consisten en la instalación de un ducto de 48" en 245 metros lineales, colocación de rejillas a lo ancho de la calle y reposición de carpeta asfáltica para beneficiar a las colonias Unidad Laboral, Villas de Santo Domingo, Arboledas del Mezquital y Hacienda Santo Domingo (**ver Plano 6**).

11.- Energía Eléctrica.

El municipio de San Nicolás de los Garza cuenta con una red de energía eléctrica que abastece a casi toda su extensión territorial, es un servicio proporcionado por la Comisión Federal de Electricidad, quien cuenta con 143,047 clientes en el área de influencia municipal, de los cuales 129,061 son del tipo residencial; 13,438 son servicios generales; 539 son servicios de alumbrado público; 15 son servicios de bombeo y 4 son servicios temporales.

El área correspondiente al Municipio de San Nicolás de los Garza es alimentada por 7 subestaciones de distribución, a saber: S.E. Munich, S.E. Santo Domingo, S.E. San Nicolás, S.E. Riel, S.E. Santo Domingo Viejo y S.E. Monterrey, enclavadas todas en territorio perteneciente al propio municipio, y la S.E. Las Puentes, que se ubica en Apodaca, Nuevo León (**ver Plano 7**).

Según información oficial brindada por la propia Comisión Federal de Electricidad al año 2010 no existen áreas con déficit de suministro de energía eléctrica en el Municipio de San Nicolás de los Garza, sin embargo, con el incremento proyectado para el año 2012 se estima que las subestaciones Santo Domingo Provisional, Planta de Vapor Monterrey, Munich, San Nicolás, Puentes y S.E. Riel alcanzarán su nivel de máxima capacidad; por ello, se ha planeado para el año en curso la ampliación de 9 MVA en la S.E. Riel y para el subsecuente se contempla adicionalmente la construcción de la S.E. Berlín, con una capacidad inicial de 30 MVA.

Destaca además que se cuenta con áreas de sobrada capacidad de abasto en torno a la Subestación Eléctrica de Santo Domingo, que reporta una reserva del 23% y la Subestación Eléctrica San Nicolás que cuenta con una reserva del 24.5%.

Es de precisarse también que las zonas de mayor demanda son las alimentadas por la subestación Monterrey Potencia, en el área conocida como Casa Blanca; la zona alimentada por la subestación Santo Domingo Viejo, en el área de Las Puentes; y el desarrollo comercial CITADEL, alimentado por la subestación Riel.

La Comisión Federal de Electricidad consigna la demanda de energía eléctrica del Municipio de San Nicolás de los Garza en los últimos cinco años de la siguiente manera (cuadro 5).

Cuadro 5. Demanda de energía por años.

SUBESTACION	CAP. KW	DEMANDA EN KW HISTORIAL					
		2005	2006	2007	2008	2009	2010
Santo Domingo	90,000	76,600	75,340	75,340	71,573	74,753	67,036
Santo Domingo Provisional	27,000	25,800	18,850	22,620	24,882	26,929	20,400
Planta de vapor Monterrey	27,000	9,732	8,510	10,500	9,750	24,984	24,984
Munich	54,000	25,580	27,300	27,573	30,330	45,861	44,019
San Nicolás	90,000	76,520	85,360	86,214	83,440	71,159	65,474
Puentes	54,000	55,280	59,860	60,459	61,500	50,300	56,760
Riel	54,000	30,560	28,060	30,866	50,100	48,077	46,497

Fuente: Comisión Federal de Electricidad.

12.- Petróleos Mexicanos (PEMEX).

En el territorio del Municipio de San Nicolás de los Garza se encuentran instalados en forma subterránea importantes ductos para transportación de gas de Petróleos Mexicanos, de los cuales destacan el denominado Ramal 6 El Mezquital y Santa Rosa Estación medición 13 (**ver Plano 8**).

Es menester destacar que en la intersección de las Avenida Las Torres y Rómulo Garza se ubica un ducto subterráneo de gas sobre el cual las autoridades de Petróleos Mexicanos han indicado que no se realicen excavaciones ni construcciones. Sin embargo, se encuentra erigida ahí una fuente de agua y una cancha de basquetbol, lo que representa en la actualidad -según externan los expertos de PEMEX- una contingencia y riesgo objetivo, por lo que las autoridades municipales deben realizar revisiones periódicas para evitar los riesgos inherentes en las instalaciones y estado de los ductos.

A continuación se muestra la ubicación de los ductos en una secuencia de imágenes que fueron proporcionadas por la Superintendencia General de Ductos de Petróleos Mexicanos en Monterrey, desde las fotografías 3 a la 8 se muestra la ubicación.

Fotografía 3. Ubicación de las tuberías.



Fuente: Superintendencia General de Ductos de Petróleos Mexicanos, imagen Google

Fotografía 4. Ubicación de las tuberías.



Fuente: Superintendencia General de Ductos de Petróleos Mexicanos, imagen Google

Fotografía 5. Ubicación de las tuberías.



Fuente: Superintendencia General de Ductos de Petróleos Mexicanos, imagen Google

Fotografía 6. Ubicación de las tuberías.



Fuente: Superintendencia General de Ductos de Petróleos Mexicanos, imagen Google

Fotografía 7. Ubicación de las tuberías.



Fuente: Superintendencia General de Ductos de Petróleos Mexicanos, imagen Google

Fotografía 8. Ubicación de las tuberías.



Fuente: Superintendencia General de Ductos de Petróleos Mexicanos, imagen Google

13.- Pavimento.

La mayor parte de la vialidad municipal se encuentra pavimentada y en buen estado tal como establece la normatividad vigente, requiriendo solamente el mantenimiento de estilo que se satisface con los consabidos programas de recarpeteo periódico.

14.- Vialidad y Transporte.

La vialidad es uno de los problemas más graves del Municipio de San Nicolás de los Garza. El análisis del tópico se basa en el estudio de su estructura, que se organiza con avenidas intermunicipales, primarias y secundarias.

Las vías de transporte de toda ciudad son definitorias, en buena medida, de la calidad de vida que al habitante ofrecen; por tanto, debe aspirarse a la ejecución de planes que se traduzcan en capacidad de traslados rápidos, eficientes y seguros.

Tal como lo establece y define la Ley de Desarrollo Urbano, el Municipio de San Nicolás de los Garza cuenta en materia vial con lo siguiente:

Vialidad primaria: Son vías destinadas al desplazamiento de grandes longitudes y altos volúmenes de tránsito, asegurando la conexión entre la Ciudad y la Red Nacional de Carreteras, que a su vez se dividen en:

Avenidas de Acceso Controlado: Son aquéllas cuyas intersecciones con otras vialidades se desarrollan a desnivel, divididas y sin comunicación directa a las propiedades colindantes.

Con estas características tenemos: Manuel L. Barragán, Nogalar sur y Carretera Miguel Alemán.

Avenidas Principales: Son vías de acceso controlado parcialmente, cuyas intersecciones operan a nivel o desnivel dependiendo de cada caso, pueden tener faja separadora o no y ser de uno o dos sentidos de circulación.

Con estas características tenemos: Universidad, Sendero Divisorio, Adolfo López Mateos, Santo Domingo, Diego Díaz de Berlanga, Jorge A. Treviño, Cristina Larralde, Republica Mexicana, San Nicolás, Félix Galván, Ruiz Cortines, Ciudad de los Ángeles, Anillo Periférico Juan Pablo II.

Vialidad secundaria: Son vías destinadas al desplazamiento de cortas longitudes y volúmenes de tránsito de menor intensidad, que a su vez se dividen en:

Vías Colectoras: Son vías que ligan a la Vialidad Primaria con las calles locales. Sus Características geométricas son más reducidas que las vías principales. Pueden tener un tránsito intenso de corto recorrido, movimientos de vueltas, estacionamiento, ascenso y descenso de pasaje, carga y descarga y acceso a las propiedades colindantes.

Con estas características tenemos, entre otras: Arturo B. De la Garza, Benito Juárez, Hidalgo, Bonifacio Salinas, Las Torres y De la Juventud.

Calles Locales: Son vías utilizadas para el acceso directo a los inmuebles y están ligadas con las calles colectoras, tienen recorridos cortos y con bajo volumen de tránsito, a este tipo pertenecen todas las calles que comunican las zonas habitacionales.

Ciclopistas: Son avenidas o parte de ellas destinadas a la circulación exclusiva de bicicletas, a fin de brindar una forma adicional, segura y cómoda de transporte a la población.

Esta alternativa de transporte no se ha explorado de manera importante en el municipio.

Calles Peatonales: Son avenidas de uso exclusivo para el tránsito peatonal.

Esta alternativa de transporte no se ha explorado de manera importante en el municipio.

Como corolario del tema, son de destacar por su relevancia dos puntos: primero, que las Avenidas Universidad, Avenida Manuel L. Barragán, Avenida López Mateos y la carretera a Miguel Alemán son vías intermunicipales utilizadas adicionalmente como modo de conexión y comunicación con otros municipios del área metropolitana; y segundo, que las vías utilizadas para la circulación de transporte de carga o tránsito pesado son: Avenida Manuel L. Barragán, Avenida López Mateos y la carretera a Miguel Alemán, prohibiéndose por la Avenida Universidad.

Las avenidas Manuel L. Barragán y Carretera Miguel Alemán son calificadas con un buen nivel de servicio; la Avenida Universidad presta servicio en forma regular y la avenida López Mateos ofrece servicio deficiente. Esto se califica, entre otras cosas, con base en el número de carriles, la solvencia de los mismos, su pavimento y la solución de cruces de vías.

15.- Parque Vehicular.

El Consejo Estatal de Transporte y Vialidad asienta en sus registros oficiales que el parque vehicular registrado en el año 2009 en el Área Metropolitana de Monterrey es de 1,890,350, a lo que se adiciona un 20% correspondiente a los vehículos flotantes, lo que representa 2,268,420 unidades circulando en dicha zona.

De dicho universo vehicular al Municipio de San Nicolás de los Garza le corresponden 278,237 unidades, lo que representa el 14.72%.

En el municipio de San Nicolás de los Garza se generan -al año de la información- 576,121 viajes diarios y se atraen 712,637 viajes diarios (en esta cifra no se consideran los regresos a casa de los residentes del municipio).

Al igual que la estructura vial, el transporte público está organizado en forma radial, cuyo destino principal es el Centro de Monterrey, en tanto que la transportación de bienes y personas dentro del municipio no está bien definida.

Existen tres modalidades de transporte urbano: el transporte colectivo, el transporte de personal y escolar y el transporte conocido como Metrorrey, del que deriva Transmetro.

El transporte colectivo se brinda mediante autobuses, minibuses (colectivos de menor capacidad y cuota fija) y automóviles de alquiler o taxi, cuyas principales rutas transitan las Avenidas Universidad, Diego Díaz de Berlanga, Los Ángeles, Arturo B. De la Garza, Nogalar, López Mateos, Sendero y Manuel L. Barragán, a partir de las cuales se distribuye el transporte hacia el interior del municipio.

Los transportes de personal y escolares son modalidades dirigidas a un sector de la población en particular y cuyo objetivo es reducir significativamente el uso del automóvil privado. La oferta

registrada actualmente para este servicio es: de 494 unidades para el de personal y de 1,458 unidades para el escolar, estas en su mayoría son camionetas del tipo "Van".

El transporte público conocido como Metrorrey, es un sistema de trenes ligeros y eléctricos presente en el Área Metropolitana, que cruza de oriente a poniente la ciudad de Monterrey y parte del municipio de Guadalupe, mientras que de norte a sur une actualmente al municipio de Escobedo con la Macroplaza (donde se sitúa la estación terminal Zaragoza) en el municipio de Monterrey. El crecimiento del sistema se detuvo por más de once años, por lo que actualmente es insuficiente para satisfacer las necesidades de una metrópoli que no ha cesado en su desarrollo y crecimiento. A mediados del año 2005 se inició la construcción de la ampliación para la línea 2 que es precisamente la que cruza el Municipio de San Nicolás de los Garza sobre la Avenida Universidad hasta la Avenida Sendero en los límites con el municipio de Escobedo.

Recientemente, a principios del año 2010, el organismo descentralizado Metrorrey anunció como altamente factible que la línea 3 del metro se construya hacia Apodaca. El plan inicial consta de 14 estaciones elevadas, situadas a partir de la estación Félix U. Gómez y ubicadas a lo largo de las avenidas Félix U. Gómez, Los Ángeles, Rómulo Garza y Miguel Alemán. Aunque la estación terminal estaría en el municipio de Apodaca, el 85% de las estaciones estarían enclavadas en los municipios de Monterrey y San Nicolás de los Garza.

El Transporte Público conocido como Transmetro es un que enlaza la zona de San Bernabé y Guadalupe con la línea uno del metro y la zona de San Nicolás de los Garza y Escobedo con la su línea dos. Este servicio tiene capacidad para dar acceso y salida diariamente desde la Alianza a por lo menos 5 mil 500 pasajeros, quienes por el mismo boleto del Metro pueden hacer uso de todo el servicio, que se conecta por la estación Talleres.

Actualmente existen diversas rutas de Transmetro, destacando la del Norte San Nicolás, que comprende:

Ruta Las Puentes, 11 kilómetros, 0 Estaciones.

Ruta Santo Domingo, 12.2 kilómetros, 0 Estaciones.

16.- Equipamiento.

El equipamiento es el conjunto de edificios e instalaciones en los que se prestan los servicios tendientes a atender y satisfacer necesidades básicas de la población, se trata de satisfactores complementarios al servicio habitacional, los rubros básicos en que se divide el equipamiento son: educación, salud, recreación y comercio.

El equipamiento urbano ocupa un total de 465 hectáreas que representan el 8% del total del suelo urbanizado en el territorio municipal.

17.- Educación.

El sector educativo comprende Preprimarias, Primarias, Secundarias, Preparatorias y Escuelas Técnicas y se brinda mediante la ocupación de 176 hectáreas de superficie. A lo que se adicionan las 96 hectáreas de terreno de la Universidad Autónoma de Nuevo León, para un total de 272 hectáreas.

Al año 2009, las cifras oficiales del Censo 2010 determinan que existen 209 escuelas de educación preescolar, 186 escuelas primarias, 93 escuelas secundarias, 13 escuelas en profesional técnico, 27 escuelas en bachillerato, 1 de educación superior y 31 bibliotecas en educación básica, media y superior de la modalidad escolarizada.

18.- Salud y Asistencia.

El equipamiento de salud y asistencia médica es insuficiente para la demanda actual existente, por lo que los habitantes acuden en muchas ocasiones a satisfacer estos requerimientos fuera del municipio, principalmente en la ciudad de Monterrey.

Los principales centros hospitalarios con que cuenta el Municipio de San Nicolás de los Garza son: Hospital Metropolitano, Clínicas números 31 y 6 del Instituto Mexicano del Seguro Social, la Clínica Nova, Hospital Zanitas, Santos Hospital y el Centro Quirúrgico Nogalar, a los que se suman los centros de salud, 24 unidades médicas, el SEMESAN y consultorios privados.

Para analizar el déficit comentado es dable considerar que la información oficial del Censo 2010 establece que en el municipio existen 349,660 personas derechohabientes, de los cuales 275,580 pertenecen al IMSS, en tanto que sólo hay 24 unidades médicas de ese instituto, mientras que tan sólo 9,783 familias son beneficiadas por el seguro popular y 19,983 por el ISSSTE.

Resulta inadmisibles que no existan centros médicos u hospitalarios privados de alto nivel en el municipio, no obstante el importante número de personas que compone su población, la actividad industrial que desarrolla y la altísima población flotante que le genera la Universidad Autónoma de Nuevo León.

Es incipiente también el equipamiento asistencial en las áreas de Casa Cuna, Guarderías y Orfanatorios.

19.- Recreación y Deportes.

El área destinada a este equipamiento es la segunda en importancia en el municipio, solo después de la educativa; sin embargo, los espacios habilitados continúan siendo insuficientes y aunque destacan también aquellas áreas que pertenecen al sector privado, carecen de acceso a ellas la mayor parte de la población.

Como áreas recreativas municipales se encuentran: las unidades deportivas públicas Anáhuac, Revolución, CEDECO, Mario J. Montemayor, Nuevo Mezquital, Miguel Alemán, Bosques de Nogalar, Industrias del Vidrio, Constituyentes de Querétaro 1º, 3º, 5º y 6º y Unidad Deportiva Laboral; y las unidades privadas: Nova, Del Lago de Anáhuac, Talavera y Primavera.

20.- Comercio.

El equipamiento comercial existe a nivel primario y secundario, ubicándose principalmente a lo largo de las avenidas Universidad, Manuel L. Barragán, Juárez, Porfirio Díaz, Santo Domingo, Sendero Divisorio y Diego Díaz de Berlanga, en donde se observa una tendencia netamente mercantil y de negocios.

Dentro de los límites de San Nicolás se encuentra el popular Mercado de Abastos, que representa importantes flujos de negocio y actividades comerciales. Este uso ocupa una superficie total de 85 hectáreas.

Existen también mercados populares fijos y algunos no fijos o rodantes.

Los mercados rodantes propician problemas de tipo vial y de generación de basura, algunos llegan a bloquear hasta seis calles simultáneamente, empero, estos mercados también representan soluciones a las demandas de la población a nivel de barrio.

21.- Vivienda.

La vivienda como unidad es la base primaria de la ciudad y en su conjunto ocupa alrededor del 51% de su extensión territorial, constituye así la actividad con mayor utilización de área urbanizada. La vivienda es uno de los elementos torales para el adecuado desarrollo de la vida humana, el resguardo personal es una necesidad básica que debe satisfacer ciertos requerimientos en beneficio no solo del individuo en lo particular, sino de la familia y de la sociedad en general a las que pertenece.

El desarrollo habitacional depende de una serie de condicionantes estructurales entre las que destacan los niveles y distribución del ingreso de la población; la capacidad de oferta de suelo urbano; la edificación de vivienda por parte del factor capital inmobiliario; las políticas públicas de los tres niveles de gobierno aplicables en materia de suelo, vivienda y equipamiento urbano; y las prácticas financieras del sistema bancario.

En el año de 1960, el Área Metropolitana de Monterrey tenía 725,811 habitantes en 127,620 viviendas; la densidad era de 5.67 habitantes por vivienda (hab/viv). Éste índice se elevó en 1970 a 6.07 hab/viv, es decir 210,528 viviendas para 1,278,896 habitantes. La densidad habitacional en 1980 fue de 5.56, 2,015,845 habitantes en 361,952 viviendas, volviendo a disminuir en 1990, donde se tenían 528,941 viviendas con una densidad de 4.86 hab/viv, y para 1995 se contaba con 3,475,224 habitantes en 659,767 viviendas y la densidad de 4.5 hab/viv,. Para el año 2000 se contaba con 3'249,482 habitantes en 731,813 viviendas, obteniendo una densidad de 4.44 hab./Viv. La tendencia entonces de la densidad en estudio es constante a la baja.

Es importante considerar la información que se representa por Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEBS) del año 2010 y que contienen las siguientes variables:

- a. Calidad de los materiales de construcción.
- b. Ambientes con los que cuenta la vivienda.
- c. Servicios.
- d. Nivel de ocupación.
- e. Nivel de ingreso.

Según dicha información censal, en el municipio de San Nicolás de los Garza existen al momento del censo 115,398 viviendas particulares, con un promedio de 3.9 ocupantes cada una, mismas que gozan de las siguientes particularidades:

Cuadro 6. Servicios en la vivienda.

SERVICIO	VIVIENDAS
Que disponen de agua de la red pública	112,099
Que disponen de energía eléctrica	112,510
Que disponen de drenaje	112,062
Que tienen piso diferente de tierra	111,007
Que disponen de sanitario o excusado	112,203
Que disponen de computadora	62,836
Que disponen de lavadora	104,119
Que disponen de refrigerador	110,573
Que disponen de televisión	111,480

Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010.

CAPÍTULO SEGUNDO. **ZONIFICACIÓN Y LINEAMIENTOS URBANOS.**

Zonificación Primaria y Secundaria.

La zonificación está definida en el artículo 5 fracción LXIX de la Ley de Desarrollo Urbano en el Estado de Nuevo León, como: “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”.

Por su parte, el artículo 81 fracción III del mismo ordenamiento, dispone que toda planificación deberá determinar la zonificación primaria y secundaria del territorio municipal, estableciendo y delimitando los espacios dedicados a la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

En ese contexto, el artículo 121 establece lo referente a la zonificación primaria, en el sentido de que debe regir en materia de planificación urbana, correspondiendo a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de su territorio, la que deberá establecerse en los programas de desarrollo urbano de centros de población, en donde las áreas que integran y delimitan los centros de población o zonificación primaria se clasifican como sigue:

Áreas urbanas o urbanizadas;

Áreas de reserva para el crecimiento urbano o urbanizables;

Áreas no urbanizables:

- a) Por causa de preservación ecológica;
- b) Por prevención de riesgo;

- c) Por mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de los centros de población; y
- d) Por tener pendientes mayores al 45%.

En cuanto a la zonificación secundaria, el artículo 123 dispone que el suelo y las edificaciones que se construyen sobre las zonas primarias mencionadas en el artículo 121, se clasifican a su vez en zonas secundarias, las cuales se constituirán por los usos y destinos del suelo o aprovechamiento predominantes que determinen los programas de desarrollo urbano de los centros de población y los que se deriven de éste. Tales aprovechamientos se clasifican como sigue:

Según los usos del suelo en:

- a) Habitacional;
- b) Comercial;
- c) Servicios;
- d) Industrial;
- e) Agropecuario;
- f) Forestal; y
- g) Mixto, en el que estarán permitidos los usos habitacionales, comerciales o de servicios.

Según los destinos del suelo:

- a) Espacios abiertos y áreas verdes;
- b) Infraestructura y obras complementarias;
- c) Equipamiento urbano;
- d) Vialidad y obras complementarias; y
- e) Mixto.

De una correcta exégesis de estas disposiciones, se advierte que la zonificación constituye la primera distribución del territorio en grandes áreas en el espacio de la ciudad ya existente, con el propósito de corregir el crecimiento, para clasificar el centro de población en áreas urbanas, urbanizables y de preservación natural; mientras que la zonificación secundaria, establece los usos y destinos de suelo predominantes que se determinan o determinen en las planificaciones urbanas.

A. Zonificación Primaria.

Para efectos de establecer una zonificación primaria en el territorio del Municipio de San Nicolás de los Garza, debe partirse de la premisa de que existen pocas áreas disponibles para enfrentar nuevos procesos de urbanización, por lo que la totalidad de la tierra se considera como área urbanizada, con particularizada excepción de las siguientes zonas:

1. El área de San Cristóbal, que se ubica en el polígono que limita al Norte con el municipio de Apodaca, al Sur con las Colonias Los Ángeles Tercer Sector y Casa Blanca San Ángel, al Oriente con la Colonia Los Frenos del Lago Segundo Sector y al Poniente con Avenida López Mateos.

Circunscripción territorial que se clasifica como zona de reserva para el crecimiento urbano.

2. El área de las laderas del Cerro del Topo Chico, que se ubican al Poniente del territorio en los límites con el municipio de Monterrey.

Circunscripción territorial que se clasifica como zona de reserva no urbanizable por causa de preservación ecológica y como medida preventiva de riesgos de volteo y deslizamiento, especialmente en el flanco sureste del consabido Cerro.

Considerando las características y conformación orográfica del territorio municipal, no existe la necesidad de clasificar zonas de reserva no urbanizables por causa de pendientes mayores al 45%.

B. Zonificación Secundaria.

La zonificación secundaria se determina en principio desde el punto de vista del uso y del destino del suelo que será objeto de ulterior detalle, pero siempre en la inteligencia de que en el caso de que exista confusión respecto al uso y/o destino que deba asignarse a un área o terreno específico; o bien, que alguna zona no encuadre en ningún tipo de zonificación secundaria que se haya establecido, se considerará para todo efecto legal como zona habitacional del tipo unifamiliar (ver plano 9).

1. Desde el Punto de Vista del Uso del Suelo:

a. Zonas Habitacionales.

El uso predominante en todo el municipio será el habitacional, permitiéndose el establecimiento de los usos compatibles de comercio, oficinas y servicios que atiendan preponderantemente a la población de cada distrito establecido.

En la ejecución de esta planeación se procurará evitar el deterioro ambiental y el congestionamiento vial; debiendo fomentarse la repoblación del área actualmente habitada mediante la elevación de las densidades y la urbanización de áreas libres que habrán de destinarse al futuro crecimiento de la población.

Así, el uso de suelo habitacional será:

Habitacional Unifamiliar (HU): Este uso permite la edificación de inmuebles destinados a la vivienda unifamiliar y es el de preponderante aplicación al interior de las colonias habitacionales, permite la edificación de vivienda unifamiliar, no permite usos multifamiliares ni comerciales. Los usos permitidos se establecen en las Matrices de Zonificación Secundaria (Compatibilidad de Usos del Suelo) de este Plan y les serán aplicables la normatividad y lineamientos correspondientes a la zona donde se ubiquen y que se encuentran señaladas en la matriz de densidades y lineamientos urbanísticos.

Habitacional Multifamiliar (HM): Este uso permite la edificación de inmuebles destinados a la vivienda unifamiliar y multifamiliar, no permite usos comerciales ni de servicios. Podrán construirse viviendas multifamiliares horizontales, verticales o mixtas. Los usos permitidos se establecen en las Matrices de Zonificación Secundaria (Compatibilidad de Usos del Suelo) de este Plan y les serán aplicables la normatividad y lineamientos correspondientes a la zona donde

se ubiquen y que se encuentran señaladas en la matriz de densidades y lineamientos urbanísticos.

b. **Zonas Industriales:**

El uso de suelo industrial será:

Industrial Ligero (IL): Este uso permite actividades de bajo impacto ambiental, permite los usos comerciales y de servicios de impacto moderado y medio. Se aplica respecto aquellos establecimientos, inmuebles o instalaciones de uso no habitacional que sus actividades o procesos:

- a) No emiten al aire sustancias sólidas, líquidas o gaseosas de algún tipo.
- b) No emiten olores, ruido, vibraciones, energía térmica ni lumínica.
- c) Las descargas de agua residual que generan son resultado de actividades sanitarias o de limpieza de áreas que no requieren tratamiento antes de descargarse al sistema de drenaje sanitario municipal.
- d) Los residuos sólidos y líquidos que generan son considerados no peligrosos de acuerdo a las normas oficiales mexicanas y pueden ser depositados en los sitios autorizados para la disposición final de los residuos sólidos municipales.

Los usos y destinos de suelo permitidos se establecen en las Matrices de Zonificación Secundaria (Compatibilidad de usos de suelo) de este Plan y les serán aplicables la normatividad y lineamientos correspondientes a la zona donde se ubiquen y que se encuentran señaladas en las matrices de densidades y lineamientos urbanísticos.

Industrial Medio (IM): Este uso permite actividades de mediano impacto ambiental, se entenderá prohibida la función habitacional y en forma condicionada el comercial y de servicios. Se aplica respecto aquellos establecimientos cuyas actividades o procesos:

- a) Emiten al aire sustancias sólidas, líquidas o gaseosas, que requieren equipos o sistemas de control para no rebasar los límites permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas o bien para que no sean percibidos en los predios colindantes.
- b) Emiten olores, ruido, vibraciones, energía térmica y/o lumínica que no requieren equipos o sistemas de control para no rebasar los límites permisibles máximos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas o bien no son percibidos en los predios colindantes inmediatos.
- c) Genera descargas de agua residual que requieren pretratamiento físico para cumplir con los requerimientos establecidos por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. y /o por la Agencia de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado.
- d) Generan residuos sólidos, que incluyen domésticos y de oficina, así como aquellos generados dentro del proceso, pero no son clasificados como peligrosos de acuerdo a la Normatividad Oficial Mexicana, quedan incluidas en esta clasificación las actividades consideradas como microgeneradoras de desechos peligrosos previa presentación del registro ante la autoridad ambiental.

Los usos y destinos de suelo permitidos se establecen en las Matrices de Zonificación Secundaria (Compatibilidad de Usos del Suelo) de este Plan y les serán aplicables la normatividad y lineamientos correspondientes a la zona donde se ubiquen y que se encuentran señaladas en las matrices de densidades de lineamientos urbanísticos.

Industrial Pesado (IP): Este uso permite actividades de alto impacto ambiental, se entenderá siempre prohibida la función habitacional y en forma condicionada los usos comerciales y de servicios. Se aplica respecto aquellos establecimientos, inmuebles o instalaciones cuyas actividades o procesos:

- a) Emiten al aire sustancias sólidas, líquidas o gaseosas que se consideran contaminantes al ambiente y/o a la salud de acuerdo a las disposiciones de las Normas Oficiales Mexicanas, reglamentos u ordenamientos legales ambientales y/o sanitarias y requieren establecer mecanismos para su control.
- b) Emiten al aire sustancias sólidas, líquidas o gaseosas que provocan olores irritantes y/o desagradables, de tal manera que los equipos o sistemas de control de contaminación son insuficientes para evitar que sean percibidos en los predios colindantes.
- c) Emiten ruido, vibraciones, energía térmica y lumínica que sobrepasen las Normas Oficiales Mexicanas y requieran establecer equipos o sistemas de control para no ser percibidos en los predios colindantes.
- d) Emiten descargas de agua residual que por su flujo y/o contenido de contaminantes requieren otros tratamientos además de los físicos para cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas y/o los estándares establecidos por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D.
- e) Generen residuos sólidos y/o líquidos considerados como peligrosos de acuerdo a la Normatividad Oficial Mexicana.
- f) Sean consideradas como riesgosas por la legislación estatal y/o municipal de protección civil.

Los usos y destinos de suelo permitidos se establecen en las Matrices de Zonificación Secundaria (Compatibilidad de Usos del Suelo) de este Plan y les serán aplicables la normatividad y lineamientos correspondientes a la zona donde se ubiquen y que se encuentran señaladas en las matrices de densidades y lineamientos urbanísticos.

En las autorizaciones para el uso de suelo Industrial Pesado se tomarán en todo caso las medidas pertinentes para que los impactos ambientales que por la operación de la interesada vaya a sufrir el entorno inmediato sean controlados adecuadamente.

Cuando se trate de industrias contaminantes que para su operación emplean insumos o materiales explosivos, radiactivos, inflamables o corrosivos, deberá estarse en todo caso a lo dispuesto por las legislaciones especiales o correspondientes y aplicables sobre el control de emisiones de ruidos, polvos, gases y consumo de agua y energía.

c. Zona Comercial y de Servicios.

Zonas de concentración de servicios y comercios, son aquellas determinadas en los planos de zonificación que tendrán predominancia de los usos indicados en las Matrices de Zonificación

Secundaria (Compatibilidad de Usos de suelo) de este Plan, por lo que deberán sujetarse a las políticas de redensificación y mixtura de usos de suelo señalados en las Matrices de Densidades y Lineamientos correspondiente.

Bajo esa óptica se establecen como zonas comerciales y de servicios predominantes, las siguientes:

- I.- Comercial y de Servicios (CS)
- II.- Corredor Urbano de Mediano Impacto (CUMI)
- III.- Corredor Urbano de Alto Impacto (CUAI)
- IV.- Corredor Urbano Industrial (CUI)
- V.- Subcentro Urbano (SCU)

d. Zonas Especiales.

i.- Crecimiento Controlado (CC): Zona en donde aplica primordialmente el uso habitacional, las densidades se calculan en función del análisis y estudio de demanda de población, de la capacidad para el correcto abasto y suministro de servicios de agua y drenaje, electricidad y estudio de movilidad correspondiente, lo anterior vigilando que su resultado no sea en detrimento de la comunidad inmediata, sus densidades y lineamientos se determinan por las Matrices de Zonificación Secundaria (Compatibilidad de Usos del Suelo) de este Plan y les serán aplicables la normatividad y lineamientos correspondientes a la zona donde se ubiquen.

ii.- Área Natural Protegida (ANP): El uso de suelo de estas zonas prohíbe cualquier tipo de edificación al reservarse el desarrollo del área por sus características naturales. Les serán aplicables la normatividad y lineamientos correspondientes a la zona donde se ubiquen.

iii.- Zona de Transición (ZT): territorio delimitado e identificado en el plan de Desarrollo Urbano Sustentable, con tendencias de cambio de uso del suelo, sujeto a políticas y acciones de mejoramiento urbano.

iv.- Zona de Valor Cultural (ZVC): Corresponde a las áreas del casco urbano, declarado como Zona Protegida con los caracteres de Zona Histórica, Zona Pintoresca y Zona de Belleza Natural. Les serán aplicables la normatividad y lineamientos correspondientes a la zona donde se ubiquen.

e. Corredores Urbanos.

Los corredores urbanos son zonas donde se concentran actividades comercial y de servicios y en algunos casos de actividades industriales, cuyo alcance rebasa al propio centro de población, por lo que son adecuadas en forma de corredores desarrollados sobre vialidades del sistema vial primaria con fácil accesibilidad hacia las salidas carreteras; así como en zonas industriales consolidadas, afectando así el uso de suelo de los predios aledaños. Se clasifican según el impacto urbano de las actividades que son capaces de albergar y dicho impacto es evaluado en términos viales, ambientales y de superficie demandada.

Los predios que dan frente a vialidades importantes tienen un potencial de desarrollo mayor que aquellos que se ubican al interior de las zonificaciones secundarias imperantes. Esta condición permite que, estratégicamente, los predios ubicados frente a dichas vialidades puedan distinguirse del resto, permitiendo en ellos, según el tipo de corredor, erigir edificaciones de mayor altura y ejercer un uso mixto de las mismas.

Dependiendo de la importancia que representa cada Corredor Urbano, por su potencial de desarrollo y su conexidad con otros elementos estructurales, se clasifican así:

Corredor Urbano Ultraligero (CUU): Se constituyen frente a vialidades locales y colectoras ubicadas estrechamente a las zonas habitacionales, el uso de suelo es predominantemente habitacional, permitiendo en forma condicionada los usos de suelo comercial y de servicios y no permite los usos de suelo industrial. En este uso de suelo regirá una densidad baja. Los usos permitidos se establecen en las Matrices de Zonificación Secundaria (Compatibilidad de Usos de Suelo) de este Plan y les serán aplicables la normatividad y lineamientos correspondientes a la zona donde se ubiquen y que se encuentran señaladas en las Matrices de Densidades y Lineamientos Urbanísticos.

Corredor Urbano de Bajo Impacto (CUBI): Se constituyen frente a vialidades locales o subcolectoras ubicadas estrechamente a las zonas habitacionales, permite en forma condicionada los usos de suelo comercial y de servicios y no permite los usos de suelo industrial. En este uso de suelo regirá una densidad media. Los usos permitidos se establecen en las Matrices de Zonificación Secundaria (Compatibilidad de Usos del Suelo) de este Plan y les serán aplicables la normatividad y lineamientos correspondientes a la zona donde se ubiquen y que se encuentran señaladas en las Matrices de Densidades y Lineamientos Urbanísticos.

Corredor Urbano de Mediano Impacto (CUMI): Se constituye sobre vialidades subcolectoras, colectoras y, en ocasiones, principales; permite una amplia gama de usos de suelo comercial y de servicios, así como industrial ligero y no permite los usos de suelo industrial medio y pesado. En este uso de suelo regirá una densidad media. Los usos permitidos se establecen en las Matrices de Zonificación Secundaria (Compatibilidad de Usos del Suelo) de este Plan y les serán aplicables la normatividad y lineamientos correspondientes a la zona donde se ubiquen y que se encuentran señaladas en las Matrices de Densidades y Lineamientos Urbanísticos.

Corredor Urbano de Alto Impacto (CUAI): Se constituye sobre vialidades principales y de acceso controlado; permite todos los usos de suelo comercial y de servicios y el uso de suelo habitacional multifamiliar y no permite los usos de suelo industriales. En este uso de suelo regirá una densidad alta. Los usos permitidos se establecen en las Matrices de Zonificación Secundaria (Compatibilidad de Usos) del Suelo de este Plan y les serán aplicables la normatividad y lineamientos correspondientes a la zona donde se ubiquen y que se encuentran señaladas en las Matrices de Densidades y Lineamientos Urbanísticos.

Corredor Urbano Industrial (CUI): Se constituye en zonas industriales consolidadas, se trata de zonas cuya vocación es el albergue de empresas productoras manufactureras o de transformación industrial; permite todos los usos de suelo comercial, de servicios e industriales y no permite el uso de suelo habitacional. Los usos permitidos se establecen en las Matrices de Zonificación Secundaria (Compatibilidad de Usos del Suelo) de este Plan y les serán aplicables la normatividad y lineamientos correspondientes a la zona donde se ubiquen y que se encuentran señaladas en las Matrices de Densidades y Lineamientos Urbanísticos.

Los propietarios de predios que con frente a vialidades con Norma Complementaria podrán elegir entre la aplicación de dicha normatividad para su inmueble; o bien, la zonificación secundaria que en principio le definió el Plan al área territorial de que se trate; en la inteligencia que el uso de suelo de un corredor urbano tendrá como profundidad el que corresponda al límite de cada predio y que el suelo comercial y/o de servicios se entenderá siempre hacia el frente del corredor

urbano, sin que se pueda entender en el caso que el límite del predio sea la vialidad posterior, que se beneficie esta última.

En el cuadro 7, se describen los Corredores Urbanos definidos por este Plan de Desarrollo Urbano Sustentable, indicando las vialidades donde existen, los tramos correspondientes y el límite de profundidad del Uso de Suelo.

7. Matriz Normativa de los Corredores Urbanos. (ver Plano Zonificación Secundaria)

MATRIZ NORMATIVA DE LOS CORREDORES URBANOS		
VIALIDAD	TRAMO	NORMA
1ª Avenida	Desde la calle Rubi hasta Camino a Santa Rosa	Corredor Urbano Bajo Impacto (CUBI)
4ª Avenida	Desde Cordillera de los Andes hasta Diego Díaz de Berlanga	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
8ª Avenida	De 4ª Avenida a Juan Pablo II	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Agustín de Iturbide	Desde Zacatecas hasta Montes Berneses	Corredor Urbano de Bajo Impacto (CUBI).
Almería-Los Pinos	Desde Avenida Uno al Poniente hasta la calle Lago Rodeo. Excluyendo acera Sur en su tramo de Avenida del Paraíso hasta Lago Rodeo.	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Antiguo Camino a Apodaca	Desde Avenida Los Ángeles hasta la calle "Comisión Federal de Electricidad".	Corredor Urbano de Bajo Impacto (CUBI).
Antiguo Camino a Santo Domingo (Arroyo)	Desde Plutón hasta Huizache	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Año Internacional de la Mujer	Desde Montes Berneses hasta calle Del Sendero.	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Arturo B. de la Garza	Desde Sendero Norte hasta Jorge A. Treviño; excluyendo la acera poniente de dicha arteria.	Corredor Urbano de Bajo Impacto (CUBI)
Avenida 1ª	De calle C a calle D	Corredor Urbano de Bajo Impacto (CUBI)
Avenida Aceros	Desde Avenida Diego Díaz de Berlanga a el Deportivo	Corredor Urbano de Bajo Impacto (CUBI)

			Mezquital	
Avenida Almazán			Desde Avenida Manuel L. Barragán hasta el límite con el Municipio de Monterrey	Corredor Urbano de Bajo Impacto (CUBI)
Avenida Anillo Vial Metropolitano (Hoy Pablo II) Tramo I			De Torre de Falcón a Manuel L. Barragán	Corredor Urbano de Bajo Impacto (CUBI)
Avenida Anillo Vial Metropolitano (Hoy Pablo II) Tramo II			Desde Manuel L. Barragán hasta Avenida San Nicolás. Excluyendo la acera Norte desde la Ave. Universidad hasta la Ave. Jorge A. Treviño	Corredor Urbano de Bajo Impacto (CUBI)
Avenida Anillo Vial Metropolitano (Hoy Pablo II) Tramo III			Desde Avenida San Nicolás al límite con el Municipio de Guadalupe.	Corredor Urbano de Mediano Impacto (CUMI)
Avenida Artículo 123			Desde Avenida La Grange al poniente hasta Torres de Santo Domingo	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Avenida Casa Bella			De Avenida Universidad hasta Avenida Las Torres	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Avenida Casa Blanca Tramo I			Desde Avenida López Mateos hasta Avenida Las Torres	Corredor Urbano de Mediano Impacto (CUMI)
Avenida Casa Blanca Tramo II			Desde Avenida Las Torres hasta Carretera Miguel Alemán. Excluyendo el tramo del fraccionamiento Urbi Quinta Montecarlo	Corredor Urbano de Bajo Impacto (CUBI)
Avenida Central			Limita al Oeste con Avenida Universidad y al Este con el Anillo Vía Metropolitano (Juan Pablo II)	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Avenida Conductores Tramo I			Limita al Sur con el Municipio de Guadalupe y al Norte con Avenida Rómulo Garza	Corredor Urbano de Bajo Impacto (CUBI)
Avenida Conductores Tramo II			Limita al Sur con Avenida Rómulo Garza y al Norte con Avenida López Mateos	Corredor Urbano de Mediano Impacto (CUMI)
Avenida de la Juventud			Desde Diego Díaz de Berlanga hasta López Mateos	Corredor Urbano de Alto Impacto (CUAI)
Avenida Diego Díaz de Berlanga			Desde el límite Sur con el Municipio de Monterrey hasta Aceros (Limite con Apodaca)	Corredor Urbano de Mediano Impacto (CUMI)
Avenida Jorge A. Treviño			Desde Nogalar Sur hasta Avenida Santo Domingo. Excluyendo la acera Norte desde Juan Pablo II hasta Arturo B. de la Garza	Corredor Urbano de Bajo Impacto (CUBI)
Avenida Juan Montemayor			Limita al Sur con el Municipio de Guadalupe y al Norte con la Avenida Rómulo Garza	Corredor Urbano de Bajo Impacto (CUBI)

Avenida Las Américas (Mario J. Montemayor)	Limita al Sur con el Municipio de Guadalupe y al Norte con la Avenida Rómulo Garza	Corredor Urbano de Bajo Impacto (CUBI)
Avenida Las Puentes	Comienza en Avenida Cristina Larralde pasando al Este con calle Pico Bolívar y termina en la Avenida Cristina Larralde.	Corredor Urbano de Bajo Impacto (CUBI)
Avenida Las Torres (Anillo Eléctrico)	Limita al norte con Camino al Mezquitil y al sur con calle 1a. Avenida	Corredor Urbano de Mediano Impacto (CUMI)
Avenida Las Torres de Santo Domingo	Limita al Oeste con calle Poseidón y al Este con 1ª Avenida	Corredor Urbano de Bajo Impacto (CUBI)
Avenida López Mateos	Desde el límite Sur con el Municipio de Monterrey hasta la Avenida Aceros en el límite con el Municipio de Apodaca	Corredor Urbano Industrial (CUI)
Avenida Los Ángeles	Limita al Poniente con el Municipio de Monterrey y al Oriente con la Avenida Rómulo Garza	Corredor Urbano de Alto Impacto (CUAI)
Avenida Manuel L. Barragán	Desde el límite Sur con el Municipio de Monterrey, pasando el Anillo Vial Metropolitano, hasta el límite Norte con municipio de Escobedo.	Corredor Urbano de Alto Impacto (CUAI)
Avenida Monte Olimpo	Desde Cordillera de los Andes hasta Vesubio	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Avenida Montes Berneses	De Jorge Treviño a Santo Domingo	Corredor Urbano de Mediano Impacto (CUMI)
Avenida Montes Berneses	Desde Avenida Santo Domingo continuando por Nápoles hasta Manuel Ignacio Altamirano.	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Avenida Montes de Bohemia	Desde Avenida Cristina Larralde al Norte hasta Avenida Las Puentes al Sur	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Avenida Munich (Eugenio Clariond)	Desde Avenida Nogalar hasta Avenida Universidad	Corredor Urbano Industrial (CUI)
Avenida Nogalar Tramo I	Desde Avenida Universidad hasta la Avenida Diego Díaz de Berlanga	Corredor Urbano Industrial (CUI)
Avenida Nogalar Tramo II	Desde Avenida Diego Díaz de Berlanga hasta Avenida López Mateos	Corredor Urbano de Mediano Impacto (CUMI)
Avenida Palermo	Desde Avenida Casa Blanca al Norte hasta Los Pinos	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Avenida Peña Guerra	Desde Avenida López Mateos al Norte hasta Avenida Félix Galván (Rómulo Garza)	Corredor Urbano de Bajo Impacto (CUBI)

Avenida Pico Bolívar	Desde Avenida Las Puentes al Norte hasta Avenida Cordillera de los Andes al Sur	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Avenida República Mexicana Tramo I	Limita al Sur con Avenida Nogalar y al Norte limita con el Anillo Vial Metropolitano, con excepción de Avenida de la Juventud hasta Anillo Vial Metropolitano (Juan Pablo II) en su acera Poniente	Corredor Urbano Industrial (CUI)
Avenida República Mexicana Tramo II	Desde el Anillo Vial Metropolitano hasta Cristina Larralde; continuando de Avenida Jorge A. Treviño hasta límite con el Municipio de Escobedo	Corredor Urbano de Bajo Impacto (CUBI)
Avenida Rómulo Garza, antes Félix Galván	Desde el límite Sur con el Municipio de Monterrey hasta la Carretera Miguel Alemán	Corredor Urbano de Alto Impacto (CUAI)
Avenida Ruiz Cortínez Tramo I	Desde Avenida Churubusco al poniente hasta el límite con el Municipio de Guadalupe	Corredor Urbano de Mediano Impacto (CUMI)
Avenida San Nicolás	Acera Poniente desde Avenida Nogalar hasta Avenida de la Juventud y acera Poniente y Acera Oriente de Avenida de la Juventud a Avenida Cristina Larralde	Corredor Urbano de Bajo Impacto (CUBI)
Avenida San Nicolás	Acera Oriente desde Avenida Nogalar hasta Avenida de la Juventud	Corredor Urbano de Mediano Impacto (CUMI)
Avenida Santo Domingo	Desde Arturo B. de la Garza al Oeste hasta Avenida Diego Díaz de Berlanga	Corredor Urbano de Mediano Impacto (CUMI)
Avenida Sendero	Desde Balcones de Guanajuato hasta el límite Oriente del Municipio con Apodaca. Excluyendo la acera Sur desde Avenida Universidad hasta Arturo B. de la Garza	Corredor Urbano de Alto Impacto (CUAI)
Avenida Universidad	Desde Avenida Nogalar hasta Avenida Sendero en el límite con el Municipio de Escobedo. Excluyendo la acera Oriente en su tramo de Avenida Juan Pablo II hasta Avenida Sendero	Corredor Urbano de Alto Impacto (CUAI)
Avenida Vesubio	Desde Avenida Las Puentes al Poniente hasta Avenida Pico Bolívar al Oriente	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Balcones de Anáhuac	De la calle Izmanal a Sendero Divisorio, en su acera Oriente	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)

Bonifacio Salinas	Limita al Norte con Avenida Rómulo Garza y al Sur con la calle Unión	Corredor Urbano de Bajo Impacto (CUBI)
Burgos	De la calle Navarra a Santander en su acera Poniente	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Calcuta	De Islas del Sur hasta Avenida de la Juventud	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Calle ``D``	Desde Avenida 5 al Oriente hasta Juan Montemayor	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Calle Gonzalitos	Desde Avenida Universidad hasta Juan Pablo II	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Calzada Unión	Desde Avenida Las Américas (Mario J. Montemayor) hasta Avenida Las Torres	Corredor Urbano de Bajo Impacto (CUBI)
Camino a La Grange	Desde Avenida Las Torres (Anillo Eléctrico) hasta Camino a Santa Rosa. Excluyendo la sección del Parque Industrial Kalos	Corredor Urbano de Bajo Impacto (CUBI)
Camino al Mezquital	Desde calle 5 hasta Anillo Eléctrico	Corredor Urbano de Mediano Impacto (CUMI)
Camino al Mezquital	Desde Cordillera de los Andes hasta Enrique Recio. Excluyendo la acera Poniente	Corredor Urbano de Bajo Impacto (CUBI)
Camino a Santo Domingo	De Arturo B. de la Garza a República Mexicana	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Carretera Miguel Alemán	Desde el límite con el Municipio de Guadalupe hasta el límite con el Municipio de Apodaca	Corredor Urbano de Alto Impacto (CUAI)
Casa de Cortés / Casa de los Mascarones	Desde Manuel L. Barragán (Sendero) hasta Lerdo de Tejada	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Cerro de la Silla	Desde Ronzalitos al Norte hasta Avenida Jorge Treviño al Sur	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Chápala	De Angelitos Negros a República Mexicana	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Chihuahua	Desde Juan Pablo II hasta a Tizoc, continuando por la calle Esgrima hasta Atletismo	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Cordillera de los Andes	Desde Avenida Republica Mexicana hasta Camino al Mezquital	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Cristina Larralde	Desde Avenida Universidad hasta Avenida Santo Domingo	Corredor Urbano de Bajo Impacto (CUBI)
De la Aurora	Desde Sendero Divisorio hasta Balcones de Anáhuac	Corredor Urbano de Alto Impacto (CUAI)
Del Arrollo	Desde Avenida Santo Domingo hasta límite con	Corredor Urbano de Mediano Impacto (CUMI)

	Municipio de Apodaca	
Dr. Atl	De Jorge González Camarena a Sobre las Olas	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Enrique Recio	De Avenida Torres de Santo Domingo a la Avenida Las Torres	Corredor Urbano de Bajo Impacto (CUBI)
Estado de Guerrero	Desde Avenida Santo Domingo hasta Del Arrollo	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Famosa	Desde Avenida Nogalar Sur hasta Titán	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Felipe Ángeles	De Montes Rocallosos a Cristina Larralde, Las Puentes	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Francisco Villa	Al Suroeste con Avenida Manuel L. Barragán y al Noreste con Avenida Juan Pablo II (Anillo Vial)	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Fray Bartolomé de las Casas	De Avenida Manuel L. Barragán a Avenida Universidad	Corredor Urbano de Bajo Impacto (CUBI)
Fundidores Tramo I	Desde Avenida Los Pinos hasta Avenida Rómulo Garza	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Fundidores Tramo II	De Antiguo Camino a Apodaca hasta los Pinos	Corredor Urbano de Bajo Impacto (CUBI)
Gral. Torres	Desde Sierra de Palomas hasta Montes Rocallosos	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Gustavo Díaz Ordaz	Desde Avenida Adolfo López Mateos, pasando por Juan Pablo II, hasta la vía FF.CC. a Matamoros	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Gustavo Sada Paz	Desde Juan Pablo II hasta Mario J. Montemayor	Corredor Urbano de Bajo Impacto (CUBI)
Ignacio Manuel Altamirano	Desde Avenida Montes Berneses hasta Nápoles	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Irlandeses	Desde Avenida Diego Díaz de Berlanga hasta vía FF.CC. a Matamoros	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Islas del Sur	Desde Diego Díaz de Berlanga hasta Avenida Adolfo López Mateos	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Iztaccíhuatl	Desde Avenida San Nicolás al Norte hasta la calle C de Conformidad al Sur	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Jabatos	De Rómulo Garza a Calzada Unión	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Jorge González Camarena	De Arturo B. de la Garza hasta la calle Zacatecas	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Juárez	De Santo Domingo a La Grange	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)

La Grange	De Tlachicuerias hasta Avenida Cordillera de los Andes y Camino al Mezquital	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Lago de Texcoco	Desde Avenida Las Torres al Poniente hasta Rodeo	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
La Paloma	Desde Dr. Atl al Poniente hasta Avenida República Mexicana	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Las Flores	Desde Avenida Los Pinos hasta Avenida Rómulo Garza	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Las Torres	De Miguel Alemán hasta Casablanca (a Futuro hasta Camino a Orión). Excluyendo la acera poniente desde Avenida Los Pinos	Corredor Urbano de Bajo Impacto (CUBI)
Las Torres	Desde Juan Pablo II hasta Avenida Sendero	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Lerdo de Tejada	Limita al Poniente con Manuel L. Barragán hasta Avenida Universidad	Corredor Urbano de Bajo Impacto (CUBI)
Los Árboles	Desde Avenida Los Pinos hasta Avenida Rómulo Garza	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Londres	Desde Avenida Casa Blanca hasta Avenida Los Pinos	Corredor Urbano de Bajo Impacto (CUBI)
Magueyes	De Santo Domingo a Avenida Diego Díaz de Berlanga	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Malvinas	Desde la calle Patagonia hasta la calle Islandia	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Mitla	Desde Ignacio Manuel Altamirano hasta Plaza del Sur	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Morenita Mía	De Arturo B. de la Garza a lindar hacia el Norte con el Municipio de Escobedo	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Octava	De Bonifacio Salinas a Nicolás Bravo	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Ojo de Agua	Desde Avenida la Juventud hasta Avenida Titán	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Palermo	Desde Avenida Casa Blanca hasta Avenida Los Pinos	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Pascasio Ortiz de Letona	De Diego Díaz de Berlanga a Arroyo (Avenida La Grange)	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Peinadores (Prolongación Apolo)	Desde Calzada Unión, luego por Privada Apolo hasta el límite con Municipio de Guadalupe	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Pensamiento	De Chápala a Plutarco Elías Calles (Sendero)	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Pico Sorata	Desde Pico Bolívar al Poniente continuando por la calle Vicente Guerrero hasta	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)

	Avenida Diego Díaz de Berlanga	
Piel Canela	De República Mexicana a Héroes de Mexico	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Popocatepetl	Desde Cordillera de los Andes hasta Sierra Zacatecas	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Prolongación Benito Juárez	De Las Torres a Universidad	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Prolongación Nogalar	Limita al Sur con Avenida Nogalar y al Norte con Avenida del Bosque	Corredor Urbano de Bajo Impacto (CUBI)
Río Conchos	De Desde República Mexicana hasta Principal Norte	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Roberto Espinosa	Desde Diego Díaz de Berlanga hasta Poseidón	Corredor Urbano de Bajo Impacto (CUBI)
Roberto G. Sada	Limita al Sur con Municipio de Guadalupe y al Noroeste con Avenida López Mateos	Corredor Urbano de Bajo Impacto (CUBI)
Sobre las Olas	Desde El Chorrito hasta Morenita Mía	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Sofía Bassi	De Santo Domingo a Chápala	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Titán	De Ojo de Agua hasta Avenida San Nicolás	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Tlachichuería	Desde Avenida Diego Díaz de Berlanga hasta Las Torres (Anillo Eléctrico)	Corredor Urbano de Bajo Impacto (CUBI)
Vía FF.CC a Matamoros	Desde el límite Municipal con Monterrey hasta el límite con Apodaca	Corredor Urbano de Mediano Impacto (CUMI)
Vicente Guerrero	Desde Del Arroyo hasta Camino al Mezquital	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
Zacatecas	Del Estudio al Norte hasta Avenida Santo Domingo	Corredor Urbano Ultraligero (CUU)

Fuente: Elaboración Propia

2. Desde el Punto de Vista del Destino del Suelo:

a. Espacios Abiertos y Áreas Verdes (EA): Es el uso aplicable a parques, jardines, plazas y áreas jardinadas de las vialidades, no permite ningún tipo de edificación, salvo aquellas instalaciones necesarias para la conservación de los propios espacios abiertos.

b. Equipamiento Urbano, conjunto de bienes inmuebles, construcciones, instalaciones y mobiliario, utilizados para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas.

Los centros de equipamiento urbano del territorio municipal se encuentran previstos en el Plan, los cuales se clasifican en:

I.- Distritos.

II.- Subcentros Urbanos. (SCU)

III.- Centro de Equipamiento Metropolitano (CEM).

i.- Centro de Equipamiento Metropolitano (CEM).

El Centro de Equipamiento Metropolitano de San Nicolás de los Garza se ubica en el casco urbano municipal, sector en que se concentran pocas edificaciones de valor histórico o artístico como la plaza Bernardo Reyes que data desde la fundación de la villa (aunque ha sido remodelada en diversas ocasiones), la antigua capilla de San Nicolás Tolentino, que conserva actualmente su fachada original del siglo XX y que es parte del patrimonio arquitectónico del Estado de Nuevo León. Igualmente, en el casco de la ciudad se observa el monumento denominado Obelisco en homenaje a los pioneros de nuestra pujante e industriosa ciudad, se ubica en la plaza de marras y frente al palacio municipal, imagen que pese a contrastar con los pocos elementos históricos -por contemporánea- queda inmersa en la diversidad de muestras arquitectónicas de ese sector.

Este centro de equipamiento, como elementos estructuradores de las áreas urbanas de los centros de población, tendrán como función esencial la de proporcionar servicios diversos al centro de población municipal y en observancia de lo preceptuado por el artículo 145 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, concentra servicios y equipamiento como: oficinas para la administración pública; áreas cívicas y recreativas a descubierto, edificios culturales. Los usos predominantes comerciales; oficinas; locales para servicios personales, locales de espectáculos, hoteles, restaurantes, cafés y casa habitación de forma horizontal; Los usos complementarios son: habitacional departamental en plantas altas; servicios de mantenimiento; escuelas preparatorias, técnicas y universitarias; gasolineras, áreas de estacionamientos; y servicios de salud.

ii.- Subcentros Urbanos (SCU).

La suprainvocada legislación estatal de Desarrollo Urbano estatuye en su numeral 144 que el Estado y los municipios promoverán la construcción y habilitación de centros de equipamiento, y destinos del suelo para atender las necesidades de la población en materia de salud, educación y recreación, mediante inversión pública directa, o a través de la concertación de acciones con el Gobierno Federal, así como los sectores social y privado mediante los instrumentos a que se refiere esta Ley.

Por su parte, el ulterior dispositivo 145 determina que los centros de equipamiento son elementos estructuradores de las áreas urbanas de los centros de población cuya función es proporcionar servicios diversos a la población de un barrio, un conjunto de barrios o todo el centro de población o región de que se trate.

Los Subcentros Urbanos han sido concebidos de acuerdo a limitantes físicas como son las avenidas importantes o vialidades primarias, barreras naturales y a características comunes que determinan la homogeneidad de los asentamientos, sus ocupaciones o el uso de equipamiento.

Al presente momento se identifican constituidos y consolidados en el Municipio de San Nicolás de los Garza, tres Subcentros Urbanos (SCU), a decir:

SCU Santo Domingo (Diego Díaz de Berlanga y Av. Santo Domingo).

SCU Anáhuac (Avenida Manuel L. Barragán y Fray Bartolomé de las Casas).

SCU Nogalar (Avenida La Juventud y Avenida López Mateos).

Zonas de equipamiento donde predominan usos de suelo compatibles entre sí, como habitacional, comercial, de servicios u oficinas y de recreación, mismos que actualmente satisfacen en forma controlada y adecuada las necesidades de las Colonias que resultan circunvecinas.

La parte oriente del territorio municipal, específicamente la zona que se ubica al Este de la Avenida López Mateos hacia los límites con Apodaca y Guadalupe, goza de escaso equipamiento urbano, provocando que los residentes de dichas Colonias deban transitar por el municipio hacia los Subcentros Urbanos de Santo Domingo y Nogalar, virtud a lo que se proyecta la creación a mediano plazo de un Subcentro Urbano adicional: La Talaverna (SCU La Talaverna), que estará comprendido y delimitado de la siguiente manera: al Norte limita con la Avenida Rómulo Garza; al Sur con el Arroyo de la Talaverna; al Poniente con la Avenida Juan Montemayor; y al Oriente con la Avenida General Bonifacio Salinas, calle Derecho de Huelga, calle De los Peinadores y la calle Prolongación Apolo al Oriente.

En la inteligencia que dicho SCU Talaverna brindará equipamiento y servicios a los Distritos La Fe, Fresnos, Casa Blanca, Tacuba, La Talaverna, Ciudad Ideal y Los Mezquites.

El SCU La Talaverna tendrá como vocación y destinos predominantes los siguientes: parque urbano, áreas cívico recreativas a descubierto; escuela preparatoria y escuelas técnicas, espacios culturales, pequeño hospital y clínica. Asimismo, sus usos predominantes serán los comercios y oficinas, recreación, restaurantes, servicios bancarios y personales, así como estacionamiento suficiente.

Los destinos complementarios permitidos en el SCU La Talaverna son los de educación escolar, puestos de policía y de socorro. Los usos complementarios: servicios de mantenimiento, departamentos de vivienda en plantas alta, gasolineras. Enriqueciendo con esto el servicio brindado por vía de equipamiento urbano a la zona Oriente del municipio de San Nicolás, sector de reciente explotación habitacional y comercial.

iii.- Distritos.

La Ley de Desarrollo Urbano consigna en su artículo 5, fracción LXIII, que las zonas o Distritos son las superficies de suelo en que se divide un centro de población o de un Municipio en las que está previsto un uso de suelo predominante de la superficie total de cada zona y pueden existir usos de suelo complementario y compatible con ese uso de suelo predominante.

Por su parte, en el diverso artículo 145, fracción II, dispone que la zonificación secundaria con destino de equipamiento urbano se clasificará entre otros destinos, en centros de grupos de barrios sub-centros urbanos generales.

Bajo esa óptica, se establece una organización espacial agrupando barrios o colonias, para tal efecto se divide la totalidad de la extensión territorial en 24 Distritos, estableciendo así una delimitación espacial concreta y congruente, a fin de procurar perennemente su adecuado y correcto equipamiento e infraestructura.

Los 24 distritos en que se divide el municipio se configuran en atención a las colonias que conforman el territorio municipal, incluyéndose en algunos casos zonas industriales y de educación superior (**ver Plano 9**).

Distrito Casa Bella.

El distrito Casa Bella limita al norte con el Municipio de General Escobedo, se encuentra circundada por la Avenida Manuel L. Barragán hacia el Poniente, la Avenida Universidad al Oriente y el Anillo Periférico hacia el Sur. Está conformado por las siguientes colonias y zonas:

Las Misiones.
Casa Bella.
Casa Bella 1er. Sector.
Casa Bella 2º. Sector.
Las Villas.
Fraccionamiento Getsemaní.
Zona Industria Automotriz.
Tabachines.
Fraccionamiento Villa Azul 1º y 2º sector.
Colonia Iturbide 1º, 2º y 3er. Sector.
Periférico.
Periférico Norte.
Nuevo Periférico 1º, 2º y 3er. Sector.
Cerradas del Roble.
Privada Casa Bella.

Distrito Balcones.

El Distrito Balcones limita al Norte con el Municipio de General Escobedo, se encuentra circundado por la Avenida Sendero hacia el Norte y al Oriente por la Avenida Manuel L. Barragán y hacia el Sur por el Anillo Vial Metropolitano (ahora Juan Pablo II), se caracteriza por predominar zonas industriales. Está conformado por las siguientes colonias y zonas:

Colonia el Mirador.
Zona donde se ubica el Tanque de Almacenamiento de Agua y Drenaje Mina-Monterrey.
Colonia Balcones de Anáhuac Sectores 1, 2, 3, 4 y 5.
Zona industrial Parque industrial Barragán Primera Etapa.
Zona industrial Colores Mexicanos Pyosa.
Colonia Estación Ramón Treviño.

Zona industrial Hierro del Acero.

Paraíso de Anáhuac.

Colinas de Anáhuac.

Reserva de Anáhuac.

Hacienda de Anáhuac.

Distrito Centro.

El Distrito Centro limita al Norte con el Municipio de General Escobedo, se encuentra circundado por la Avenida Universidad hacia el Poniente y al Oriente por la Avenida Arturo B. de la Garza (Zona Norte) y hacia el Sur por la Avenida Gonzalitos, se caracteriza por incluir la zona de la Cabecera Municipal. Está conformado por las siguientes colonias y zonas:

Fraccionamiento Villarreal 1 y 2 Sector.

Colonia Nuevo Laredo (La Joroba).

Las Puentes 1er. Sector.

Zona Centro (cabecera municipal).

Distrito CEDECO.

El Distrito CEDECO limita al Norte con el Municipio de General Escobedo, se encuentra circundado por la Avenida Arturo B. de la Garza hacia el Poniente y hacia el Oriente por la Avenida República Mexicana, comprende la Zona donde se ubica el CEDECO. Está conformado por las siguientes colonias y zonas:

Valle Dorado.

Fraccionamiento Valle Sol.

El Centenario II.

La Nogalera 1, 2 y 3 Sector.

Fraccionamiento México Lindo.

Residencial Roble 1, 2, 3 y 4 Sector.

Naranjal.

Col. Huertas de San Bartolo.

San Isidro.

Bosques del Roble 1º y 2do. Sector.

Col. Jardines de San Nicolás.

Col. Miraflores 3º y 4º Sector.

Fraccionamiento Villas del Roble.

Col. Santa María.

Fraccionamiento Los Nogales.

La Gloria.

Fraccionamiento Bet El.
Hacienda del Roble 1º y 2º Sector.
Anáhuac Sendero.
Portal del Roble.
Viejo Roble.
Roble San Nicolás.
Rincón del Roble.
Rincón de los Álamos.
San Ignacio.
Riberas San Nicolás.

Distrito El Refugio.

El Distrito El Refugio limita al Norte con el Municipio de General Escobedo y hacia el Oriente con el Municipio de Apodaca, se encuentra circundado por la Avenida República Mexicana hacia el Poniente y hacia el Sur por la Avenida Jorge Treviño. Está conformado por las siguientes colonias y zonas:

Constituyentes del 17.
Col. Mujeres Ilustres Fomerrey 4.
Las Alamedas.
Col. Unión de Colonos Benito Juárez.
Valle Del Roble.
Col. Héroes de México 1, 2, 3 y 4 Sector.
Col Villa Luz.
Col. Mujeres Ilustres.
Res. Roble 5 y 6 Sector.
Col. El Refugio 1er. Sector.
Col. Nicolás Bravo.
Refugio.
Col. El Fundador.
Col. Las Puentes IV Sector.
Fraccionamiento San Antonio.
Riveras de San Nicolás.
Rincón de los Cedros.

Distrito Vicente Guerrero.

El Distrito Vicente Guerrero limita al Oriente con el Municipio de Apodaca, se encuentra circundado por la Avenida Diego Díaz de Berlanga al Oriente y la Avenida Santo Domingo hacia el Sur. Está conformado por las siguientes colonias y zonas:

Col. Ignacio Ramírez.
El Refugio 2do. Sector.
Col. La Enramada.
Valle de las Flores 2º. Sector.
Valle de Santo Domingo 3er. Sector.
Col. Vicente Guerrero.
Valle de las Flores.
Valle de Santo Domingo 1er. Sector.
Valle de Santo Domingo 2º. Sector.
Valle de San Carlos.
Congregación Escobedo.

Distrito Santo Domingo.

El Distrito Santo Domingo limita al Oriente con el Municipio de Apodaca, se encuentra circundado por la Avenida Aceros hacia el Oriente y la Avenida Diego Díaz de Berlanga hacia el Poniente. Está conformado por las siguientes colonias y zonas:

Santo Domingo.
Fomerrey 119.
Nuevo Mezquital.
Fomerrey 33.
Residencial Santo Domingo.
Hacienda Santo Domingo.
Arboledas de Santo Domingo.
Fraccionamiento Los Naranjos.
Zona industrial Aceros de México.

Distrito Del Paseo.

El Distrito Del Paseo se encuentra circundado por la Avenida Diego Díaz de Berlanga hacia el Poniente y las vías de Ferrocarril a Matamoros. Está conformado por las siguientes colonias y zonas:

Los Nogales.
Unidad Laboral.

Torres de Santo Domingo.
Fomerrey 34.
Paseo de San Nicolás.
Paseo de los Andes.
Balcones de Santo Domingo.
Los Morales.
Fomerrey 30.

Distrito San Cristóbal.

El Distrito San Cristóbal limita al Oriente con el Municipio de Apodaca, se encuentra circundado por la Avenida Miguel Alemán hacia el Sur Oriente y al Sur con la Avenida Rómulo Garza. Está conformado por las siguientes colonias y zonas:

Fraccionamiento Residencial San Cristóbal.
Fresnos del Norte.
Fresnos del Lago 2º. Sector.
Villas de San Cristóbal.
San Cristóbal.
Los Ángeles 3er. Sector.
Del Lago.
Palmas Diamante Residencial.

Distrito La Fe.

El Distrito La Fe limita al Oriente con el Municipio de Apodaca y Guadalupe, se encuentra circundado por la Avenida Miguel Alemán hacia el Poniente. Está conformado por las siguientes colonias y zonas:

La Fe.
Fraccionamiento Bosques de Linda Vista 1er. Sector.
Fraccionamiento Bosques de Linda Vista 2º. Sector.
Villa de San Miguel La Talavera.
La Talavera.
Hacienda Las Fuentes.
Fraccionamiento Residencial Ciprés.

Distrito Casa Blanca.

El Distrito Casa Blanca se encuentra circundado por la Avenida López Mateos, se caracteriza por predominar zonas industriales. Está conformado por las siguientes colonias y zonas:

Zona Industrial CFE (Planta Monterrey).
Margarita Salazar de Rodríguez.
Villas de Casa Blanca.
Jardines de Casa Blanca.
Zona Industrial S.U.T.E.R.M.
Casa Blanca.
Jardines de Casa Blanca.
Casa Blanca San Ángel.
Rincón de Casa Blanca.
Villas de Oriente.
Costa del Sol 2º. Sector.
X.E.T. Nacional de Aceros.
Plásticos (Kir Alimentos, Rex, Conductores Monterrey).

Distrito Talavera.

El Distrito Talavera limita al Sur con el Municipio de Guadalupe, se encuentra circundada al Norte por la Avenida Rómulo Garza y al Poniente con la Avenida Las Américas. Está conformado por las siguientes colonias y zonas:

Fraccionamiento Miguel Alemán.
La Talavera CROC.
Blas Chumacero.
Los Laureles.
Zona Industrial PRODUR.
Hacienda Los Morales.
Residencial Los Morales.

Distrito Del Vidrio.

El Distrito Del Vidrio limita al Sur con el Municipio de Guadalupe, se encuentra circundada al Oriente con la Avenida Las Américas y al Nor-poniente con la Avenida Félix Galván. Está conformado por las siguientes colonias y zonas:

Nuevo Mundo.
Cd. Ideal 1, 2, 3 y 4 Etapa.
Industrias del Vidrio.
Antiguo Corral de Piedra 1 y 2 Sector.
Francisco G. Sada.
Col. del Vidrio.
Col. Nueva Libertad.

Distrito Constituyentes.

El Distrito Constituyentes se encuentra circundado al Oriente por la Avenida Conductores, al Poniente por la Avenida López Mateos y al Sur con la Avenida Félix Galván. Está conformado por las siguientes colonias y zonas:

Fraccionamiento Los Mezquites.
Constituyentes de Querétaro III Sector.
San Felipe.
Constituyentes de Querétaro.
Peña Guerra.
Conductores 1.
Constituyentes de Querétaro IV Sector.
Col. La Grange.
Constituyentes de Querétaro.

Distrito Nogalar.

El Distrito Nogalar limita al Sur con el Municipio de Guadalupe, se encuentra circundada al Oriente por la Avenida Félix Galván y al Poniente con la Avenida Diego Díaz de Berlanga. Está conformado por las siguientes colonias y zonas:

Constituyentes de Querétaro V Sector.
Zona Industrial Rugo.
Díaz Ordaz.
Col. Salvador Allende.
Bosques de Santo Domingo.
Col. López Portillo.
Col. Futuro Nogalar.
Col. Bosques del Nogalar.
Col. Valle del Nogalar.

Distrito Pedregal.

El Distrito Pedregal limita al Sur con la Vía de Ferrocarril a Matamoros, se encuentra circundada al Nor-poniente con la Avenida Diego Díaz de Berlanga. Está conformado por las siguientes colonias y zonas:

Real de Anáhuac.
Prados de Santo Domingo.
Fuentes de Anáhuac.

Carmen Romano de López Portillo, Fomerrey 27.
Pedregal de Santo Domingo.
Col. 4 de Octubre, Fomerrey 72.

Distrito Residencial Anáhuac.

El Distrito Residencial Anáhuac limita al Sur Poniente con el Municipio de Monterrey, se encuentra circundada al Norte por el Anillo Periférico y al Poniente con la Avenida Manuel L. Barragán. Está conformado por las siguientes colonias y zonas:

Col. Rincón de Anáhuac.
Col. Villas de Anáhuac I y II Sector.
Zona Industrial Zinc Nacional.
Col. Residencial Anáhuac Norte.
Col. Residencial Anáhuac 1º, 2º, 3º, 4º y 5º Sector.
Col. Lomas del Roble 1º y 2º Sector.
Avita Anáhuac.

Distrito La Grange.

El Distrito La Grange se encuentra circundada al Sur-poniente por el Anillo Vial Metropolitano. Está conformado por las siguientes colonias y zonas:

Col. Lagos de Chapultepec.
Prados del Nogalar Fomerrey XI.
Col. Jardines del Nogalar Fomerrey 28.
Col. Luis M. Farías.
Valle Las Granjas (La Grange Fomerrey 13).
Col. Azteca Fomerrey 12.
Col. La Morena.

Distrito Industrial.

El Distrito Industrial limita al Sur con el Municipio de Monterrey, se encuentra circundada al Sur Poniente por la Avenida Los Ángeles y al Poniente con la Avenida Diego Díaz de Berlanga. Está conformado en forma predominante por zonas industriales, la Zona Universitaria y sólo por dos colonias:

Cerrey.
Keramos.

Galletera Mexicana.
Industrial Nogalar.
CUPRUM.
ALDAPE.
Hojalata y Lámina, S.A.
Cd. Universitaria U.A.N.L. (Estadio Universitario).
Industrias Monterrey.
Trailers Monterrey, S.A.
Mercado de Abastos.
TUNA.
Col. Garza Cantú.
Col. Antiguo Nogalar.

Distrito Andalucía.

El Distrito Andalucía limita al Poniente con Avenida Conductores, al Oriente Avenida Las Torres Oriente y al Sur por la Avenida Félix Galván. Está conformado por las siguientes colonias y zonas:

Fraccionamiento Tacuba.
Fraccionamiento Andalucía.
Zona Industrial Axa Yasaki.
Fraccionamiento San Benito.
Hacienda Los Ángeles.

Distrito Cuauhtémoc.

El Distrito Cuauhtémoc limita al Poniente con la Universidad y al Oriente con la Anillo Vial Metropolitano (ahora Juan Pablo II). Está conformado por las siguientes colonias y zonas:

Royal Trailer Park
Col. Chapultepec.
Villa Las Puentes.
Potrero Anáhuac 1º, 2º y 3er Sector.
Residencial Nova 1º, 2º y 3er Sector.
Col. Anáhuac.
Parque de Anáhuac.
Col. Cuauhtémoc 1º, 2º y 3er Sector.
Arboledas de San Jorge.
Pedregal de Anáhuac I y II.
Viejo Anáhuac.

Ancestra.
Prival Anáhuac.
Privada Chapultepec.

Distrito Las Puentes.

El Distrito Las Puentes limita al Sur con la Avenida Paseo de los Andes, al Poniente con Avenida Periférico y al Norte con la Avenida Jorge Treviño. Está conformado por las siguientes colonias y zonas:

Col. Francisco Villa.
Villa Esperanza.
Las Puentes V Sector.
Rincón de las Puentes.
Valle de las Puentes.
Las Puentes VI Sector.
Jardines de las Puentes.
Balcones de Las Puentes.
Las Puentes II Sector.
Paseo de las Puentes.

Distrito Anáhuac.

El Distrito Anáhuac limita al Norte con la Avenida Periférico, al Poniente con la Avenida Manuel L. Barragán y al Oriente con la Avenida Universidad. Está conformado por las siguientes colonias y zonas:

Residencial Periférico.
Villa Universidad.
Col. Roble Norte.
Col. Roble I y II Sector.
Col. Anáhuac.

Distrito Jardines de Anáhuac.

El Distrito Jardines de Anáhuac limita al Norte por la Avenida Paseo de los Andes, al Poniente con la Avenida República Mexicana, al Sur poniente con la vía del Ferrocarril a Tampico y al Oriente por la Avenida Diego Díaz de Berlanga. Está conformado por las siguientes colonias y zonas:

Colonial Las Puentes.
Hacienda Las Puentes.
Riveras de Las Puentes I Sector.

Res. Las Puentes 1ª. Etapa Sector "C"

Fraccionamiento Res. Las Puentes 3er. Sector Sección "B"

Res. Las Puentes 2º. Sector Secc. "B".

Jardines de Anáhuac.

Fraccionamiento Residencial Las Puentes Sección "A".

Zona Industrial (CFE Santo Domingo).

a.- Problemática por Distrito.

En aras de simplificar y orientar las necesidades de equipamiento urbano de cada zona, se establecer la problemática de cada uno de los distritos:

- **Distrito Casa Bella**, es una zona predominantemente habitacional que colinda con zonas altamente industriales y que además se encuentra circundada por Avenidas de Alto Impacto Vehicular, como Manuel L. Barragán, Avenida Sendero y el Anillo Vial Metropolitano (ahora Juan Pablo II), circunstancia que propicia un sistema vial deficiente pero que presenta un área con potencial comercial a desarrollar que se ha venido gestando en forma desordenada en algunas avenidas subcolectoras como lo son Las Torres, Juárez y Avenida Casa Bella. Zona cuya localización se aprecia en el anexo gráfico correspondiente.
- **Distrito Balcones**, es una zona que presenta mezcla de usos de suelo aunque el uso industrial se mantiene como predominante, es importante establecer mecanismos que favorezcan a conservar y, en su caso, elevar la calidad de vida de los habitantes, quienes gozan de pocas áreas verdes municipales; sin embargo, se aprecia que tiene un buen equipamiento urbano al tener diversidad de plazas, dos centros escolares y un hospital. Zona cuya localización se aprecia en el anexo gráfico correspondiente.
- **Distrito Centro**, en esta zona se concentra el casco urbano del municipio sin embargo el uso habitacional es el predominante; se encuentra circundado por Avenidas de Alto Impacto vehicular como Avenida Universidad, Arturo B. de la Garza, circunstancia que propicia un sistema vial deficiente; igualmente presenta importantes usos de suelo comerciales y de servicios en la calle Juárez, Porfirio Díaz y Miguel Hidalgo y Costilla, vialidades que tienen capacidad vehicular limitada y que genera una deficiencia en el estacionamiento. Zona cuya localización se aprecia en el anexo gráfico correspondiente.
- **Distrito CEDECO**, es una zona que presenta mezcla de usos del suelo aunque predomina el uso habitacional, revelando una subutilización de vialidades colectoras tales como la calle Morenita Mía y Avenida República Mexicana, provocando un sistema vial deficiente. Zona cuya localización se aprecia en el anexo gráfico correspondiente.
- **Distrito El Refugio**, es una zona que presenta invasión de uso de suelo comercial al interior de zona habitacional (basta ver las calles Zacatecas y Agustín de Iturbide), revelando una deficiencia y saturación del sistema vial del Distrito, máxime al estar circundado por la Avenida República Mexicana y Avenida Santo Domingo. Zona cuya localización se aprecia en el anexo gráfico correspondiente.

- **Distrito Vicente Guerrero**, es una zona cuyo uso de suelo predominante es el habitacional, apreciándose un coeficiente de ocupación saturado y consolidado y en la que se encuentra gestándose un cambio de uso de suelo al comercial y de infraestructura en alguna de sus vialidades, específicamente en la Avenida Arroyo Norte. Zona cuya localización se aprecia en el anexo gráfico correspondiente.
- **Distrito Santo Domingo**, es una zona donde convergen el uso de suelo habitacional que predomina junto con el uso industrial y comercial y de servicios, por lo que es necesario establecer mecanismos que regulen la mezcla de usos. También requiere de una mayor atención desde el punto de vista vial. Zona cuya localización se aprecia en el anexo gráfico correspondiente.
- **Distrito Del Paseo**, es una zona donde convergen el uso de suelo habitacional que predomina junto con el uso industrial y comercial y de servicios, por lo que es necesario establecer mecanismos que regulen la mezcla de usos. Presenta diversas áreas verdes, siendo menester mejorar los accesos viales que presentan gran saturación, principalmente por la Avenida Diego Díaz de Berlanga y Avenida Las Torres de Santo Domingo. Zona cuya localización se aprecia en el anexo gráfico correspondiente.
- **Distrito San Cristóbal**, es una zona preponderantemente industrial y de servicios que presenta pocas áreas habitacionales y áreas verdes municipales por lo que es importante establecer mecanismos que favorezcan a conservar y, en su caso, elevar la calidad de vida de los habitantes. Zona cuya localización se aprecia en el anexo gráfico correspondiente.
- **Distrito La Fe**, es una zona preponderantemente industrial y de servicios que presenta pocas áreas habitacionales y áreas verdes municipales por lo que es importante establecer mecanismos que favorezcan a conservar y, en su caso, elevar la calidad de vida de los habitantes. Zona cuya localización se aprecia en el anexo gráfico correspondiente.
- **Distrito Casa Blanca**, es una zona en que se advierte que las áreas de uso de suelo habitacional se encuentra circundado por zonas industriales y comerciales, no obstante no cuenta con grandes accesos viales (calle Casa Blanca y Álamo Palermo), por lo que es necesario mejorar sus vialidades. Zona cuya localización se aprecia en el anexo gráfico correspondiente.
- **Distrito Talavera**, es una zona en que se advierte un área de reserva ecológica (Unidad Deportiva Municipal La Talavera) en los límites con el municipio de Guadalupe, igualmente convergen los usos de suelo habitacional con el comercial y de servicios, es importante establecer mecanismos que favorezcan las conservación de dichas zonas. Zona cuya localización se aprecia en el anexo gráfico correspondiente.
- **Distrito Del Vidrio**, es una zona que presenta mezcla de usos del suelo y subutilización de vialidades colectoras, además de deterioro a nivel de imagen urbana en alguna de sus zonas. Zona cuya localización se aprecia en el anexo gráfico correspondiente.
- **Distrito Constituyentes**, es una zona en que se advierte que las áreas de uso de suelo habitacional se encuentra circundado por zonas industriales y comerciales, cuyos accesos viales principales son Alberto G. Sada y Avenida Peña Guerra donde se concentran la mayor

concentración de usos de suelo comerciales. Zona cuya localización se aprecia en el anexo gráfico correspondiente.

- **Distrito Nogalar**, es una zona preponderantemente industrial que confluye con usos de suelo habitacional, por lo que es importante establecer mecanismos que favorezcan a conservar y, en su caso, elevar la calidad de vida de los habitantes. Igualmente se advierte una mezcla de usos de suelo en sus vialidades principales (Avenida de la Juventud, calle Regino Vargas y Gral. Díaz Ordaz). Zona cuya localización se aprecia en el anexo gráfico correspondiente.
- **Distrito Pedregal**, es una zona preponderantemente habitacional que presenta escasas áreas comerciales y de servicios autorizadas, por lo que se advierte irregularidad de usos comerciales al interior de zonas habitacionales. Zona cuya localización se aprecia en el anexo gráfico correspondiente.
- **Distrito Residencial Anáhuac**, es una zona que regiones habitacionales maduras que enfrentan tendencias al cambio de usos de suelo, donde se deben establecer estrategias que permitan dar viabilidad a las edificaciones que ya no son utilizadas como vivienda unifamiliar, sin impactar de manera importante en la calidad de vida de la población que actualmente habita el sector. Zona cuya localización se aprecia en el anexo gráfico correspondiente.
- **Distrito La Grange**, es una zona que cuenta con presencia de mezcla de usos de suelo, en ocasiones incompatibles entre sí, la presencia de industria hace importante monitorear la contaminación y proteger las zonas donde predomine el uso habitacional. Zona cuya localización se aprecia en el anexo gráfico correspondiente.
- **Distrito Industrial**: es una zona de alta importancia industrial, advirtiéndose no obstante la presencia de un área habitacional (Colonia Garza Cantú), por lo que es necesario implementar mecanismos para evitar el deterioro de la vida de los habitantes; igualmente el distrito concentra importantes equipamientos metropolitanos de gran atraktividad como son la ciudad Universitaria y el mercado de Abastos, en consecuencia es necesario mejorar los accesos viales y los problemas de transporte. Zona cuya localización se aprecia en el anexo gráfico correspondiente.
- **Distrito Tacuba**, es una zona que presenta mezcla de usos del suelo (habitacional, industrial y comercial y de servicios) sin que se advierta un predominio en especial, entonces es importante establecer mecanismos que favorezcan la conservación de dichas zonas. Zona cuya localización se aprecia en el anexo gráfico correspondiente.
- **Distrito Nova**, es una zona que presenta mezcla de usos del suelo (habitacional, comercial y de servicios) predominando el uso habitacional, entonces es importante establecer mecanismos que favorezcan la conservación de dichas zonas. También requiere de una mayor atención desde el punto de vista vial. Zona cuya localización se aprecia en el anexo gráfico correspondiente.
- **Distrito Las Puentes**, es una zona que presenta mezcla de usos del suelo y subutilización de vialidades colectoras, además de deterioro a nivel de imagen urbana en algunas de sus zonas. Zona cuya localización se aprecia en el anexo gráfico correspondiente.

- **Distrito Anáhuac**, es una zona que presenta mezcla de usos del suelo aunque el uso habitacional se mantiene como predominante, es importante establecer mecanismo que favorezcan la conservación de dichas zonas. Zona cuya localización se aprecia en el anexo gráfico correspondiente.
- **Distrito Jardines de Anáhuac**, es una zona preponderantemente habitacional, con tendencias al cambio al uso de suelo comercial y/o de servicios, máxime por estar circundada por la Avenida República Mexicana y Diego Díaz de Berlanga, por lo que es necesario reordenar los usos de suelo en aras de preservar la calidad de vida de los habitantes. Zona cuya localización se aprecia en el anexo gráfico correspondiente.

C. Lineamientos Urbanísticos.

1. Normas de Densidades y Coeficientes.

La densidad se define como la cantidad de personas que habitan una determinada área, respecto a este tópico la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León preceptúa en su artículo 125, que las zonas de reserva para la expansión urbana o urbanizables, las zonas secundarias donde aplica predominantemente el uso de suelo habitacional, tendrán los siguientes tipos de densidades brutas:

- Densidad Tipo A: hasta 1 una vivienda por hectárea;
- Densidad Tipo B: hasta 5 cinco viviendas por hectárea;
- Densidad Tipo C: hasta 15 quince viviendas por hectárea;
- Densidad Tipo D: hasta 30 treinta viviendas por hectárea;
- Densidad Tipo E: hasta 45 cuarenta y cinco viviendas por hectáreas; en vivienda unifamiliar y desarrollos multifamiliares mixtos;
- Densidad Tipo F: hasta 60 sesenta viviendas por hectárea;
- Densidad Tipo G: hasta 90 noventa viviendas por hectárea, solo mediante desarrollos verticales de vivienda multifamiliar y mixto;
- Densidad Tipo H: hasta 120 ciento veinte viviendas por hectárea, solo mediante desarrollos verticales de vivienda multifamiliar; y
- Densidad Tipo I: hasta 150 ciento cincuenta vivienda por hectárea, solo mediante desarrollos verticales de vivienda multifamiliar.

En observancia de la disposición y en aras de alcanzar para el territorio municipal los objetivos tendientes a impulsar la repoblación en zonas habitacionales que han entrado en franco deterioro por la expulsión de residentes o que corren el riesgo de cambiar su vocación de uso de suelo al de comercial o de servicios, se instituye la redensificación de aquellas áreas propicias para ello, como lo son los Subcentros Urbanos y Corredores Urbanos, procurando así un mayor equilibrio en la distribución de la población y la optimización de sus equipamientos, infraestructura y servicios.

Conforme lo anterior, se instituye que las densidades que deberán regir en las zonas habitacionales serán las siguientes las previstas en las siguientes Tabla de Densidades:

Tabla 1.

DENSIDAD BRUTA.	CARACTERÍSTICAS
Densidad Tipo A: hasta 1 una vivienda por hectárea;	DENSIDAD MUY BAJA UNIFAMILIAR
Densidad Tipo B: hasta 5 cinco viviendas por hectárea;	DENSIDAD BAJA UNIFAMILIAR
Densidad Tipo C: hasta 15 quince viviendas por hectárea;	DENSIDAD MEDIA UNIFAMILIAR
Densidad Tipo D: hasta 30 treinta viviendas por hectárea;	DENSIDAD MEDIA MEDIA UNIFAMILIAR
Densidad Tipo E: hasta 45 cuarenta y cinco viviendas por hectáreas; en vivienda unifamiliar y desarrollos multifamiliares mixtos;	DENSIDAD MEDIA ALTA UNIFAMILIAR
Densidad Tipo F: hasta 60 sesenta viviendas por hectárea;	DENSIDAD ALTA UNIFAMILIAR

Tabla 2.

DENSIDAD BRUTA.	CARACTERÍSTICAS.
Densidad Tipo G: hasta 90 noventa viviendas por hectárea, solo mediante desarrollos verticales de vivienda multifamiliar y mixto;	DENSIDAD BAJA MULTIFAMILIAR
Densidad Tipo H: hasta 120 ciento veinte viviendas por hectárea, solo mediante desarrollos verticales de vivienda multifamiliar; y	DENSIDAD MEDIA MULTIFAMILIAR
Densidad Tipo I: hasta 150 ciento cincuenta vivienda por hectárea, solo mediante desarrollos verticales de vivienda multifamiliar.	DENSIDAD ALTA MULTIFAMILIAR

Igualmente, respecto a la intensidad en el uso del suelo, se emplearán los siguientes coeficientes:

1.- Coeficiente de ocupación del suelo (COS): Es el máximo porcentaje construible de desplante, en relación a la superficie total de un predio. Este se obtiene con la siguiente fórmula:

$$\text{C.O.S.} = \frac{\text{Área de Desplante (M2)}}{\text{Superficie Total}} \times 100: \%$$

Área total del Predio (M2)

2. Coeficiente de utilización del suelo (CUS): Es la máxima superficie total de construcción, en relación a la superficie total de un predio. Este se obtiene con la siguiente fórmula:

$$\text{C.U.S.} = \frac{\text{Área total de Construcción (M2)}}{\text{Área total del predio (M2)}} \times 100 = \%$$

3. Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS): Es el Área Jardinada y define la mínima superficie de área verde permeable requerida en relación a la superficie total de un predio.

Cuadro 8. Matriz de Densidades y Lineamientos Urbanísticos por Distrito. (ver **Matrices de Densidades y Lineamientos Urbanísticos**).

2.- MATRIZ DE DENSIDADES Y LINEAMIENTOS URBANOS.

a. Lineamientos para los usos del suelo:

En los predios ubicados sobre Corredores Urbanos Ultraligeros, de Bajo Impacto (CUBI), Mediano Impacto (CUMI), Alto Impacto (CUAI) e Industrial (CUI); y en Subcentros Urbanos (SCU), resultan aplicables los requerimientos insertos bajo los números 2, 3 y 4 en el apartado denominado usos condicionados, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente; en la inteligencia que, los usos del suelo indicados sobre los corredores urbanos son de carácter indicativo, solo aquellos predios que cuenten con frente al corredor adquirirán el uso comercial o multifamiliar señalado y deberán resolver preferentemente las entradas y salidas de vehículos a través del corredor o la vialidad de mayor jerarquía.

En zonas de usos de suelo Multifamiliar (HM) son permitidos usos complementarios a la vivienda cuando coexistan con la función habitacional y no sobrepasen los 80 M² de construcción.

En los predios indicados como Equipamiento, se podrán desarrollar los usos del suelo permitidos en la zona en la cual se encuentren insertos (Habitacional, Corredor Urbano, etc.) y deberán respetar los lineamientos urbanísticos indicados para dichas zonas.

Los estacionamientos techados no se contabilizan para el CUS, mientras que el área de estacionamiento completamente subterránea no se contabiliza para el COS.

En los Subcentros Urbanos y Corredores Urbanos de Mediano Impacto, Alto Impacto e Industriales, las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas de COS, quedando la obligación de respetar COS, CUS y CAS, en el desplante del edificio a nivel de la calle.

En las edificaciones catalogadas por el INAH o la dependencia competente, como de valor arquitectónico, histórico o artístico, con características dignas de conservarse, para cualquier tipo de intervención se deberá contar con dictamen positivo de dicho instituto o dependencia competente.

En las zonas de transición, previamente a cualquier intervención, se deberán presentar los estudios de remediación del suelo que las autoridades competentes dispongan, así como llevar a cabo las medidas de mitigación o remediación del suelo, que dichos estudios señalen.

De conformidad con el artículo 121 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano, las áreas con pendientes mayores al 45% no son urbanizables.

Las casas de asistencia, casas de huéspedes, hostales y posadas se podrán instalar en las zonas habitacionales Multifamiliar cuando se localicen dentro de un radio de 1 kilómetro de hospitales, universidades y centros de convenciones, debiendo cumplir con los lineamientos urbanísticos que correspondan a cada zona y con el requerimiento de cajones de estacionamiento señalado para cada uso.

Se entiende por hotel, a las edificaciones destinadas al alojamiento temporal, las cuales deberán contar con instalaciones complementarias: estacionamiento agrupado (isla, edificación o parte de ella), restaurantes, piscinas, áreas para convenciones y reuniones, entre otras. La categoría (número de estrellas) será determinada por la entidad encargada o responsable de su evaluación y certificación.

Se entiende por motel, a los establecimientos, situados generalmente fuera de los núcleos urbanos y en las proximidades de las carreteras, destinados al alojamiento temporal en cuartos o habitaciones con entradas independientes desde el exterior y con garajes o cocheras para automóviles integrados o contiguos a dichas unidades.

Las áreas urbanas y urbanizables, todos los proyectos de vivienda a partir de 10,000 m² de construcción y todos los que incluyan oficinas, comercios, servicios, industria y/o equipamiento a partir de 5,000 m² de construcción, deberán presentar como requisitos para la obtención de la Licencia especial de Uso del Suelo, un Estudio de Impacto Urbano, Vial y Ambiental al entorno, el cual será evaluado por la autoridad Municipal, a fin de determinar su autorización.

b. Usos de suelo condicionados:

Los usos y destinos del 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 esos efectos fije la autoridad competente.

Las Matrices contemplan usos de suelo condicionados que para ser autorizados deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

1.- Predominancia: En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles que den frente al predio. El 60% de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberá tener uso habitacional.

2.- Contaminación: No se deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen en materia ambiental en la que marcará los lineamientos necesarios.

3.- Impacto Vial: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Dependencia Municipal correspondiente, cuando el caso lo amerite.

4.- Seguridad: Que el uso solicitado no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente.

c. Usos Complementarios:

En zonas de uso Habitacional Multifamiliar (HM) serán permitidos usos complementarios a la vivienda cuando coexistan con la función habitacional y no sobrepasen los 80 metros cuadrados de construcción.

d. Usos de Suelo Prohibidos:

Los usos y destinos del suelo prohibidos son los que por sus características se consideren incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento territorial de la zona de que se trate, que contravengan lo dispuesto en esta Ley, programas de desarrollo urbano u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes.

Se entienden como usos prohibidos y sin derecho a modificación del Plan ni a la homologación, los siguientes: cabarets, restaurantes/bares/cantinas/negociaciones con cualquier clase de exhibición en vivo de personas desnudas y/o semidesnudas, salas de masaje no terapéutico y prostíbulos; así como los casinos, juegos de mesa, máquinas tragamonedas y casas de apuestas.

e. Requerimiento de Cajones de Estacionamiento.

El artículo 4 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en su fracción XI, determina que se considera de utilidad pública el estacionamiento de vehículos.

Bajo esa óptica tenemos que la cuestión de los estacionamientos es tema primordial para la adecuada planeación urbana de un centro de población, toda vez que se estima que cada vehículo está en movimiento un promedio de 4 horas al día y las 20 horas restantes está estacionado en algún sitio ya sea de vivienda, lugar de trabajo o, en algunos casos, en áreas correspondientes a zonas comerciales o de servicios.

Regularmente la vía pública provee el espacio de estacionamiento, no obstante, reduce con ello su capacidad de operación al restringir este uso el libre flujo vehicular.

Los requerimientos de cajones de estacionamiento se detallan en la Matriz de Requerimiento de Cajones de Estacionamiento de este Plan. Dichos requerimientos se establecen en función de las características de movilidad imperantes en cada uno de los usos de suelo contemplados.

En el caso de edificaciones con estacionamientos subterráneos estarán exentas del CUS. Lo anterior es aplicable a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAS a partir del desplante del edificio.

El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior de cada predio, así como el espacio para todas las maniobras de acceso y salida, con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a suficiente número de vehículos que realicen la maniobra de obtención de boleto de entrada o análoga, según lo determine la Secretaría de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

Cuando no se pueda cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro de la edificación se podrán usar para tal fin otros predios, siempre y cuando no se encuentren a una distancia mayor a 150 -ciento cincuenta- metros, no sea necesario cruzar vialidades subcolectores o de mayor jerarquía y que los propietarios de dichas edificaciones comprueben su título de propiedad y que cuenta con licencia de uso de suelo para tal efecto; cuando esto último no se pueda comprobar, se deberá tramitar el cambio de uso de suelo o edificación y presentar el contrato de arrendamiento notariado correspondiente. En estos casos, se deberán colocar letreros tanto en las edificaciones para señalar la ubicación del estacionamiento, como en los predios de estacionamiento señalando la edificación a la que brindan dicho servicio.

En los predios no habitacionales se deberán ubicar los cajones en el mismo predio, no se asignarán en forma exclusiva e individual más de un 20% de los cajones de estacionamiento.

Las edificaciones construidas en predios que tengan un Uso diferente al habitacional unifamiliar, ubicados en esquinas, podrán tener un acceso o una salida por la calle lateral, siempre y cuando:

- a. El acceso o la salida no de frente a un predio con Uso unifamiliar.
- b. Pueda convertirse tanto el acceso en salida como la salida en acceso.

En ningún caso se permitirá una construcción que estimule o aliente el flujo vehicular sobre una calle con Uso habitacional unifamiliar. La entrada o salida de estacionamientos se deberá hacer por el Corredor Urbano, Comercial y/o de Servicios salvo que se trate de un predio que se encuentre en la esquina. En predios de uso diferente al habitacional, con una construcción mayor a los 600.00 metros cuadrados, deberá habilitarse el estacionamiento de tal manera que los vehículos entren y salgan de frente.

En predios de uso diferente al habitacional, con una superficie mayor a los 600.00 metros cuadrados y frentes mayores a 20.00 metros, se prohíbe destinar más de 7.00 metros o el 5% del frente del predio, el que resulte mayor, para la entrada y la salida de vehículos a cualquier área de estacionamiento de una edificación.

En las edificaciones decretadas y/o catalogadas como Monumentos Inmuebles Históricos y/o Artísticos, así como aquellas con características arquitectónicas dignas de conservarse, de acuerdo a dictamen emitido por las dependencias competentes, no se requerirán cajones de estacionamiento.

En zonas o calles peatonales no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento.

Los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos cinco metros (5.00 m.) de largo y dos metros con setenta centímetros (2.70 m.) de ancho. Los cajones para estacionamiento de automóviles, en cordón, medirán cada uno cuando menos seis metros (6.00 m.) por dos metros y ochenta centímetros (2.80 m.). Se podrá permitir hasta un 25%

de los cajones requeridos, para autos compactos debiendo medir cuando menos cinco metros (5.00 m.) por dos metros y cincuenta centímetros (2.50 m.) en batería y cuando menos seis metros (6.00) por dos metros y sesenta centímetros (2.60) en cordón. Los cajones deberán estar debidamente indicados en su señalamiento correspondiente y su diseño será de tal forma que ningún vehículo estacionado en un cajón señalado, pueda obstaculizar la entrada o salida de otro vehículo debidamente estacionado, ni el franco acceso al local. Cada área de estacionamiento deberá tener entrada y salida libre e independiente.

Al determinar el requerimiento total de cajones de estacionamiento, se deberán destinar espacios para uso exclusivo de personas con discapacidad los cuales deberán estar claramente identificados y ubicados lo más próximo a la entrada principal de la edificación, debiendo tener un ancho mínimo de 3.50 metros. En los lotes o predios con usos comerciales o de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura se deberá asignar cuando menos por cada diez cajones un cajón o el tres por ciento, el que resulte mayor, del total de cajones de la edificación para uso exclusivo de las personas discapacitadas. Las fracciones contarán con una unidad.

Los cajones y su área libre para maniobras frente a los muelles de descarga de mercancías para camiones, en centros comerciales, bodegas o similares, cuando el estacionamiento tenga un ángulo de 90° respecto al muelle, deberán tener un largo mínimo de dieciocho metros (18.00 m.) y un ancho mínimo de tres metros y cincuenta centímetros (3.50 m.). Cuando se trate de ángulos distintos al de 90°, el largo será determinado por la Secretaría de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, con apego a las normas de Ingeniería de Tránsito. El área para carga y descarga de mercancías y el espacio para maniobras deberán resolverse dentro del predio.

Para el caso de carga y descarga de mercancía para vehículos como máximo de 3.5 ton., de capacidad, los cajones y su área libre para maniobras deberán de tener un largo mínimo de seis metros (6.00 m.) y un ancho mínimo de tres metros (3.00 m.)

En conjuntos de edificaciones, los radios de giro de las calles internas, se realizarán de manera tal que permitan el paso de camiones de bomberos para la atención de emergencias.

En las edificaciones que contemplen rampas vehiculares que comuniquen a sus zonas de estacionamiento, deberán respetar una pendiente máxima en rampas del quince por ciento (15%), debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del seis por ciento (6%) en una distancia mínima de tres metros y sesenta centímetros (3.60 m.). Así mismo, si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante que brinde seguridad.

Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6 % máximo de pendiente.

En los giros de Jardín de Niños, Primarias y Secundarias se deberá disponer de un espacio tipo andén para entregar y recoger con orden a los alumnos sin afectar el tránsito regular de la vía pública; la longitud del andén se determinará para cada caso en particular mediante Dictamen Técnico Vial emitido por la Secretaría de Obras Públicas e Ingeniería Vial o la dependencia que ésta designe.

Los giros de Lavado de Autos (conocidos popularmente como Car Wash) y Restaurantes de comida para llevar (autoservicio) deberán disponer de un espacio suficiente dentro de su predio para soportar una fila de espera que no invada la vía pública; se determinarán su dimensión y características para cada caso en particular mediante Dictamen Técnico Vial emitido por la Secretaría de Obras Públicas e Ingeniería Vial o la dependencia que ésta designe.

Los restaurantes de comida para llevar deberán contar con espacio dentro de su predio para estacionar la flotilla de vehículos de servicio propio, independientemente del número de cajones de estacionamiento que requieren por normatividad.

El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00 metros, solamente cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida); en caso de que sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00 metros.

El ancho del pasillo de circulación en estacionamientos, utilizados en un solo sentido de circulación, dependerá del ángulo de inclinación en que se disponen éstos. Para cajones de estacionamiento dispuestos a 90° con respecto al pasillo el ancho deberá ser de 6.00 metros, para cajones dispuestos 60° deberá ser de 5.00 metros, para cajones dispuestos a 45° o menos deberá ser de 4.00 metros. El ancho para pasillos de circulación utilizados en doble sentido como mínimo será de 6.00 metros.

La anchura mínima libre de las rampas en rectas deberá ser de 3.00 metros por carril.

Los pasillos de circulación en curva deberán tener un radio de giro mínimo de 7.50 metros al eje y una anchura mínima libre de 3.50 metros.

Para rampas helicoidales el radio de giro mínimo al eje del carril interior deberá ser mínimo de 7.50 metros, la anchura mínima del carril interior deberá ser de 3.50 metros y la anchura mínima del carril exterior deberá ser de 3.20 metros, con una sobre elevación máxima del 10 %.

La altura libre de los pisos deberá ser mínimo en el primer piso de 2.65 metros y en los demás pisos de 2.20 metros.

Se podrán utilizar equipos en interiores y exteriores como plataformas giratorias, eleva-autos para un auto, así como elevadores para autos (montacargas) en lugar de las rampas, para cubrir la demanda de cajones de estacionamiento requerida y/o resolver adecuadamente las circulaciones.

Las circulaciones para vehículos en estacionamientos públicos deben estar separadas de las destinadas a los peatones.

Los predios que se ubiquen en esquina deben tener la entrada y salida para vehículos sobre la calle de mayor jerarquía y quedar lo más alejado posible de la esquina; la entrada debe estar antes de la salida según el sentido del tránsito de la calle.

Las rampas en los estacionamientos no deben sobresalir del alineamiento vial indicado.

CAPÍTULO TERCERO. **ACCIONES, POLÍTICAS Y PROGRAMAS.**

La Ley de Desarrollo Urbano del Estado dispone en su artículo 61, fracciones III y VI, que todo Plan debe contener los compromisos y la programación de acciones, obras, inversiones y servicios a cargo del sector público para el cumplimiento del propio plan o programa, particularmente tratándose de destinos del suelo y los mecanismos de control, seguimiento y evaluación del plan o programa.

Por su parte, el diverso numeral 81 del citado ordenamiento legal dispone, en sus fracciones II y IX, que los planes de desarrollo urbano municipal deberán, con el objeto de ordenar y regular los procesos de conservación, mejoramiento y crecimiento de los asentamientos humanos del territorio municipal, determinar las bases técnicas para la elaboración y ejecución de los programas y las estrategias que orienten la inversión pública y privada a proyectos prioritarios para el desarrollo urbano del municipio.

En esa tesitura, los criterios normativos para el desarrollo urbano que habrán de observarse en la formulación de la estrategia, programas y acciones del presente Plan derivan no sólo de la problemática detectada en los diversos ámbitos, sino también de las normas y criterios delineados en el Plan Metropolitano 2021 y en el Plan de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada Monterrey 2020, así como de los objetivos de desarrollo sustentable que imperan en el ámbito ecológico, que produzcan una imagen de una ciudad abierta y competitiva hacia el exterior; más justa y sin exclusiones hacia el interior; con una población educada, consciente de sus derechos y responsabilidades, en un entorno sano, sostenido y amable que procure y favorezca su desarrollo integral.

Dentro de este contexto, tenemos que el objetivo esencial del presente Plan de Desarrollo Urbano Sustentable gira en torno a elevar la calidad de vida de la población, provocando una funcionalidad urbana municipal de primer nivel y a la altura de la tendencia económica que registra el territorio por su vocación predominantemente industrial y procurando una relación armónica y sostenida con el entorno ecológico.

Síntesis de los Efectos del Plan de Desarrollo Urbano Sustentable.

La reordenación, zonificación, redensificación y la tendencia de repoblación del municipio que han sido planteados en este Plan se ejecutarán y alcanzarán conforme lo siguiente:

Desde el punto de vista genérico, se han señalado las **políticas de sustentabilidad, de crecimiento y repoblación y de mejoramiento del equipamiento urbano** que establecen los principios que deberán regir y atenderse en todo momento de ejecución; eso es, constituyen enunciados normativos generales que se entienden forman parte de todo objetivo, acciones estratégicas y programas sectoriales y específicos, porque son fundamento de todo enunciado normativo particular.

Desde el punto de vista específico se implementan los siguientes objetivos particulares:

- a. Marco Institucional Jurídico-Administrativo.
- b. Repoblación, Redensificación, Uso y Gestión del Suelo.

- c. Vialidad y Transporte.
- d. Marco Socioeconómico.
- e. Medio ambiente.
- f. Imagen y Equipamiento Urbano.
- g. Infraestructura.
- h. Administración Urbana.

A. Acciones

Las Acciones Estratégicas son ejecutables **en inmediato, corto, mediano y largo plazo**, de la siguiente manera:

1. Acciones de Inmediato Plazo:

- a. Entrada en vigor de todas y cada una de las disposiciones contenidas y preceptuadas por este Plan de Desarrollo Urbano Sustentable, tales como reordenación, zonificación, redensificación y la tendencia de repoblación, de mejoramiento del equipamiento urbano y las políticas de sustentabilidad y cuidado al medio ambiente.
- b. La realización de una evaluación técnica en torno a la fuente y cancha de basquetbol que se encuentran edificadas sobre un derecho de vía donde subterráneamente pasa un ducto de gas de petróleos mexicanos en el cruce entre las Avenidas Rómulo Garza y Avenida Las Torres de este municipio, con el objeto de definir de manera fidedigna el grado de contingencia y riesgo objetivo de esa instalación subterránea y en su caso, el procedimiento a seguir.

2. Acciones a Corto Plazo:

- a. Establecer procedimientos que permitan aprobar de manera clara y transparente los usos y destinos del suelo indicados como condicionados en este Plan.
- b. Actualizar el Reglamento de Construcción del Municipio de San Nicolás de los Garza.
- c. Actualizar el Reglamento de Protección al Medio Ambiente del Municipio de San Nicolás de los Garza.
- d. Procurar la factibilidad financiera y de responsabilidad dentro de las partidas presupuestales para la consecución del Plan.
- e. Promover la consolidación de los usos y destinos de suelo que han sido autorizados conforme este plan respecto a los 24 Distritos que han sido delimitados, creando una identidad urbana propia del sector.
- f. Promover la optimización del uso de suelo mediante la redensificación que ha sido aprobada en el presente plan.
- g. Vigilar que las edificaciones que se autoricen conforme a este plan y su reglamento, cumplan con las Normas establecidas para estacionamiento por ser una cuestión de utilidad pública.

- h. Determinar la Estructura Vial estableciendo los requerimientos futuros para la operación de la red.
- i. Mejorar las condiciones peatonales en aquellas zonas que lo ameriten.
- j. Vigilar el cumplimiento de los requerimientos de estacionamientos de acuerdo a las necesidades de cada distrito.
- k. Establecer programas para mejorar el transporte de pasajeros y de carga.
- l. Establecer un sistema de recarpeteo y mantenimiento permanente de vías principales, secundarias y subcolectoras.
- m. Consolidar corredores comerciales y zonas industriales, de tal forma que la generación de empleos sea congruente con los requerimientos de la población.
- n. Fomentar los eventos artísticos y de cultura popular.
- o. Desaliento a la ocupación irregular de terrenos.
- p. Restitución de cubierta vegetal con especies nativas en áreas afectadas por desmontes mediante un programa de reforestación de parques y avenidas en forma masiva. Esta actividad deberá enfocarse principalmente en el arroyo la Talavera, en toda su extensión y consiste en un programa de desazolve, corrección de los taludes y protección a base de gaviones o de especies vegetativas adecuadas.
- q. Promover la consolidación de la zona natural protegida constituida en el presente plan en el área de las laderas del Cerro del Topo Chico, creando la habilitación de áreas de recreación en dicha zona.
- r. Limpieza y saneamientos de los cauces de los arroyos Topo Chico y Talavera.
- s. Iniciar campañas de saneamiento para eliminar los focos de contaminación ambiental.
- t. Mejoramiento de Plazas.
- u. Arborización de corredores urbanos.
- v. Mejoramiento de áreas con vocación peatonal.
- w. Revisar la regulación de anuncios, procurando su adecuada normatividad.
- x. Dotación y ampliación de infraestructura en las zonas que sufran carencia de servicios eléctricos, de agua potable, alcantarillado y pavimentación y procurar su constante mantenimiento.
- y. Promover las plantas de tratamiento de aguas negras necesarias.
- z. Promoción de creación de Proyectos Pluviales en coordinación con Gobierno del Estado.
- aa. Dotar de alumbrado público acorde a las necesidades de tránsito vehicular y peatonal en las zonas con déficit así como el mantenimiento correspondiente.

- bb. Dotación y ampliación de infraestructura en las zonas que sufran carencia de servicios eléctricos, de agua potable, alcantarillado y pavimentación y procurar su constante mantenimiento.
- cc. Reingeniería de la tramitología y simplificación de trámites.
- dd. Programa de registro de trámites.

3. Acciones de Mediano Plazo:

- a. Promover planes parciales, proyectos urbanos e instrumentos de desarrollo para zonas que lo requieran.
- b. Habilitar áreas de recreación y verdes.
- c. Crear, habilitar y equipar el Subcentro Urbano Talavera conforme los lineamientos determinados en el presente Plan.
- d. Promover las acciones necesarias para completar el Anillo Vial Metropolitano como vialidades de acceso controlado.
- e. Crear carriles exclusivos de ciclistas en vialidades aledañas a la Ciudad Universitaria, promoviendo la creación de estacionamientos para dichos vehículos que ofrezcan tarifas preferenciales a los usuarios.
- f. Promover campañas para fomentar el uso del transporte público y el desaliento en el uso del vehículo particular.
- g. Promover la instalación de industrias dentro de las zonas definidas para este efecto, previendo la mitigación de los impactos negativos mediante el cumplimiento de la normatividad en la materia.
- h. Estabilización de bordes en arroyos mediante prácticas mecánico-vegetativas de retención de suelos, deberá establecerse un programa continuo de registro de empresas, tipo de desechos, manejo interno y disposición de los mismos. En el caso de desechos sólidos, deberá establecerse convenios para el depósito final de los mismos fuera del Municipio, bajo el control de las dependencias Estatales correspondientes. En el caso de Desechos Líquidos tipo de colector que se utilice (sanitario e industrial) y seguimiento de su curso y destino final para normar en su caso, la emisión de los mismos.
- i. Incremento de áreas verdes y espacios abiertos, especialmente en las áreas de interacción directa entre zonas habitacionales e industriales para consolidar zonas de amortiguamiento.
- j. Incentivar la eficiencia energética en las industrias y empresas, provocando el uso de la energía renovable, como el viento o la energía solar.
- k. Promover el ahorro de agua, entre los particulares mediante uso de regaderas y sanitarios de bajo consumo; a nivel institucional mediante el equipamiento de sistemas duales de tubería que puedan separar los desechos humanos y las aguas grises y a nivel industrial donde se implementen sistemas pasivos de recolección o bombas de calor que puedan recapturar el

calor en los procesos industriales de agua o el diseño de sistemas integrales de agua, para favorecer el intercambio real o potencial con otras plantas dentro del mismo parque.

- l. Realización del programa de ordenamiento ecológico del territorio y estudios ambientales
- m. Desarrollo de programas de mejoramiento de vivienda.
- n. Habilitación de áreas verdes y deportivas.
- o. Promover la creación de un Hospital dentro del área municipal que brinde servicios de Alta Especialidad.
- p. Promover campañas con industrias y empresas de la zona, para la utilización comercial de espacios publicitarios en el ámbito de equipamiento urbano, a cambio de invertir, financiar, instalar, mantener y conservar el mobiliario urbano, que se canalicen en beneficio de la comunidad.
- q. Adecuar la estructura de administración urbana que opere el plan y controle los espacios desarrollables en las instituciones o dependencias que en forma directa o indirecta están involucradas en el desarrollo urbano.
- r. Actualizar el catastro urbano que permita el control de cada predio en cuanto a sus dimensiones, valores, usos y tenencia.
- s. Crear un sistema de Información Geográfica.
- t. Establecer un programa continuo de actualización de la cartografía.

4. Acciones de Largo Plazo:

- a. Promover el crecimiento urbano ordenado de las zonas identificadas como de crecimiento controlado, previendo la previa implementación de su equipamiento urbano que permita una calidad de vida adecuada y evite la saturación de servicios en los puntos ya urbanizados.
- b. Incrementar la diversificación de las actividades económicas.

Adicionalmente, se establecen Programas Sectoriales, tales como:

- Programas de Actualización del Marco Jurídico Administrativo.
- Programas de Vialidad y Transporte.
- Programas de Medio Ambiente e Imagen Urbana.
- Programas Industriales.
- Programas de Modernización Administrativa.

B. Políticas.

Son políticas atendibles para la ejecución de este Plan y lineamientos rectores para el servicio y solución de problemáticas para cada tipo de zona y componente de la estructura urbana, las siguientes:

1. Políticas de Sustentabilidad.

El artículo, 5 fracción XXV, de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en el Estado define al desarrollo urbano sustentable como “el proceso de planeación y regulación, para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el que se considere la ordenación, regulación y adecuación de sus elementos físicos, económicos y sociales y su relación con el medio ambiente natural”.

El objetivo del desarrollo sostenible o sustentable es definir proyectos viables y reconciliar los aspectos económico, social, y ambiental de las actividades humanas; tres puntos focales que deben tenerse en cuenta por parte de las comunidades, tanto por personas físicas como morales y entidades de todo tipo:

Sustentabilidad económica: se da cuando la actividad que se mueve hacia la sustentabilidad ambiental y social es financieramente posible y rentable.

Sustentabilidad social: se basa en el mantenimiento de la cohesión social y de su habilidad para trabajar en la persecución de objetivos comunes.

Sustentabilidad ambiental: es la compatibilidad entre la actividad considerada y la preservación de la biodiversidad y de los ecosistemas, evitando la degradación de las funciones fuente y sumidero. Incluye un análisis de los impactos derivados de la actividad considerada en términos de flujos, consumo de recursos difícil o lentamente renovables, así como en términos de generación de residuos y emisiones. Este último pilar de la sustentabilidad es necesario para que los otros dos sean estables.

La justificación del desarrollo sostenible proviene tanto del hecho de tener unos recursos naturales limitados o difícilmente renovables (nutrientes en el suelo, agua potable, minerales, etc.), susceptibles de agotarse, como del hecho de que una creciente actividad económica sin más criterio que el económico produce, tanto a escala local como planetaria, graves problemas medioambientales que pueden llegar a ser irreversibles.

Bajo esa óptica, la presente planificación guarda concordancia al Plan Metropolitano 2021, que se encuentra orientado, entre otras cuestiones, a:

- La Protección del medio ambiente y de los recursos naturales.
- El Fomento a una producción limpia y sustentable; y
- Contribuir desde la gestión de los recursos naturales a mejorar la calidad de vida de la población y superar la pobreza.

Igualmente hay manifiesta relación armónica con el Plan de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada Monterrey 2020, que en materia de desarrollo urbano sustentable prevé como objetivo y

estrategia, la elevación de la calidad de vida de la población, la consolidación del área urbana evitando que continúe el proceso de conurbación y el asentamiento de las bases de una sociedad más justa y participativa, con alto sentido de cohesión social.

En esa tesitura, se establecen las siguientes políticas sustentables para alcanzar un entorno sostenido, sano y ecológico en el territorio municipal:

- Observancia de la fijación de los límites urbanos. Atendiendo que en este Plan se precisan a detalle las zonas habitacionales, industriales, de equipamiento y servicios en sus diferentes géneros, y las de preservación ecológica.
- Desaliento a la ocupación irregular de terrenos.
- Restitución de cubierta vegetal con especies nativas en áreas afectadas por desmontes.
- Estabilización de bordes en arroyos mediante prácticas mecánico-vegetativas de retención de suelos deberá establecerse un programa continuo de registro de empresas, tipo de desechos, manejo interno y disposición de los mismos. En el caso de desechos sólidos, deberá establecerse convenios para el depósito final de los mismos fuera del Municipio, bajo el control de las dependencias Estatales correspondientes. En el caso de Desechos Líquidos tipo de colector que se utilice (sanitario e industrial) y seguimiento de su curso y destino final para normar en su caso, la emisión de los mismos.
- Limpieza y saneamientos de cauces de arroyos. Esta política se aplicará en todo el ámbito municipal, mediante la regulación de los lineamientos, conjunta y coordinadamente con el Gobierno del Estado, para la elaboración de proyectos y autorizaciones de los nuevos fraccionamientos, así como en la regularización, ampliación o construcción de industria o predios industriales.
- Control estricto de emisiones de drenaje y depósitos de residuos sólidos.
- Incremento de áreas verdes y espacios abiertos, especialmente en las áreas de interacción directa entre zonas habitacionales e industriales para consolidar zonas de amortiguamiento.
- Incentivar la eficiencia energética en las industrias y empresas, provocando el uso de la energía renovable, como el viento o la energía solar.
- Promover el ahorro de agua, entre los particulares y a nivel industrial.

2. Política de Crecimiento y Repoblación.

El crecimiento ha sido definido por el artículo 5, fracción XIX, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado estableciendo que “es la acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población”.

La política de crecimiento y repoblación que se determina en el presente Plan presenta dos modalidades: por expansión, esto es, propiciando el crecimiento urbano en el área de San Cristóbal, que ha sido determinada como urbanizable y de crecimiento controlado, todo ello con el fin de

favorecer su consolidación o establecimiento a corto y mediano plazo como área totalmente urbanizada y evitar en gran medida los asentamiento irregulares en el territorio municipal.

La segunda modalidad se identifica como de reasentamiento poblacional en zonas habitacionales que han entrado en franco deterioro por haber registrado la expulsión de sus residentes, lo que ha repercutido en una tendencia de crecimiento demográfico a la baja; en esa tesitura y habiéndose determinado una clara redensificación del área territorial enfocada a elevar la densidad en aquellas áreas propicias para ello, tales como los Corredores Urbanos y Subcentros, esta política de crecimiento se enfoca por un lado, a mantener y en su caso, optimizar, el equipamiento e infraestructura urbana y de servicios que existen en el territorio municipal y por otra parte, lo tocante a incentivar la construcción de conjuntos habitacionales y la subdivisión de inmuebles.

3. Política de Mejoramiento del Equipamiento Urbano.

La multicitada Ley de Desarrollo Urbano del Estado, específicamente en su artículo 5, fracción XXIX, señala que el equipamiento urbano es: “el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas”.

En ese orden de ideas, se ha advertido que el espacio público está expuesto a una demanda excesiva de objetos que crea una verdadera especulación del espacio urbano y puede superar la capacidad de confort y de claridad urbana.

La política de mejoramiento consiste en elevar y mejorar las condiciones de vida en el municipio, implementando un orden y claridad urbana encaminada a dotar al municipio de San Nicolás de los Garza de una personalidad e identidad que la distinga y que la haga acorde con la fortaleza económica y financiera que ha sentado precedente gracias a su vocación predominantemente industrial.

Todo territorio que se erija como centro industrial, como es el caso de este municipio, requiere mejorar la fisonomía del contexto urbano y la creación de un marco jurídico, que otorgue seguridad a la participación social y privada, un ordenamiento técnico administrativo que establezca los criterios específicos de funcionalidad y racionalidad, definiendo delimitando la zonificación, localización, distribución y emplazamiento del conjunto de elementos que integren el mobiliario urbano.

Así los puntos más importantes a los que se aplicará la política de mejoramiento corresponden a restaurar la imagen urbana bajo los siguientes criterios:

- Desarrollo de programas de mejoramiento de vivienda.
- Establecer un marco jurídico, que otorgue seguridad a la participación social y privada en la dotación, conservación y mantenimiento de mobiliario urbano para complementar la infraestructura de la ciudad.
- Dotación y ampliación de infraestructura en las zonas que sufran carencia de servicios eléctricos, de agua potable, alcantarillado y pavimentación y procurar su constante mantenimiento.

- Retirar el mobiliario urbano que no ofrece ningún servicio a la ciudadanía y que constituye un estorbo para la circulación de los peatones y por consecuencia, deteriora el entorno urbano.
- Encaminar la imagen urbana hacia diseños que respondan a la globalización del municipio que se ha delimitado en el presente plan y que sean resultado de una necesidad real y que ofrezcan un servicio para el usuario del espacio público, adecuando además, los elementos urbanos existentes, para que sean coherentes con el nuevo mobiliario urbano.
- Diagnosticar y dictaminar sobre la validez de material publicitario en elementos urbanos colocados en la vía pública.
- Habilitación de áreas verdes y deportivas.
- Apertura de nuevos ejes de estructura vial a nivel intramunicipal.
- Sistema de recarpeteo y mantenimiento permanente de vías principales, secundarias y subcolectoras.
- Reorganización del transporte urbano a nivel intramunicipal.
- Creación de un Hospital dentro del área municipal que brinde servicios de Alta Especialidad.
- Eliminar todo obstáculo del camino peatonal, que se desarrolla por lo general en la parte mediana de la banqueta, reubicando el comercio informal que provocan deterioro en la imagen urbana municipal
- Evitar la acumulación desordenada de mobiliario, que formen conjuntos que produzcan confusión y estorben la circulación normal.
- Promover campañas con industrias y empresas de la zona, para la utilización comercial de espacios publicitarios en el ámbito de equipamiento urbano, a cambio de invertir, financiar, instalar, mantener y conservar el mobiliario urbano, que se canalicen en beneficio de la comunidad.

C. Objetivos de Planeación.

En concordancia y armonía con las políticas urbanas señaladas con antelación, se establecen los objetivos para lograr la visión del carácter del desarrollo urbano (imagen objetivo) deseada para el horizonte 2032, mismos que se vierten a continuación:

Objetivos y Estrategias Particulares de Desarrollo:

Objetivo 1:

Marco Institucional Jurídico-Administrativo:

- a. Establecer el sistema jurídico administrativo para la instrumentación del plan municipal a fin de responder a la dinámica del proceso urbano y su evolución.
- b. Mejorar la reglamentación que rige el desarrollo urbano dentro del Municipio de San Nicolás de los Garza, fortaleciendo los instrumentos jurídico-administrativos a través de los cuales se

otorgan facultades a las autoridades de planeación para ejercer un mejor control de desarrollo urbano.

- c. Consolidar la estructura jurídica-financiera óptima que permita el aprovechamiento máximo de los recursos humanos materiales, técnicos, así como los de financiamiento para el crecimiento urbano de este sector.
- d. Establecer servicios de asesoría jurídica para regularizar la tenencia de la tierra urbana y facilitar y abaratar la escrituración así como orientar la planeación y las variantes de construcción.
- e. Establecer un marco jurídico, que otorgue seguridad a la participación social y privada en la dotación, conservación y mantenimiento de mobiliario urbano para complementar la infraestructura de la ciudad.

Estrategias:

1. Acciones a Corto Plazo:

- a. Establecer procedimientos que permitan aprobar de manera clara y transparente los usos y destinos del suelo indicados como condicionados en este Plan.
- b. Actualizar el Reglamento de Construcción del Municipio de San Nicolás de los Garza.
- c. Actualizar el Reglamento de Protección al Medio Ambiente del Municipio de San Nicolás de los Garza.
- d. Procurar la factibilidad financiera y de responsabilidad dentro de las partidas presupuestales para la consecución del Plan.

Objetivo 2:

Repoblación, redensificación, uso y Gestión del Suelo:

- a. Lograr la optimización del uso del suelo y un equilibrio entre las actividades urbanas.
- b. Promover la repoblación del municipio, incentivando la construcción de edificios departamentales, casas de asistencia, casas de huéspedes, conjuntos multifamiliares y suites ejecutivas, en aquellas zonas habitacionales y comerciales y de servicios que han sido autorizadas en el presente plan y que ofrezcan condiciones adecuadas para ello.
- c. Regularizar la tenencia actual de la tierra urbana, vigilando los cambios de propiedad y uso de suelo.
- d. Vigilar la observancia de las densidades que han sido autorizadas en el presente plan.

Estrategias:

1. Acciones a Corto Plazo:

- a. Promover la consolidación de los usos y destinos de suelo que han sido autorizados conforme este plan respecto a los 24 Distritos que han sido delimitados, creando una identidad urbana propia del sector.
- b. Promover la optimización del uso de suelo mediante la redensificación que ha sido aprobada en el presente plan.
- c. Vigilar que las edificaciones construidas de acuerdo a planos legalmente autorizados, anteriores a la vigencia de este plan, cumplan con las Normas establecidas para estacionamiento por ser una cuestión de utilidad pública.

2. Acciones a Mediano Plazo:

- a. Promover planes parciales, proyectos urbanos e instrumentos de desarrollo para zonas que lo requieran.
- b. Habilitar áreas de recreación y verdes.
- c. Crear, habilitar y equipar el Subcentro Urbano Talavera conforme los lineamientos determinados en el presente plan.

3.- Acciones a Largo Plazo:

- a. Promover el crecimiento urbano ordenado de las zonas identificadas como de crecimiento controlado, previendo la previa implementación de su equipamiento urbano que permita una calidad de vida adecuada y evite la saturación de servicios en los puntos ya urbanizados.

Objetivo 3.

Vialidad y Transporte:

- a. Incrementar la movilidad, planteando los futuros requerimientos en materia de estructura vial e infraestructura para el transporte público.
- b. Mejorar la comunicación entre distintos sectores municipales a través de la implementación de vías alternas que apoyen la estructura vial intramunicipal.
- c. Crear cajones de estacionamiento en las zonas de mayor demanda actual, tales como en los corredores urbanos y centro metropolitano y subcentros urbanos a desarrollarse en las diferentes etapas de planeación.
- d. Crear carriles exclusivos de ciclistas en vialidades aledañas a la Ciudad Universitaria en atención a disminuir el tránsito vehicular que tiene como origen y destino dicho punto, máxime cuando la población que ahí se dirige es del tipo estudiantil que tiene mayor factibilidad de usar ese tipo de vehículo.

- e. Promover campañas entre la población y las industrias, para incentivar el uso de transporte público y privado de personal para movilizar en un mismo vehículo el mayor número de personas que concurren a un mismo destino, reduciendo así los conflictos viales, la saturación de vialidades y la contaminación ambiental.
- f. Retirar el mobiliario urbano que no ofrece ningún servicio a la ciudadanía y que constituye un estorbo para la circulación de los peatones y por consecuencia, deteriora el entorno urbano.

Estrategias:

1.- Acciones a Corto Plazo:

- a. Determinar la Estructura Vial estableciendo los requerimientos futuros para la operación de la red.
- b. Mejorar las condiciones peatonales en aquellas zonas que lo ameriten.
- c. Vigilar el cumplimiento de los requerimientos de estacionamientos de acuerdo a las necesidades de cada distrito.
- d. Establecer programas para mejorar el transporte de pasajeros y de carga.
- e. Establecer un sistema de recarpeteo y mantenimiento permanente de vías principales, secundarias y subcolectoras.

2.- Acciones a Mediano Plazo:

- a. Promover las acciones necesarias para completar el Anillo Vial Metropolitano como vialidades de acceso controlado.
- b. Crear carriles exclusivos de ciclistas en vialidades aledañas a la Ciudad Universitaria, promoviendo la creación de estacionamientos para dichos vehículos que ofrezcan tarifas preferenciales a los usuarios.
- c. Promover campañas para fomentar el uso del transporte público y el desaliento en el uso del vehículo particular.

Objetivo 4:

Marco Socioeconómico:

- a. Ordenar y regular el desarrollo de las actividades económicas en el territorio municipal.

Estrategias:

1.- Acciones a Corto Plazo:

- a. Consolidar corredores comerciales y zonas industriales, de tal forma que la generación de empleos sea congruente con los requerimientos de la población.
- b. Fomentar los eventos artísticos y de cultura popular.

2.- Acciones a Mediano Plazo:

- a. Promover la instalación de industrias dentro de las zonas definidas para este efecto, previendo la mitigación de los impactos negativos mediante el cumplimiento de la normatividad en la materia.
- b. Incrementar la diversificación de las actividades económicas.

Objetivo 5:

Medio Ambiente:

- a. Manejar los recursos naturales de manera sustentable y reduciendo y controlando los niveles de contaminación en las fuentes generadoras y proteger aquellas áreas naturales que por sus características lo requieran.

Estrategias:

1.- Acciones a Corto Plazo:

- a. Desaliento a la ocupación irregular de terrenos.
- b. Restitución de cubierta vegetal con especies nativas en áreas afectadas por desmontes. Mediante un programa de reforestación de parques y avenidas en forma masiva. Esta actividad deberá enfocarse principalmente en el arroyo la Talavera, en toda su extensión y consiste en un programa de desazolve, corrección de los taludes y protección a base de gaviones o de especies vegetativas adecuadas.
- c. Promover la consolidación de la zona natural protegida constituida en el presente plan en el área de las laderas del Cerro del Topo Chico, creando la habilitación de áreas de recreación en dicha zona.
- d. Limpieza y saneamientos de los cauces de los arroyos Topo Chico y Talavera.
- e. Iniciar campañas de saneamiento para eliminar los focos de contaminación ambiental.

2.- Acciones a Mediano Plazo:

- a. Estabilización de bordes en arroyos mediante prácticas mecánico-vegetativas de retención de suelos deberá establecerse un programa continuo de registro de empresas, tipo de desechos, manejo interno y disposición de los mismos. En el caso de desechos sólidos, deberá establecerse convenios para el depósito final de los mismos fuera del Municipio, bajo el control de las dependencias Estatales correspondientes. En el caso de Desechos Líquidos tipo de colector que se utilice (sanitario e industrial) y seguimiento de su curso y destino final para normar en su caso, la emisión de los mismos.
- b. Incremento de áreas verdes y espacios abiertos, especialmente en las áreas de interacción directa entre zonas habitacionales e industriales para consolidar zonas de amortiguamiento.
- c. Incentivar la eficiencia energética en las industrias y empresas, provocando el uso de la energía renovable, como el viento o la energía solar.

- d. Promover el ahorro de agua, entre los particulares mediante uso de regaderas y sanitarios de bajo consumo; a nivel institucional mediante el equipamiento de sistemas duales de tubería que puedan separar los desechos humanos y las aguas grises y a nivel industrial donde se implementen sistemas pasivos de recolección o bombas de calor que puedan recapturar el calor en los procesos industriales de agua o el diseño de sistemas integrales de agua, para favorecer el intercambio real o potencial con otras plantas dentro del mismo parque.
- e. Realización del programa de ordenamiento ecológico del territorio y estudios ambientales

Objetivo 6.

Imagen y Equipamiento Urbano:

- a. Mejorar la imagen urbana a lo largo del territorio municipal.

Estrategias:

1.- Acciones a Corto Plazo:

- a. Mejoramiento de Plazas.
- b. Arborización de corredores urbanos.
- c. Mejoramiento de áreas con vocación peatonal.
- d. Regulación de anuncios y procurando su adecuada normatividad.
- b. Dotación y ampliación de infraestructura en las zonas que sufran carencia de servicios eléctricos, de agua potable, alcantarillado y pavimentación y procurar su constante mantenimiento.

2.- Acciones a Mediano Plazo:

- a. Desarrollo de programas de mejoramiento de vivienda.
- b. Habilitación de áreas verdes y deportivas.
- c. Promover la creación de un Hospital dentro del área municipal que brinde servicios de Alta Especialidad.
- d. Promover campañas con industrias y empresas de la zona, para la utilización comercial de espacios publicitarios en el ámbito de equipamiento urbano, a cambio de invertir, financiar, instalar, mantener y conservar el mobiliario urbano, que se canalicen en beneficio de la comunidad.

Objetivo 7:

Infraestructura:

- a. Prever y planear la infraestructura de electricidad, gas, agua y drenaje sanitario sobre el territorio municipal en función de las necesidades de la población; eliminando el déficit existente en la dotación de infraestructura de agua potable para las colonias populares.

Estrategias:

1. Acciones de Inmediato Plazo:

- a. La realización de una evaluación técnica en torno a la fuente y cancha de basquetbol que se encuentran edificadas sobre un derecho de vía donde subterráneamente pasa un ducto de gas de petróleos mexicanos en el cruce entre las Avenidas Rómulo Garza y Avenida Las Torres de este municipio, con el objeto de definir de manera fidedigna el grado de contingencia y riesgo objetivo de esa instalación subterránea y en su caso, el procedimiento a seguir.

2.- Acciones de Corto Plazo:

- a. Promover las plantas de tratamiento de aguas negras necesarias.
- b. Promoción de creación de Proyectos Pluviales en coordinación con Gobierno del Estado.
- c. Dotar de alumbrado público acorde a las necesidades de tránsito vehicular y peatonal en las zonas con déficit así como el mantenimiento correspondiente.
- d. Dotación y ampliación de infraestructura en las zonas que sufran carencia de servicios eléctricos, de agua potable, alcantarillado y pavimentación y procurar su constante mantenimiento.

Objetivo 8:

Administración Urbana:

- a. Modernizar la administración pública urbana que permitan mejorar la gestión del desarrollo urbano.

Estrategias:

1. Acciones a Corto Plazo:

- a. Reingeniería de la tramitología y simplificación de trámites.
- b. Programa de registro de trámites.

2.- Acciones a Mediano Plazo.

- a. Adecuar la estructura de administración urbana que opere el plan y controle los espacios desarrollables en las instituciones o dependencias que en forma directa o indirecta están involucradas en el desarrollo urbano.
- b. Actualizar el catastro urbano que permita el control de cada predio en cuanto a sus dimensiones, valores, usos y tenencia.
- c. Crear un sistema de Información Geográfica.
- d. Establecer un programa continuo de actualización de la cartografía.

D. Programas.

Conforme el artículo 50 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado en vigor, el sistema de planeación de desarrollo urbano podrá apoyarse en programas sectoriales, los cuales, acorde a lo dispuesto por el diverso numeral 69 del propio ordenamiento, tienen por objeto regular el conjunto de acciones que inciden en el desarrollo urbano, tales como suelo, vivienda, vialidad, transporte, infraestructura, equipamiento urbano, los servicios hidráulicos de agua potable, agua tratada, drenaje sanitario y manejo de aguas pluviales, protección civil y la protección al ambiente, entre otros.

Los programas sectoriales, constituyen el instrumento para poder materializar las estrategias urbanas planteadas en todo plan de desarrollo urbano.

1.- Programas Sectoriales.

Procurando la activa participación de los tres niveles de gobierno, organismos privados y sociales, y la comunidad en general, se promoverán los siguientes programas, proyectos y acciones estratégicas.

2.- Programa Sectorial de Consolidación de Distritos:

Este Plan delimita 24 Distritos en la totalidad de la extensión territorial del municipio en aras de crear identidad urbana propia de cada sector, para tal efecto se promoverán las acciones tendientes a contrarrestar las problemáticas propias de cada grupo de distritos, conforme los siguientes programas:

a.- Distritos Predominantemente Habitacionales.

En el territorio municipal existen Distritos en los que no convergen zonas industriales y donde es dable advertir usos de suelo predominantemente habitacionales, tales como Casa Bella, Centro, CEDECO, El Refugio, Vicente Guerrero, Talavera, Del Vidrio, Pedregal, Residencial Anáhuac, Anáhuac, Cuauhtémoc y Las Puentes.

La mayor parte de estos Distritos son zonas habitacionales maduras que enfrentan tendencias al cambio e invasión de usos de suelo comercial y de servicios, debiéndose gestionar la inclusión ordenada de los usos de suelo comercial, de servicios e infraestructura principalmente en las zonas aledañas a los corredores urbanos ultraligeros, de bajo, mediano y alto impacto, o bien, el reordenamiento de los usos que ya operan por vías de hecho; en la inteligencia que la estructura urbana ante la escasez de territorio urbanizable, mostrará una tendencia a elevar el coeficiente de ocupación, permitiéndose en las zonas comerciales y de servicios edificios acrecentar su altura, previo análisis del impacto vial y de equipamiento urbano del área que se trate y que demuestre que no se perjudicará la calidad de vida de los habitantes, ni subutilizará el equipamiento urbano existente.

Igualmente ante la deficiencia vial, deberá diseñarse sistemas de circulación, definiendo las secciones de la vialidad, normalizando arroyos de circulación, banquetas y áreas para forestación y promoviendo campañas para procurar que la población utilice más los medios de transporte. Asimismo deberá promoverse a mediano plazo la integración de nodos generadores de actividades dentro de cada barrio, municipales o privados, para crear sus propios centros de atracción que

impulse a sus habitantes a permanecer dentro de su entorno, evitando desplazamientos que provocan saturación vial.

Por su parte, aún cuando en el territorio municipal no existen edificios o áreas que estén catalogadas por su valor histórico, es dable advertir que toda construcción edificada antes de 1900 debe ser preservada y rescatada como patrimonio cultural, además que algunos espacios abiertos se han significado como concentradores por su calidad ambiental, por lo que se propone rescatar las obras de patrimonio histórico, cultural y ambiental, que se encuentren dañados o desmejorados por falta de mantenimiento y procurar su conservación.

Se fomentará la creación de áreas verdes de uso público, arborización de áreas públicas y privadas. Se elaborará un plan de imagen urbana para todo el Distrito que incluya aspectos de mantenimiento, conservación y rehabilitación; así, de ordenamiento y regularización de anuncios en las principales avenidas.

b.- Distritos Predominantemente Industriales:

En el territorio municipal existe una marcada vocación industrial que ha derivado en el establecimiento de zonas donde convergen, aún dada su incompatibilidad, usos de suelo industrial y habitacional, tal es el caso de los Distritos: Balcones, Santo Domingo, Del Paseo, San Cristóbal, La Fe, Casa Blanca, Constituyentes, Nogalar, La Grange, Industrial, Jardines de Anáhuac y Andalucía, áreas donde además confluyen diversos usos comerciales, de servicios y de equipamiento urbano (Ciudad Universitaria).

En aras de elevar la calidad de vida de los habitantes de dichas zonas se propone promulgar una reglamentación de anuncios en este tipo de zonas y actualizar la reglamentación ferroviaria, definiendo las vías que se encuentran en uso, sus horarios y tipo de carga.

Se evitará el uso del silbato del tren en su paso, sobre todo en la madrugada, para ello se propone utilizar plumas con sensores automáticos en vez del silbato. Se propone incrementar y aplicar las sanciones por infracciones a los reglamentos.

Se promoverá la cultura de la limpieza en los Distritos a través de brigadas entre las autoridades municipales y las juntas de vecinos.

Se difundirá por los diferentes medios de comunicación (volantes, periódicos, pagina de Internet, etc.) las rutas de evacuación de zonas aledañas a industrias con actividades de manufactura y/o transformación empleen o no materiales tóxicos y radiactivos, procurándose dar mantenimiento periódico a dichas rutas de evacuación y se instará para que las industrias instalen un sistema de alerta temprana en las colonias cercanas a las zonas de riesgo.

Asimismo se impulsará entre la iniciativa privada la realización de brigadas de reforestación en las áreas públicas y privadas con especies nativas de la región y se dará mantenimiento permanente a las zonas forestadas ubicadas en las áreas municipales.

Se exigirá que el 17% de área municipal que se solicita al desarrollar las industrias se aplique en especie (terreno utilizable por el público) y no de manera monetaria.

3.- Programas de Actualización del Marco Jurídico-Administrativo.

Es indispensable contar con un marco normativo que permita contar con los instrumentos de control que orienten el desarrollo de municipal de manera adecuada y evitar caer en programas y acciones que no encuentren los instrumentos jurídicos y administrativos necesarios para solucionar los problemas urbanos.

El municipio de San Nicolás de los Garza cuenta con reglamentos de construcción y de protección al medio ambiente que actualmente están vigentes, sin embargo, las constantes transformaciones que experimenta nuestra ciudad hacen necesaria la revisión de ambos reglamentos. Por otro lado, el municipio carece de un Reglamento de Desarrollo Urbano que complementa este Plan.

Por ello, en el corto plazo se deberán revisar el Reglamento de Construcciones del Municipio de San Nicolás de los Garza, El Reglamento de Protección al Medio Ambiente del Municipio de San Nicolás de los Garza; lo anterior para contar con un marco normativo coherente y eficiente, que responda a los objetivos que se han trazado en este Plan.

4.- Programas de Vialidad y Transporte.

Soluciones Viales.

Esta revisión y actualización del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de San Nicolás de los Garza contempla diferentes proyectos viales que buscan dar solución a la problemática que presenta la ciudad, ocasionados en gran medida por ser un área donde se ubica gran parte de la zona industrial del Estado de Nuevo León lo que genera una fuerte atracción de viajes al territorio municipal.

Se contemplan proyectos que mejoren los niveles de operación de algunas de las principales vialidades del municipio. Algunos de los proyectos que, en este sentido, deberán abordarse en el corto plazo son los siguientes:

Sistema para desfogue de cruceros conflictivos, mediante la creación de alternativas viales que ayuden al descongestionamiento de los cruceros conflictivos o nodos, procurando fomentar el uso de pavimentos que permitan la infiltración del agua de lluvias con texturas que disminuyan los encharcamientos que provocan un incremento en los problemas viales; asignar una red vial al transporte de carga, regularizar el número de carriles.

Por ello, en el corto plazo se deberá abordar la solución vial a los siguientes nodos que se destacan como los de mayor problemática en el territorio municipal.

- Ave. Universidad-Del Bosque
- Ave. Nogalar Sur-Del Bosque
- Ave. M.L. Barragán-Pedro de Alba
- Ave. Universidad-Pedro de Alba
- Ave. Universidad-Sendero Norte
- Carretera a Colombia-Sendero Norte
- Sendero Norte-Arturo B. de la Garza

- Ave. de la Juventud-Cristina Larralde
- Ave. Las Puentes-Monte Olimpo
- Ave. Santo Domingo-Las Puentes
- Ave. Díaz de Berlanga-Vía Matamoros
- Díaz Ordaz-Vía a Matamoros
- Ave. López Mateos-De la Juventud
- Ave. López Mateos-Enrique Recio
- Ave. Los Ángeles-Altamirano
- Ave. Nogalar Sur-Vía a Matamoros
- Anillo Vial Metropolitano-Ave. Rómulo Garza.

En la inteligencia de que este programa deberá abordar igualmente lo tendiente a promover el equipamiento urbano en las zonas donde actualmente se presentan estos nodos, para efecto de atender las necesidades de las personas que transitan en esos puntos de conflictos, tales como unidades de policía para brindar seguridad, hospitales de urgencias, unidades de tránsito e iluminación mercurial, lo anterior toda vez que siendo los nodos un punto donde convergen grandes cantidades de personas a pie o en vehículo, reportan mayor incidentes de robos, lesionados, accidentes viales, etc.

Sistema Vial Topo Chico: Busca aprovechar la vialidad existente en esta zona para a través del establecimiento de pares viales, dar continuidad al Anillo Vial Metropolitano conectando el municipio de San Nicolás de los Garza y Monterrey. Este proyecto servirá de solución mientras se logra la construcción del Viaducto que se contempla como solución definitiva.

Sistema Vial Barragán: Se trata de la avenida sobre la que descansa en gran medida la vialidad hacia el Norte del Área Metropolitana conectando con el municipio de General Escobedo para integrarse a la Carretera a Colombia. Es necesario someter esta avenida a un proyecto integral que eleve sus niveles de operación y seguridad; y al mismo tiempo buscar soluciones alternas que complementen el sistema vial del sector.

Sistema Vial Universidad: Se trata de una Avenida donde convergen diversos medios de transporte (vehículos particulares y de renta, metro y transporte de pasajeros) por ser una vialidad que conecta hacia el Norte con el municipio de General Escobedo y que constituye la vía para acceder a la Ciudad Universitaria (Estado Universitario), diversos establecimientos comerciales, de servicios, zonas industriales, colonias predominantemente habitacionales y que sirve de conexión para arribar a la zona centro del municipio, por lo que resulta necesario que en el corto plazo se implemente un proyecto integral que eleve sus niveles de operación, desalentando el uso de automóvil y difundiendo el traslado en los sistemas masivos de transporte como es las líneas de metro que mueve más volumen de pasaje en menor tiempo y confinar a carriles exclusivos de ciclismo y para el transporte urbano actual.

Sistema Vial República Mexicana: Esta zona concentra equipamientos y puntos comerciales y de servicios que generan un importante atractivo por lo que requiere de un estudio que permita, a través adecuaciones viales menores mejorar sus niveles de operación.

Sistema Vial Santo Domingo: asignar carriles exclusivos para el transporte urbano actual y aprovechar la vialidad existente para mejorar operatividad en la zona y facilitar la conexión oriente poniente.

Sistema Vial Diego Díaz de Berlanga: Implementar un proyecto integral que mejore la operatividad en la zona, optimizando el sistema de semaforización automático que mantenga sincronizados dichos aparatos para efecto de agilizar la vialidad.

Dentro del programa de vialidad se proyectan las siguientes obras viales a corto, mediano y largo plazo mismas que se ilustran en Plano de Vialidad Propuesta anexo:

Obras a realizar en corto plazo:

- Viaducto elevado sobre vías del Ferrocarril a Torreón y Raul Salinas por Sendero norte.
- Complejo vial Ave. Manuel L. Barragán y Ave. Sendero.
- Complejo vial Ave. Sendero y Carretera Colombia.
- Complejo vial Ave. Sendero y Carretera Laredo.
- Paso a desnivel en Ave. Churubusco y Ave. Rómulo Garza.
- Paso a desnivel en Ave. Nogalar y Ave. Los Angeles.
- Paso a desnivel en Ave. Juan Pablo II y Ave. Jorge Treviño.
- Paso a desnivel en Ave. Juan Pablo II y Ave. Cristina Larralde.
- La obra vial de calle Sauce de Ave. Jorge Treviño a Ave. Sendero (límite municipal con Apodaca).

Obras a realizar en mediano plazo:

- Obras de avenidas paralelas al arroyo La Talavera, de carretera Miguel Alemán- Prolongación Félix Galván.
- Paso a desnivel en Ave. Republica Mexicana y Ave. Sendero.
- Paso inferior en carretera Miguel Alemán y Boulevard Acapulco.
- Paso inferior en carretera Miguel Alemán y arroyo de La Talavera.
- Paso a desnivel en Ave. Lerdo de Tejada y Ave. Manuel L. Barragán.
- Paso a desnivel en Ave. Félix U. Gómez y Ave. Los Ángeles.
- Prolongación de Anillo Eléctrico a la Ave. Aceros.
- Calle Sin Nombre de Ave. Manuel L. Barragán a Lázaro Cárdenas de Sendero Norte.
- Continuación de Ave. Servicio Postal desde la colonia Bosques del Nogalar a Antiguo Camino a Lagrange.
- Ave. Servicio Postal de Ave. Los Ángeles a Ave. Nogalar en su sentido de Sur a Norte.
- Continuación de Ave. Los Ángeles de Ave. Universidad a Ave. Manuel L. Barragán.

Obras a realizar en Largo Plazo:

- Reacondicionamiento y ampliación de la Prolongación al suroriente de la Ave. Sendero Norte (líneas de Alta Tensión), de Ave. Manuel Herrera a Ave. López Mateos.
- Ampliación y habilitación del Arco Vial Intermunicipal (Ave. Las Torres), de Ave. López Mateos a Autopista a Cadereyta.
- Paso a desnivel Ave. López Mateos y Ave. Roberto G. Sada.
- Paso a desnivel de Ave. López Mateos y Ave. Conductores-Camino al Mezquital.
- Paso a desnivel de Ave. López Mateos y Fundidores.
- Paso a desnivel de Ave. López Mateos y Casa Blanca.
- Distribuidor vial Ave. López Mateos y Carretera Santa Rosa.
- Paso a desnivel Ave. López Mateos y Vía a Matamoros

5.- Programas de Transporte.

En materia de transporte se busca apoyar y complementar las estrategias señaladas en el Plan Integral de Vialidad y Transporte definidas por el Consejo Estatal del Transporte y Vialidad. Se busca impulsar las siguientes acciones:

- a. Participar conjuntamente con el Gobierno del Estado, así como con las instancias federales y los prestadores del servicio en la promoción de obras para apoyar el Transporte Colectivo.
- b. Continuar con la reestructuración del Transporte a nivel Metropolitano.
- c. Creación de Carriles Exclusivos para el Transporte Colectivo.
- d. Implementar programas que desalienten el uso del vehículo, animando la utilización la línea de metro que mueve más volumen de pasaje en menor tiempo, creando como alimentador de este transporte, un sistema de unidades tipo articulado en vía confinado y apoyando a todos estos sistemas (tipo el metrobús urbano actual), así como la implementación de los sistemas transporte colectivos estatales ECOVIA y la Línea 3 del Metro, del cual se seguirán lo lineamientos de obras propuestos por el Gobierno Estatal.
- e. Fomentar el uso de transporte escolar.
- f. Impulsar iniciativas a nivel metropolitano para la definición de corredores de transporte de carga.
- g. Impulsar la movilidad sustentable, observando los programas metropolitanos y estatales alternos que promueven la menor utilización de vehículos motorizados, creando circuitos de ciclovías (radiales, primarias, secundarias y recreativas o deportivas), que conecten los distintos distrito municipales, de manera sustentable para el medio ambiente.

6.- Programas de Medio Ambiente e Imagen Urbana.

Encontrar un perfil más o menos permanente en la identidad urbana de San Nicolás de los Garza no es asequible dado el dinamismo y constante reestructuración que mantiene la población.

El respeto al medio ambiente natural debe constituirse en premisa fundamental al planear o diseñar los sistemas de circulación y determinar la localización de mobiliario urbano en la vía pública, de tal manera que, al igual que considera la imagen urbana de la zona, optimiza la preservación ambiental. La vegetación y el mobiliario se constituyen en principales elementos determinantes de la imagen urbana.

Así bajo esa óptica se establecen las siguientes líneas de programas ambientales y de imagen urbana:

- a. Control de la Contaminación Ambiental: En general la contaminación ambiental repercute negativamente en la calidad de vida de la población. Los entornos urbanos enfrentan constantemente el reto de mantener dentro de niveles aceptables la calidad del aire, el suelo y el agua. Se requiere impulsar programas de corte preventivo y correctivo que permitan prever y controlar la contaminación generada por las diversas fuentes que se ubican en el municipio.
- b. Control de la Contaminación del Agua: En general deberá promoverse ante las autoridades competentes la cancelación de las descargas no controladas en los arroyos que cruzan el municipio de San Nicolás de los Garza. Asimismo, deberá apoyarse las campañas metropolitanas de control de la contaminación del agua y del ahorro de ese vital líquido. Por cuanto hace al manejo de residuos sólidos, deberá mejorarse el sistema municipal de recolección de basura, impulsando una campaña para la disposición adecuada de basura en vías públicas y de limpieza y saneamiento de vías públicas y espacios abiertos.
- c. Programa de Cortinas Forestales: Las cortinas forestales son indispensables en las zonas de amortiguamiento de las áreas industriales por contribuir a detener el flujo de los vientos y partículas suspendidas y polvos que generen sobre las zonas habitacionales.
- d. Programa de reforestación en espacios públicos: Elaborar programas de reforestación con especies nativas en las principales plazas y corredores de la ciudad, con el fin de mejorar la imagen urbana y la calidad de vida de la población. Al forestar la vialidad, los árboles deberán espaciarse a cuatro metros aproximadamente, respetando el patrón de lotificación para evitar su destrucción en el momento de iniciar la construcción en los predios y establecer las entradas de los automóviles. La selectividad de los árboles a sembrar deberá obedecer primeramente a la adaptación de los mismos a la región, considerar el clima cálido y escoger en base a ello, árboles de sombra, otro factor importante es el tipo de raíz, no debe ser de las que afloran fácilmente a la superficie. Recomendando determinar especies regionales o adaptadas a la misma, que no necesitan cuidados especiales o demasiada agua: encino, fresno, trueno, anacahuíta, álamo, chinisse tree, árbol del sebo, entre otros, cuya adaptación a la región ya está comprobada. Las especies arbustivas con más capacidad de resistencia a la sequía son la buganvilla y tulipán de gran valor ornamental y además contribuyen a obstaculizar el paso de peatones fuera de las áreas permitidas.
- e. Manejo de Aguas Pluviales: Uno de los problemas más importantes que enfrenta el municipio de San Nicolás de los Garza y la Zona Conurbada en su conjunto es el de las inundaciones que provocan la lluvia, dicho problema tiene su origen en la falta de planeación de los asentamientos humanos. Son varios los distritos que enfrentan problemas en este sentido cada vez que se presentan precipitaciones. La solución debe de abordarse desde una perspectiva correctiva y otra de prevención: en las zonas que presentan problemas se

requiere realizar estudios y atacar el rezago existente en infraestructura; Por otro lado en las zonas urbanizables es importante mejorar la normatividad y establecer medidas para prevenir los problemas que se puedan suscitar a futuro. Se debe trabajar en coordinación con el gobierno del estado en la elaboración e implementación de un plan integral que ofrezca soluciones a este problema. Mientras tanto y para mitigar la problemática de inundaciones en el municipio, la autorización de construcciones y fraccionamientos deberán señalar las medidas preventivas de retención y/o absorción de los volúmenes excedentes que genere la impermeabilización del suelo de estos nuevos desarrollos.

- f. Tratamiento de fachadas: Se recomienda que las fachadas que limiten espacios públicos como los senderos peatonales, tengan aberturas o vanos (puertas y ventanas) que promuevan el uso adecuado de estos lugares.

En las fachadas se deben considerar las áreas colindantes y su uso en la selección de los colores a emplear. Se debe evitar un sobreasoleamiento por reflexión en las fachadas orientadas al poniente, sur y surponiente.

Respecto a las industrias que darán frente a las principales vialidades, se sugiere que el diseño de los anuncios se realice en forma integral, con finalidad de lograr un ambiente homogéneo. Se contemplarán aspectos tales como forma, dimensiones, color, estilo, localización, luminosidad, visibilidad y otras características de los anuncios que permitan que estos constituyan un aporte a la imagen urbana del predio.

Como ya se hizo referencia en la estrategia vial, se requiere diseñar e instalar los señalamientos que faciliten los movimientos vehiculares y peatonales, en dos tipos:

- a. Preventivo, en cruces peatonales indicando peligro, precaución, reducción de velocidad, preferencia de paso, cruce de ferrocarril, etc.
- b. Informativo, en puntos específicos como en cruces viales, accesos a la ciudad, localización de sitios de interés, etc.

Asimismo, los colores y anuncios de estos elementos deben tomarse en cuenta con normas que las homogeneicen.

7.- Programas Industriales:

- a. Sistema de Ordenamiento Industrial: En un claro impulso para la reordenación de los usos de suelo, deberá revisar las zonas industriales, procurando prohibir el asentamiento de nuevas industrias fuera de las zonas industriales e instauración de los lineamientos derivados de las tablas de usos de suelo y de compatibilidad derivados del presente plan. Igualmente deberá elaborarse un programa de fomento a la actividad industrial y un diverso programa de medidas de mitigación y de reubicación de industria de alto riesgo dentro del área municipal.
- b. Sistema Regulatorio Industrial: Realizar una normatividad y reglamentación sobre el establecimiento industrial para la instalación en el municipal de San Nicolás de los Garza.
- c. Programa prevención de Riesgos: En virtud de la proliferación de industrias en el territorio municipal, se propone la elaboración de un Plan de organización y atención de emergencias

urbanas y la difusión sobre los sistemas y dispositivos de seguridad de las industrias y plantas de la zona.

8.- Programas de Modernización Administrativa.

- a. Sistema de Administración Urbana: Para el cumplimiento y seguimiento de los programas referentes al mejoramiento de la Administración de Desarrollo Urbano si bien se cuenta con infraestructura administrativa adecuada deben revisarse en el corto plazo las Dependencias Administrativas y procesos de seguimiento para evaluar su eficiencia en aras de agilizar la ejecución y supervisión de las acciones propuestas en el presente plan.
- b. Reingeniería de Procesos: Se revisaran los procesos para otorgar los distintos permisos y licencias que maneja la Secretaría con el fin agilizar los tiempos de respuesta.
- c. Sistema de Seguimiento de trámites y denuncias: Establecer un sistema que permita registrar y monitorear los distintos trámites y denuncias que se realizan en la Secretaría, dicho sistema deberá incorporar tecnología de punta.
- d. Sistema de Información Geográfico: Establecer un sistema que permita vincular los datos estadísticos con elementos gráficos para una mejor administración urbana.

CAPÍTULO CUARTO. **INSTRUMENTACIÓN Y MECANISMOS DE EJECUCIÓN.**

La Ley de Desarrollo Urbano del Estado dispone en su artículo 4, fracción II, que la ejecución de los planes y programas, reglamentos y demás disposiciones de carácter general de desarrollo urbano se consideran cuestiones de utilidad pública.

El Plan de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de San Nicolás de los Garza tendrá la función preponderante de orientar la transformación espacial siguiendo la imagen-objetivo plateada, constituyendo el soporte físico que posibilite y dé lugar al desarrollo armónico y equilibrado de todas las funciones urbanas.

Así, con el fin de actualizar y modernizar la Planeación Urbana es necesario elaborar instrumentos que permitan transitar de una planeación con enfoque regulador, hacia una planeación más activa con mecanismos institucionales, de coordinación y concertación con los diferentes agentes urbanos. Con esta finalidad, en este apartado se señalan de forma general los diferentes criterios de instrumentación que las autoridades competentes aplicarán y desarrollarán para impulsar las propuestas de objetivos, políticas y estrategia señalados en este Plan. Los criterios de instrumentación del Plan de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de San Nicolás de los Garza se agrupan -en materia de desarrollo urbano- en los siguientes tipos de direcciones: de planeación, de regulación, de fomento, de control y de coordinación.

La estructura urbana es la manera en que los elementos que forman la ciudad se ensamblan y articulan. Hacia el año 2033 se propone una estructura urbana que ofrezca un uso más racional del suelo, con un Centro Metropolitano robusto y habitable, que sea digno corazón del municipio y la metrópoli, que consolide zonas de equipamientos y servicios distribuidas de manera equilibrada a lo

largo del territorio con el fin de que sean accesibles para la población; que cuente con corredores urbanos que satisfagan la necesidad de movilidad y que a la vez alberguen usos de suelo adecuados a sus características.

1.- Instrumentos de Planeación.

El Sistema de Planeación del Estado de Nuevo León es un conjunto de Planes que ligado a:

Planes Municipales: El Plan Municipal incorpora los lineamientos de zonificación de usos de suelo y los programas específicos en el territorio de San Nicolás de los Garza.

Planes Parciales: En este tipo de Planes se aterrizan las líneas estratégicas establecidas en el Plan Municipal de Desarrollo urbano. Los planes parciales deben contener propuestas a mayor nivel de detalle, corresponde al municipio elaborarlos en congruencia con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

Sistema de Información Geográfica: Se contempla la creación de un sistema que permita el manejo de información cartográfica y bases de datos con el fin de contar con herramientas adecuadas para la toma de decisiones.

Cartografía del municipio: instrumento que servirá para mantener actualizada la delimitación y zonificación del territorio municipal, toda vez que se deberá procurar su constante renovació

2.- Instrumentos de Regulación.

El Plan establece los siguientes instrumentos normativos:

Instrumentos del Plan:

- 1.- Matriz de Zonificación Secundaria (Compatibilidad de Usos del Suelo).
- 2.- Matriz de Zonificación Secundaria (Compatibilidad de Usos de Suelo) del Casco Urbano.
- 3.- Matriz de Requerimiento de Cajones de Estacionamientos.
- 4.- Matriz de Densidades por Zona.
- 5.- Matriz de Lineamientos Urbanísticos.
- 6.- Matriz de Corredores Urbanos.
- 7.- Anexos Gráficos.

Otras Regulaciones Específicas:

- 1.- Reglamento de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de San Nicolás de los Garza.
- 2.- Reglamento de Construcción del Municipio de San Nicolás de los Garza.
- 3.- Reglamento de Anuncios para el Municipio de San Nicolás de los Garza.
- 4.- Reglamento de Protección al Medio Ambiente para el Municipio de San Nicolás de los Garza.

a. De Fomento.

La modernización de la Planeación Urbana en el municipio impone la necesidad de crear sistemas de actuación o gestión para articular territorialmente las acciones de gobierno y simplificar los trámites de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

Concertación e inducción con los sectores privado y social: Las autoridades buscarán promover y concertar acciones con los sectores social y privado que permitan impulsar los proyectos que establece este plan.

Potencialidad de desarrollo: Se busca impulsar el potencial de desarrollo de ciertas zonas a través de liberar lineamientos urbanísticos.

Simplificación Administrativa del Desarrollo Urbano: Se busca establecer un programa constante de simplificación administrativa.

b. De Coordinación.

Para lograr la adecuada articulación del municipio con las diferentes dependencias y organismos del Gobierno Municipal, en términos de las políticas, estrategias y acciones propuestas en este Plan, se reforzará la coordinación con las instancias correspondientes.

3.- Instrumentos Financieros.

Con el propósito de ejecutar las acciones previstas en este Plan de Desarrollo Urbano Sustentable, es necesario llevar a cabo la obtención de recursos económicos implantando programas económicos y de incentivos fiscales a inversionistas esto para detonar repoblación del municipio y el reordenamiento determinado en el presente plan.

Las principales fuentes de financiamiento son los recursos propios que se obtienen por la vía tributaria o por la explotación directa de recursos productivos.

Los recursos económicos se obtendrán de: el impuesto predial, los derechos, productos y aprovechamientos señalados en la Ley de Hacienda para los Municipios.

En cuanto a las aportaciones federales, los recursos provenientes del Ramo 33, las participaciones sobre impuestos, los subsidios y los recursos previstos en el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, entre otros.

Las aportaciones estatales comprenden los recursos para la realización de las obras públicas, principalmente en materia de vialidad, agua potable, drenaje sanitario y manejo de aguas pluviales que se prevén en los convenios de coordinación con el municipio.

Por otra parte, se dispone del crédito público a través de las instituciones nacionales como BANOBRAS y Nacional Financiera.

En algunos casos, el financiamiento de obras públicas como la vialidad y la introducción de redes de infraestructura y sistemas de electrificación y alumbrado público, será por cuenta de los propietarios

de los predios que se fraccionan y urbanizan, según se dispone en la Ley de Desarrollo Urbano en el Estado de Nuevo León.

En otros casos, los vecinos directamente beneficiados por la ejecución de las acciones previstas en el plan, aportan parte de los recursos económicos necesarios, que aunados a los recursos públicos estatales y municipales permitirán la ejecución de dichas obras.

CAPÍTULO QUINTO. **ANEXOS GRÁFICOS Y MATRICES**

Matriz de Zonificación Secundaria (compatibilidad de Usos del Suelo)

Instrumento normativo que regula la compatibilidad de los diferentes usos del suelo en las zonas que componen el territorio municipal.

Los usos del suelo establecidos en la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenida en este Plan, se definen como permitidos, prohibidos y condicionados de acuerdo al Artículo 137 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Con el fin de simplificar el manejo de los Usos, la Matriz divide las actividades en usos generales, que contemplan los giros que se agrupan según el impacto que provocan al entorno urbano. El impacto será bajo, medio y alto considerando aspectos viales, medio ambientales y sociales.

Cuando se solicite un giro que no se encuentre dentro de los que están ilustrados dentro de la Matriz, se definirá el uso de suelo que agrupe giros similares al solicitado en función de las características de su operación y el impacto que ejerza sobre el entorno inmediato.

Por ningún motivo un giro que se encuentre agrupado dentro de un uso general se podrá considerar similar a un uso contemplado en otro agrupamiento de la misma Matriz.

Matriz de Zonificación Secundaria (compatibilidad de Usos del Suelo) del Casco Urbano.

Instrumento normativo que regula la compatibilidad de los diferentes usos del suelo en la zona identificada como el Casco Urbano –Zona Centro- del Municipio.

Los usos del suelo establecidos en la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenida en este Plan, se definen como permitidos, prohibidos y condicionados de acuerdo al Artículo 137 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Matriz de Requerimiento de Cajones de Estacionamiento.

Siendo cuestión de utilidad pública los Cajones de Estacionamientos tal como lo dispone la Ley de Desarrollo Urbano en el Estado, se ha determinado los requerimientos de estacionamiento para cada uso y destino de suelo, los cuales no podrán variarse por ningún motivo.

Las edificaciones construidas de acuerdo a planos legalmente autorizados, anteriores a la vigencia de este Reglamento, deberán cumplir con las Normas establecidas para estacionamiento por ser una cuestión de utilidad pública.

Matriz de Densidades por Zona.

Es el instrumento normativo que establece las densidades que deberán regir en las diversas zonas y distritos que establece el presente Plan.

Matriz de Lineamientos Urbanísticos.

Es el instrumento normativo que establece las normativas y directrices (CAS, COS, CUS, Altura y Remetimientos) que deberán regir en los diversos usos de suelo previstos en el presente Plan.

Matriz de Corredores Urbanos.

Compendio que ha quedado inserto en el apartado que aborda lo conducente.

Anexos Gráficos.

Plano de Delimitación Municipal

Plano de Topografía

Plano de Geología

Plano de Edafología

Plano de Hidrología

Plano de Conflictos Corriente vs Vialidad

Plano de Planicies de Inundación

Plano de Educación

Plano de Salud

Planos de los 24 Distritos

Plano de Zonificación Primaria

Plano de Zonificación Secundaria

TRANSITORIOS

PRIMERO: Se aprueba el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León 2013-2033.

SEGUNDO: Una vez que entre en vigor lo señalado en el acuerdo PRIMERO en términos de lo establecido en el numeral 55 de la Ley de Desarrollo Urbano, se abroga el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Nicolás de los Garza, N.L., publicado en el Periódico Oficial del Estado en fecha 28 de octubre de 1994, y sus respectivas reformas y adiciones.

TERCERO: Los asuntos, trámites y procedimientos iniciados y pendientes por resolver antes de la entrada en vigor de la presente aprobación del Plan de Desarrollo Urbano Sustentable 2013-2033 continuarán su trámite y conclusión conforme a las disposiciones vigentes en el momento que se solicitaron y, serán substanciados por las áreas correspondientes y facultadas para ello.

CUARTO: Se mantiene la vigencia de las licencias y autorizaciones expedidas con anterioridad a la vigencia de este Plan.

QUINTO: Las disposiciones a las que hagan referencia los actuales reglamentos en relación a las disposiciones abrogadas, se entenderán referidas a las nuevas disposiciones.

SEXTO: La presente reforma entrará en vigor quince días hábiles después de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEPTIMO: Una vez hecho lo anterior, gírense las instrucciones correspondientes a fin de que se proceda a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en términos del numeral 55 de la Ley de Desarrollo Urbano.

**LIC. PEDRO SALGADO ALMAGUER
PRESIDENTE MUNICIPAL**

**LIC. CAMILO RAMIREZ PUENTE
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

**ING. GUILLERMO GIL MORENO
SECRETARIO DE OBRAS PUBLICAS,
DESARROLLO URBANO Y MEDIO
AMBIENTE**

Dado en el salón de sesiones del R. Ayuntamiento del Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León a los 26-veintiseis días del mes de septiembre del 2013-dos mil trece.