



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
PRESENTE:**

Los integrantes de las Comisiones Unidas de Gobernación y Reglamentación y de Desarrollo Urbano, ambas del Ayuntamiento de Monterrey, con fundamento en lo señalado en los artículos 29, fracción II, 31, fracción IV, y 43 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; 56, 58, fracciones I, inciso a), y VIII, incisos a), b) y c), 61 y 62 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, sometemos a consideración de este órgano colegiado la **CONSULTA PÚBLICA** del proyecto de **PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DISTRITO TEC**, con base en los siguientes:

ANTECEDENTES

I. El Plan de Desarrollo Urbano Municipal constituye el marco de referencia para encuadrar los objetivos, estrategias, políticas, programas, proyectos y acciones que impacten positivamente en la comunidad y aseguren la viabilidad futura de la ciudad. En ese sentido, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 es uno de los principales instrumentos para la regulación y control del desarrollo, a través de estrategias, políticas, programas y acciones generales en materia urbana, los cuales deberán ser revisados permanentemente para adecuarse a las condiciones cambiantes de la ciudad.

II. El Programa de Reordenamiento Urbano, punto 9.3.2, definido dentro del punto 9.3 “Programas de Conservación y Mejoramiento”, que a su vez forma parte del punto 9 “Acciones Estratégicas” del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, indica que el reordenamiento urbano es aplicable a sitios en donde se ubican importantes equipamientos educativos, de salud y comerciales de impacto metropolitano, que requieren mejorar la interrelación con su entorno y mitigar los impactos que generan en el sector o zona donde se ubican, señalando como ejemplo expreso al polígono que alberga al Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

III. El polígono mencionado en el Antecedente II, es identificado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 como zona estratégica, propicia para la implementación de programas de desarrollo que involucre además de la autoridad municipal competente, a organizaciones académicas, vecinales, no



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

gubernamentales, entre otras, e impulse el desarrollo de un territorio delimitado por un polígono, en donde predomina una misma vocación, en su aspecto social y urbano, a fin de llegar a una visión consensada.

IV. En dicho Plan se establece que para poder llevar a cabo las acciones de reordenamiento urbano, es requisito desarrollar planes o programas específicos, a través de los cuales se pueda ordenar el uso y aprovechamiento del suelo, buscando la sana interacción entre las áreas que conforma cada polígono, así como el fomento e incentivos a la movilidad sustentable.

Contemplando adicionalmente que las acciones o políticas de reordenamiento urbano que serán aplicables a través del plan o programa específico pueden contener lo siguiente:

- a) Mejoramiento en la interrelación con las zonas habitacionales colindantes.
- b) Estrategias y políticas de movilidad sustentable, que impulse el transporte masivo y el no motorizado, además de desincentivar el transporte particular.
- c) Estrategias de incentivación de edificios para estacionamiento, en zonas estratégicas, y desincentivación del estacionamiento en la vía pública. Dentro de esta estrategia contemplar el aprovechamiento del subsuelo, en los espacios públicos, para la construcción de estacionamientos, bajo la figura jurídica o administrativa correspondiente.
- d) Habilitación de ciclorrutas, que comuniquen a las zonas habitacionales con las instalaciones educativas, médicas o comerciales.
- e) Densificación intensa o moderada, en algunos casos con límites de alturas, buscando un paisaje urbano estético y humano, según las características previstas para el polígono.
- f) Mejoramiento de la imagen urbana y del espacio público, que fomenten la integración social.
- g) Mejoramiento de la habitabilidad, en las zonas residenciales, mediante opciones de entretenimiento y esparcimiento;
- h) Promoción del desarrollo social y económico en zonas deprimidas, buscando disminuir las desigualdades que pudieran existir en su entorno.
- i) Inclusión de estrategias ambientales, en los proyectos, obras y acciones urbanas.
- j) Revisión de la normativa urbanística.
- k) Ordenamiento de los usos del suelo, fomentando la mixtura de usos complementarios y compatibles, restringiendo los usos del suelo incompatibles.
- l) Estrategias para el desarrollo de proyectos detonadores, que impulsen el mejoramiento urbano de la zona.
- m) Estrategias de aprovechamiento de espacios públicos, subutilizados o abandonados.
- n) Programa de seguridad, tanto al interior de las instalaciones o equipamientos,



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

como en las colonias colindantes o que se ubiquen dentro del polígono.
o) Otros.

V. El Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey (IMPLANC) celebró un convenio de colaboración con el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, para que la institución educativa participe en la elaboración y desarrollo de un proyecto de Programa Parcial que atienda los aspectos señalados en los Antecedentes II, III y IV del presente Dictamen.

VI. El Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, con la colaboración del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, elaboró el proyecto de Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito TEC, y lo remitió a estas Comisiones Unidas de Gobernación y Reglamentación y de Desarrollo Urbano en fecha 03 de julio de 2015, en cual a continuación se transcribe:

“PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DISTRITOTECH



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

1. ANTECEDENTES	9
1.1. El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 – 2015: Programas de Reordenamiento Urbano	9
1.2. Participación del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, en colaboración con el Instituto Municipal de Planeación y Convivencia de Monterrey, como coordinador del programa	11
1.3. Marco Legal	11
1.4. Metodología	13
1.5. Delimitación de la Zona Estratégica	14
1.6. Congruencia con los niveles superiores de planeación	17
1.6.1. Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2013-2018	18
1.6.2. Programa Estatal de Desarrollo Urbano 2030	21
1.6.3. Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025.....	21
2. Participación de los vecinos de las colonias del Distrito Tec	24
2.1 Programa de reuniones con vecinos	24
2.2 El rol del Tecnológico de Monterrey	27
2. MEDIO FÍSICO Y PROBLEMÁTICA AMBIENTAL	29
2.1 Urbanización	29
2.3. Morfología y Riesgos Geológicos	29
2.4. Hidrología superficial	30
2.5. Problemática ambiental: Flora y Fauna natural	33
2.5.1. Flora.....	33
2.5.2. Fauna	34
2.6. Medio ambiente urbano	34
3. MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO.....	35
3.1. Infraestructura de agua y drenaje.....	35
3.2. Infraestructura de manejo del agua pluvial	37
3.3. Infraestructura eléctrica y de gas.....	39



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

3.4. Usos de suelo	40
3.5. Análisis del equipamiento educativo.	45
3.6. Zonificación general con base en usos de suelo	48
3.7. Tamaño de los lotes	49
4. DEMOGRAFÍA	51
5. PROBLEMÁTICA INMOBILIARIA Y OPORTUNIDADES DEL SECTOR	54
5.1. Vivienda.....	55
5.1.1. Vivienda en la zona sur de Monterrey	55
5.1.2. Tendencias de la oferta inmobiliaria en la zona Monterrey Sur	56
5.1.3. Oferta Inmobiliaria actual en la Zona Sur de Monterrey	57
5.1.4. Vivienda en el DistritoTec	62
5.2. Análisis de la demanda potencial de vivienda	63
5.3. Inmobiliario comercial y de servicios en la zona Monterrey Sur y el DistritoTec	65
5.3.1. Análisis de la oferta comercial en Monterrey Sur.....	65
5.3.2. Oferta de edificios de oficinas.....	70
6. MOVILIDAD.....	70
6.1. Encuesta Mi campus. Localización de rutas ciclistas, peatonales, intersecciones peligrosas y estacionamientos.	72
6.2. Encuesta Origen y Destino – Tecnológico de Monterrey.....	74
6.3. Aforos vehiculares.....	76
6.4. Problemática del estacionamiento en la actualidad	78
6.5. Reflexiones	78
7. IMAGEN URBANA Y ESPACIO PÚBLICO	79
7.1. Evaluación	80
7.2. Evaluación de imagen urbana	81
8. DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO DEL DISTRITOTEC (FODAS).....	83
8.1. Fortalezas	83
8.2. Debilidades.....	84



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

8.3. Amenazas	84
8.4. Oportunidades	85
OBJETIVOS, ESTRATEGIAS, PROGRAMAS, NORMAS E INSTRUMENTOS	85
ASPIRACIÓN CIUDADANA.....	85
VISIÓN A FUTURO.....	86
9. OBJETIVOS	87
9.1. Objetivo general.....	87
9.2. Objetivos en materia de desarrollo urbano	87
9.3. Objetivos en materia de espacio público e imagen urbana.....	88
9.4. Objetivos en materia de movilidad	89
9.5. Objetivos en materia de infraestructura y equipamiento	90
9.6. Objetivos en materia de control urbano y participación ciudadana	90
9.7. Objetivos en materia de medio ambiente	90
9.8. Objetivos en materia de desarrollo económico e innovación	91
10. NIVEL ESTRATÉGICO	91
10.1. Líneas estratégicas para el Desarrollo Urbano y la Regeneración del DistritoTec.....	91
10.2. Pronóstico de desarrollo y regeneración	92
10.3. Estrategias	96
10.3.1. Estrategia general	97
10.3.2. Estrategias en materia de desarrollo urbano.....	97
10.3.2.1 Estrategia de uso del suelo	98
10.3.2.2 Estrategia de densidades	99
10.3.2.3 Estrategia de Polígonos de Actuación	101
10.3.4. Estrategias en materia de espacio público e imagen urbana	107
10.3.5. Estrategias en materia de movilidad.....	108
10.3.4.1 Estrategia vial	109
10.3.4.2 Estrategia en sistemas de transporte.....	110



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

10.3.4.3 Estrategia de estacionamientos	111
10.3.6. Estrategias en materia de infraestructura y equipamiento	112
10.3.7. Estrategias en materia de control urbano y participación ciudadana	113
10.3.8. Estrategias en materia de medio ambiente	114
10.3.9. Estrategias en materia de desarrollo económico e innovación	115
11. NIVEL NORMATIVO DEL DESARROLLO URBANO	115
11.1. Normas de uso de suelo, densidad de vivienda y estacionamiento	116
11.1.1. Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo y estacionamientos	119
11.1.2. Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo y estacionamientos condicionados	129
11.2. Normas de densidad	139
11.2.1. Densidades y lineamientos urbanísticos	140
11.2.2. Densidades y lineamientos urbanísticos condicionados.....	141
11.3. Lineamientos de diseño urbano para edificaciones localizadas en la zona denominada Subcentro urbano y en los Polígonos de Actuación colindantes con calle completa.....	141
11.3.1. Normas de disposición de la construcción.....	142
11.3.2. Normas de configuración de edificios.....	143
11.3.3. Normas de arquitectura	145
11.3.4. Normas de paisaje y señalización.....	145
11.3.5. Normas ambientales	146
11.4. Secciones viales.....	146
12. PROGRAMAS	148
12.1. Programas de desarrollo urbano del DistritoTec	148
12.1.1. Subprograma de difusión del DistritoTec.....	148
12.1.2. Subprograma de Promoción de la Regeneración Urbana y calles completas del DistritoTec	148
12.1.2.1. Subprograma de gestión de los Polígonos de Actuación de las calles completas	149



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

12.1.2.2. Subprograma de promoción del mejoramiento de las zonas unifamiliares y atracción de nuevas familias	150
12.2. Programa de mejoramiento de la infraestructura del DistritoTec.....	150
12.2.1. Subprograma de mejoramiento de la infraestructura básica y las aguas pluviales del DistritoTec	150
12.2.2. Subprograma de mejoramiento de la infraestructura eléctrica y de cableado del DistritoTec	151
12.3. Programa de fomento de la movilidad sustentable del DistritoTec	151
12.3.1. Subprograma de regeneración de corredores urbanos bajo el modelo de calles completas del DistritoTec.....	152
12.3.2. Subprograma de regulación de estacionamiento sobre la vía pública del DistritoTec.....	152
12.3.3. Subprograma de infraestructura ciclista del DistritoTec	152
12.3.4. Subprograma de fomento a la modernización del sistema de transporte público incluyendo la reorganización y rediseño de cada ruta del DistritoTec	153
12.3.5. Subprograma de reconfiguración de corredores viales y peatonales del DistritoTec.....	153
12.4. Programa de manejo integral del espacio público en el DistritoTec	153
12.4.1. Subprograma de sustitución de arbolado del DistritoTec	154
12.4.2. Subprograma de regeneración de parques y aprovechamiento del espacio público del DistritoTec	155
12.4.3. Subprograma de manejo y recuperación de bajo puentes y nodos del DistritoTec.....	155
12.4.4. Subprograma de mejoramiento de banquetas del DistritoTec	155
12.4.5. Subprograma de mantenimiento del espacio público del DistritoTec.....	156
12.4.6. Subprograma de manejo de residuos del DistritoTec.....	156
12.4.7. Subprograma de señalización e imagen urbano del DistritoTec.....	156
12.5. Programa de participación ciudadana en la vigilancia urbanística: “VECINOS VIGILANTES URBANOS” del DistritoTec	156
12.6. Programa vinculación transversal del DistritoTec.....	157
13.4. Seguimiento, evaluación, revisión y ajuste del Programa Parcial.....	171
INDICES.....	171



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

ÍNDICE DE MAPAS 171
ÍNDICE DE CUADROS 172
ÍNDICE DE FIGURAS 173
GLOSARIO.....175

1. ANTECEDENTES

**1.1. El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey
2013 – 2015: Programas de Reordenamiento Urbano**

El Programa de Reordenamiento Urbano, definido dentro de los Programas de Conservación y Mejoramiento del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 (PDUMM) “[...] es aplicable a sitios en donde se ubican importantes equipamientos educativos, de salud y comerciales de impacto metropolitano, que requieren mejorar la interrelación con su entorno y mitigar los impactos que generan en el sector o zona donde se ubican”¹.

Para ello, el PDUMM identifica polígonos definidos como zonas estratégicas que son áreas donde la implementación de programas de desarrollo que involucrarán, además de la autoridad municipal competente, a organizaciones académicas, vecinales, no gubernamentales, entre otras, e impulse el desarrollo de un territorio, delimitado por un polígono, en donde predomina una misma vocación, en su aspecto social y urbano, a fin de llegar a una visión consensada.

A fin de llevar a cabo las acciones de reordenamiento urbano, se requiere desarrollar planes o programas específicos, a través de los cuales se pueda ordenar el uso y aprovechamiento del suelo, buscando la sana interacción entre las áreas que conforma cada polígono, cuya superficie se definirá en el plan o programa específico, siendo conformadas por las instalaciones del equipamiento respectivo y su área de influencia,

¹ Ayuntamiento de Monterrey. (2013). *Plan de desarrollo urbano del municipio de Monterrey 2013 – 2015*.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

o en su caso por las colonias o sectores habitacionales que requieran reordenar su estructura urbana.

Las acciones o políticas de reordenamiento urbano que serán aplicables a través del plan o programa específico pueden contener lo siguiente:

- p) Mejoramiento en la interrelación con las zonas habitacionales colindantes.
- q) Estrategias y políticas de movilidad sustentable, que impulse el transporte masivo y el no motorizado, además de desincentivar el transporte particular.
- r) Estrategias de incentivación de edificios para estacionamiento, en zonas estratégicas, y desincentivación del estacionamiento en la vía pública. Dentro de esta estrategia contemplar el aprovechamiento del subsuelo, en los espacios públicos, para la construcción de estacionamientos, bajo la figura jurídica o administrativa correspondiente.
- s) Habilidad de ciclorutas, que comuniquen a las zonas habitacionales con las instalaciones educativas, médicas o comerciales.
- t) Densificación intensa o moderada, en algunos casos con límites de alturas, buscando un paisaje urbano estético y humano, según las características previstas para el polígono.
- u) Mejoramiento de la imagen urbana y del espacio público, que fomenten la integración social.
- v) Mejoramiento de la habitabilidad, en las zonas residenciales, mediante opciones de entretenimiento y esparcimiento;
- w) Promoción del desarrollo social y económico en zonas deprimidas, buscando disminuir las desigualdades que pudieran existir en su entorno.
- x) Inclusión de estrategias ambientales, en los proyectos, obras y acciones urbanas.
- y) Revisión de la normativa urbanística.
- z) Ordenamiento de los usos del suelo, fomentando la mixtura de usos complementarios y compatibles, restringiendo los usos del suelo incompatibles.
- aa) Estrategias para el desarrollo de proyectos detonadores, que impulsen el mejoramiento urbano de la zona.
- bb) Estrategias de aprovechamiento de espacios públicos, subutilizados o abandonados.
- cc) Programa de seguridad, tanto al interior de las instalaciones o equipamientos, como en las colonias colindantes o que se ubiquen dentro del polígono.
- dd) Otros.

Dentro del plano E03A, el PDUMM identifica como zona estratégica, y susceptible al



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

programa de Reordenamiento Urbano, al polígono que incluye al campus Monterrey del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y sus colonias vecinas, en lo posterior llamado DistritoTec.

I.2. Participación del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, en colaboración con el Instituto Municipal de Planeación y Convivencia de Monterrey, como coordinador del programa

Para el desarrollo del presente Programa Parcial, el Instituto Municipal de Planeación y Convivencia de Monterrey (IMPLANc) estableció un convenio de colaboración con el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, en lo posterior Tecnológico de Monterrey, para que la institución participe económicamente y como coordinador para la elaboración del documento.

Los estudios preliminares para el presente Programa Parcial fueron iniciados por el Tecnológico de Monterrey desde enero de 2013 y la elaboración de este documento dio inicio formalmente en junio de 2014.

I.3. Marco Legal

La formulación de este Programa Parcial de Desarrollo Urbano del polígono definido como “DistritoTec” en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, se encuentra fundamentado a lo dispuesto por el párrafo tercero del artículo 27 de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** que textualmente dice: *"La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como 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 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*



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico..."

A su vez, y en íntima relación con lo antes citado, el artículo 115, fracción V, de la misma Ley Fundamental, así como los correlativos 23 y 131 de la Constitución Local impone que los Municipios, en los términos de las Leyes Federales y Estatales relativas, estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal y que para tal efecto y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios.

Por su parte, los artículos 9 y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos disponen en lo conducente que, corresponde a los Ayuntamientos: *"...Formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento de conformidad con la legislación local; Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población; Administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven; Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, correspondiendo consecuentemente a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio en el entendido de que la zonificación deberá establecerse en los planes o programas de desarrollo urbano respectivos"*.

Acorde con esas normas constitucionales y de carácter general, en Nuevo León, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, precisa en su artículo 10 que son facultades y obligaciones de los Municipios, entre otras el elaborar, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población, parciales y los demás que de éstos deriven, los reglamentos y disposiciones de carácter general en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, zonificación, construcción, estacionamientos, así como vigilar su cumplimiento; promover los programas y realizar acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en sus municipios; y dictaminar y resolver las solicitudes de constitución de Polígonos de Actuación de su competencia; Evaluar, autorizar o negar las solicitudes de reagrupamiento parcelario que les sean presentadas, de conformidad con las disposiciones jurídicas vigentes.

De manera particular, los artículos 84, 85, 86 y 87 de dicha Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establecen las disposiciones relativas a los programas parciales, como el presente, en cuanto a su objeto, contenido y procedimiento.

Además, la actual Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en sus artículos 300, fracción III, 301, 305 fracción V, 309, 310 y 311, así como la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado en sus artículos 41 Bis-9 al 41 Bis-28, inclusive, incluyen en



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

su articulado, la primera, instrumentos de fomento al desarrollo urbano como lo son los Polígonos de Actuación, reagrupamiento parcelario e incremento en densidades, mientras que la segunda Ley posibilita la aplicación del Impuesto de Mejoría Específica de la Propiedad y a través de los cuales se permitirá la ejecución de acciones e inversiones con la participación, según corresponda, de los sectores público, social y privado, a través de las cuales estaremos en posibilidad de regenerar y redensificar el centro de nuestra ciudad, entre otros proyectos que a futuro se consideren en materia del desarrollo urbano municipal sustentable, la elaboración, consulta y aprobación del presente Programa Parcial se encuentra justificada al darse cumplimiento al párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el Estado.

Igualmente, resulta procedente autorizarse a través del presente Programa, la delimitación de polígonos para la ejecución de acciones, obras, proyectos e inversiones, entre otras, en las áreas de actuación factibles de regeneración urbana, que cuentan con infraestructura vial y de transporte, y servicios urbanos adecuados, localizadas en zonas de gran accesibilidad, generalmente ocupadas por vivienda unifamiliar de uno o dos niveles con grados importantes de deterioro, las cuales podrían captar población adicional, a través de un uso más densificado del suelo y ofrecer mejores condiciones de rentabilidad.

Finalmente, el presente Programa Parcial se considera de interés público según lo dispone el artículo 136 de la citada Ley de Desarrollo Urbano del Estado, ya que su contenido se justifica en consideraciones técnicas y sociales. Al mismo tiempo, el presente Programa Parcial implica la ampliación, alineamiento o prolongación de calles, la construcción de calzadas, así como el embellecimiento, ampliación y saneamiento de parques, jardines y otras obras destinadas a prestar servicios de beneficio colectivo, lo que constituyen acciones de utilidad pública.

I.4. Metodología

Para la realización del presente Programa Parcial, se tomó como base la “Guía metodológica para la elaboración de programas de desarrollo urbano”, desarrollada por la Secretaría de Desarrollo Social en 2012, la cual fue ajustada para contemplar:



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

1. Base jurídico – legal y administrativa
2. Análisis de la problemática y diagnóstico
 - a. Diagnóstico participativo
 - b. Diagnóstico descriptivo
3. Análisis FODA
4. Visión
5. Estrategias
6. Programas
7. Instrumentos

I.5. Delimitación de la Zona Estratégica

La zona estratégica DistritoTec es un polígono localizado al sur de la Zona Metropolitana de Monterrey (ZMM). Está formado por 452.36 hectáreas (ha) y se caracteriza por contar con el campus insignia de una de Tecnológico de Monterrey, el cual sirvió como detonador de la actual configuración del espacio urbano (Mapa 1).

El PDUMM lo define de la siguiente manera:

- Al norte las calles E. Martínez Celis hasta José Alvarado, y José Alvarado hasta el Río La Silla;
- Al oriente el Río La Silla;
- Al sur el Arroyo Seco,
- Y al poniente, las calles Particutín hasta Río Pánuco; Río Pánuco hasta Río Aguanaval; y Río Aguanaval hasta el Arroyo Seco.

Para fines del diseño de este programa parcial, el DistritoTec se conformó por las siguientes colonias, fraccionamientos y polígonos:

1. Altavista (Incluye Nueva España)
2. Ancón del Huajuco (A partir de la avenida José Alvarado hacia el sureste)
3. Buenos Aires (De José Alvarado hacia el sur)
4. Cerro de la Silla



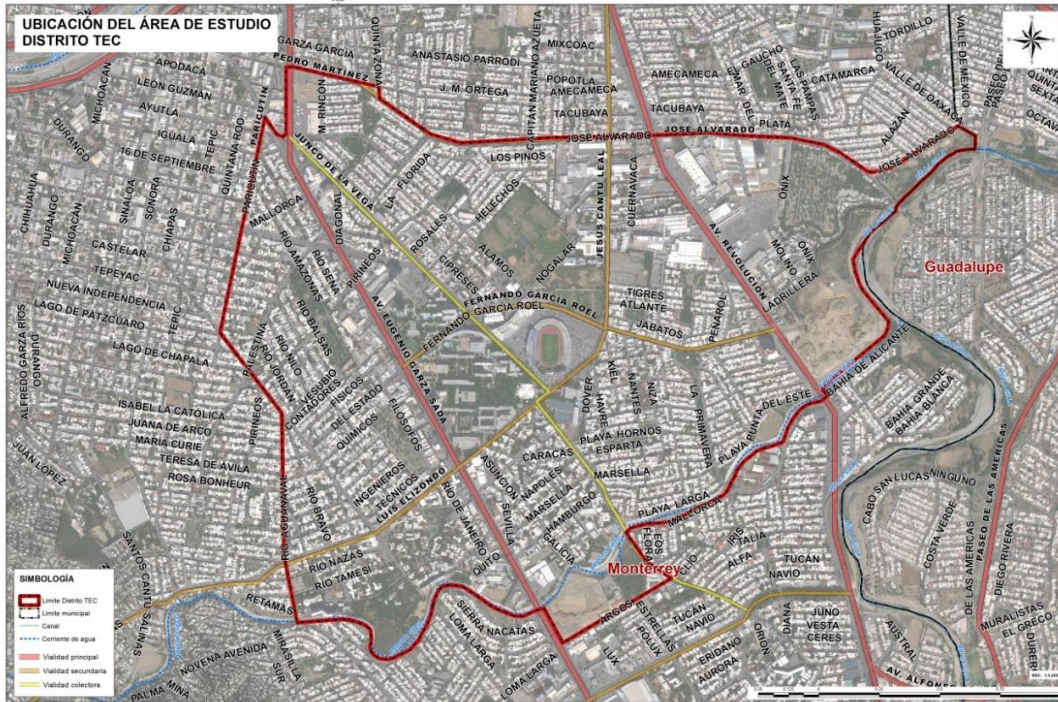
AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

5. Fraccionamiento Estadio (Primer y Segundo sector)
6. Jardines de Altavista
7. L.T.H.
8. La Primavera (Incluye primer sector y tercer sector)
9. Ladrillera
10. México
11. Narvarte
12. Plaza Revolución
13. La Florida
14. Rincón de Altavista
15. Roma (Desde Paricutín hacia el sureste)
16. Sin Nombre de Colonia 34 (Tecnológico de Monterrey e industrias vecinas)
17. Sin Nombre de Colonia 35 (empresas industriales y comerciales sobre la avenida Revolución)
18. Tecnológico (Tecnológico ampliación)
19. Valle Primavera
20. Villa Estadio
21. Villa Florida y Residencial Florida



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Mapa 1. Polígono del Distrito Tec y Zona impactada por la urbanización.

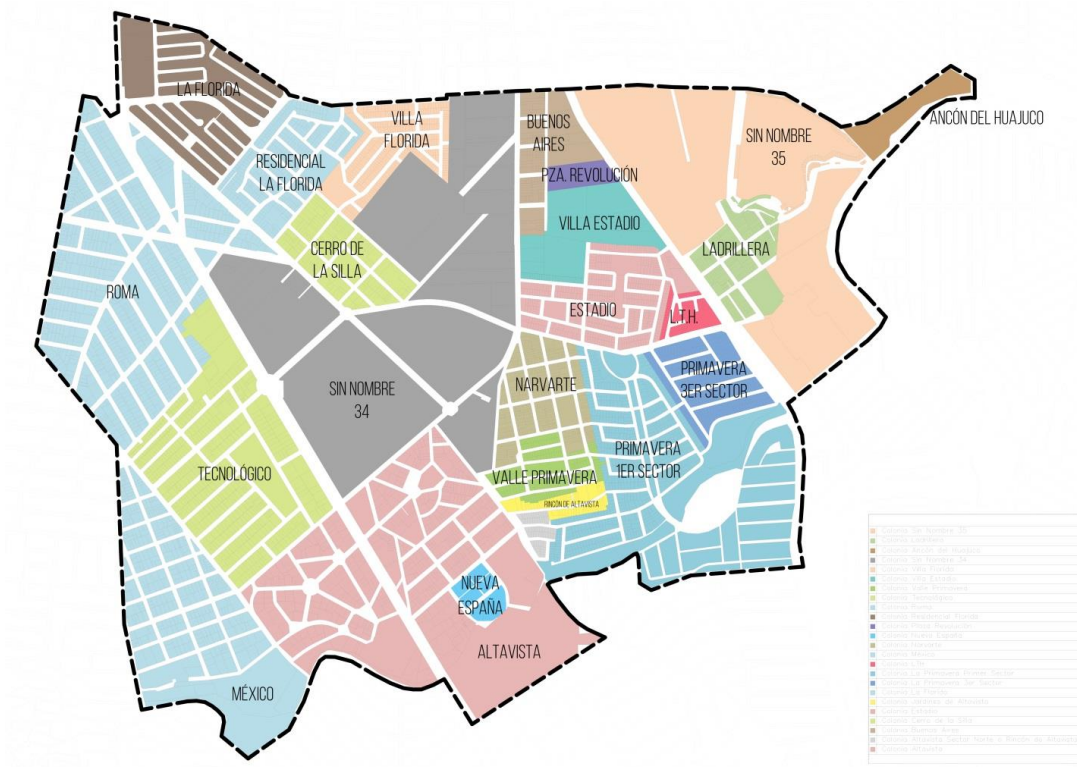


Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey (PDUMM) 2013-2025.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Mapa 2. Colonias del DistritoTec.



Fuente: IMPLANc, 2015.

1.6. Congruencia con los niveles superiores de planeación

El presente Programa Parcial busca implementar a nivel del DistritoTec diversas estrategias propuesta por los Programas de Desarrollo Urbano de los niveles superiores de planeación, como se indica a continuación.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

I.6.1. Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2013-2018

El Programa Nacional de Desarrollo Urbano contiene una serie de estrategias y líneas de acción dirigidas a promover el Desarrollo Urbano Sustentable. Varias de ellas, aplican directamente a los criterios que son impulsados por el presente Programa Parcial.

Estrategia 1.2 Mejorar los instrumentos en materia de planeación y gestión urbana para fomentar ciudades compactas. A través de las siguientes líneas de acción:

1. Promover la inclusión de estrategias para fomentar la ciudad compacta, en los PDU.
2. Fomentar entre los gobiernos locales la implementación de mecanismos que permitan recuperar la plusvalía del suelo a favor de la ciudad.
3. Impulsar con los ayuntamientos la adopción de reglamentaciones que establezcan porcentajes de vivienda social y vertical en los nuevos desarrollos.
4. Impulsar la inclusión de criterios de accesibilidad universal en los reglamentos locales que inciden en el diseño de las vialidades.
5. Realizar estudios sobre los requerimientos de cajones de estacionamientos en normativas locales, para hacer eficiente su uso.

Estrategia 1.4 Incentivar el uso óptimo del suelo intraurbano mediante el aprovechamiento de predios baldíos y subutilizados. Mediante las siguientes líneas de acción:

1. Promover ajustes a densidades y alturas permitidas para impulsar la vivienda vertical y la redensificación de zonas estratégicas en las ciudades.

Estrategia 1.5 Apoyar la construcción, renovación y mantenimiento del equipamiento e infraestructura para fomentar la densificación y consolidación de zonas urbanas estratégicas. Mediante las siguientes líneas de acción:

5. Priorizar el apoyo a proyectos que promuevan la movilidad urbana sustentable.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Estrategia 2.2 Impulsar la sustentabilidad social, promoviendo una cultura de convivencia y participación ciudadana y fortaleciendo el tejido social de las comunidades. Mediante las siguientes Líneas de Acción:

1. Fomentar procesos de participación comunitaria que tengan incidencia en la planeación e implementación de estrategias de mejoramiento urbano.
9. Diseñar estrategias para evitar que los procesos de renovación urbana expulsen a la población originaria.

Estrategia 2.3 Promover la sustentabilidad económica del desarrollo en las ciudades y sus barrios. Mediante las siguientes Líneas de Acción:

1. Promover un crecimiento policéntrico en zonas con potencial económico.
2. Incentivar la mezcla de usos de suelo para generar oferta de bienes y servicios cercanos a la vivienda.
4. Fomentar la provisión de equipamientos e infraestructura que respondan a la vocación económica de las ciudades.
5. Concertar la aplicación de recursos públicos, privados y de banca de desarrollo, en proyectos que impulsen la sustentabilidad económica de las ciudades y barrios
6. Identificar y promover las ventajas competitivas de cada ciudad, para coadyuvar a su crecimiento económico local.
8. Establecer incentivos normativos, fiscales y financieros para generar nuevas centralidades urbanas en zonas carentes de fuentes de trabajo y equipamiento.

Estrategia 3.1 Implementar instrumentos que procuren una oferta de suelo apto para atender las necesidades de desarrollo urbano y vivienda. Mediante las siguientes Líneas de Acción:

1. Aumentar y diversificar las fuentes de financiamiento, tanto públicas como privadas, que participen en los procesos de urbanización.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

2. Aprovechar los productos financieros del Gobierno de la República y el apoyo de banca de desarrollo para ejecutar proyectos urbanos.
6. Detectar zonas para el reciclaje urbano y desarrollar proyectos de usos mixtos y vivienda con mezcla de ingresos.

Estrategia 3.3 Aplicar en coordinación con gobiernos locales instrumentos de financiamiento que permitan recuperar plusvalías a favor de la ciudad. Mediante las siguientes Líneas de Acción:

1. Incentivar que los gobiernos locales retengan el control de los derechos por arriba del coeficiente básico.
2. Fortalecer instrumentos para captar la plusvalía generada por intervenciones y mejoras en el entorno urbano.

Estrategia 4.3 Promover una cultura de la movilidad urbana sustentable. Mediante las siguientes Líneas de acción:

1. Reducir las necesidades de movilidad fomentando la existencia de desarrollos con equipamiento, servicios e infraestructura.
2. Promover el mantenimiento y modernización de la infraestructura vial y de transporte bajo criterios de "calle completa", seguridad y eficiencia.
3. Incentivar proyectos de recuperación, ampliación y mantenimiento de infraestructura peatonal y ciclista para incrementar viajes sustentables.
5. Impulsar sistemas públicos de bicicletas.
7. Promover entre actores públicos y privados el desarrollo de sistemas orientados a racionalizar el uso del automóvil a nivel institucional.
8. Impulsar acciones para reducir las necesidades de circulación y estacionamiento de vehículos privados.
9. Desarrollar y poner en práctica un programa integral de cultura de respeto para el uso de la infraestructura vial.
10. Priorizar al peatón en las políticas de movilidad urbana



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

I.6.2. Programa Estatal de Desarrollo Urbano 2030

El Programa Estatal de Desarrollo Urbano, en su página 46, señala lo siguiente:

“El crecimiento poblacional esperado en la Zona Conurbada de Monterrey deberá ser orientado hacia la compactación de las zonas ya urbanizadas y en mínima proporción hacia el crecimiento de nuevas zonas urbanas. Esto será más detalladamente tratado en la política 4 de este documento, fomentando su distribución de la siguiente manera:

- *Densificación de las áreas urbanizadas (ver programa 4.1. en el que se estima que un tercio de ese crecimiento puede quedar en las zonas de recuperación y consolidación).*
- *Nuevos enclaves urbanos en zonas de relocalización de industrias en el primer y segundo anillo de la Región Conurbada de Monterrey; en la figura de regeneración urbana integral, con densidades medias y altas (según programa 4.1) y que pueden permitir absorber otro tercio del crecimiento poblacional.*
- *Nuevo crecimiento: que se orienta para ser realizado en el Corredor 2030 y en menor medida en las ciudades de la región periférica, pero en todos los casos con carácter de núcleo urbano completo, absorbiendo el tercio de crecimiento restante.”*

I.6.3. Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025

En cuanto al PDUMM, en su nivel estratégico, indica en su página 98:

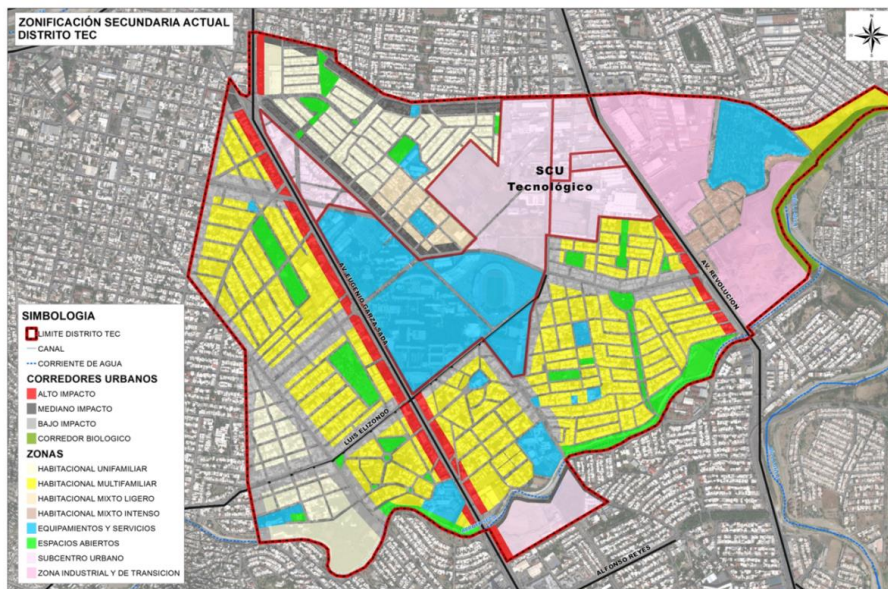
"Sin embargo las necesidades de la ciudad, se deben atender, además del crecimiento y ordenamiento del suelo, mediante programas específicos que contemplen estrategias de mejoramiento de las áreas ya urbanizadas, que complementen al ordenamiento urbano, y en este caso el Plan identifica la necesidad de desarrollar programas de Conservación y Mejoramiento Urbano, mediante una política de Fomento a la Reocupación, Regeneración y Redensificación Urbana, a base de Polígonos de Actuación”...



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey (PDUMM) 2013-2025.

Mapa 3. Zonificación actual del DistritoTec de acuerdo a PDUMM 2013-2025.

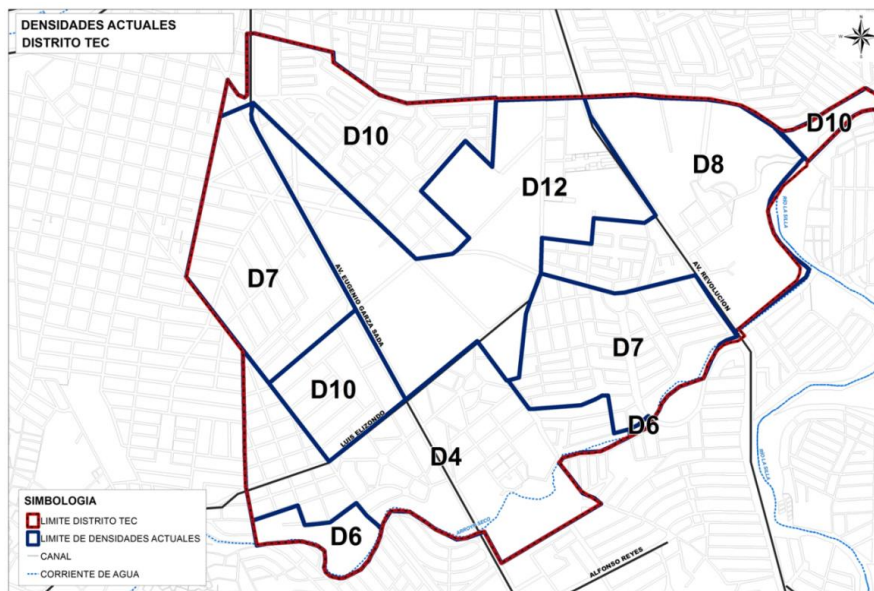


Fuente: Urbis Internacional basada en información del PDUMM 2013-2025.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

Mapa 4. Densidades actuales en el DistritoTec de acuerdo a PDUMM 2013-2025.



Fuente: Urbis Internacional basada en información del PDUMM

2. Participación de los vecinos de las colonias del DistritoTec

2.1 Programa de reuniones con vecinos

En junio de 2014, se inició el *Programa de reuniones con vecinos* que, a través de un proceso participativo que convocara a todos los actores del DistritoTec, buscó:

1. Detonar la reflexión, el diálogo y el intercambio de ideas,
2. Construir una visión compartida para el desarrollo de la zona,

Aprobación de la consulta pública del proyecto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito TEC



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

3. Activar e identificar liderazgos para generar sinergias,
4. Generar acuerdos que permitan la ejecución de acciones de mejora.
5. Con todo lo anterior, proveer de información a procesos de diseño técnico y avanzar en la construcción de una comunidad participativa e innovadora.

Para el logro de estos objetivos se llevaron a cabo las siguientes actividades*:

1. Una reunión general con vecinos de las colonias de la zona para obtener un panorama amplio de las expectativas e inquietudes acerca de los problemas, situaciones o asuntos a resolver.
2. Una serie de sesiones de trabajo individuales por colonia para generar la visión de la colonia, detallar la información sobre situaciones a resolver, generar propuestas de solución, diseñar una estructura organizativa para la gestión y/o implementación de las propuestas, así como algunos otros tópicos de interés de los participantes.
3. Tareas de análisis y síntesis de la información por el equipo de analistas del proyecto.
4. Documentación permanente y continua de todas las reuniones, tanto generales como individuales.
5. Juntas de trabajo y/o retroalimentación con el equipo de facilitadores y documentadores.
6. Inclusión de información sobre avances y resultados en los medios de comunicación de la iniciativa DistritoTec.
7. Una reunión de cierre y convivencia general con vecinos de las colonias de la zona.
8. Implementación de actividades de seguimiento y fortalecimiento al trabajo iniciado.

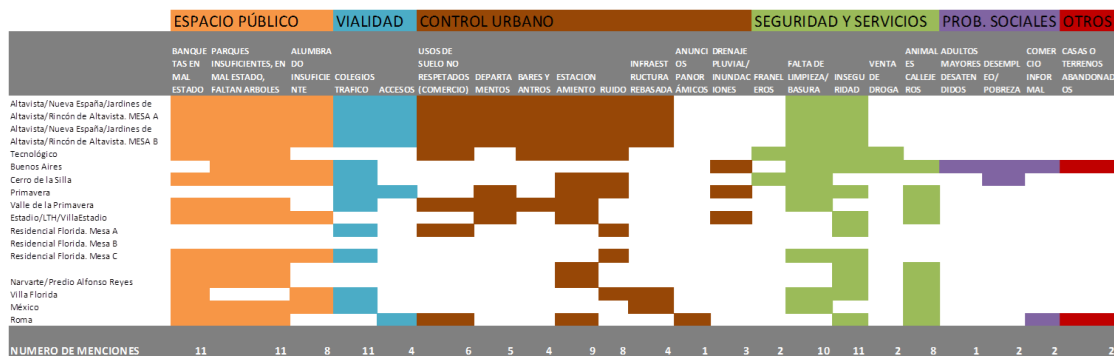
Las sesiones de trabajo fueron guiadas en su mayor parte por un grupo de profesores y directivos del Tecnológico de Monterrey, con experiencia en trabajo en comunidades y en el manejo de metodologías de consenso, las cuales promueven una participación equilibrada de todos los asistentes, permiten la libre expresión de ideas, el respeto por las opiniones expresadas y la toma de decisiones participativa. Con todo esto, se



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

pretende hacer eficiente el uso del tiempo de los vecinos que participan en las reuniones y el logro de resultados concretos.

Figura 2. Problemas urbanos a partir de consulta ciudadana.



Fuente: Diagnóstico Participativo colonias DistritoTec.

Se destacan las siguientes problemáticas:

1. Banquetas en mal estado, destrozadas, sin pavimentar o inexistencia de las mismas.
2. Exceso de basura, problemas en la recolección de basura y limpieza de espacios públicos y privados.
3. Exceso de tráfico y complicaciones viales.
4. Estacionamiento en vía pública incorrecto (bloqueo de cocheras, autos abandonados, franeleros, etc.).
5. Falta de luminarias, intensidad inadecuada o fallas en las existentes.
6. Exceso de ruido (generalmente nocturno) por fiestas, peleas, gritos, etc.
7. Mal estado de los parques o ausencia de áreas verdes. Pocos árboles o poda inadecuada/mutilación de árboles.
8. Robos y asaltos en general. Falta de vigilancia, inexistencia/insuficiencia de rondines de patrullaje.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Adicionalmente, algunas colonias han mostrado su preocupación por la mezcla desordenada en los usos de suelo, construcciones irregulares y desarrollos inmobiliarios que no han previsto y cumplido con las normas de estacionamiento.

El *programa de reuniones con vecinos* estableció las bases para el diagnóstico y diseño de estrategias de desarrollo para el presente Programa Parcial.

2.2 El rol del Tecnológico de Monterrey

En 2013, el liderazgo del Tecnológico de Monterrey decide anunciar el inicio del trabajo en el proyecto DistritoTec, reconociendo su relación histórica con ese espacio y la **responsabilidad** de trabajar en conjunto. Con los actores relevantes, ha impulsado la creación de **una comunidad dinámica, segura e inspiradora que atraiga y retenga talento**, comprometiendo **\$500 millones USD de inversión propia a 15 años** para el proyecto.

Este compromiso, donde el rol de la academia y la sociedad civil cobra importancia para asegurar la permanencia del proyecto en el largo plazo, permite iniciar la configuración de una iniciativa de transformación urbana con un enfoque integral. El proyecto se estructura bajo la visión de vincular productivamente a la academia, las empresas y los gobiernos para la innovación y el emprendimiento, el impulso a un ecosistema urbano que atraiga y retenga talento, y el ordenamiento para generar valor para todos los involucrados.

Esto, se une al proceso de transformación institucional donde se destaca el enfoque en investigación, innovación y emprendimiento; el paso a un nuevo modelo educativo llamado Tec21, la atracción de mejores estudiantes y la atracción y formación de personal altamente capacitados entre los que se destaca el rol de los profesores.

Así mismo, durante el 2013 el Tecnológico de Monterrey inició el trabajo para el desarrollo del Plan Maestro del campus Monterrey, que fue presentado en febrero de 2014, bajo una visión integral de formación, que favorece la conexión y vinculación de las diferentes áreas y con el entorno urbano.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

En este sentido, el Tecnológico de Monterrey ha definido áreas que se mantienen como el corazón académico del campus, nuevos espacios deportivos que, potencialmente, se volverán públicos y el desarrollo de un clúster de investigación, innovación y emprendimiento para impulsar la productividad y competitividad de Monterrey, Nuevo León, y México.

Figura 3. Plan Maestro Campus Monterrey, 2014.



Fuente: Una visión que transforma. Tecnológico de Monterrey, 2014



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

2. MEDIO FÍSICO Y PROBLEMÁTICA AMBIENTAL

2.1 Urbanización

El proceso de urbanización del DistritoTec se inició en 1929 con el fraccionamiento de la colonia Altavista. Este proceso inició en 1935, con la instalación de varias colonias residenciales: la Colonia Roma y el Contry Club de Golf, posteriormente convertido en la colonia Contry (1955). Esta zona empezó a desarrollarse de forma intensa tras la construcción del campus insignia del Tecnológico de Monterrey en 1947, que ha provocó también la urbanización de cerros vecinos como la Loma Larga y La Campana.

Actualmente, el polígono del DistritoTec se encuentra totalmente urbanizado, sin espacio disponible y sin reservas territoriales aparentes. Diversos escurrimientos menores han sido ocupados por vialidades. Así mismo, las planicies de inundación del Arroyo Seco y del Río La Silla, han sido substituidas por asentamientos tanto regulares (Colonia Rincón de la Primavera) como irregulares (La Boquilla).

2.3. Morfología y Riesgos Geológicos

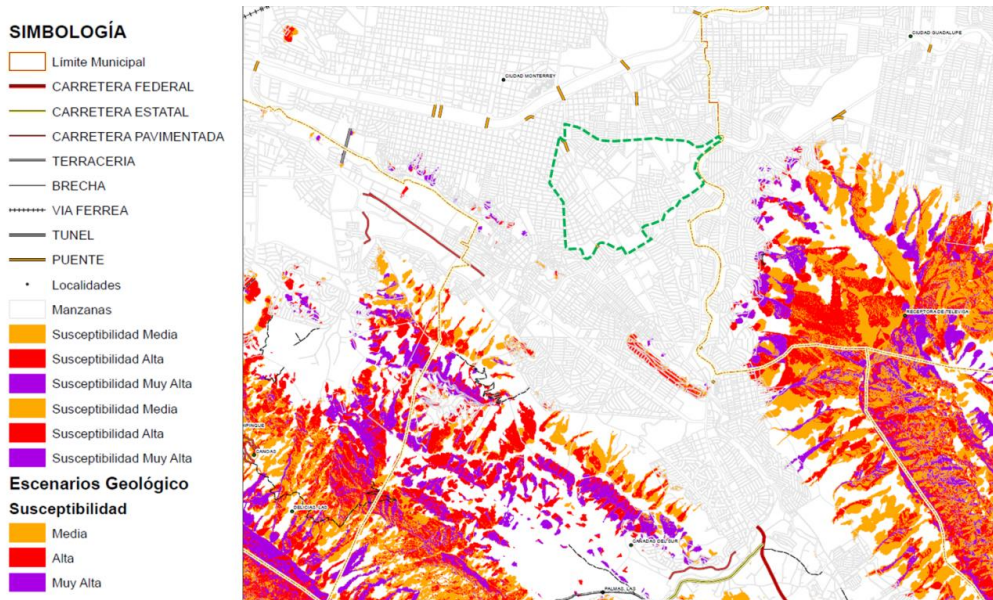
El DistritoTec es un plano inclinado con pendiente promedio del orden de 3%, que se deriva del cerro de la Loma Larga, y se dirige en dirección suroeste – noreste hasta su punto más bajo localizado en el Río la Silla, entre los municipios de Monterrey y Guadalupe. Al sur del polígono, existe otro plano inclinado de menor dimensión que conduce hacia el Arroyo Seco.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

En materia geológica no se detectan riesgos particulares al interior del Distrito Tec (Mapa 5). Los suelos son fundamentalmente vertisol y litosol, ubicados sobre lutita, con algunos yacimientos de calizas.

Mapa 5. Topografía y riesgos geológicos.



Fuente: Atlas de Riesgos de la Zona Metropolitana de Monterrey, 2010.

2.4. Hidrología superficial

El Distrito Tec se fue desarrollando sobre escurrimientos naturales. El mapa de *Hidrología de Monterrey* de 1940 (Mapa 6) muestra escurrimientos localizados sobre las actuales Avenida del Estado y la calle Ricardo Covarrubias y un arroyo sobre la calle José Alvarado (Mapa 3).

El Arroyo Seco y el Río La Silla existían con condiciones similares a las actuales. Adicionalmente, un arroyo bifurcado, que descargaba las aguas al Río La Silla, existía la

Aprobación de la consulta pública del proyecto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito TEC



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

zona, con una rama localizada donde actualmente está el campus del Tecnológico de Monterrey, atravesando los jardines y el Estadio Tecnológico, y otra sobre la actual calle Ricardo Covarrubias; atravesando a nivel la avenida Revolución.

De acuerdo a lo reportado por el diagnóstico generado por los vecinos, estas zonas presentan problemas de encharcamiento o inundación, posiblemente derivados de las estructuras naturales anteriores. Así mismo, el paso deprimido sobre Av. Revolución constituye un obstáculo al recorrido natural del agua.

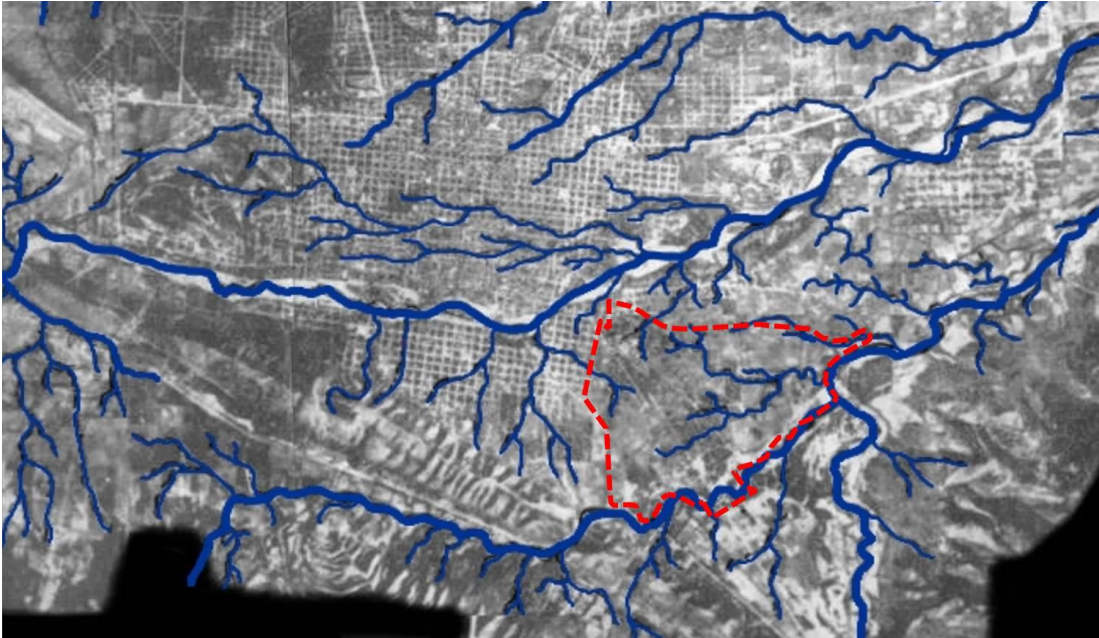
Aunque el Atlas de Riesgos de la zona Metropolitana de Monterrey define al DistritoTec como un área de riesgo hidrometeorológico de nivel bajo (Mapa 4), las siguientes áreas presentan situación de riesgo:

1. Arroyo principal del Distrito (Sin nombre), en su desembocadura con el Río La Silla, se localiza un asentamiento irregular en el predio Alfonso Reyes, particularmente a lo largo del callejón Jesús Arreola; entre los terrenos del desarrollo Nuevo Sur y el Panteón. Esta zona es de muy alto riesgo, y prácticamente imposible de solucionar técnicamente debido a la confluencia de dos corrientes de agua intensas. Es urgente reubicar a esta población.
2. A lo largo del Arroyo Seco, en diferentes puntos de cruce de calles y de estrechamientos, como lo marca el Atlas de Riesgo, existen riesgos de nivel alto y muy alto, por lo que se considera dicho cauce como un elemento **no urbanizable; que tampoco es susceptible de habilitación como paseo.** En la desembocadura del Arroyo Seco, hacia el Río la Silla se localiza la colonia Rincón de la Primavera la cual sufre constantes inundaciones por desbordamiento de ambos cauces; no obstante se localiza fuera del polígono.
3. A lo largo del Río La Silla, aunque en su margen oriente y fuera del polígono del DistritoTec, con áreas de inundación de muy alto riesgo debido a la urbanización irregular de la planicie de inundación natural por la colonia El Realito.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

Mapa 6. Hidrología del DistritoTec en 1940.

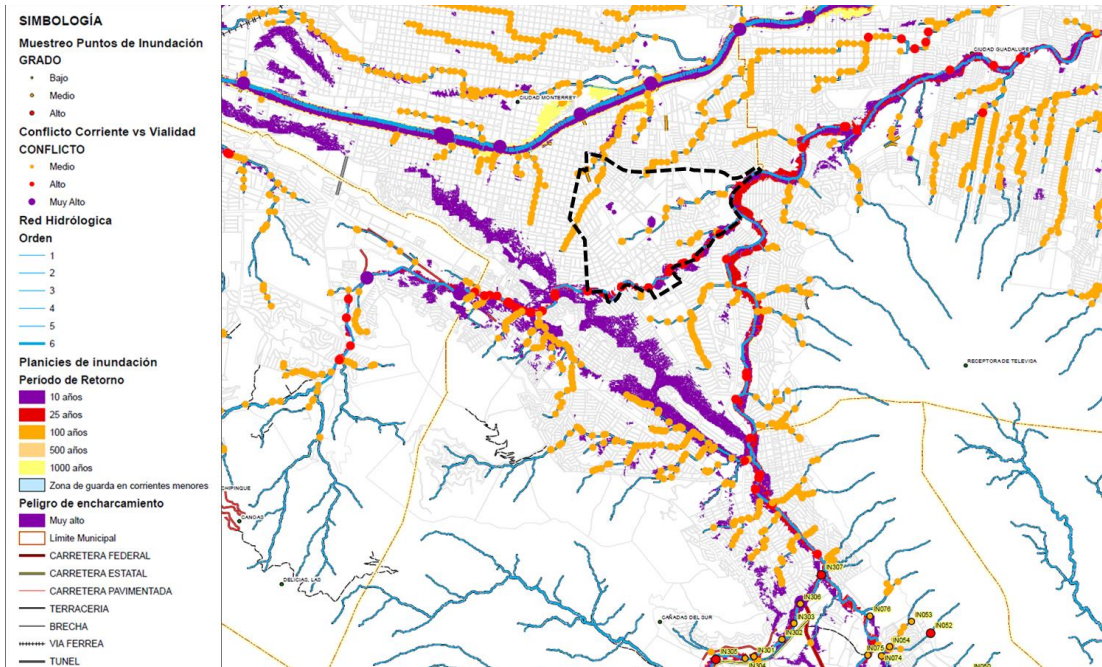


Fuente: SIMAP, 2003.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

Mapa 7. Riesgos de inundación.



Fuente: Atlas de Riesgos de la Zona Metropolitana de Monterrey, 2010.

2.5. Problemática ambiental: Flora y Fauna natural

2.5.1. Flora

La zona aledaña a los ríos y arroyos originalmente era tierra de desarrollo forestal característico de los ríos de Nuevo León, donde se destacaba la presencia de grandes sabinos. La reciente deforestación de sabinos realizada por la Comisión Nacional del Agua entre 2012 y 2013, con el objetivo de incrementar la capacidad de tránsito de agua pluvial para evitar inundaciones, representó un severo impacto a la flora y fauna silvestre.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

2.5.2. Fauna

El Arroyo Seco y el Río La Silla siguen funcionando como corredores riparios, aunque están muy impactados por la urbanización. En ellos aún se percibe una gran cantidad de insectos y aves propias de la región; destacándose carpinteros, colibríes, charas verde y azul (azulejo), Luis Bienteveo, diversas especies de urraca, y chipes de muchas variedades. En temporada migratoria se observan patos y garzas; en temporada otoñal, zopilote y auras.

Las aguas del Río La Silla manifiestan presencia de peces regionales, además de algunas especies de introducidos (guppys y espadas); asimismo hay tortugas, sapos y ranas.

Entre las especies de mamíferos se observan con frecuencia zorra gris, tlacuache, ardilla, ardillón, comadreja, liebre y conejo. Ocasionalmente se han observado coatís, oso negro y pecarís de collarín, que provienen del Cerro de la Silla.

2.6. Medio ambiente urbano

Actualmente, el 8.56% del territorio del DistritoTec tiene espacios abiertos para uso recreativo o paisajístico. Si bien esto representa un promedio de 18.89 m² de área verde por habitante, por encima del estándar internacional de 9 m² por habitante (OMS), el 57% de estas áreas son propiedad del campus Monterrey del Tecnológico de Monterrey, a las cuales actualmente no tienen acceso libre los habitantes del sector. Por consiguiente, en el DistritoTec se cuenta con 8.04 m²/habitante disponibles, dada una densidad bruta neta actual de 45.31 habitantes por hectárea. (Cuadro 1)



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

Cuadro 1. Estadísticas de espacios verdes DistritoTec.

TIPO	ÁREA M2		PORCENTAJE
ÁREA DEPORTIVA TEC	107,938.10		2.39%
ÁREA VERDE CAMPUS	114,496.75	222,434.85	2.53%
PARQUES	142,108.06		3.14%
CAMELLONES Y ROTONDAS	22,585.80	164,693.86	0.50%
SUMA ÁREA VERDE	387,128.71	387,128.71	8.56%
PANTEÓN JARDÍN	86,741.94		1.92%
VACÍO URBANO	326,043.14		7.21%
SUMA TOTAL	799,913.79		17.68%
ÁREA DISTRITO TEC	4,523,650.00		100.00%
POBLACIÓN EN CENSO 2010 INEGI			20,496
DENSIDAD DE POBLACIÓN	HABITANTES POR HECTÁREA		45.31
M2 DE ÁREA VERDE	GENERAL		18.89
	SIN CONTAR COMPUS DEL TECNOLÓGICO		8.04

Fuente: Urbis Internacional en base a análisis geográfico basado en foto aérea de Google.

3. MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO

3.1. Infraestructura de agua y drenaje

El DistritoTec cuenta en algunas secciones con ductos principales de 30 y hasta 48 pulgadas que permiten un abastecimiento necesario.

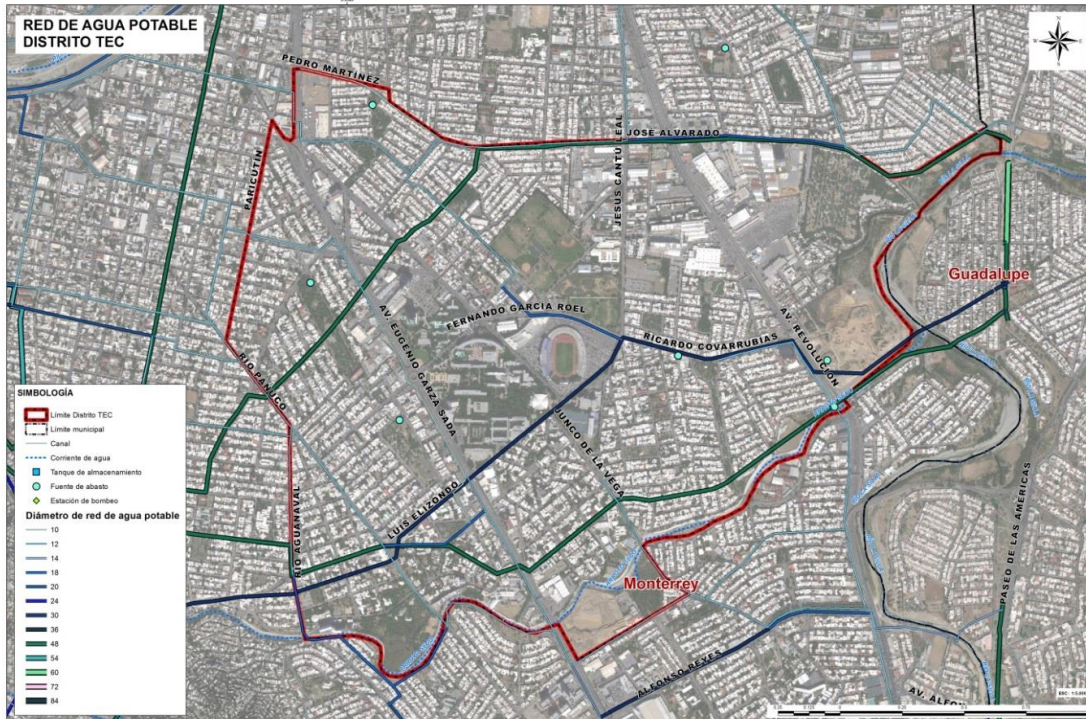
El drenaje sanitario también es excedente, puesto que lo atraviesan diversos colectores maestros de carácter metropolitano, aunque en su mayoría están desgastados y presentan erosión².

² De acuerdo a información de Agua y Drenaje de Monterrey



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Mapa 8. Infraestructura de agua.

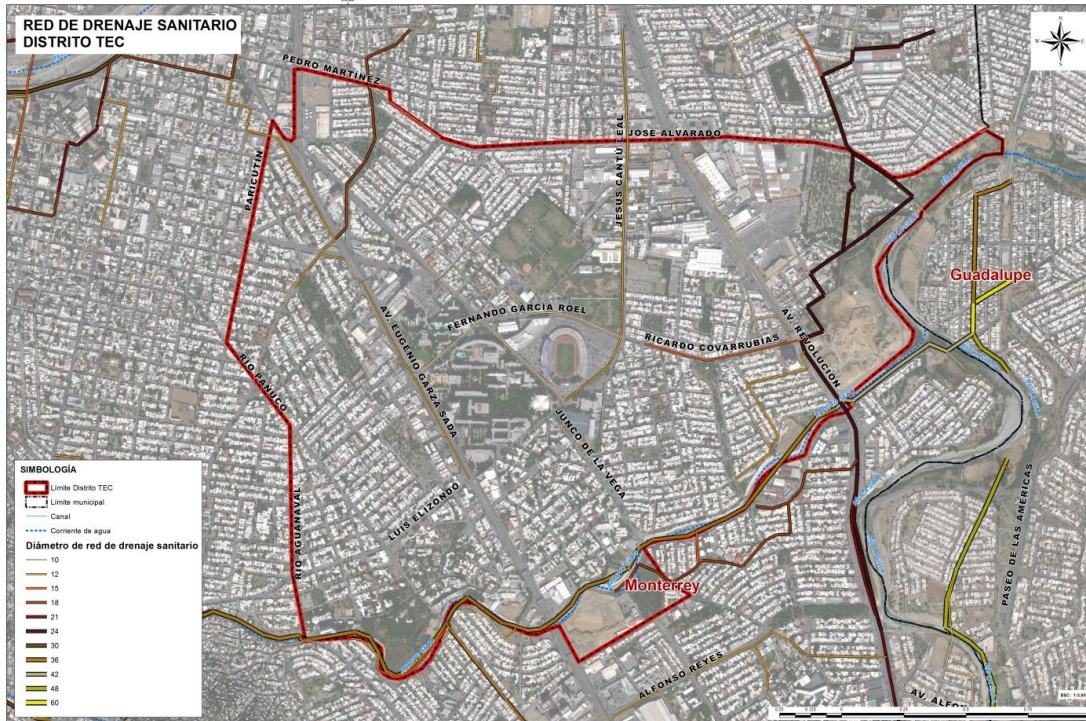


Fuente: Urbis Internacional, 2014 con base en información proporcionada por el IMPLANC.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

Mapa 9. Infraestructura de drenaje.



Fuente: Urbis Internacional, 2014 con base en información proporcionada por el IMPLANC.

3.2. Infraestructura de manejo del agua pluvial

La infraestructura pluvial dentro del Distrito Tec está constituida por una línea principal que desciende de un tridente localizado al interior del campus del Tecnológico de Monterrey, y luego de un giro de 90° es conducido por la calle J. Cantú Leal, ante un terreno deportivo, donde presenta otro giro de 90° para avanzar por la calle Atlético de Bilbao. Enseguida conecta a unos ductos de 2 y 2.5 m de diámetro, para llegar al Río La Silla (Mapa 11)

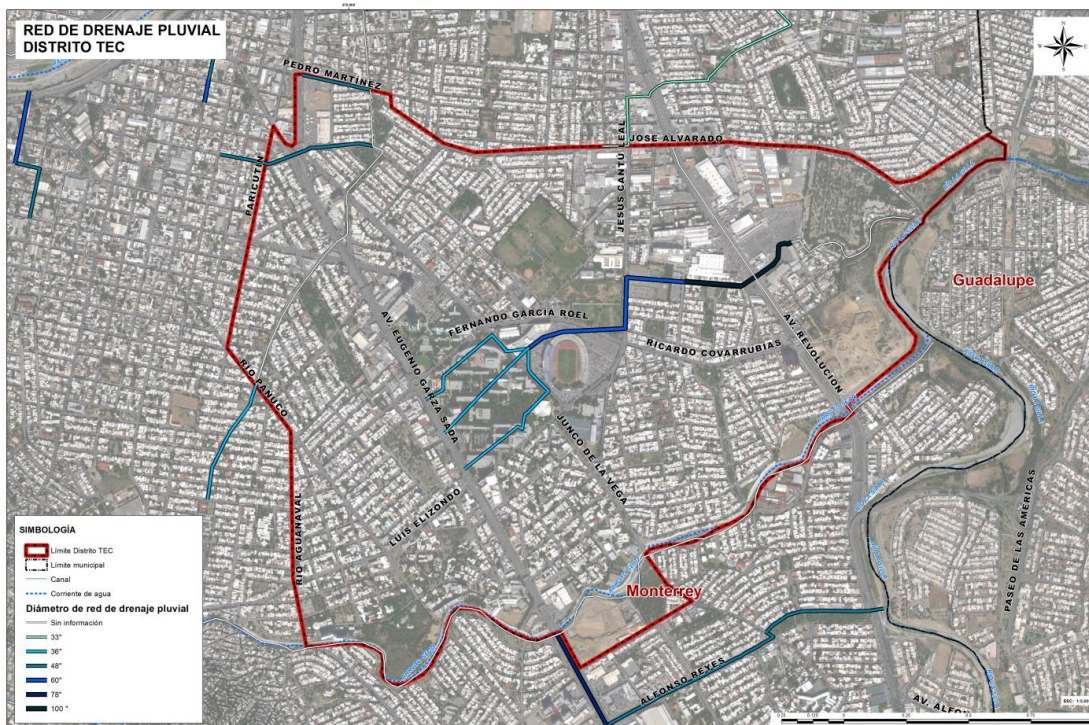


**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Los giros mencionados ocasionan acumulación de material (desde basura, azolve, materia orgánica, entre otros) por lo que el drenaje no funciona adecuadamente, pues requiere desazolve.

Por otra parte, el resto del escurrimiento baja por gravedad sobre la estructura vial y presenta algunas deficiencias, sobre todo en la zona de la avenida Ricardo Covarrubias, según el Diagnóstico Participativo.

Mapa 10. Infraestructura de manejo del agua pluvial.



Fuente: Urbis Internacional, 2014 con base en información proporcionada por el IMPLANc.

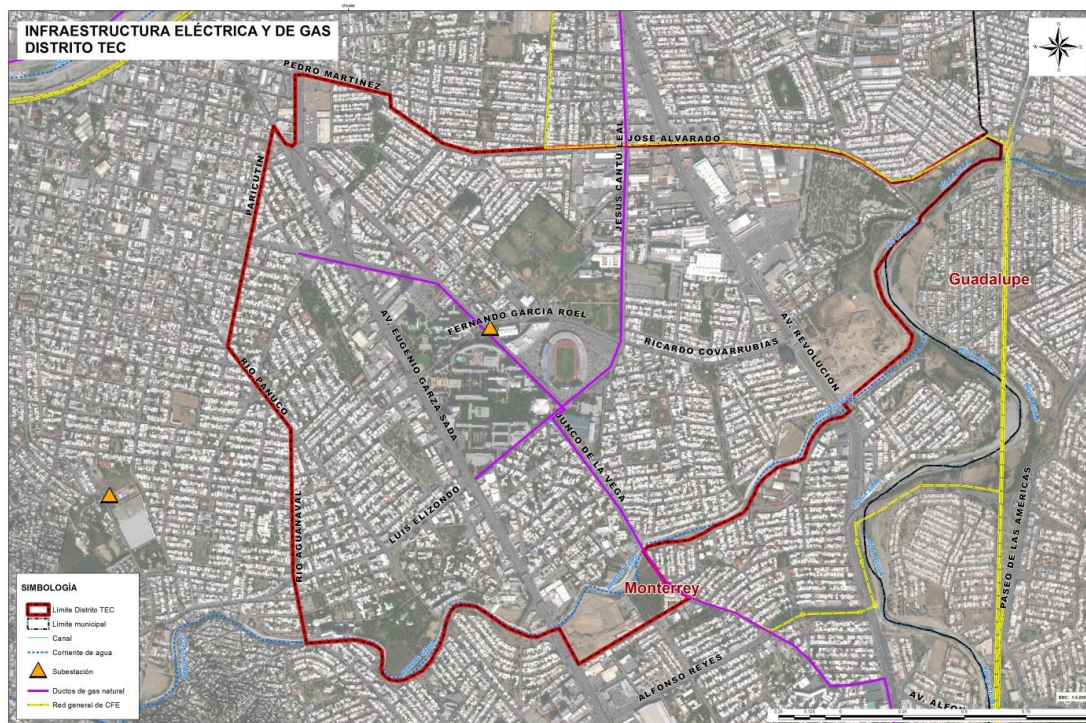


AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

3.3. Infraestructura eléctrica y de gas

En cuanto a la infraestructura eléctrica, conforme a los reportes generados por el programa de reuniones con vecinos, existe una aparente carencia de carga suficiente para absorber el crecimiento que ha tenido la zona, tanto de oficinas como de vivienda, por lo que es un aspecto que se deberá analizar con detenimiento. Mientras tanto, la infraestructura de gas tiene excedente en la actualidad, debido a la salida de varias fábricas que consumían este energético, por lo que no presenta problemática.

Mapa 11. Infraestructura eléctrica y de gas.



Fuente: Urbis Internacional, 2014 con base en información proporcionada por el IMPLANc.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

3.4. Usos de suelo

Para el análisis de los usos de suelo, se realizó un levantamiento en campo de los predios que conforman al *DistritoTec* en el cual se contemplaron:

1. Zonificación secundaria actual definida por el PDUMM.
2. Usos de suelo generales, con respecto a las clasificaciones propuestas por el PDUMM.
3. Usos de suelo desagregados, con base en las clasificaciones propuestas por el PDUMM y detalladas para los casos particulares de:
 - a. Equipamiento: instalaciones religiosas, culturales, educativas y deportivas.
 - b. Vivienda, en todos sus tipos y segmentos.

Por reflejar una situación más cercana a la realidad actual de los usos de suelo del *DistritoTec*, se presentan a continuación los usos de suelo desagregados. La clasificación con respecto a los usos de suelo generales se puede encontrar en el Anexo A del presente documento.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Cuadro 2. Usos de suelo desagregados.

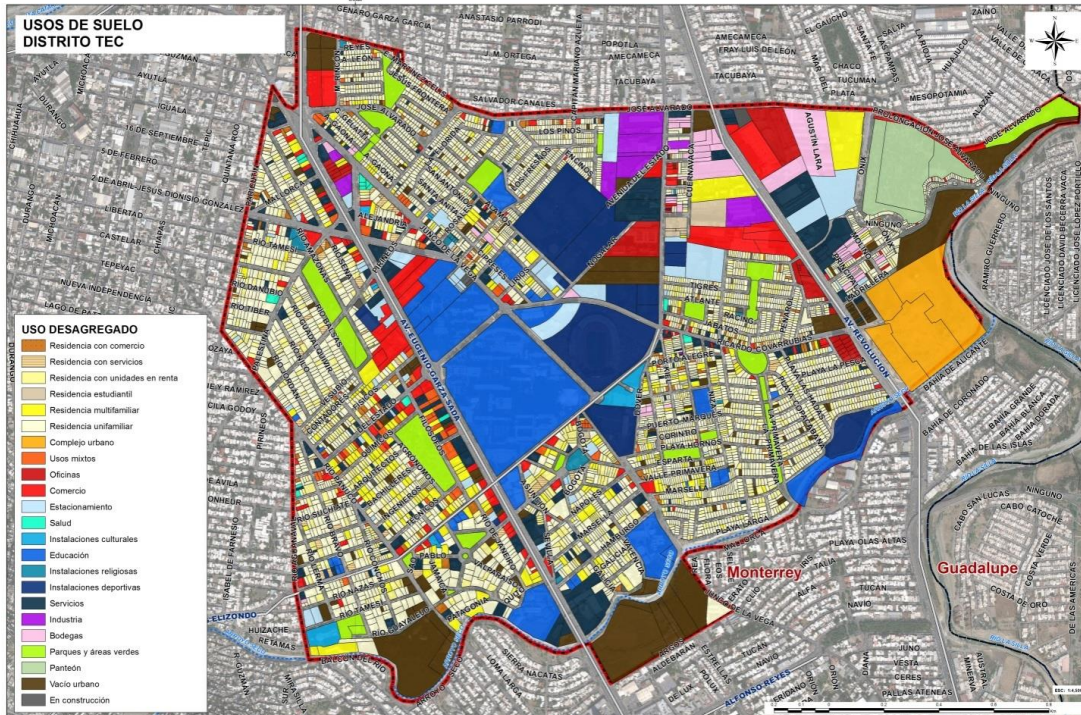
	TOTAL GENERAL ÁREA	PORCENTAJE DEL TOTAL DEL DISTRITO TEC	PORCENTAJE DEL TOTAL PRIVATIVO
DISTRITO TEC	4,523,650	100%	
TOTAL DELIMITADO	3,428,661	76%	100%
Bodegas	83,741	2%	2%
Comercio	168,230	4%	5%
Complejo urbano	127,771	3%	4%
Educación	360,524	8%	11%
En construcción	9,535	0%	0%
Estacionamiento	122,536	3%	4%
Industria	63,024	1%	2%
Instalaciones culturales	23,359	1%	1%
Instalaciones deportivas	245,295	5%	7%
Instalaciones religiosas	11,023	0%	0%
Oficinas	63,617	1%	2%
Panteón	86,742	2%	3%
Parques y áreas verdes	142,108	3%	4%
Residencia con comercio	30,214	1%	1%
Residencia con servicios	42,311	1%	1%
Residencia con unidades en renta	197,949	4%	6%
Residencia estudiantil	19,184	0%	1%
Residencia multifamiliar	160,237	4%	5%
Residencia unifamiliar	919,707	20%	27%
Salud	7,840	0%	0%
Servicios	199,470	4%	6%
Usos mixtos	28,379	1%	1%
Vacío urbano	315,865	7%	9%

Fuente: Urbis Internacional, 2014 con base en levantamiento de campo.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Mapa 12. Usos de suelo desagregados.



Fuente: Urbis Internacional, 2014 con base en información proporcionada por el IMPLANc.

El análisis de los usos de suelo permite concluir que, de manera general, el *DistritoTec* está conformado por cuatro grandes zonas:

1. Zona industrial antigua, a ambos lados de la avenida Revolución y colindante con el Río La Silla, la cual se encuentra en proceso de transformación hacia un uso de suelo comercial y/o de servicios, incluyendo áreas habitacionales con base en Conjuntos Urbano de uso mixto.
2. Zona educativa y anexa, formada por el Tecnológico de Monterrey y las colonias aledañas, particularmente hacia el sur y el poniente, donde se localiza una gran cantidad de habitación estudiantil.
3. Corredor comercial y de servicios, a lo largo de la avenida Eugenio Garza Sada.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

4. Zona Residencial Media Alta y Alta, rodeando la zona estudiantil, al norte, el sur y el poniente.

Adicionalmente, se identifica que las colonias con vivienda unifamiliar predominante son Altavista, Cerro de la Silla, Estadio, La Primavera, México, Narvarte, Plaza Revolución, Residencial Florida, Rincón de Altavista, Roma, Valle de la Primavera y Villa Florida. Aquellas con mayor mezcla de usos de suelo y vivienda multifamiliar son: Buenos Aires, Jardín de Altavista, L.T.H., Ladrillera, Tecnológico y Villa Estadio (Cuadro 3).



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Cuadro 3. Usos de suelo desagregados por colonia.

USO DE SUELO DESAGREGADO EN METROS CUADRADOS DE ÁREA PRIVATIVA	ALTAVISTA	ANCÓN DEL HUAJUICO	BUENOS AIRES	CERRO DE LA SILLA	ESTADIO	JARDÍN DE ALTAVISTA	L.T.H.	LA PRIMAVERA	LADRILLERA	MÉXICO	NARVARTE
	ÁREA	ÁREA	ÁREA	ÁREA	ÁREA	ÁREA	ÁREA	ÁREA	ÁREA	ÁREA	ÁREA
TOTAL	463,575.72	38,558.02	55,303.50	71,504.71	94,067.70	16,834.06	24,559.68	248,022.09	72,923.60	218,731.41	75,893.45
Bodegas			27,524.27	2,336.72					8,370.04	309.23	2,334.89
Comercio	12,535.47	1,419.07	3,565.26	1,298.18	952.30	1,816.69		1,973.08	741.04	4,108.17	983.53
Complejo urbano									12,032.31		
Educación	62,616.92			8,966.41		298.09		25,042.80		2,406.43	6,044.45
En construcción	375.21				1,537.87			569.52			
Estacionamiento	6,075.82			8,979.37	566.66	432.81		519.22	1,371.02	4,398.12	
Industria			2,439.88								97.89
Instalaciones culturales	1,232.27									8,334.45	
Instalaciones deportivas	1,505.92			1,557.25				19,724.91		493.34	
Instalaciones religiosas	4,604.21		152.89	1,264.88	419.36						400.02
Oficinas				246.80			8,761.66	7,597.35	837.09	240.40	
Panteón											
Parques y áreas verdes	7,506.12	18,429.49			14,682.82			13,406.18		6,686.41	1,815.21
Residencia con comercio	5,151.26		159.77	1,838.46	3,171.98	469.62	162.31	2,253.82	632.11	649.31	2,331.98
Residencia con servicios	4,955.95		264.04	3,602.06	2,044.82		712.25	3,477.52	109.77	5,196.86	1,248.64
Residencia con unidades en renta	40,436.71		224.80	2,578.46	18,939.85	1,984.55	489.96	31,251.47	738.02	15,108.33	7,451.24
Residencia estudiantil	1,236.18										
Residencia multifamiliar	27,437.56			7,490.54	1,701.89	4,407.13		3,735.64	481.47	9,398.50	7,707.96
Residencia unifamiliar	128,107.59		10,186.90	23,276.92	47,480.83	7,062.78	7,988.37	128,646.08	23,838.20	87,313.29	36,254.67
Salud				690.70						617.97	798.14
Servicios	52,832.79		4,837.40	5,211.52	1,312.09	152.00	292.74	4,179.17	16,046.29	7,007.83	5,472.12
Usos mixtos	2,803.90			1,271.95						1,490.58	304.77
Vacío urbano	104,161.84	18,709.46	5,948.30	1,585.19	566.51	210.38	6,152.40	5,645.32	7,726.24	64,972.20	2,647.94
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Bodegas	0%	0%	50%	3%	0%	0%	0%	0%	11%	0%	3%
Comercio	3%	4%	6%	2%	1%	11%	0%	1%	1%	2%	1%
Complejo urbano	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	16%	0%	0%
Educación	14%	0%	0%	13%	0%	2%	0%	10%	0%	1%	8%
En construcción	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Estacionamiento	1%	0%	0%	13%	1%	3%	0%	0%	2%	2%	0%
Industria	0%	0%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Instalaciones culturales	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4%	0%
Instalaciones deportivas	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	8%	0%	0%	0%
Instalaciones religiosas	1%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
Oficinas	0%	0%	0%	0%	0%	0%	36%	3%	1%	0%	0%
Panteón	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Parques y áreas verdes	2%	48%	0%	0%	16%	0%	0%	5%	0%	3%	2%
Residencia con comercio	1%	0%	0%	3%	3%	3%	1%	1%	1%	0%	3%
Residencia con servicios	1%	0%	0%	5%	2%	0%	3%	1%	0%	2%	2%
Residencia con unidades en renta	9%	0%	0%	4%	20%	12%	2%	13%	1%	7%	10%
Residencia estudiantil	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Residencia multifamiliar	6%	0%	0%	10%	2%	26%	0%	2%	1%	4%	10%
Residencia unifamiliar	28%	0%	18%	33%	50%	42%	33%	52%	33%	40%	48%
Salud	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
Servicios	11%	0%	9%	7%	1%	1%	1%	2%	22%	3%	7%
Usos mixtos	1%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%
Vacío urbano	22%	49%	11%	2%	1%	1%	25%	2%	11%	30%	3%

Fuente: Urbis Internacional, 2014 con base en levantamiento de campo.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

USO DE SUELO DESAGREGADO EN METROS CUADRADOS DE ÁREA PRIVATIVA	PLAZA REVOLUCIÓN	RESIDENCIAL FLORIDA	RINCÓN DE ALTAVISTA	ROMA	SIN NOMBRE DE COLONIA 34	SIN NOMBRE DE COLONIA 35	TECNOLÓGICO	VALLE DE LA PRIMAVERA	VILLA ESTADIO	VILLA FLORIDA	TOTAL GENERAL
	ÁREA	ÁREA	ÁREA	ÁREA	ÁREA	ÁREA	ÁREA	ÁREA	ÁREA	ÁREA	ÁREA
TOTAL	17,216.70	136,006.74	6,868.84	321,731.93	658,887.94	414,402.52	214,469.02	37,464.04	94,412.52	147,226.42	3,428,660.62
Bodegas		880.74		1,042.43	1,261.19	39,681.43					83,740.93
Comercio		14,731.89	152.78	14,941.27	34,344.24	24,486.63	15,277.90	176.35	32,678.29	2,047.40	168,229.55
Complejo urbano						115,738.88					127,771.19
Educación				490.77	243,613.17		272.47			10,772.07	360,523.56
En construcción				1,466.97	1,185.86	2,994.30	1,405.04				9,534.79
Estacionamiento				4,259.39	37,195.05	30,009.34	3,792.94	176.13	21,611.37	3,148.34	122,535.58
Industria				5,037.32	40,444.33				15,004.93		63,024.35
Instalaciones culturales				1,587.37	11,740.09					464.60	23,358.78
Instalaciones deportivas					215,052.69				6,960.96		245,295.05
Instalaciones religiosas		641.26		3,373.88						166.22	11,022.72
Oficinas				4,833.02	18,719.94	22,380.75					63,617.00
Panteón						86,741.94					86,741.94
Parques y áreas verdes		17,180.78		23,814.44			23,479.10	5,197.96		9,909.55	142,108.07
Residencia con comercio		2,067.21		4,438.36			3,652.55	981.48		2,253.80	30,214.01
Residencia con servicios		2,802.01		11,322.98			3,325.43	168.68		3,080.11	42,311.13
Residencia con unidades en renta		7,615.26	912.06	28,749.82			25,304.01	5,597.24		10,567.71	197,949.49
Residencia estudiantil									17,947.68		19,183.86
Residencia multifamiliar	17,216.70	4,053.73		9,090.24		24,312.84	39,078.22	2,152.17	209.29	1,763.14	160,237.02
Residencia unifamiliar		65,231.44	5,657.34	170,767.78	502.24	8,525.68	52,548.35	21,162.33		95,156.12	919,706.92
Salud				4,219.39			1,514.22				7,840.43
Servicios		2,621.18	146.67	23,021.47	26,913.86	27,143.73	19,282.12			2,996.63	199,469.62
Usos mixtos		2,215.97		2,784.91			16,265.69			1,241.66	28,379.43
Vacío urbano		15,965.27		6,490.11	27,915.28	32,387.00	9,271.00	1,851.69		3,659.08	315,865.20

TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Bodegas	0%	1%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%	2%
Comercio	0%	11%	2%	5%	5%	6%	7%	0%	35%	1%	5%
Complejo urbano	0%	0%	0%	0%	0%	28%	0%	0%	0%	0%	4%
Educación	0%	0%	0%	0%	37%	0%	0%	0%	0%	7%	11%
En construcción	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	0%	0%	0%	0%
Estacionamiento	0%	0%	0%	1%	6%	7%	2%	0%	23%	2%	4%
Industria	0%	0%	0%	2%	6%	0%	0%	0%	16%	0%	2%
Instalaciones culturales	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
Instalaciones deportivas	0%	0%	0%	0%	33%	0%	0%	0%	7%	0%	7%
Instalaciones religiosas	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Oficinas	0%	0%	0%	2%	3%	5%	0%	0%	0%	0%	2%
Panteón	0%	0%	0%	0%	0%	21%	0%	0%	0%	0%	3%
Parques y áreas verdes	0%	13%	0%	7%	0%	0%	11%	14%	0%	7%	4%
Residencia con comercio	0%	2%	0%	1%	0%	0%	2%	3%	0%	2%	1%
Residencia con servicios	0%	2%	0%	4%	0%	0%	2%	0%	0%	2%	1%
Residencia con unidades en renta	0%	6%	13%	9%	0%	0%	12%	15%	0%	7%	6%
Residencia estudiantil	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	19%	0%	1%
Residencia multifamiliar	100%	3%	0%	3%	0%	6%	18%	6%	0%	1%	5%
Residencia unifamiliar	0%	48%	82%	53%	0%	2%	25%	56%	0%	65%	27%
Salud	0%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%
Servicios	0%	2%	2%	7%	4%	7%	9%	0%	0%	2%	6%
Usos mixtos	0%	2%	0%	1%	0%	0%	8%	0%	0%	1%	1%
Vacío urbano	0%	12%	0%	2%	4%	8%	4%	5%	0%	2%	9%

Fuente: Urbis Internacional, 2014 con base en levantamiento de campo.

3.5. Análisis del equipamiento educativo.

Dentro del equipamiento del DistritoTec, debe destacarse el rol que juega el educativo. Está formado por 43 distintos tipos (Cuadro 4), y constituyen el 8% de la superficie del territorio.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Comparándolos con la norma federal en la materia, que aparece en el Cuadro 5 a continuación, observamos que la oferta en el DistritoTec excede las necesidades básicas que señala la norma, por lo que es factible la densificación hasta cierto límite, sin necesidad de incrementar el equipamiento educativo.

Cuadro 4. Análisis del equipamiento educativo.

USO DE SUELO	CANTIDAD
Escuelas comerciales y secretariales	1
Escuelas de arte	3
Escuelas de deporte	2
Escuelas de educación media superior	4
Escuelas de educación para necesidades especiales	2
Escuelas de educación preescolar	11
Escuelas de educación primaria	8
Escuelas de educación secundaria	2
Escuelas de educación superior	2
Escuelas de idiomas	3
Escuelas que combinan diversos niveles de educación	1
Guarderías	4
TOTAL	43

Fuente: Urbis Internacional, 2014 con base en datos estadísticos de la INEGI.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Cuadro 5. Distrito Tec. Necesidades de equipamiento público.

NECESIDADES ACTUALES DE EQUIPAMIENTO						Población	20,496	habitantes
CONCEPTO	NORMA		REQUISITO			NOTAS		
Espacio Público Abierto	Superficie		Unidad					
Jardín Vecinal	1.50	por cada	1	habitante	30,744	Mts 2		
Parque	1.00	por cada	1	habitante	20,496	Mts 2		
Plaza	0.15	por cada	1	habitante	3,074	Mts 2		
Módulo Deportivo	0.50	por cada	1	habitante	10,248	Mts 2		
TOTAL EQUIPAMIENTO VERDE					64,562	Mts 2		
Educación y Cultura	planteles	N° de aulas		Unidad				
Jardín de Niños	4	por cada	18,000	habitantes	5	Planteles	3 a 9 aulas	
Esc. Primaria	2	por cada	18,000	habitantes	2	Planteles	15 aulas	
Esc. Secundaria	2	por cada	18,000	habitantes	2	Planteles	10 aulas	
Bachillerato	2	por cada	18,000	habitantes	1	Planteles	15 aulas	
Biblioteca	1	por cada	18,000	habitantes	1	Edificios		
Casa de la Cultura	1	por cada	18,000	habitantes	1	Edificios		
Salud y Asistencia Social	Unidad		Unidad			Unidad		
Consultorio Médico	1	por cada	2,500	habitantes	8	Consultorio		
Centro de Salud Comunitario	1	por cada	18,000	habitantes	1	Centro de salud	Modulo de 6 consultorios sobre 1,200 mts2 de terreno	
Centros Comunitario	1	por cada	18,000	habitantes	1	Centro comunitario	2,000 mts2 de terreno	
Guardería	1	por cada	5,000	habitantes	4	Guarderías		
Comercio	Unidad		Unidad			Unidad		
Mercado Público/tienda de autoservicio	1	por cada	18,000	habitantes	1	Edificios		
Locales comerciales	1	por cada	500	habitantes	41	Locales		
Equipamiento Regional	Unidad		Unidad			Unidad		
Universidad/Estudios tecnológicos	1	por cada	50,000	habitantes	0	Planteles	Se recomienda 25,000 mts de terreno	
Centro de Rehabilitación	1	por cada	100,000	habitantes	0	Edificios	2,000 mts2 de terreno	
Museo Regional	1	por cada	100,000	habitantes	0	Edificios		
Hospital General	1	por cada	50,000	habitantes	0	Edificios	Se recomienda 25,000 mts de terreno	

Fuente: Urbis Internacional en base a levantamiento de campo y Normas propuestas para el reglamento al art. 73 de la ley de vivienda.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

3.6. Zonificación general con base en usos de suelo

Del análisis de usos de suelo desagregados aparecen tres tipos de zonificación, que aparecen en el mapa a continuación:

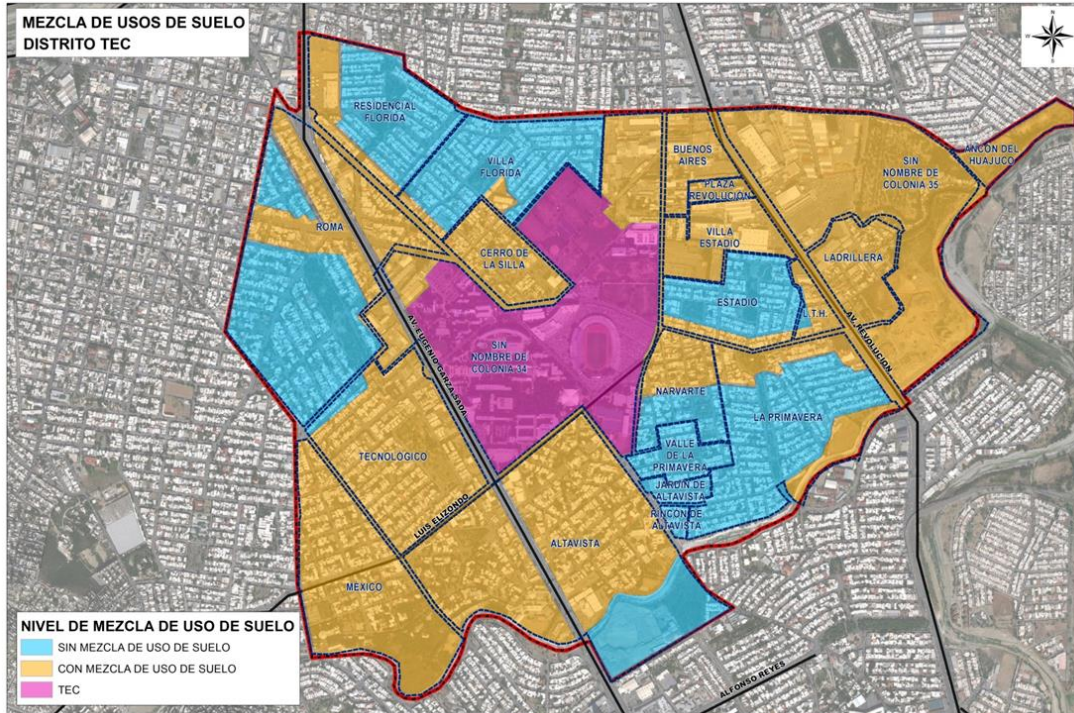
- La zona ocupada por equipamientos del Tecnológico de Monterrey,
- Las zonas que se encuentran relativamente limpias de mezcla de uso de suelo,
- Las zonas con mezcla de usos de suelo intenso;

El Surponiente está conformado por una mezcla de vivienda unifamiliar con multifamiliar, comercio y servicios, y el nororiente, por una mezcla de usos de suelo comercial, industrial, unifamiliar y multifamiliar.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

Mapa 13. Zonificación conceptual con base en usos de suelo desagregados.



Fuente: Urbis Internacional, 2014 con base en levantamiento de campo.

3.7. Tamaño de los lotes

Con respecto al tamaño de los lotes que lo conforman, el *Distrito Tec* muestra las siguientes tres zonas distintas:

1. Al poniente, en las colonias Roma, México y Altavista, existen lotes que van desde 350 hasta 1,300 metros cuadrados, que representan el 24% del total y el 21% de la superficie del Distrito Tec.
2. Al norte y al suroriente, lotes medianos que van desde 150 hasta 350 metros cuadrados, que representan el 72% del total, aunque solamente el 25% de la superficie.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

3. Al nororiente, lotes industriales, comerciales y de equipamiento, incluyendo plazas y al mismo Tecnológico de Monterrey, que representan el 4% de los lotes, pero el 56% de la superficie del Distrito.

El análisis de la lotificación permite observar que:

- Los lotes pequeños pueden densificarse de manera limitada.
- Los lotes grandes tienen mayor facilidad para crecer verticalmente.

Cuadro 6. Tamaño de los lotes.

TAMAÑO LOTE m2	NO. LOTES	PORCENTAJE
< 180	1,980	35%
180 - 250	1,331	24%
251 - 350	784	14%
351 - 600	953	17%
601 - 1300	399	7%
1301 >	214	4%
TOTAL DISTRITO TEC	5,661	100%

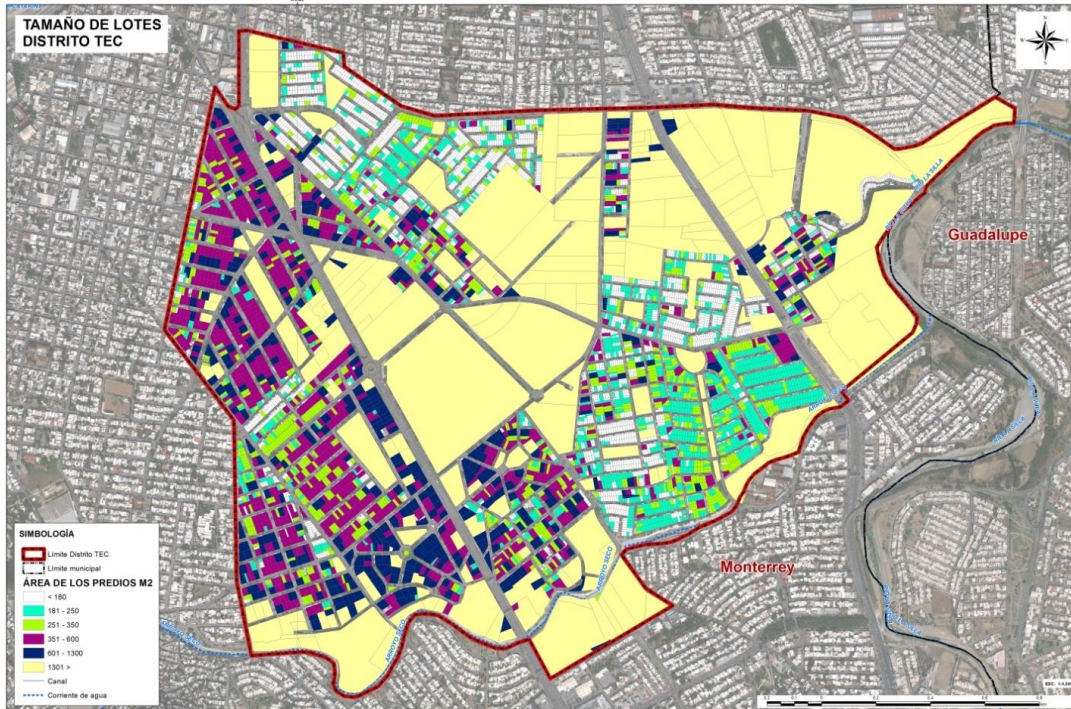
ÁREA POR TAMAÑO DE LOTE	ÁREA (M²)	PORCENTAJE
< 180	289,589.48	8%
180 - 250	283,197.19	8%
251 - 350	233,011.51	7%
351 - 600	426,997.50	12%
601 - 1300	330,274.49	10%
1301 >	1,865,590.45	54%
TOTAL DISTRITO TEC	3,428,660.62	100%

Fuente: Urbis Internacional, 2014 con base en levantamiento de campo.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

Mapa 14. Tamaño de los lotes.



Fuente: Urbis Internacional, 2014 con base en levantamiento de campo.

4. DEMOGRAFÍA

Del 2000 al 2010, el *DistritoTec* ha sufrido un proceso de pérdida poblacional pasando de 27,131 habitantes a 20,496³ (cuadro 7).

³ Censo Nacional de Población y Vivienda 2000 y 2010. Estimación realizada con base en áreas geostatísticas básicas.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Cuadro 7. Estadísticas demográficas históricas dentro del DistritoTec.

Edad	1990		Total 1990	2000		Total 2000	2010		Total 2010
	Masculina	Femenina		Masculina	Femenina		Masculina	Femenina	
0-5 años	573	581	1,154	630	609	1,239	442	411	853
6-14 años	1,844	1,928	3,772	1,340	1,326	2,666	769	692	1,461
15-18 años	958	1,005	1,963	580	552	1,132	304	305	609
18-24 años	-	-	0	4,492	3,575	8,067	2,688	2,163	4,851
18-64 años	9,478	9,949	19,427	10,053	9,756	19,809	7,263	7,289	14,552
25-60 años	-	-	0	5,072	5,579	10,651	4,297	4,354	8,651
60-65 años	-	-	0	489	602	1,091	441	609	1,050
65 + años	815	857	1,672	931	1,354	2,285	1,244	1,777	3,021
TOTAL	13,668	14,320	27,988	13,534	13,597	27,131	10,022	10,474	20,496
0-4 años	4%	4%	4%	5%	4%	5%	4%	4%	4%
6-14 años	13%	13%	13%	10%	10%	10%	8%	7%	7%
15-18 años	7%	7%	7%	4%	4%	4%	3%	3%	3%
18-24 años	-	-	0%	33%	26%	30%	27%	21%	24%
18-64 años	69%	69%	69%	74%	72%	73%	72%	70%	71%
25-60 años	-	-	0%	37%	41%	39%	43%	42%	42%
60-65 años	-	-	0%	4%	4%	4%	4%	6%	5%
65 + años	6%	6%	6%	7%	10%	8%	12%	17%	15%

Fuente INEGI. Censo de población y vivienda, 1990-2000-2010.

Así mismo, el *DistritoTec* mostraba una distribución poblacional que se enfocaba en la población de 30 a 49 años, y en segundo lugar, a la población en el rango de 18 a 24 años (figura 4)⁴. Refleja, adicionalmente, una baja proporción de población menor a los 17 años, lo cual muestra un enfoque y vocación del polígono hacia la población estudiantil del nivel superior.

Esto se origina por una combinación de factores tales como:

- La expansión de la mancha urbana de la Zona Metropolitana de Monterrey, que ha aumentado 4.95 veces en los últimos 30 años.
- La falta de oportunidades de vivienda y trabajo en el *DistritoTec* para familias jóvenes.
- El enfoque del uso de la vivienda en espacios de renta para estudiantes.

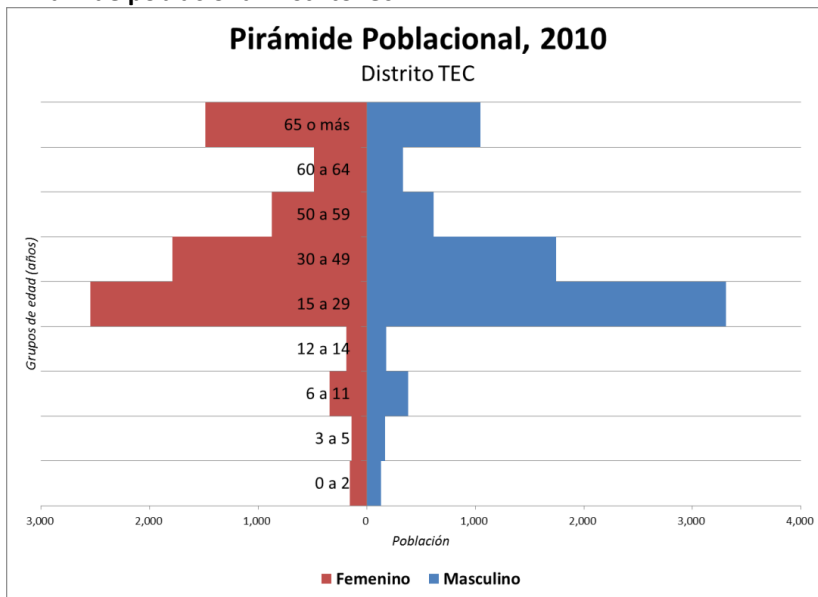
⁴ El manejo de las bases de datos del Censo de Población y Vivienda 2010 no permite desagregar el rango de población de 30 a 49 años en menores dimensiones, por lo cual, no es posible analizar en qué proporciones se concentra este rango de edad.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

- El desarrollo de servicios comerciales enfocados en la población estudiantil.
- El efecto de la crisis de seguridad que se vivió en la zona entre 2009 y 2013.

Figura 4. **Pirámide poblacional DistritoTec.**

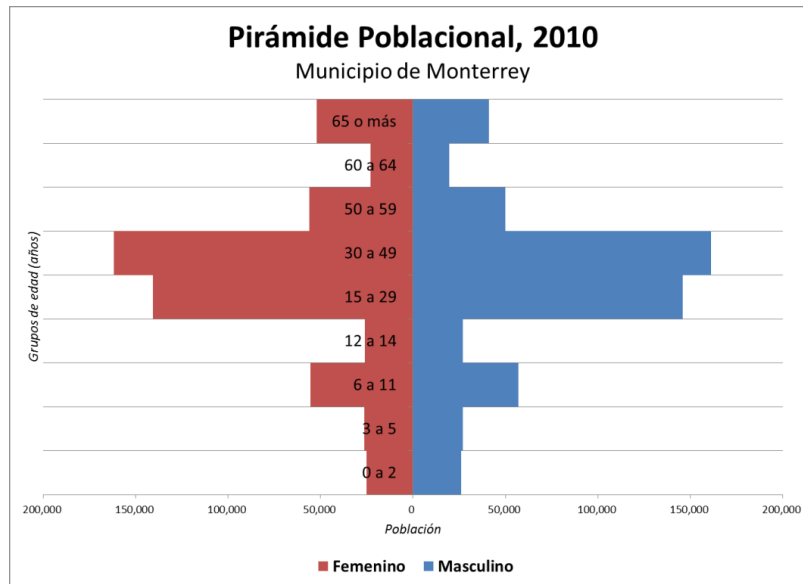


Fuente: Elaboración Tecnológico de Monterrey, 2013 con base en el Censo de Población y Vivienda 2010 de INEGI.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

Figura 5. Pirámide poblacional 2010 de Monterrey.



Fuente: Elaboración Tecnológico de Monterrey, 2013 con base en datos del Censo de Población y Vivienda 2010 de INEGI.

5. PROBLEMÁTICA INMOBILIARIA Y OPORTUNIDADES DEL SECTOR

El DistritoTec presenta en la actualidad una serie de movimientos inmobiliarios en varias direcciones, en ocasiones opuestas, que exigen se le dé una solución urbanística integral y adecuada.

Primeramente, algunas áreas industriales están en proceso de convertirse en Conjuntos Urbanos con uso mixto, generando una renovación demográfica y económica significativa.

Enseguida, las casas antiguas de las colonias están en proceso de reconvertirse, en ocasiones hacia otro uso de suelo, o hacia uso de suelo habitacional multifamiliar.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Finalmente, los corredores urbanos principales, como son las avenidas Eugenio Garza Sada y Revolución, mutan rápidamente hacia usos de suelo comercial, o mixto; lo que genera un incremento de viajes en automóvil y nuevas problemáticas en materia de infraestructura que es necesario evaluar y resolver.

5.1. Vivienda

5.1.1. Vivienda en la zona sur de Monterrey

Conforme al Censo de Población y Vivienda 2010, radicaban 318,526 habitantes en el sector Monterrey Sur.

Esta población ha venido creciendo a una tasa del 3.58% anual, con respecto al censo 2000, cuando había 224,004 habitantes. Dicho aumento se ha dado fundamentalmente por la extensión de la mancha urbana hacia el Cañón del Huajuco, aunque en fechas recientes se inició un proceso de lenta redensificación de predios localizados sobre las avenidas Eugenio Garza Sada y Revolución, tanto cerca como dentro del DistritoTec, particularmente el predio del proyecto Nuevo Sur.

El estudio de demanda de vivienda URBIDATA, elaborado cada dos años por Urbis Internacional, S.A. de C.V., estima el deseo de compra de la población de toda el área metropolitana.

Para la zona Monterrey Sur, se señala una demanda potencial de 9,387 unidades anuales, originada por la presión que ejercen los hijos de las familias que actualmente radican en la zona, y que de manera normal buscan radicarse cerca de la zona donde vive su familia y amigos.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Cuadro 8. Análisis del Mercado potencial para la zona Monterrey Sur.

MONTERREY SUR

ACTUALIZADO CON DATOS 2013

SEGMENTACION POR SALARIOS MÍNIMOS	DISTRIBUCIÓN DE INGRESOS FAMILIARES EN LA MUESTRA	NÚMERO DE ENTREVISTADOS	PORCENTAJE GENERAL	NÚMERO DE ENTREVISTADOS EN LA ZONA	PORCENTAJE DE SECTOR EN ESTUDIO	MERCADO POTENCIAL PARA TODA LA REGIÓN METROPOLITANA	PARTICIPACIÓN DE LA ZONA EN ESTUDIO	NIVELES DE VIVIENDA
MENOS DE 2 SM	1. MENOS DE 3,400	7	0.5%		0.00%			
2 A 2.4 SM	2. 3,401 A 4,400	41	2.7%	6	14.63%			
2.4 A 4 SM	3. 4,401 A 6,800	129	8.5%	31	24.03%	17,632	6,817	INTERÉS SOCIAL ECONÓMICA Y BAJO INGRESO
4 A 7 SM	4. 6,801 A 11,900	297	19.6%	34	11.45%	10,053	1,151	INTERÉS SOCIAL TÍPICA
7 A 11 SM	5. 11,901 A 18,700	289	19.1%	9	3.11%	3,400	106	INTERÉS SOCIAL ALTA (INGRESO CONYUGAL)
11 A 15 SM	6. 18,701 A 25 MIL	170	11.2%	17	10.00%	8,051	805	MEDIA ECONÓMICA (INFONAVIT TOTAL O COFINAVIT)
15 A 18 SM	7. 26 MIL A 30 MIL	141	9.3%	10	7.09%	2,000	142	MEDIA
18 A 24 SM	8. 31 MIL A 40 MIL	117	7.7%	11	9.40%	2,000	330	MEDIA
24 A 30 SM	9. 41 MIL A 50 MIL	178	11.7%	6	3.37%	1,085	37	MEDIA RESIDENCIAL
30 A 42 SM	10. 51 MIL A 70 MIL	96	6.3%	4	4.17%	669	50	MEDIA RESIDENCIAL
42 A 60 SM	11. 71 MIL A 100 MIL	44	2.9%	2	4.55%	268	12	RESIDENCIAL
60 A 90 SM	12. 101 MIL A 150 MIL	6	0.4%	0	0.00%			
mas de 90 SM	13. MAS DE 150 MIL							
TOTAL		1515		130		45,157	9,387	

Fuente: Estudio de Demanda URBIDATA 2013.

5.1.2. Tendencias de la oferta inmobiliaria en la zona Monterrey Sur

A través de los estudios de URBIDATA, entre 2003 y 2014 se pueden observar la progresión y ubicación de los desarrollos de vivienda, tanto horizontal como vertical, en la zona.

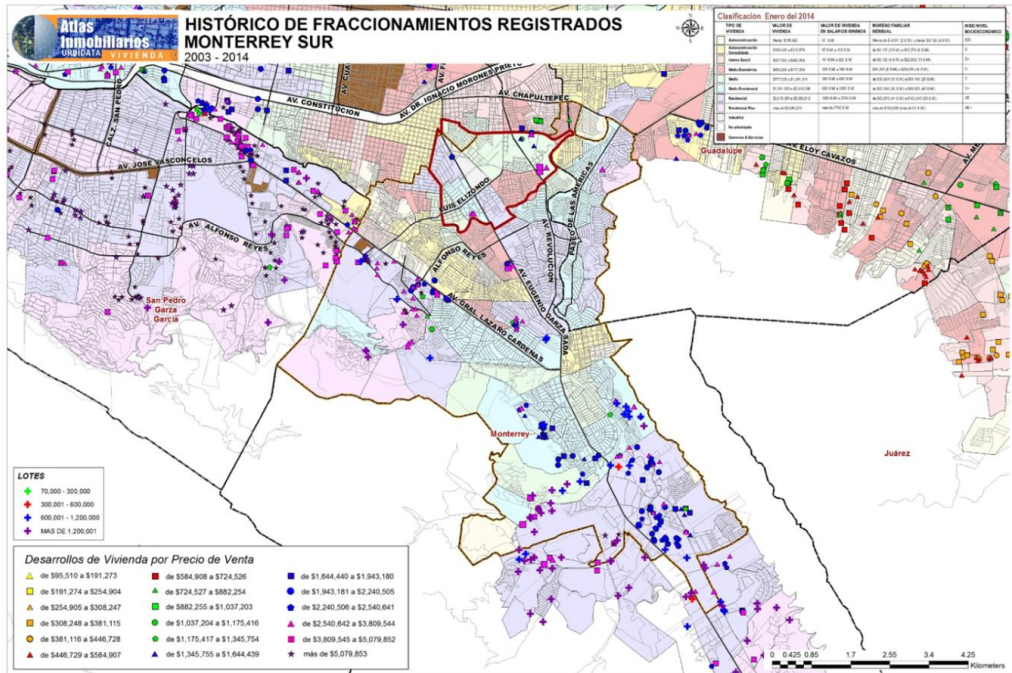
Como se observa en el mapa a continuación, la oferta de vivienda se concentra en el extremo sur de la zona, y se caracteriza por ser desarrollos con valores que oscilan entre dos rangos. Una primera sección va de \$1,644,000 a \$ 2,540,641 (Color azul), y la segunda, un poco más alejada, son viviendas con valor entre \$2,540,641 y \$5,080,000 (Color Feúcha).

Así mismo, se percibe una fuerte presencia de oferta de lotes para construir al gusto.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Mapa 15. Histórico de fraccionamientos registrados Monterrey Sur.



Fuente: URBIDATA 2003-2014, INEGI.

5.1.3. Oferta Inmobiliaria actual en la Zona Sur de Monterrey

Para corroborar el funcionamiento del mercado en la zona sur de Monterrey se realizó un levantamiento inmobiliario detallado de la oferta, en el segundo semestre de 2014.

En el cuadro a continuación se aprecia que la vivienda más económica que se oferta en la actualidad en la zona tiene un valor del orden de \$1,346,000 pesos, pero la mayor parte de la oferta se localiza entre \$1,943,000 y \$5,080,000 pesos.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

**Cuadro 9. Oferta de vivienda en la actualidad en sector Monterrey Sur.
MONTERREY SUR**

AGOSTO 2014

RANGO DE PRECIOS EN MILES		VIVIENDAS:					OFERTA INMEDIATA	LOTES	ABSORCIÓN ENTREGADAS		ABSORCIÓN ENTREGADAS Y POR ENTREGAR	
		NO. FRACC.	EN PREVENTA	ENTREGADAS	POR ENTREGAR	EN OBRA			MENSUAL	POR FRACC.	MENSUAL	POR FRACC.
103	191	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0	
191	255	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0	
255	308	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0	
308	381	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0	
381	447	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0	
447	585	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0	
585	725	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0	
725	882	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0	
882	1037	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0	
1037	1175	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0	
1175	1346	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0	
1346	1644	2	48	21	28	20	48	5	3.5	1.8	8.2	
1644	1943	1	23	10	23	0	23	9	1.7	1.7	5.5	
1943	2241	4	113	17	94	19	113	0	2.8	0.7	18.5	
2241	2541	6	100	58	72	130	202	136	9.7	1.6	21.7	
2541	3090	15	108	56	56	110	166	30	9.3	0.6	18.7	
3810	5080	8	110	14	30	84	114	13	2.3	0.3	7.3	
5080	0	4	12	15	6	24	30	0	2.5	0.6	3.5	
TOTAL		40	514	191	309	387	696	193	31.83	0.80	83.33	2.08

Fuente: URBIDATA, 2014.

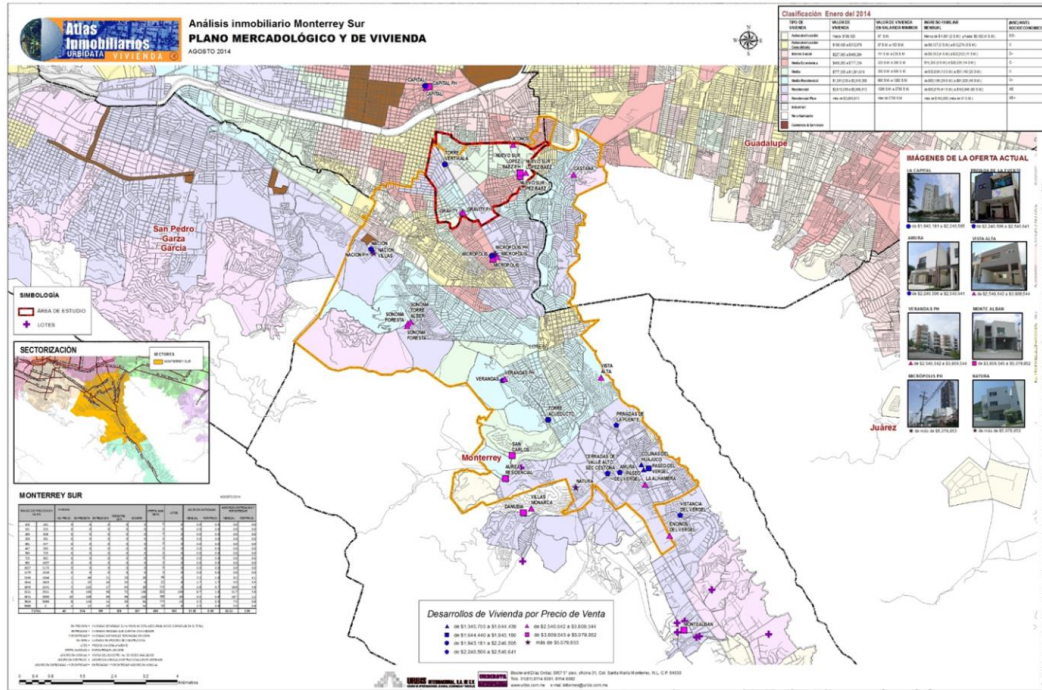
Señalemos que entre vivienda entregada, concluida por entregar y en obra se cuentan 887 unidades, que corresponden aproximadamente a la absorción real de un año.

Esta cifra de absorción real supera por mucho la demanda potencial para esos segmentos de precio; lo que muestra el desfase existente entre las expectativas del mercado y su comportamiento real. Se explica porque muchos de los compradores provienen de San Pedro Garza García; donde los precios son aún más altos y no logran conseguir una vivienda a su gusto.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Mapa 16. Plano mercadológico de vivienda.



Fuente: URBIDATA 2014.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Cuadro 10. Oferta de vivienda nueva zona sur. Unifamiliares.

PROMOTOR	FRACCIONAMIENTO	UNIDADES EN PREVENTA	VENTAS ANTERIORES	ENTREGADAS	CONCLUIDAS POR ENTREGAR	EN OBRA	LOTES	TOTAL DEL FRACCIONAMIENTO	PROMEDIO CONSTRUCCIÓN	PROMEDIO-M2 DE TERRENO	PRECIO PROMEDIO	ABSORCIÓN ENTREGADAS	PRECIO PROMEDIO POR METRO
GRUPO PROHABIMEX	COLINAS DEL HUAJUCO	20	223	11	0	20	0	254	126	105	\$1,375,000.00	1.83	\$ 10,913
AGORA	PASEO DEL VERGEL	28	42	10	28	0	5	85	165	112	\$1,600,000.00	1.67	\$ 9,697
AGORA	PASEO DEL VERGEL	23	42	10	23	0	9	84	185	112	\$1,900,000.00	1.67	\$ 10,270
GP RESIDENCIAL	AMURA	29	3	2	29	40	0	74	203	126	\$2,250,000.00	0.33	\$ 11,084
TM VIVIENDA	PRIVADAS DE LA FUENTE	5	35	2	5	0	0	42	212	141	\$2,250,000.00	0.33	\$ 10,613
CONDOCASA	CERRADAS DE VALLE ALTO SEC CESTONA	0	0	0	0	4	36	40	236	128	\$2,305,000.00	0.00	\$ 9,767
AGORA	VISTANCIA DEL VERGEL	35	201	24	35	3	100	363	210	200	\$2,350,000.00	4.00	\$ 11,190
GALAK	CASTAÑA	0	0	0	0	2	16	18	195	110	\$2,604,986.00	0.00	\$ 13,359
CONSTRUGALA	LA ALHAMBRA	2	30	2	2	0	0	34	245	160	\$2,660,000.00	0.33	\$ 10,857
AGORA	ENCINOS DEL VERGEL	17	66	19	17	10	14	126	263	264	\$3,265,000.00	3.17	\$ 12,414
PARTICULAR	VISTA ALTA	7	2	1	7	0	0	10	322	144	\$3,280,000.00	0.17	\$ 10,186
CARZA	VILLAS MONARCA	0	5	0	1	0	0	6	401	503	\$3,750,000.00	0.00	\$ 9,352
FALCON	AUREA RESIDENCIAL	16	19	1	16	0	0	36	300	326	\$3,830,000.00	0.17	\$ 12,767
MCME	MONTEALBAN	3	12	3	3	7	13	38	312	253	\$3,960,000.00	0.50	\$ 12,692
VIDUSA	SAN CARLOS	11	3	1	11	0	0	15	346	310	\$4,639,000.00	0.17	\$ 13,408
GOSA	NATURA	6	74	5	6	4	0	89	425	307	\$5,500,000.00	0.83	\$ 12,941
ORANGE INVESTMENTS	NACION (VILLAS)	6	0	6	0	17	0	23	300	345	\$5,500,000.00	1.00	\$ 18,333
	SUMA	208	757	97	183	107	193	1,337	4,446	3,646			

Fuente: URBIDATA 2014 con base en levantamiento en campo.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Cuadro 11. Oferta de vivienda nueva zona sur. Multifamiliares.

PROMOTOR	DEPARTAMENTOS	UNIDADES EN PREVENTA	VENTAS ANTERIORES	ENTREGADAS	CONCLUIDAS POR ENTREGAR	EN OBRA	LOTES	TOTAL DEL FRACCIONAMIENTO	PROMEDIO CONSTRUCCIÓN	PRECIO PROMEDIO	ABSORCIÓN ENTREGADAS	PRECIO PROMEDIO POR METRO
WEL GRUPO INMOBILIARIO	TORRE VERTIKALA	2	15	3	2	0	0	20	90	\$2,000,000.00	0.50	\$22,222
MAPLE	CAPITAL	86	24	9	86	0	0	119	115	\$2,100,000.00	1.50	\$18,261
REALTY WORLD	TORRE ACUEDUCTO	6	0	4	6	0	0	10	176	\$2,200,000.00	0.67	\$12,500
ORANGE INVESTMENTS	MICROPOLIS	19	9	1	0	19	0	29	88	\$2,240,016.00	0.17	\$25,455
SPAIC	VERANDAS	3	8	2	3	0	0	13	131	\$2,355,000.00	0.33	\$17,977
ORANGE INVESTMENTS	NACION	28	0	28	0	83	0	111	80	\$2,400,000.00	4.67	\$30,000
MARCOS & ASSAD	GRAVITY	7	18	2	7	0	0	27	120	\$2,620,000.00	0.33	\$21,833
MAIZ	ICONOS	4	69	5	4	0	0	78	131	\$2,695,000.00	0.83	\$20,573
MIRA COMPANIES	NUEVO SUR LOPEZ BAEZ	23	0	0	0	46	0	46	96	\$2,772,000.00	0.00	\$28,875
GLR ARQUITECTOS	SONOMA TORRE ALBERI	2	36	9	2	0	0	47	100	\$2,778,402.00	1.50	\$27,784
GLR ARQUITECTOS	SONOMA FORESTA	9	0	0	0	18	0	18	131	\$2,966,250.00	0.00	\$22,643
SPAIC	VERANDAS PH	1	0	3	1	0	0	4	169	\$3,195,000.00	0.50	\$18,905
ORANGE INVESTMENTS	MICROPOLIS	16	18	3	0	16	0	37	139	\$3,356,850.00	0.50	\$24,150
GLR ARQUITECTOS	SONOMA FORESTA	5	0	0	0	18	0	18	155	\$3,378,914.00	0.00	\$21,799
MAPLE	CAPITAL	15	25	9	15	0	0	49	135	\$3,600,000.00	1.50	\$26,667
MARCOS & ASSAD	GRAVITY PH	0	0	3	0	0	0	3	245	\$3,790,000.00	0.50	\$15,469
ORANGE INVESTMENTS	MICROPOLIS	46	40	6	0	20	0	66	190	\$4,265,959.00	1.00	\$22,452
AVC	DANUBIA	3	2	1	0	3	0	6	250	\$4,285,000.00	0.17	\$17,140
MIRA COMPANIES	NUEVO SUR LOPEZ BAEZ	23	0	0	0	46	0	46	190	\$4,600,000.00	0.00	\$24,211
MAPLE	CAPITAL PH	0	0	2	0	0	0	2	200	\$4,900,000.00	0.33	\$24,500
MIRA COMPANIES	NUEVO SUR LOPEZ BAEZ PH	8	0	0	0	8	0	8	300	\$4,900,000.00	0.00	\$16,333
ORANGE INVESTMENTS	NACION PH	0	0	1	0	3	0	4	193	\$5,357,497.00	0.17	\$27,759
ORANGE INVESTMENTS	MICROPOLIS PH	0	0	3	0	0	0	3	292	\$5,500,000.00	0.50	\$18,836
	SUMA	306	264	94	126	280	0	764	3,716			

Fuente: URBIDATA 2014 con base en levantamiento en campo.

Cuadro 12. Oferta de vivienda zona sur. Lotes.

NOMBRE DEL FRACCIONAMIENTO	NOMBRE DEL PROMOTOR	M2 DE LOTES	PRECIO M2 LOTE	PRECIO PROMEDIO	# DE LOTES TOTAL	# DE LOTES VENDIDOS	# DE LOTES CONSTRUIDOS	# DE LOTES VENDIDOS SIN CONSTRUIR	# DE CASAS CONSTRUIDAS POR EL PROMOTOR	LOTES DIPONIBLES
LA JOYA	REALTY ONE	325	\$5,200	\$1,690,000	296	34	19	15	0	262
PORTAL DE VALLE ALTO	INTER DESARROLLOS	384	\$5,000	\$1,920,140	62	57	5	52	0	5
LANDANA	HG BIENES RAICES	300	\$4,600	\$1,380,000	43	23	0	23	0	20
EL REFUGIO	KRONE	336	\$5,200	\$1,747,200	80	40	16	24	7	40
CAROLCO 2DA ETAPA	KRONE	300	\$5,500	\$1,650,000	136	101	20	81	0	35
CAROLCO 3A ETAPA	KRONE	300	\$5,500	\$1,650,000	209	51	0	51	0	158
VALLE DEL VERGEL	AGORA	300	\$5,200	\$1,560,000	65	64	10	54	0	1
SIERRA ALTA 9 SEC RINCON DEL BOSQUE	CARZA	412	\$3,400	\$1,400,800	91	51	4	47	0	40
LADERAS RESIDENCIAL	AGORA	300	\$4,500	\$1,350,000	385	356	21	335	0	29

Fuente: URBIDATA 2014 con base en levantamiento en campo.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

5.1.4. Vivienda en el DistritoTec

En el 2010, el *DistritoTec* contaba con 10,032 viviendas, de las cuales 6,706 (67%) se encontraban habitadas. De manera similar al comportamiento poblacional, el número de viviendas habitadas decreció desde el 2000 hasta el 2010, pasando de 7,472 unidades a 6,706, una reducción del 10.15%. 3,326 viviendas se identificaron como deshabitadas de acuerdo al Censo de 2010.

Se trata, por una parte, de algunas casas efectivamente abandonadas pero sobre todo de unidades que han tenido cambio de uso de suelo a comercio o servicios, y de departamentos en edificios nuevos aún no habitados (URBIDATA 2014, levantamiento en campo)

Actualmente, el DistritoTec cuenta con una densidad bruta de 22.19 viviendas por hectárea, por debajo de los actuales estándares nacionales e internacionales de 150 viviendas por hectárea (Programa Nacional de Vivienda; ONU Habitat).

En la actualidad, existen 7 productos inmobiliarios dentro del *DistritoTec*, todos ellos multifamiliares. En conjunto, suman 150 unidades en venta con precios en el rango de \$2,620,000 MXN a \$4,900,000 MXN, con la excepción del desarrollo Vertikala que ofrece vivienda en \$2,000,000 MXN.

Adicionalmente, la vocación educativa del DistritoTec ha desarrollado una oferta de vivienda en arrendamiento, principalmente enfocada en los estudiantes del Tecnológico de Monterrey. Datos de la institución estiman que aproximadamente un 31% de los alumnos foráneos que asisten al campus Monterrey residen en el polígono.

Se trata de departamentos de 1 a 4 recámaras, o casas, que se rentan normalmente semi amueblados a un grupo de estudiantes para que entre ellos se repartan la renta.

Para el análisis a continuación se realizaron tres estudios:

1. Base de datos de departamentos y casas en renta del Tecnológico de Monterrey.
2. Sección Avisos de Ocasión del Periódico El Norte.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

3. Levantamiento en campo.

En total se levantaron datos provenientes de 221 registros, que no incluyen la oferta de residencias propias del Tecnológico de Monterrey. Considerando un promedio de 2.5 personas por registro de oferta, equivaldría una oferta total para 552 personas.

Los niveles de arrendamiento, y el porcentaje de oferta disponible, se detallan en el Cuadro 13.

Cuadro 13. Análisis de la oferta en arrendamiento.

COSTO MENSUAL	\$ POR PERSONA	\$ POR RECÁMARA	RECÁMARAS PROMEDIO	MAX PERSONAS PROMEDIO	\$ CASA	OFERTA	PORCENTAJE DE LA OFERTA
< 3,000	\$ 2,229	\$ 2,772	2.34	2.90	\$ 5,680	119	54%
3,001-5,000	\$ 4,087	\$ 4,115	2.03	2.15	\$ 8,812	75	34%
5,001-7,000	\$ 6,698	\$ 6,815	1.63	1.70	\$ 11,061	27	12%
7,001 >	\$ 9,147	\$ 9,147	1.29	1.29	\$ 11,789	7	3%
TOTAL	\$ 3,406	\$ 3,722	2.14	2.50	\$ 7,401	221	100%

Fuente: URBIDATA 2014.

5.2. Análisis de la demanda potencial de vivienda

Siendo el incremento poblacional y las oportunidades de vivienda elementos necesarios para el futuro del DistritoTec, se realizó un análisis para estimar la demanda potencial de la vivienda capturada en el polígono. Para ello, se consideraron dos criterios:

1. Las tendencias en la demanda generada por los habitantes de la zona sur de la ciudad de Monterrey.
2. La demanda potencial futura que podría generar el Tecnológico de Monterrey, en su expansión, consolidación y estrategia.

Así mismo, se tomaron los siguientes supuestos:



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

1. La distribución de la demanda total de usuarios del Tecnológico de Monterrey se distribuirá en el área de manera homogénea durante los próximos 15 años.
2. La vivienda que tiene mayor efectividad será la media residencial dirigida a investigadores y consultores; y en menor medida a la vivienda media. La vivienda de interés social tendría muy baja efectividad, debido a la falta de oferta, salvo que se adquirieran viviendas usadas y se remodelaran.
3. La efectividad de la demanda originada por la presión interna de la zona tiene un comportamiento similar a la del Tecnológico de Monterrey, pero que sólo un 20% a 30% de esa demanda potencial se mantendrá dentro del DistritoTec.

Conforme al análisis de demanda de la zona sur más la demanda generada por el Tecnológico de Monterrey, el mercado potencial total para la zona sur de Monterrey será de 3,079 unidades anuales. Debido a la falta de oferta adecuada, la demanda efectiva se reduciría a 1,499 unidades, de las cuales el DistritoTec sólo podría capturar 323 viviendas (Cuadro 14).

Cuadro 14. Análisis de mercado potencial de vivienda para el DistritoTec.

NIVELES DE INGRESOS PROMEDIO/CLASIFICACIÓN		DEMANDA ANUAL POTENCIAL Y EFECTIVA								
		CRECIMIENTO		DEMANDA POTENCIAL TOTAL	EFECTIVIDAD DE LA DEMANDA	DEMANDA EFECTIVA TOTAL	PORCENTAJE DE CAPTACIÓN	DEMANDA EFECTIVA		
NIVEL SALARIAL	INTERES SOCIAL	ITESM	ZONA SUR	TOTAL	DE LA DEMANDA	TOTAL	DISTRITO TEC	DISTRITO TEC	DISTRITO TEC	
Menos de \$10,000	INTERES SOCIAL	224	1,257	1,481	0.3	444.3	0%	-		
\$10,000 a \$20,000	MEDIA ECONOMICA	153	805	958	0.5	479.0	30%	144		
\$20,000 a \$30,000	MEDIA	10	141	151	0.9	135.9	30%	41		
\$30,000 a \$40,000	MEDIA ALTA	-	329	329	0.9	296.1	30%	89		
\$40,000 a \$50,000	MEDIA RESIDENCIAL	41	37	78	0.9	70.2	40%	28		
\$50,000 a \$60,000	MEDIA RESIDENCIAL ALTA	10	50	60	0.9	54.0	40%	22		
mas de \$60,000	RESIDENCIAL	10	12	22	0.9	19.8	0%	-		
TOTAL		448	2,631	3,079		1,499.3		323		

Fuente: Urbis Internacional, 2014 con base en información del Tecnológico de Monterrey, INEGI y URBIDATA.

El desarrollo de vivienda en el sector Monterrey Sur y, particularmente, en el DistritoTec se ve limitada por la capacidad de compra de la mayoría de la población de la zona metropolitana de Monterrey. De acuerdo a datos de la ENIGH 2013, el 95% de la población de la ciudad tenía un ingreso menor a los \$11,000 MXN.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Con base en información sobre posibles compradores potenciales relacionados con el Tecnológico de Monterrey, los precios de venta a los que se ofrecen los departamentos en los multifamiliares cercanos están fuera de la capacidad de compra de la mayor parte.

Cuadro 15. Análisis de capacidad de compra o pago de hipoteca.

Considera 55% de casados, e ingreso de pareja de 60% sobre el ingreso principal
Considera 20% de enganche y pago de 10 al millar
Relación de pago/ingreso 1 a 3

Número de personas	Rango de ingresos	Porcentaje	INGRESOS PARA CÁLCULO		PERSONAS SOLAS VALOR ESTIMADO DE VIVIENDA		PERSONAS CASADAS VALOR ESTIMADO DE VIVIENDA	
			Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
1,613	Menos de \$10,000	52.4%	\$ 6,000	\$ 10,000	\$ 250,000	\$ 416,667	\$ 400,000	\$ 666,667
896	\$10,000 a \$20,000	29.1%	\$ 11,000	\$ 20,000	\$ 458,333	\$ 833,333	\$ 733,333	\$ 1,333,333
30	\$20,000 a \$30,000	1.0%	\$ 21,000	\$ 30,000	\$ 875,000	\$ 1,250,000	\$ 1,400,000	\$ 2,000,000
385	\$30,000 a \$40,000	12.5%	\$ 31,000	\$ 40,000	\$ 1,291,667	\$ 1,666,667	\$ 2,066,667	\$ 2,666,667
127	\$40,000 a \$50,000	4.1%	\$ 41,000	\$ 50,000	\$ 1,708,333	\$ 2,083,333	\$ 2,733,333	\$ 3,333,333
17	\$50,000 a \$60,000	0.6%	\$ 51,000	\$ 60,000	\$ 2,125,000	\$ 2,500,000	\$ 3,400,000	\$ 4,000,000
12	mas de \$60,000	0.4%	\$ 70,000	\$ 100,000	\$ 2,916,667	\$ 4,166,667	\$ 4,666,667	\$ 6,666,667
3,080	SUMAS	100.0%						

Fuente: URBIDATA, 2014, en base a estadísticas del Tecnológico de Monterrey.

5.3. Inmobiliario comercial y de servicios en la zona Monterrey Sur y el Distrito Tec

Las avenidas Eugenio Garza Sada y Revolución son muy ricas en instalaciones de centros comerciales, debido al flujo vehicular que por ahí transita y que surte de bienes y servicios a la mayor parte de los pobladores del sur de la ciudad.

5.3.1. Análisis de la oferta comercial en Monterrey Sur

Conforme al estudio inmobiliario URBIDATA 2014, existen en la zona Monterrey Sur 89 centros comerciales de diferentes tipos y tamaños. En conjunto suman:

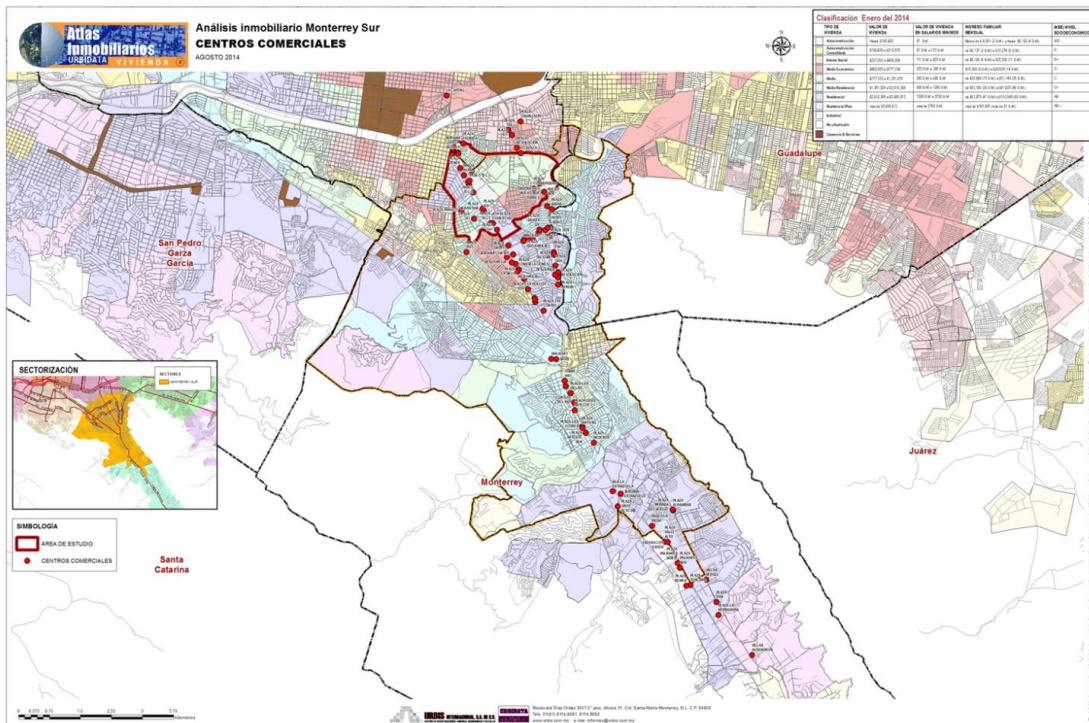
- 496,871 m² de construcción



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

- 363,741 m² rentables
- 85,867 m² de tiendas ancla
- 1,918 locales (sin considerar aun los que ofrecerán Nuevo Sur y Esfera)

Mapa 17. Análisis inmobiliario Monterrey Sur. Centros comerciales.



Fuente: Urbis Internacional, 2014 con base en levantamiento en campo.

Las rentas de locales comerciales en la zona son en promedio elevadas. En planta baja van de \$100, en conjuntos sin ancla, a \$275 pesos por m² en conjuntos anclados. En planta alta van desde \$75, en conjuntos sin ancla, hasta \$200 pesos por m² en conjuntos anclados.

En cuanto a estacionamientos, se contabilizaron 19,029 cajones en total, esto es en promedio un cajón por cada 26 m² de construcción o 19 m² rentables.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Análisis de centros comerciales Monterrey Sur.

NOMBRE CENTRO COMERCIAL	FECHA APROX. DE CONSTRUCCION	NUMERO DE PISOS	NUM. LOCALES OC.	NUM. LOC. DESOC.	NUMERO DE LOCALES	LOC. COM. TIPO FRENTE	FONDO	AREA PROMEDIO DE LOCAL	AREA COMERCIAL ANCLA	AREA RENTABLE DE LOCALES	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA TOTAL DEL PREDIO	RENTA POR MTS2. PLANTA BAJA	RENTA POR MTS2. PLANTA ALTA	NUM. DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
CORPORATIVO NUEVO SUR TORRE I	2014	8						115	-	7,665					53
CORTIJO DEL RIO		2	16	2	18	4	10	40	-	2,623	2,623	3,360	\$ 325	\$ 275	60
ESFERA CITY CENTER	2014								-	119,105	162,423				
G3 PLAZA	2014	2	0	16	16	14.79	11.14	165	-	3,004	3,004	2,863	\$ 260	\$ 250	130
GARZA SADA 1892	2010	2	23	6	29	5	10	50	-	9,545	9,545	27,463	\$ 260	\$ 260	500
HEB LA ESTANZUELA		1	8	0	8	6	4	24	8,373	432	8,805	28,301	\$ -	\$ -	397
KYA PLAZA COMERCIAL	2014	4	0	20	20	5	10	50	-	1,897	1,897	852	\$ 490	\$ 250	48
LA CAPITAL	2013	1	4	6	10	5	10	50	-	-	-	-	\$ 260	\$ -	0
LA PLACITA		2	12	2	14	5	10	50	-	1,036	1,036	740	\$ 270	\$ 220	45
MICROPOLIS	2013	1	21	4	25	5	10	50	-	-	-	-	\$ 340	\$ -	916
NUEVO SUR	2014				79				-	-	-	-	\$ -	\$ -	
PASEO LA RIOJA	2012	2	68	2	70	6	10	60	425	5,886	6,311	15,840	\$ 200	\$ 200	492
PASEO TEC 1	2008	3	62	0	62	6	10	60	1,620	10,744	12,640	11,654	\$ -	\$ -	620
PASEO TEC 2	2014	2	18	6	24	6	10	60	-	7,319	7,319	10,737	\$ 390	\$ 250	296
PLAZA 1190	2014	2	12	0	12	3	10	30	-	360	360	405	\$ -	\$ -	25
PLAZA 214 CONTRY		1	10	0	10	5	10	50	8,181	1,793	9,973	26,810	\$ -	\$ -	380
PLAZA 2925		2	8	0	8	5	10	50	-	462	462	378	\$ -	\$ -	8
PLAZA 3367		2	3	0	3				-	8,197	8,197	18,000	\$ -	\$ -	350
PLAZA 343	2013	2	11	0	11	5	10	50	-	587	587	945	\$ -	\$ -	11
PLAZA 351		2	18	0	18	4	10	40	-	257	257	1,500	\$ 250	\$ 225	50
PLAZA 3610		2	8	0	8	5	10	50	-	420	420	1,060	\$ -	\$ -	14
PLAZA 3796	1999	1	5	5	10	6	10	60	-	1,153	1,153	2,560	\$ 166	\$ -	44
PLAZA 3866		3	27	3	30	5	10	50	-	1,498	1,498	921	\$ 120	\$ 120	25
PLAZA 3889	2011	2	18	0	18	4	10	40	-	1,233	2,622	1,022	\$ 150	\$ 150	83
PLAZA 4020		1	10	0	10	5	8	40	-	1,872	1,872	5,644	\$ -	\$ -	58
PLAZA 430	2014	3	4	11	15	5	10	50	-	2,318	2,318	1,365	\$ 300	\$ 250	15
PLAZA 550	2014	2	13	4	17	5	10	50	-	2,619	2,619	2,943	\$ 220	\$ 250	110
PLAZA 635		3	8	4	12	7.5	10	75	-	936	936	520	\$ 74	\$ 67	8
PLAZA A01	ago-14	4						43	-	-	-	-	\$ -	\$ -	



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

NOMBRE CENTRO COMERCIAL	FECHA APROX. DE CONSTRUCCION	NUMERO DE PISOS	NUM. LOCALES OC.	NUM.LOC. DESOC.	NUMERO DE LOCALES	LOC. COM. TIPO FRENTE	FONDO	AREA PROMEDIO DE LOCAL	AREA COMERCIAL ANCLA	AREA RENTABLE DE LOCALES	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA TOTAL DEL PREDIO	RENTA POR MTSZ. PLANTA BAJA	RENTA POR MTSZ. PLANTA ALTA	NUM. DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
PLAZA ALCE	2009	2	6	0	6	6	15	90	-	1,000	1,000	714	\$ 150		20
PLAZA ALHAMBRA	2014	2	3	3	6	5	10	50	-	289	289	448	\$ 160	\$ 160	6
PLAZA BAHIA		1	12	0	12	7	8	56	-	724	724	800	\$ -	\$ -	12
PLAZA BUGAMBILIA		2	6	0	6	5	10	50	-	517	517	588	\$ -	\$ -	10
PLAZA CALIFORNIA	2014	4	43	2	45	4	10	40	-	2,600	2,600	1,125	\$ 212	\$ 212	60
PLAZA CHAPULTEPEC	2006	2	17	3	20	5	10	50	807	4,163	4,970	9,151	\$ 230	\$ 200	90
PLAZA COLIBRI	2011	2	18	2	20	7	10	70	-	2,630	2,630	2,860	\$ 210	\$ 180	18
PLAZA CONSTELACIONES		1	8	0	8	4	10	40	-	380	380	612	\$ -	\$ -	12
PLAZA CONTRY	1994	2	47	3	50	5	10	50	-	865	8,965	13,700	\$ 216	\$ 140	220
PLAZA CONTRY TESORO		3	0	13	13	5	10	50	-	930	930	504	\$ -	\$ -	8
PLAZA COVARRUBIAS	2012	2	15	1	16	4.8	10	48	-	1,181	1,089	1,089	\$ 291	\$ 187	25
PLAZA FLORIDA	2010	2	5	1	6	4	10	40	-	150	150	326	\$ 138	\$ 125	9
PLAZA GARZA SADA		1	48	2	50	4	10	40	4,500	5,439	9,939	33,015	\$ 429		430
PLAZA JARDIN		2	6	0	6	5	10	50	-	252	252	456	\$ -	\$ -	9
PLAZA KRYSTAL		2	9	4	13	5	7	35	-	480	480	720	\$ 428	\$ 428	15
PLAZA LA HERRADURA	2012	2	25	0	25	4	10	40	-	3,180	3,180	4,680	\$ -	\$ -	25
PLAZA LA SILLA	1991	2	178	2	180	6	5.5	33	-	35,114	43,663	25,650	\$ 212		8694
PLAZA LAS FLORES	1994	2	13	0	13	5	7	35	-	742	742	784	\$ 232	\$ 204	10
PLAZA LAS PALMAS		1	10	0	10	5	10	50	-	557	557	1,219	\$ -	\$ -	32
PLAZA LAS VILLAS	2013	2	80	4	84	4	15	60	-	22,500	22,500	10,000	\$ 250	\$ 250	400
PLAZA MEDEROS	2005	1	10	0	10	5	10	50	693	1,712	2,405	8,244	\$ 120		115
PLAZA MUNDO TEC	2011	2	28	2	30	5	13	65	276	1,944	2,220	4,847	\$ 207	\$ 133	100
PLAZA MUSAS 329		2	12	0	12	5	10	50	-	627	627	1,140	\$ -	\$ -	24
PLAZA OXOXO SATELITE	2008	1	6	0	6	5	8	40	116	506	622	1,260	\$ -	\$ -	13
PLAZA PALMARES NORTE	2006	2	21	4	25	4	10	40	-	8,235	8,235	2,890	\$ 200	\$ 155	35
PLAZA PALMARES SUR	2006	2	52	8	60	4	10	40	224	4,057	4,281	6,096	\$ 200	\$ 155	110
PLAZA PANUCO		1	13	0	13	9	10	90	-	1,284	1,284	800	\$ -	\$ -	10
PLAZA PRIVADA DEL VERGEL	2014	2	0	6	6	5.5	10	55	-	480	480	303	\$ 154	\$ 136	6
PLAZA PUNTA SUR 255	2012	3	23	2	25	4	10	40	-	1,320	1,320	880	\$ 275		24
PLAZA REGIA	2000	2	70	3	73	5	10	50	1,500	5,193	6,693	31,820	\$ 300	\$ 200	260
PLAZA REMAX		2	24	16	40	5	8	40	380	7,042	7,421	10,320	\$ 175	\$ 150	209
PLAZA REVOLUCION		2	8	2	10	5	10	50	-	2,023	2,023	1,213	\$ 160		50



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

NOMBRE CENTRO COMERCIAL	FECHA APROX. DE CONSTRUCCION	NUMERO DE PISOS	NUM. LOCALES OC.	NUM. LOC. DESOC.	NUMERO DE LOCALES LOC. COM. TIPO FRENTE	FONDO	AREA PROMEDIO DE LOCAL	AREA COMERCIAL AN CLA	AREA RENTABLE DE LOCALES	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA TOTAL DEL PREDIO	RENTA POR MTSZ. PLANTA BAJA	RENTA POR MTSZ. PLANTA ALTA	NUM. DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	
PLAZA REVOLUCION	2008	2	32	4	36	4	10	40	-	2,278	2,278	2,000	\$ 250	50	
PLAZA ROMA		2	10	0	10	4	10	40	-	479	479	809	\$ 150	11	
PLAZA SATELITE SUR		2	7	0	7	5	10	50	-	576	576	800	\$ -	20	
PLAZA SEBASTIAN	2012	3	27	0	27	4	10	40	-	1,560	1,560	1,881	\$ -	60	
PLAZA TECNOLOGICO		3	15	3	18	8	10	80	-	2,280	2,280	1,196	\$ 487	18	
PLAZA TENEK	2012	2	15	3	18	6	8	48	-	960	960	1,710	\$ 260	60	
PLAZA TOSCANA	2012	2	6	11	17	5	10	50	-	2,310	2,310	1,750	\$ 120	50	
PLAZA TRES 800	2014	4	50		50	4.7	10	47	-			1,375			
PLAZA VALLE ALTO		2	6	0	6	6	10	60	-	1,919	1,919	5,405		20	
PLAZA VALLE ALTO 200	2014	3	3	31	34	5.6	8.1	45.36	-	2,961	2,961	2,520	\$ 350	120	
PLAZA VILLA CONTRY		2	21	0	21	4	10	40	-	1,336	1,336	1,991	\$ 125	100	
SAMS		1	0	0	0				11,611	11,611	11,611	28,227	\$ -	406	
SIN NOMBRE 01		2	10	0	10	5	10	50	-	384	384	384	\$ -	6	
SIN NOMBRE 02		2	8	0	8	5	10	50	-	325	325	667	\$ -	15	
SIN NOMBRE 03		1	6	0	6	5	10	50	-	240	240	390	\$ -	6	
SIN NOMBRE 04		2	3	7	10	6	10	60	-	960	960	720	\$ -	11	
SIN NOMBRE 05	2009	2	17	0	17	5	10	50	-	936	936	714	\$ -	17	
SIN NOMBRE 06	2008	2	9	3	12	4	10	40	-	280	1,919	750	\$ 250	6	
SIN NOMBRE 07		2	10	0	10	4	10	40	-	85	85	60	\$ -	3	
SIN NOMBRE 08	2014	2	24	0	24	4	10	40	-	524	524	466	\$ -	30	
SIN NOMBRE 09 OFICINAS		3						65	-	2,150	2,150	596			
SIN NOMBRE 10 OFICINAS	1999	3	15	4	19	3	10	30	-	1,170	1,170	722	\$ 100	16	
SORIANA CONTRY	2008	1	25	0	25	5	10	50	17,000	3,976	20,976	33,040		515	
SORIANA ESTANZUELA		1	25	0	25	4	7	28	13,253		16,613	41,758		450	
SORIANA GARZA SADA 343		1	3		3	10	10	100	-	7,386	7,386	13,843		300	
TORRE 5901		3	7	0	7	10	10	100	-	950	950	630		30	
VILLAS ALMENDROS	2013	1	6	8	14	10	10	100	-	1,992	1,992	5,795	\$ 170	80	
VILLAS VERGEL	2012	2	7	3	10	8	10	80	165	1,201	1,366	1,824	\$ 165	30	
WALTMART	2010	1	18	0	18	5	10	50	16,743	1,839	18,582	46,288		800	
TOTALES Y PROMEDIOS		2.1	1,588	251	1,918				85,867	363,741	496,871	542,448	143	102	19,029

Fuente: URBIDATA, 2014.

El análisis del equipamiento comercial nos muestra que en la Zona Sur de la ciudad existe una oferta buena y rentable de centros comerciales de todo tipo, desde pequeños conjuntos de proximidad, con unos cuantos locales, hasta magno centros comerciales regionales. Se registra un promedio de 1.6 m² de espacio comercial por cada habitante de la zona; cifra sólo comparable a lo registrado en San Pedro Garza García.

Esto representa una ventaja indiscutible para la zona, pues las opciones para el consumidor son abundantes y variadas.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Sin embargo, desde el punto de vista urbanístico la oferta tiene deficiencias considerables en materia vial, pues gran parte de la misma desemboca sobre las arterias principales, sin considerar carriles de aceleración y desaceleración; y genera numerosas entradas y salidas que ocasionan remansos en la circulación. En algunos casos se tiene incluso estacionamientos que salen en reversa; lo que propicia congestionamientos viales frecuentes.

5.3.2. Oferta de edificios de oficinas

Contrariamente al auge registrado en el sector comercial, el inmobiliario de oficinas está poco desarrollado aún en la zona.

De mucho tiempo atrás existe una torre de oficinas localizada en el cruce de la avenida Covarrubias y Revolución, sede de oficinas de BANORTE. Adicionalmente, Multimédios Estrellas de Oro tiene su corporativo sobre la avenida Revolución.

Existen dos proyectos a futuro para oficinas en el Conjunto Urbano Nuevo Sur.

Sin embargo, más allá de esas excepciones, la mayor parte de las oficinas y equipamiento de servicio, son de pequeña escala, y localizados en inmuebles transformados para ese fin, y sobre todo no se ubican en edificio de oficinas.

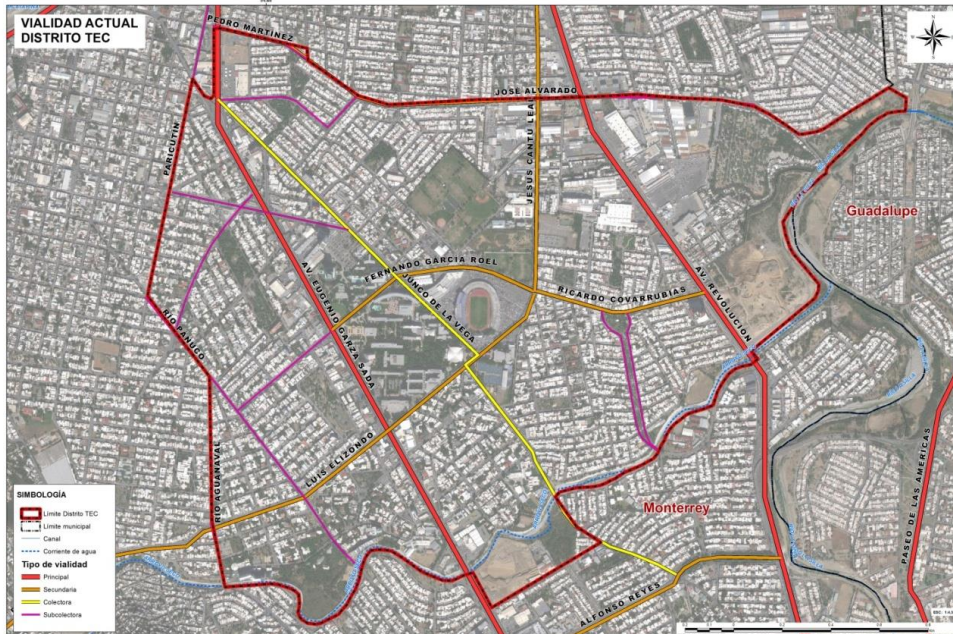
6. MOVILIDAD

El DistritoTec está conectado con la Zona Metropolitana de Monterrey a través de dos vialidades principales (Av. Eugenio Garza Sada y Av. Revolución) en el eje norte – sur. Hacia el oriente (municipio de Guadalupe) se enlaza a través de la calle Ricardo Covarrubias y la Av. José Alvarado. Hacia el poniente (municipio de San Pedro Garza García) se relaciona a través de la calle Río Nazas.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Mapa 18. Vialidades principales del Distrito Tec.



Fuente: Urbis Internacional, 2014 con base en información proporcionada por el IMPLANc..

El Distrito Tec, de manera similar a otras áreas de la zona metropolitana de Monterrey, ha sido desarrollado en torno a las necesidades que genera el uso del automóvil, siendo intensivo en el uso de estacionamientos y capacidad de las vialidades, y con poco impulso a otros sistemas y modos de transporte.

En este sentido, y aunque es por **17** rutas de autobuses públicos, actualmente no existen rutas de transporte masivo (BRT o Metro), así como no existe conexión de transporte público en el eje oriente – poniente. Adicionalmente, no se cuenta con infraestructura apropiada para la circulación de bicicletas. La infraestructura peatonal también resulta insuficiente, al contar con diversos puntos de conflicto y falta de inversión y mantenimiento de banquetas.

Reconociendo su influencia en el sistema de movilidad del Distrito Tec y la importancia de impulsar medios de transporte sustentables, el Tecnológico de Monterrey inició en

Aprobación de la consulta pública del proyecto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

2013 estudios en la materia para conocer la situación y proponer el desarrollo de un sistema más sostenible para el Distrito Tec a futuro.

6.1. Encuesta Mi campus. Localización de rutas ciclistas, peatonales, intersecciones peligrosas y estacionamientos.

La encuesta Mi Campus fue un instrumento utilizado para la elaboración del Plan Maestro del Campus Monterrey. Ésta ofrece información sobre áreas de conflicto (consideradas como peligrosas para el cruce peatonal), preferencias de estacionamiento y las rutas ciclistas usuales.

Mapa 19. Encuesta Mi Campus. Rutas de circulación de bicicletas.

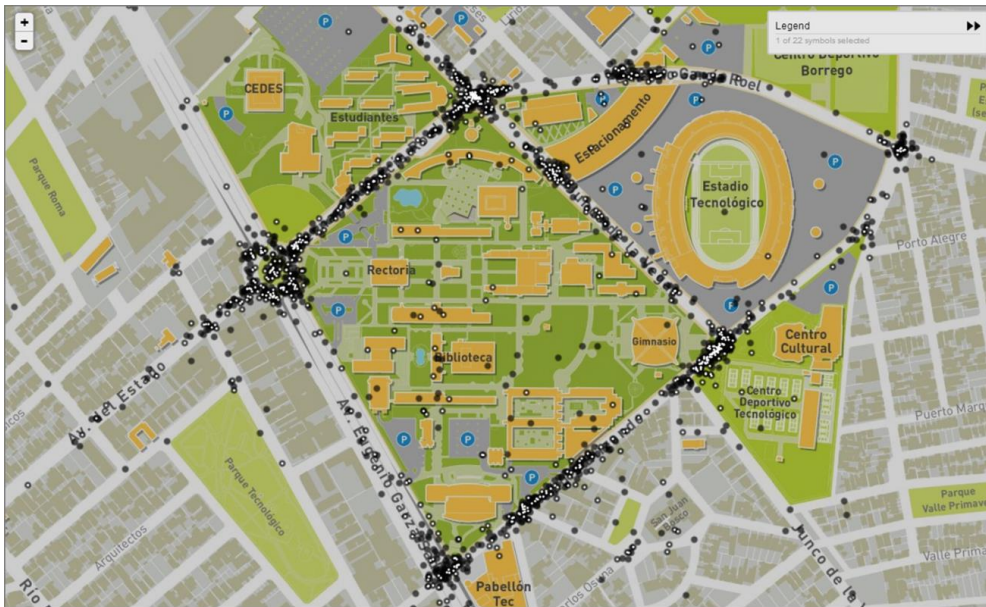


Fuente: Estudio de movilidad elaborado por el Tecnológico de Monterrey.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Mapa 20. Encuesta Mi Campus. Intersecciones peligrosas.



Fuente: Estudio de movilidad elaborado por el Tecnológico de Monterrey.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Mapa 21. Encuesta Mi Campus. ¿Dónde te estacionas?



Fuente: Estudio de movilidad elaborado por el Tecnológico de Monterrey.

6.2. Encuesta Origen y Destino – Tecnológico de Monterrey

La encuesta origen y destino desarrollada por el Tecnológico de Monterrey permite observar la distribución modal, el origen y la disponibilidad al cambio de modo de transporte que existía en octubre de 2013 hacia el campus Monterrey.

La encuesta mostraba la siguiente distribución:

- **29.6%** peatonales
- **0.9%** bicicleta
- **0.1%** motocicleta
- **48%** automóvil propio (conductor)
- **12.6%** automóvil compartido (pasajero)
- **2.5%** taxi
- **3%** transporte público

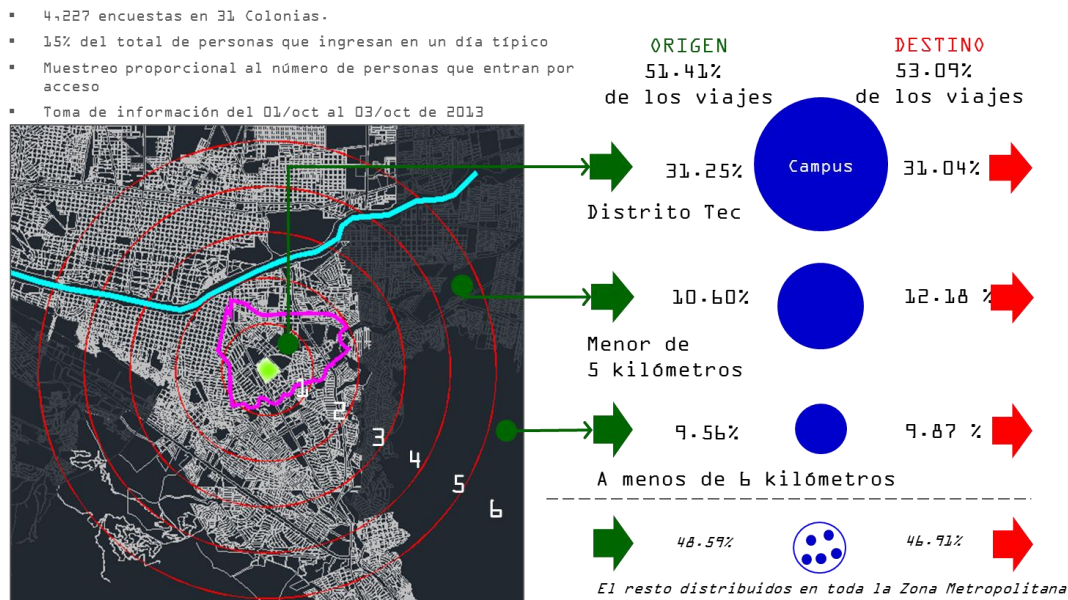


**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

- **3%** servicios de la universidad.

Así mismo, se identificó que el 51% de los viajes se generaba o partía hacia zonas que se encuentran a menos de 6 km de radio del campus. Esto crea una oportunidad para el desarrollo de otros medios de transporte alternativos al automóvil (Figura 6).

Figura 6. Encuesta Origen y Destino. Localización de viajes.



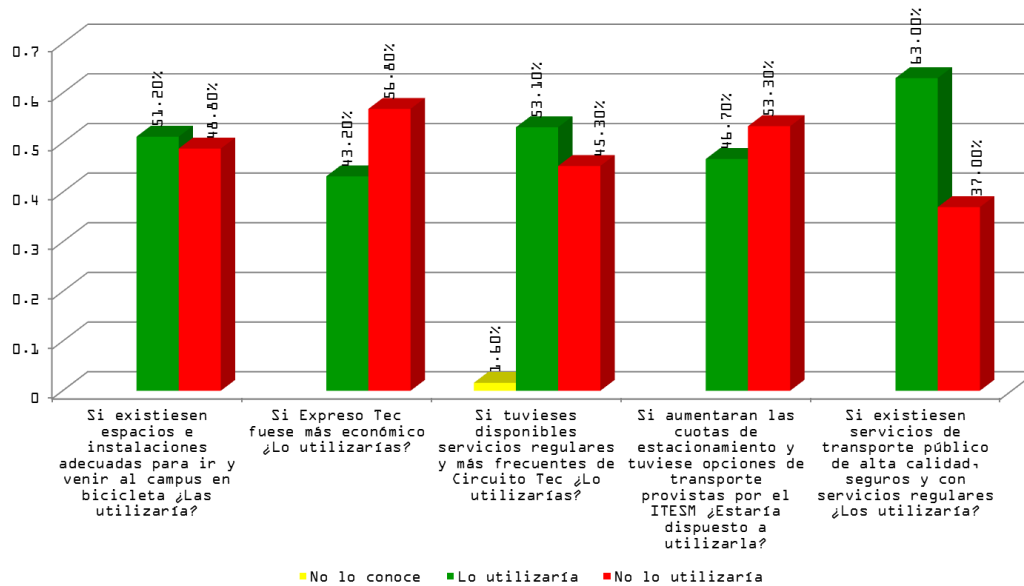
Fuente: Estudio de movilidad elaborado por el Tecnológico de Monterrey.

Ante la pregunta de disposición de cambio modal, aproximadamente el 50% de los usuarios encuestados del Tecnológico de Monterrey estarían dispuestos a utilizar medios de movilidad sostenible, como el transporte público, el Expreso Tec o la bicicleta, si se mejorara el servicio, se disminuyera el precio del transporte Tec y se penalizara el estacionamiento (Figura 7).



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Figura 7. Encuesta Origen y Destino. Disposición a nuevos proyectos.



Fuente: Estudio de movilidad elaborado por el Tecnológico de Monterrey.

6.3. Aforos vehiculares

El estudio de aforos vehiculares se llevó a cabo entre el 29 de abril y el 2 de mayo de 2014.

Se aforaron 13 puntos considerados de conflicto con los siguientes resultados:

- Los mayores aforos se tienen sobre la avenida Revolución (51,893) y avenida Eugenio Garza Sada (87,646), reconocidas como vialidades principales.
 - Las horas pico coinciden con los momentos en que se cruzan los accesos de estudiantes al Tecnológico de Monterrey, con el flujo de personas a sus lugares de trabajo.
 - Sin embargo, los lapsos pico son de corta duración, entre 15 minutos y 45 minutos como máximo.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

- Los otros puntos tienen aforos bajos, pero la situación se complica al tratarse de vialidades subcolectoras o locales.
- En éstas las horas pico coinciden con la entrada y salida de alumnos de los planteles escolares.
- Sin embargo se trata de problemáticas menores, que pueden resolverse con organización por parte del plantel escolar y respeto por parte de los padres de familia.

Cuadro 16. Análisis de aforos vehiculares.

PUNTO DE AFORO	AFOROS	HORARIO		MAX AFORO POR SENTIDO
		PICO	LAPSO PICO	
AV. EUGENIO GARZA SADA Y AV. PEDRO MARTÍNEZ	53,803	7:00 a 10:00, 18:30 a 19:30	8:00 a 8:15	4,848
PROLONGACIÓN GARZA SADA OTE - PTE (HACIA EL CENTRO)	30,011	7:00 a 10:00, 18:30 a 19:30	8:00 a 8:15	3,603
AV. AYUTLA PTE - OTE ANTES DE PARICUTIN	13,988	07:30 a 8:30 y 13:30 a 14:30	19:00 A 19:15	1,278
AV. PALESTINA ANTES DE RÍO PANUCO (PTE - OTE)	5,170	07:30 a 8:30 y 12:30 a 13:30	8:00 a 8:15	476
CALLE ISABEL LA CATÓLICA Y AV. AGUANAVAL (PTE-OTE)	577	8:00 a 9:00 y 12:30 a 13:30	13:15 a 13:30	74
AV. RÍO NAZAS ANTES DE RÍO AGUANAVAL (PTE - OTE)	8,348	07:30 a 8:30 y 12:30 a 13:30	8:00 a 8:15	826
AV. EUGENIO GARZA SADA Y ARROYO SECO	87,646	7:30 a 8:45, 13:15 a 14:30, 17:45 a 19:15	18:30 a 18:45	8,082
AV. JUNCO DE LA VEGA Y ARROYO SECO	7,044	7:00 a 8:00, 14:15 a 15:15	14:45 a 15:00	916
AV. REVOLUCIÓN Y ARROYO SECO	51,893	9:00 a 10:00, 14:30 a 16:30, 18:00 a 20:30	19:00 a 19:15	4,723
AV. REVOLUCIÓN Y JOSÉ ALVARADO	46,978	9:00 a 10:00, 14:30 a 16:30, 18:00 a 20:30	19:00 a 19:15	4,562
AV. JESÚS CANTÚ LEAL ANTES DE AV. JOSÉ ALVARADO	5,929	7:00 a 10:00, 18:30 a 19:30	8:00 a 8:15	690
2 DE ABRIL CON PALESTINA	12,664	8:00 a 9:00 y 12:30 a 13:30	13:15 a 13:30	1,177
AV. EUGENIO GARZA SADA Y CARLOS OSUNA	6,305	7:00 a 8:00, 13:45 a 14:45, 18:00 a 19:15	14:15 a 14:30	600

Fuente: URBIDATA, 2014 con base en información proporcionada por el Tecnológico de Monterrey.

Aprobación de la consulta pública del proyecto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito TEC



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

6.4. Problemática del estacionamiento en la actualidad

El diagnóstico participativo reconoce a la disponibilidad de estacionamientos como uno de los principales problemas del DistritoTec. Esto se ha provocado por la combinación de diversos motivos:

- Viviendas unifamiliares que poseen estacionamiento interior para uno o dos autos, y que requieren una cantidad mayor de cajones de estacionamiento.
- Viviendas unifamiliares que rentan espacios para estudiantes, con necesidades de estacionamiento mayores a las que ofrece la vivienda en su interior.
- Viviendas multifamiliares rentadas a estudiantes sin una cobertura de las necesidades de estacionamiento.
- Comercios y oficinas irregulares, instalados en construcciones de vivienda unifamiliar.
- Estudiantes del Tecnológico de Monterrey que no utilizan los estacionamientos proporcionados por la Institución.

Debido a todos estos elementos se considera necesario establecer un ordenamiento general del estacionamiento en la zona.

6.5. Reflexiones

El DistritoTec tiene cuatro situaciones principales relacionadas con la movilidad:

1. El Tecnológico de Monterrey como institución educativa atrae 27,783 viajes, de los cuales 18,381 de estudiantes, 3,080 de empleados y visitantes diversos. Esto implica alrededor de 58,345 viajes diarios.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

2. Los corredores urbanos Garza Sada y Revolución son arterias metropolitanas que conectan la zona sur del municipio de Monterrey, con el centro de la ciudad, las cuales tienen aforos vehiculares del orden de 10,000 vehículos en hora pico.
3. Las colonias residenciales del DistritoTec sufren diversas situaciones que afectan su funcionamiento, particularmente asociadas a la falta de estacionamiento suficiente y a los congestionamientos viales en zonas escolares.
4. Los habitantes de las colonias residenciales que no estudian o trabajan en el Tecnológico de Monterrey enfrentan dificultades para salir y entrar a la zona, así como para llegar a sus destinos en las hora pico de la mañana y de la tarde.

7. IMAGEN URBANA Y ESPACIO PÚBLICO

El diagnóstico de la imagen urbana es relevante para estudio del polígono ya que la mejora en la infraestructura de equipamientos y espacios públicos incide de manera directa en aspectos sociales, ambientales y económicos del DistritoTec.

Para ello, se evaluaron:

- Aspectos ambientales a través de arborización y vegetación;
- Aspectos funcionales a través de calles, banquetas, cruces, glorietas y drenaje pluvial;
- El aspecto constructivo por medio de los materiales y
- El nivel de deterioro de los mismos y aspectos formales tomando en cuenta la simetría y la congruencia con el entorno.

Las vialidades y calles analizadas fueron:

1. Vialidad principal: Avenida Eugenio Garza Sada y avenida Revolución.
2. Vialidad Secundaria: Fernando García Roel, Ricardo Covarrubias, Luis Elizondo, Jesús Cantú Leal, José Alvarado (tramo1).
3. Vialidad colectoras: Junco de la Vega.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

4. Calle local: Paricutín, Río Pánuco, Río Aguanaval, José Alvarado (tramo 2), avenida del Estado, avenida 2 de Abril, Palestina, José Alvarado y boulevard Primavera.

7.1. Evaluación

Para fines del estudio, se evaluaron:

- En banquetas (accesibilidad, anchos, deterioro, señalización, nivelado, acabados, mobiliario)
- En calles (anchos, deterioro, señalización, nivelado, acabados, drenaje pluvial)
- En cruceros (deterioro, señalización, nivelado, acabados, drenaje pluvial)
- En arborización (en banquetas, deterioro)
- En iluminación (presencia, deterioro)
- En cableado (deterioro)
- En señalización (presencia, deterioro)
- En contaminación visual (anuncios, presencia, deterioro)
- En parques o plazas (banquetas, áreas verdes, equipamientos, aparatos, mobiliario, señalización, iluminación)

Así mismo, se clasificaron con respecto a los siguientes niveles:

- A+ (Color Morado): Excelente.
- Medidas correctas, sin deterioro, materiales y superficies homogéneas, arborizada, buena iluminación, sin contaminación visual, cableado subterráneo, señalización horizontal conforme a normas para personas con capacidades diferentes, rampas en cruceros.
- A (Color Azul): Bien; con deficiencias leves, pero utilizable.
- Tiene problemas de contaminación visual, el arbolado es deficiente, o no emplea las normas para personas con capacidades diferentes.
- B (Color Verde): Con deficiencias.
- Con deficiencias en materiales, homogeneidad de superficie, acabados, arborización, entre otros.

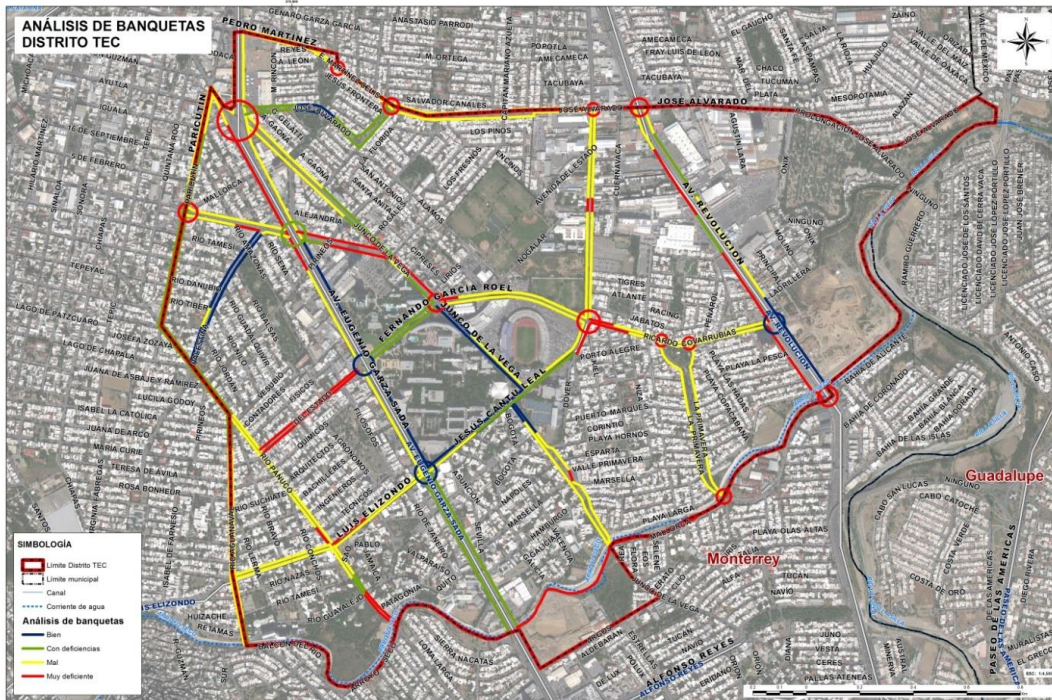


**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

- C (Color Amarillo). Mal; catastrófica, muy deficiente.
- Fallas significativas en todos los aspectos evaluados.
- D (Color Rojo). Muy deficiente; no hay banqueteta o es inservible.

7.2. Evaluación de imagen urbana

Mapa 22. Análisis de banquetetas.



Fuente: Urbis Internacional, 2014 con base en levantamiento en campo.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Cuadro 17. Análisis de banquetas.

NOMBRE DE CALLE	LONGITUD (KM)					TOTAL
	A+	A BIEN	B CON DEFICIENCIAS	C MAL	D MUY DEFICIENTE	
AV. REVOLUCIÓN		0.38	0.45	0.71	0.94	2.48
BLVD. PRIMAVERA		-	-	1.25	-	1.25
JESÚS CANTÚ LEAL		-	-	1.44	0.12	1.56
JUNCO DE LA VEGA		0.83	0.59	2.29	0.42	4.13
AV. EUGENIO GARZA SADA		0.96	1.37	1.89	0.62	4.85
PARICUTÍN		-	1.27	0.51	-	1.79
RÍO PÁNUCO		-	0.99	1.42	0.40	2.81
RÍO AGUANAVAL		-	0.34	1.38	-	1.72
PEDRO MARTÍNEZ		-	-	0.52	-	0.52
E. MARTÍNEZ CELIS		-	-	0.75	-	0.75
JOSÉ ALVARADO		-	-	1.50	-	1.50
AV. 2 DE ABRIL		-	0.08	0.64	0.65	1.37
PALESTINA		1.03	-	0.08	-	1.11
AV. DEL ESTADO		-	-	-	0.93	0.93
FERNANDO GARCÍA ROEL		-	0.62	1.04	0.08	1.74
RICARDO COVARRUBIAS		-	-	1.12	0.24	1.37
LUIS ELIZONDO		0.45	0.48	1.99	0.28	3.20
TOTAL	-	3.67	6.19	18.54	4.69	33.08
AV. REVOLUCIÓN		15%	18%	29%	38%	100%
BLVD. PRIMAVERA				100%		100%
JESÚS CANTÚ LEAL				92%	8%	100%
JUNCO DE LA VEGA		20%	14%	55%	10%	100%
AV. EUGENIO GARZA SADA		20%	28%	39%	13%	100%
PARICUTÍN			71%	29%		100%
RÍO PÁNUCO			35%	51%	14%	100%
RÍO AGUANAVAL			20%	80%		100%
PEDRO MARTÍNEZ				100%		100%
E. MARTÍNEZ CELIS				100%		100%
JOSÉ ALVARADO				100%		100%
AV. 2 DE ABRIL			6%	47%	47%	100%
PALESTINA		93%		7%		100%
AV. DEL ESTADO					100%	100%
FERNANDO GARCÍA ROEL			36%	60%	5%	100%
RICARDO COVARRUBIAS				82%	18%	100%
LUIS ELIZONDO		14%	15%	62%	9%	100%
TOTAL	0%	11%	19%	56%	14%	100%



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Fuente: Urbis Internacional, 2014 con base en levantamiento en campo.

Conforme a los criterios utilizados, en el Cuadro 17 aparecen los porcentajes de calles y banquetas que cumplen con diferentes criterios.

Destaca que el 56% se encuentran en el nivel C o mal.

Sólo un 11% estaría en nivel Bien, destacando la calle Palestina en la colonia Roma, como la mejor; y un 19% Regular o con deficiencias.

Ninguna banqueta o tramo de calle corresponde al nivel A+, que es la norma máxima a la que deberíamos aspirar, conforme a la American Planning Association.

En cambio, 14% se ubica en nivel D, muy deficiente.

8. DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO DEL DISTRITOTEC (FODAS)

8.1. Fortalezas

El DistritoTec presenta importantes áreas de oportunidad para la regeneración urbana, y el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

- Existencia de una comunidad participativa y organizada en juntas de vecinos.
- Centralidad del DistritoTec en el contexto metropolitano.
- Movilidad en automóvil adecuada.
- Mercado ancla estable, provocado por la población estudiantil del Tecnológico de Monterrey.
- Expansión del mercado ancla programada, en lo particular referente a investigadores y profesores.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

- La participación del Tecnológico de Monterrey en la organización del Distrito favorece la continuidad institucional y sustentabilidad de la iniciativa
- Desarrollo de una comunidad participativa y organizada en una junta de vecinos que podría consolidarse como el Consejo DistritoTec.
- Existencia de predios de grandes dimensiones, al nororiente y al extremo sur del DistritoTec lo que facilita la generación de proyectos integrales.
- Infraestructura básica, de agua potable y drenaje sanitario permite el crecimiento del gasto sin mayor complicación
- Equipamiento comercial, por encima de los estándares, lo que facilita la accesibilidad aún para peatones.
- Equipamiento educativo suficiente dentro de las normas de la SEP y SEDATU.

8.2. Debilidades

- Zona en proceso de envejecimiento.
- Fragmentación parcelaria, particularmente al norte, poniente y sur.
- Desorden de usos de suelo, sobre todo cercano al Tecnológico de Monterrey.
- Mala calidad del espacio público, en general en la zona.
- Deficiencia en la calidad del sistema de transporte público.
- Tendencia al envejecimiento de la población.
- Envejecimiento de la infraestructura.
- Algunas áreas de riesgo de inundación, cercanas al Río La Silla.

8.3. Amenazas

- Continuada expansión de la mancha urbana.
- Crecimiento de la deuda municipal y estatal para la inversión pública.
- Crecimiento de la incidencia delictiva en la ciudad de Monterrey y en la zona sur.
- Falta de continuidad en las políticas desarrolladas por las administraciones públicas.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

- Deterioro continuo de la calidad del aire y del medio ambiente de la ciudad de Monterrey.
- Especulación en el desarrollo inmobiliario.
- Acceso limitado de la población a los posibles productos inmobiliarios.

8.4. Oportunidades

- Redefinición de la política nacional de vivienda y desarrollo urbano orientado al desarrollo de ciudades compactas, ordenadas, sustentables y competitivas.
- Impulso al desarrollo orientado al transporte.
- Tendencia internacional enfocada al desarrollo de ciudades compactas, ordenadas, sustentables y competitivas.
- Desarrollo y promoción de nuevas alternativas de vivienda a nivel nacional.
- Enfoque de desarrolladores inmobiliarios en conjuntos compactos e integrados.

OBJETIVOS, ESTRATEGIAS, PROGRAMAS, NORMAS E INSTRUMENTOS

ASPIRACIÓN CIUDADANA

Para la elaboración de este Programa Parcial se llevó a cabo un proceso de planeación participativa, que inició el 14 de junio de 2014, mediante la organización de 76 reuniones de trabajo de planeación estratégica y talleres con vecinos de las colonias del Distrito. Con ellos se construyó una visión compartida, así como los objetivos, metas y estrategias a seguir en este Plan Parcial; plasmado en un documento denominado Diagnóstico Participativo del DistritoTec.

Los habitantes del DistritoTec establecieron en su visión la necesidad de generar valor compartido a través de un modelo de ciudad basado en el re-ordenamiento y la corresponsabilidad con las siguientes características:



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

- El DistritoTec como un proyecto integral de regeneración urbana inspirado en las mejores prácticas nacionales e internacionales.
- El DistritoTec como promotor del uso óptimo de los espacios urbanos para mejorar la convivencia social y aumentar la productividad.
- El DistritoTec como el desarrollo eficiente e incluyente a través de una densidad poblacional balanceada.
- El DistritoTec como un detonador económico de la zona.
- El DistritoTec como un generador de nuevo polo de atracción para giros que complementen y satisfagan el perfil de comunidad del Distrito.
- El DistritoTec como un catalizador para un nuevo modelo de vinculación sociedad-empresa-academia-gobierno.
- El DistritoTec como un ejemplo vivo de políticas públicas eficientes y efectivas.
- El DistritoTec como un ejemplo en el contexto ideal para desarrollar, documentar y divulgar un nuevo modelo de desarrollo urbano.

VISIÓN A FUTURO

El DistritoTec es una zona peatonalizada, con accesibilidad a comercio, equipamiento y servicios, espacio público vibrante y de calidad, y diversidad de medios de movilidad eficientes. Tiene una combinación de usos de suelo desde habitacional unifamiliar, multifamiliar, comercio y servicios, conforme a la propuesta de la ciudadanía. Su infraestructura está orientada por la sustentabilidad ambiental, y su funcionamiento opera con elevada participación ciudadana, que conforma una comunidad resiliente y socialmente incluyente. Genera un valor compartido a través de un modelo de ciudad basado en el reordenamiento urbano y la corresponsabilidad de sus habitantes. Ofrece un entorno de comunidad dinámica, segura e inspiradora que atrae y retiene talento e impulsa el desarrollo y posicionamiento de Monterrey como una ciudad de innovación, emprendimiento y sustentabilidad.

El Plan Parcial DistritoTec se estructura en siete líneas estratégicas definidas a través de un amplio proceso participativo entre autoridades, vecinos y especialistas. A partir de la



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

identificación de una serie de problemáticas en el Distrito, se establecieron los objetivos y estrategias para la atención de cada una de las siguientes líneas:

- I. Desarrollo Urbano
- II. Espacio Público e Imagen Urbana
- III. Movilidad
- IV. Infraestructura y Equipamiento
- V. Control Urbano y Participación Ciudadana
- VI. Medio Ambiente
- VII. Desarrollo Económico e Innovación

9. OBJETIVOS

9.1. Objetivo general

El objetivo general del presente Programa Parcial es establecer un *programa de reordenamiento urbano inclusivo, sostenible y eficiente* que mejore la calidad de vida de la población y permita las condiciones para la vinculación productiva, la innovación y el emprendimiento.

9.2. Objetivos en materia de desarrollo urbano

Transformar al DistritoTec en una zona urbana atractiva, vibrante y segura, con alta calidad de vida, con una oferta cultural rica y diversa, que atraiga familias y nuevas inversiones.

- Promover el aprovechamiento eficiente del suelo de acuerdo a sus características de ubicación, normatividad, equipamientos y servicios.
- Duplicar en el mediano plazo la población del DistritoTec en particular en lo referente a familias jóvenes y a investigadores del ITESM.
- Atraer inversiones inmobiliarias que regeneren la zona DistritoTec.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

- Lograr que exista oferta privada de vivienda para todos los segmentos de usuarios potenciales que habitan el DistritoTec; particularmente de investigadores, profesores y estudiantes.
- Lograr consolidar al DistritoTec como una zona de servicios de alta tecnología orientada a la investigación, la innovación y el emprendimiento.
- Lograr que los habitantes del DistritoTec puedan revalorar su patrimonio y acceder a clientes potenciales que adquieran o renten su propiedad, cuando así lo deseen.
- Realizar los ajustes necesarios al programa de desarrollo urbano actual, para preservar las áreas de usos unifamiliares con la densidad adecuada y fomentar el desarrollo de mayor densidad y usos mixtos sobre vialidades primarias.

9.3. Objetivos en materia de espacio público e imagen urbana

Mejorar las condiciones del espacio público así como la sustentabilidad del mismo de acuerdo a los estándares internacionales de seguridad, accesibilidad, eficiencia y calidad.

- a. Hacer del DistritoTec un entorno que utilice recursos de manera sostenible.
- b. Garantizar la participación de la comunidad en la toma de decisiones en torno al uso y aprovechamiento del espacio público.
- c. Establecer políticas eficientes para el uso, administración, mantenimiento y aprovechamiento del espacio público.
- d. Homologar lineamientos de diseño urbano, mobiliario y señalética para el DistritoTec.
- e. Generar herramientas para la normatividad y regulación de publicidad exterior en el espacio público.
- f. Establecer criterios para la forestación en el DistritoTec de acuerdo a una paleta vegetal adecuada a las condiciones de la zona.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

9.4. Objetivos en materia de movilidad

Impulsar alternativas sustentables de transporte para mejorar la relación con el espacio público, el medio ambiente y la comunidad.

- a. Priorizar el uso del espacio vial y distribuir los recursos presupuestales de acuerdo a la siguiente jerarquía de movilidad:
 - i. Peatones, en especial personas con discapacidad y personas con movilidad limitada;
 - ii. Ciclistas;
 - iii. Usuarios del servicio de transporte público de pasajeros;
 - iv. Prestadores del servicio de transporte público de pasajeros;
 - v. Prestadores del servicio de transporte de carga y distribución de mercancías;
 - vi. Usuarios de transporte particular automotor.
- b. Desincentivar el uso del automóvil promoviendo otros medios de movilidad sostenible.
- c. Reducir la demanda de viajes fomentando la existencia de desarrollos de usos mixtos con equipamientos e infraestructura adecuados.
- d. Establecer los lineamientos de infraestructura adecuados que garanticen la seguridad de los usuarios e incentiven la movilidad sostenible en el DistritoTec como infraestructura ciclista, banquetas, señalética, entre otros.
- e. Lograr un sistema diversificado y eficiente de transporte público adecuado a las características de distancia, destino y condiciones de traslado propias de los distintos usuarios de la zona.
- f. Implementar sistemas y políticas de estacionamiento orientadas a la administración eficiente de la vía pública y el espacio ocupado por vehículos motorizados en el Distrito.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

9.5. Objetivos en materia de infraestructura y equipamiento

1. Gestionar y promover acciones construcción, renovación y mantenimiento del equipamiento e infraestructura existente.
2. Evaluar y proponer alternativas para la mitigación de riesgos hidrometeorológicos.
3. Prever y balancear la capacidad de la infraestructura existente, con la demanda futura prevista
4. Identificar las necesidades en materia de equipamientos y servicios requeridos para gestionar su construcción, operación y mantenimiento.
5. Mejorar el aprovechamiento eficiente de los equipamientos culturales existentes.
6. Promover la construcción de una clínica.

9.6. Objetivos en materia de control urbano y participación ciudadana

1. Asegurar el cumplimiento de leyes y reglamentos.
2. Lograr una comunidad comprometida, colaborativa, corresponsable e incluyente.
3. Fomentar la participación ciudadana en la toma de decisiones y acciones a realizar en el Distrito.
4. Contribuir con acciones y elementos urbanos para disminuir la inseguridad de la zona.

9.7. Objetivos en materia de medio ambiente

1. Rejuvenecer e incrementar la masa vegetal del Distrito.
2. Alcanzar estándares internacionales en materia de consumo de energía en la vía pública.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

3. Implementación de políticas sustentables para el manejo de residuos de todo tipo.

9.8. Objetivos en materia de desarrollo económico e innovación

1. Transformar al Distrito en un detonador de inversión con diversidad de modalidades de incubación y desarrollo de proyectos que generan valor en la zona.
2. Promover áreas y disciplinas de investigación e innovación dedicadas y vinculadas al sector productivo.
3. Consolidar una comunidad activa de estudiantes, profesores e investigadores inspiradores que viven e interactúan en la zona.
4. Fortalecer e impulsar el desarrollo económico de comercios y empresas establecidas en el Distrito.
5. Mitigar al máximo el fenómeno de gentrificación incorporando a todos los sectores de la sociedad en los diversos programas y acciones en el Distrito.

10. NIVEL ESTRATÉGICO

10.1. Líneas estratégicas para el Desarrollo Urbano y la Regeneración del Distrito Tec

Con base en el análisis de las demandas ciudadanas, el análisis de la problemática demográfica y de infraestructura elaborado para el Distrito, las perspectivas futuras del desarrollo económico para la zona, las tendencias inmobiliarias estudiadas; así como los Programas Nacional, Estatal y Municipal de Desarrollo Urbano, se contempla una regeneración urbana basada en tres principios fundamentales:



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

1. Conservar en las áreas residenciales unifamiliares que presentan poco impacto por parte de los usos del suelo distintos al unifamiliar, buscando su regeneración mediante el mejoramiento del espacio público, la permanencia de los habitantes actuales del Distrito y la atracción de nuevas familias que busquen una vivienda unifamiliar.
2. Potenciar las áreas con mayor aptitud para recibir densidad y coeficiente de utilización del suelo, ya sea por localizarse en predios de grandes dimensiones que permiten asimilar densidad y mezcla de usos de suelo de manera eficiente o porque se localizan sobre vialidades subcolectoras o colectoras estratégicas.
3. Diseñar, proponer y desarrollar instrumentos de gestión para la regeneración urbana, el espacio público y la participación ciudadana que permitan dar sustentabilidad en el largo plazo.

10.2. Pronóstico de desarrollo y regeneración

Para la implementación de la visión contemplada en los Planes Nacionales, Estatal y Municipal de repoblamiento y regeneración de los centros urbanos, en lo particular para el caso del Distrito Tec, se contemplan dos áreas de oportunidad principales:

Por una parte, se plantea la redensificación condicionada de los corredores urbanos que actualmente son de bajo impacto, adicionando únicamente la calle Palestina en la Colonia Roma, debido a que es una vialidad subcolectora de hecho, y que ya se encuentra impactada por comercio.

Se establece la posibilidad de incorporar los predios colindantes a predios con frente a algún corredor urbano, siempre y cuando el acceso vehicular se mantenga sobre el corredor urbano. En estos casos, todos los predios aledaños a algún predio con frente al corredor urbano, podrán integrarse en Polígonos de Actuación que en su conjunto podrán beneficiarse de densidades y aprovechamientos condicionadas de hasta 150 viviendas por hectarea. Estos polígonos estarán también obligados a la participación en el financiamiento para rehabilitación integral del polígono de actuación.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

El impacto de esa densificación con respecto a la densidad actual implica un incremento de 893 a 8,535 unidades hectárea en todo el DistritoTec. Con este criterio no solo se genera una re densificación estratégica en corredores cuya capacidad vial lo permite, blindando zonas unifamiliares de baja densidad en los centros de colonia, sino que también se incrementa la densidad del DistritoTec en su conjunto que hoy se limita a 5,470 unidades por hectárea y que es difícil de alcanzar debido a la falta de estímulos e instrumentos para su regeneración. Considerando 3 habitantes por unidad de vivienda, este solo incremento implica la posibilidad albergar en el Distrito una población adicional de 22,926 habitantes.

Las vialidades sujetas a esta estrategia de regeneración se enlistan en el siguiente cuadro:

Cuadro 18. Vialidades sujetas a la estrategia de regeneración urbana.

CALLE COMPLETA	AREA DENSIFICABLE	DENSIDAD DE VIVIENDA			NÚMERO DE VIVIENDAS		
		ACTUAL	PLAN ACTUAL	PLAN PARCIAL	ACTUAL	PLAN ACTUAL	PLAN PARCIAL
LUIS ELIZONDO	80,304.24	15	105	150	120	843	1,205
2 DE ABRIL	17,779.51	15	67	150	27	119	267
AVENIDA DEL ESTADO	43,924.39	15	105	150	66	461	659
RICARDO COVARRUBIAS	44,157.29	15	67	150	66	296	662
PALESTINA	25,145.35	10	67	150	25	168	377
RÍO PÁNUCO	44,973.18	20	67	150	90	301	675
JUNCO DE LA VEGA	73,264.83	15	105	150	110	769	1,099
RÍO PÁNUCO - RÍO AGUANAVAL	75,095.06	15	67	150	113	503	1,126
FERNANDO GARCÍA ROEL	16,173.90	15	67	150	24	108	243
RÍO NAZAS	5,785.65	20	56	150	12	32	87
FILÓSOFOS	16,228.92	60	105	150	97	170	243
RÍO DE JANEIRO	3,770.48	60	105	150	23	40	57
AGRÓNOMOS	17,481.34	60	105	150	105	184	262
RÍO AGUANAVAL	10,573.40	15	56	150	16	59	159
TERRENOS ANTIGUA LTH	94,356.60	-	150	150	-	1,415	1,415
TOTAL GENERAL: VIVIENDAS	569,014.15				893	5,470	8,535
POBLACIÓN (3 HABITANTES/ VIVIENDA)					2,680	16,411	25,606

Fuente: Urbis Internacional 2015, con base en zonificación actual y propuesta.

La segunda estrategia consiste en el reciclaje y aprovechamiento de los predios que actualmente tienen un uso de suelo industrial, o que se encuentran baldíos. Al respecto,



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente, señala como Subcentro Urbano a un conjunto de predios localizados a norte del Distrito, con densidad de 150 viviendas por hectárea y uso mixto. Para fines de este Programa Parcial, se mantiene la potencialidad actual, y solamente se le agregan lineamientos de desarrollo urbano a fin de garantizar el mejoramiento del espacio público.

El impacto de esa densificación con respecto a la densidad actual implica un incremento de 893 a 8,535 unidades los corredores mencionados. Esto permitirá una redensificación estratégica en corredores donde la capacidad vial lo permite, blindando zonas unifamiliares de baja densidad en los centros de colonia, así como se incrementará la número máximo de construcción de viviendas definida actualmente por el PDUMM. Considerando 3 habitantes por unidad de vivienda, este solo incremento implica la posibilidad albergar en estos corredores hasta una población adicional de 25,606 habitantes, 22,926 más que en la actualidad.

Cuadro 19. Aprovechamiento de predios industriales o grandes baldíos y sus densidades actuales y propuestas.

PREDIOS INDUSTRIAL O GRANDES BALDIOS ACTUALES

USOS DE SUELO	DENSIDAD	BUENOS AIRES	L.T.H.	SIN		VILLA ESTADIO	TOTAL GENERAL	PORCENTAJ E	
				NOMBRE DE COLONIA 34	NOMBRE DE COLONIA 35				
Alto impacto	150		6,996.37		22,071.38		29,067.75	2%	
Equipamientos y servicios					197,796.27	51,789.05	249,585.31	19%	
Espacios abiertos			1,439.85			5,659.40	7,099.26	1%	
Habitacional 150			2,436.39		4,447.55		6,883.94	1%	
Habitacional 67			5,616.22				5,616.22	0%	
Habitacional 83		16,752.61		60,891.28		3,036.30	80,680.19	6%	
Habitacional 67						34,952.89	15,637.11	4%	
Habitacional 30					4,967.62		4,967.62	0%	
Mediano im	105					3,617.77	3,617.77	0%	
Servicios y cc	150				22,562.56		22,562.56	2%	
Subcentro ur	150	38,550.90	8,070.85	12,032.31	407,042.56	315,347.11	78,775.41	859,819.14	65%
Total general		55,303.50	24,559.68	72,923.60	658,887.94	414,402.52	94,412.52	1,320,489.76	100%



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

PRONÓSTICO

USOS DE SUELO	DENSIDAD	BUENOS		SIN		VILLA ESTADIO	TOTAL GENERAL	PORCENTAJE
		AIRES	L.T.H.	NOMBRE DE COLONIA 34	NOMBRE DE COLONIA 35			
Alto impacto	-	-	105	-	331	-	436	3%
Equipamientos y servicios	-	-	-	-	-	-	-	0%
Espacios abiertos	-	-	-	-	-	-	-	0%
Habitacional mixto intenso	-	-	37	-	67	-	103	1%
Habitacional mixto ligero	-	-	38	-	-	-	38	0%
Habitacional mixto medio	139	-	-	505	-	25	670	5%
Habitacional multifamiliar	-	-	-	-	-	234	339	2%
Habitacional unifamiliar	-	-	-	-	15	-	15	0%
Mediano impacto	-	-	-	-	-	38	38	0%
Servicios y comercio	-	-	-	-	338	-	338	2%
Subcentro urbano	-	578	121	180	6,106	4,730	12,897	87%
Total general							14,874	100%
POBLACIÓN (3 HABITANTES/ VIVIENDA)							44,622	

Fuente: Urbis Internacional 2015, cálculos propios con base en zonificación actual y propuesta.

Combinando esas dos estrategias de regeneración y densificación, con las densidades existentes en el resto del Distrito, que tenderían a mantenerse bajas, se obtendrían las cifras de densidad de vivienda que aparecen en el cuadro a continuación:



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Cuadro 20. Densidad de vivienda estimada aplicando la estrategia de regeneración.

SÍNTESIS DEL PRONÓSTICO

USOS DE SUELO DENSIDAD	Habitacional		Habitacional mixto ligero 67	Habitacional mixto medio 88	Habitacional multifamiliar 67	Habitacional unifamiliar 30	Mediano impacto 105	Servicios y comercio 150	Subcentro urbano 150	Total general	Porcentaje	
	Alto impacto 150	Habitacional mixto intenso 150										
ALTAVISTA	945	2,167	209	-	225	375	-	-	-	3,922	12.66%	
ANCÓN DEL HUAJUICO	-	-	-	-	258	-	-	-	-	258	0.83%	
BUENOS AIRES	-	-	-	139	-	-	-	-	578	717	2.32%	
CERRO DE LA SILLA	-	525	-	-	-	88	-	-	-	613	1.98%	
ESTADIO	-	254	409	11	-	-	-	-	-	675	2.18%	
JARDÍN DE ALTAVISTA	-	41	95	-	-	-	-	-	-	135	0.44%	
L.T.H.	105	37	38	-	-	-	-	-	121	300	0.97%	
LA PRIMAVERA	98	195	4	-	-	512	-	-	-	808	2.61%	
LADRILLERA	-	-	-	505	-	-	-	-	-	180	686	2.21%
MÉXICO	-	2,196	-	-	-	197	-	-	-	2,393	7.73%	
NARVARTE	-	213	361	-	-	-	-	-	-	573	1.85%	
PLAZA REVOLUCIÓN	-	-	-	-	115	-	-	-	-	115	0.37%	
RESIDENCIAL FLORIDA	409	164	-	-	-	208	118	-	-	899	2.90%	
RINCÓN DE ALTAVISTA	-	44	-	-	-	12	-	-	-	56	0.18%	
ROMA	373	854	-	-	-	495	-	735	-	2,456	7.93%	
SIN NOMBRE DE COLONIA 34	331	67	-	-	-	15	-	338	6,106	6,857	22.14%	
SIN NOMBRE DE COLONIA 35	-	-	-	25	234	-	38	-	4,730	5,028	16.23%	
TECNOLÓGICO	400	1,532	-	-	281	61	-	-	-	2,274	7.34%	
VALLE DE LA PRIMAVERA	-	39	112	-	86	-	-	-	-	238	0.77%	
VILLA ESTADIO	-	-	-	-	105	-	-	-	1,182	1,286	4.15%	
VILLA FLORIDA	-	209	-	-	-	291	180	-	-	680	2.20%	
TOTAL GENERAL	2,662	8,535	1,228	681	1,305	2,252	337	1,073	12,897	30,970		
PORCENTAJE	8.59%	27.56%	3.96%	2.20%	4.21%	7.27%	1.09%	3.47%	41.64%	100.00%		
POBLACIÓN (3 HABS/VIV.)	7,986	25,606	3,684	2,042	3,916	6,757	1,010	3,220	38,692	92,911		

Fuente: Urbis Internacional 2015, cálculos propios con base en zonificación actual y propuesta.

De esta manera, el Distrito tendría una capacidad de vivienda para un total de 30,970 unidades, y una población estimada en 92,911. Considerando que el Distrito Tec tiene una superficie total de 452.3650 hectáreas, con ello se obtendría una densidad bruta de 68.46 viviendas y 205 habitantes por hectárea.

Aun si solo se lograra un 70% de esta meta, se alcanzarían 21,679 viviendas y 65,037 habitantes, para una densidad bruta de 48 viviendas y 144 habitantes por hectárea.}

10.3. Estrategias



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

10.3.1. Estrategia general

Gestionar, promover e implementar las políticas y acciones de reordenamiento urbano que fomenten el desarrollo económico, social y medio ambiental sostenible del DistritoTec a través de la participación ciudadana y de los sectores público y privado, con la finalidad de lograr las cifras propuestas en el pronóstico, y alcanzar los objetivos de calidad de vida y desarrollo urbano propuestos.

10.3.2. Estrategias en materia de desarrollo urbano

1. Establecer un esquema auto sostenible que sea modelo de regeneración urbana con base en participación económica de los propietarios de terrenos beneficiados por los aumentos de densidad y potencialidades de uso de suelo.
 - a. Disminuir y blindar la densidad en zonas residenciales unifamiliares que aún no están impactadas.
 - b. Consolidar las zonas residenciales impactadas de manera gradual y adecuada a la capacidad de la infraestructura.
 - c. Regenerar las vías principales como Calles Completas a través con uso mixto, densidad y espacio público mejorado.
 - d. Establecer condiciones de uso de suelo y densidad que fomenten el incremento poblacional de familias jóvenes en el Distrito a través de la oferta vivienda unifamiliar mejorada así como de unidades multifamiliares accesibles.
 - e. Promover el desarrollo en los terrenos baldíos mediante la concertación con propietarios e inversionistas.
 - f. Establecer un organismo sin fines de lucro, que gestione inversiones en el mejoramiento del espacio público y la consolidación de proyectos inmobiliarios.
 - g. Ofrecer un esquema diversificado de usos de suelo y densidad, que den cabida a los diferentes tipos de vivienda necesarios para el funcionamiento equilibrado del Distrito.
 - h. Establecer un CUS en la zona comercial y de servicios que permita la construcción de edificios que alojen a las nuevas empresas de innovación y desarrollo tecnológico.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

- i. Establecer dentro del organismo que promueva la regeneración, un objetivo complementario para promover la venta o asociación con propietarios locales, a fin de que puedan capitalizar su patrimonio en buenas condiciones para los propietarios actuales.

10.3.2.1 Estrategia de uso del suelo

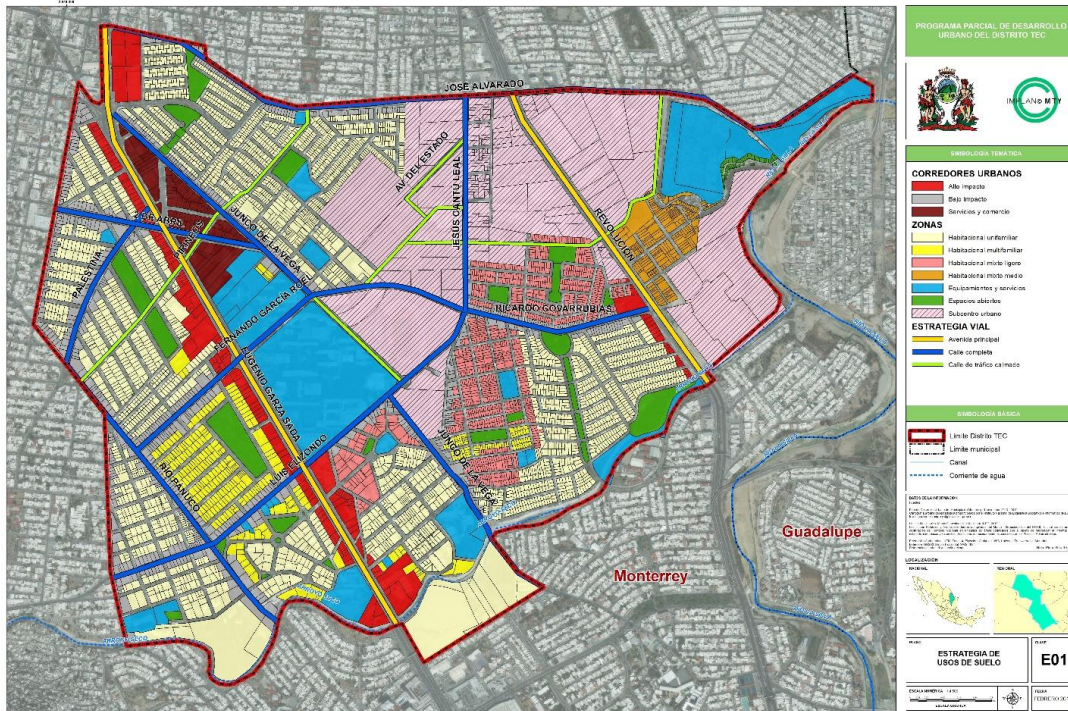
Con base en los resultados del Diagnóstico Participativo, este Programa Parcial modifica algunos elementos existentes, acorde a la visión ciudadana y de las instituciones que operan en el Distrito.

1. Por ello, se modifica el uso de suelo al interior de las colonias, que en el Plan de Desarrollo Urbano vigente presentan uso de suelo multifamiliar o mixto de baja intensidad, para restablecer el uso de suelo unifamiliar de baja densidad. Mapa Estrategia de Usos de Suelo (E01)
2. Se mantiene el uso de suelo multifamiliar o mixto solamente en aquellas zonas que ya se encuentra impactadas por ese tipo de usos de suelo al interior de las colonias, como la Colonia Altavista, en su proximidad con la calle Luis Elizondo, y la colonia Narvarte. Mapa Estrategia de Usos de Suelo (E01)
3. En cuanto a la sección oriente de la colonia Roma, al norte de la avenida Eugenio Garza Sada, se señala uso de suelo comercial y de servicios, debido a la tendencia al desarrollo de instalaciones de innovación y tecnología ligadas al ITESM. Mapa Estrategia de Usos de Suelo (E01).



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

Mapa 23. Estrategia de Usos de suelo (E01).



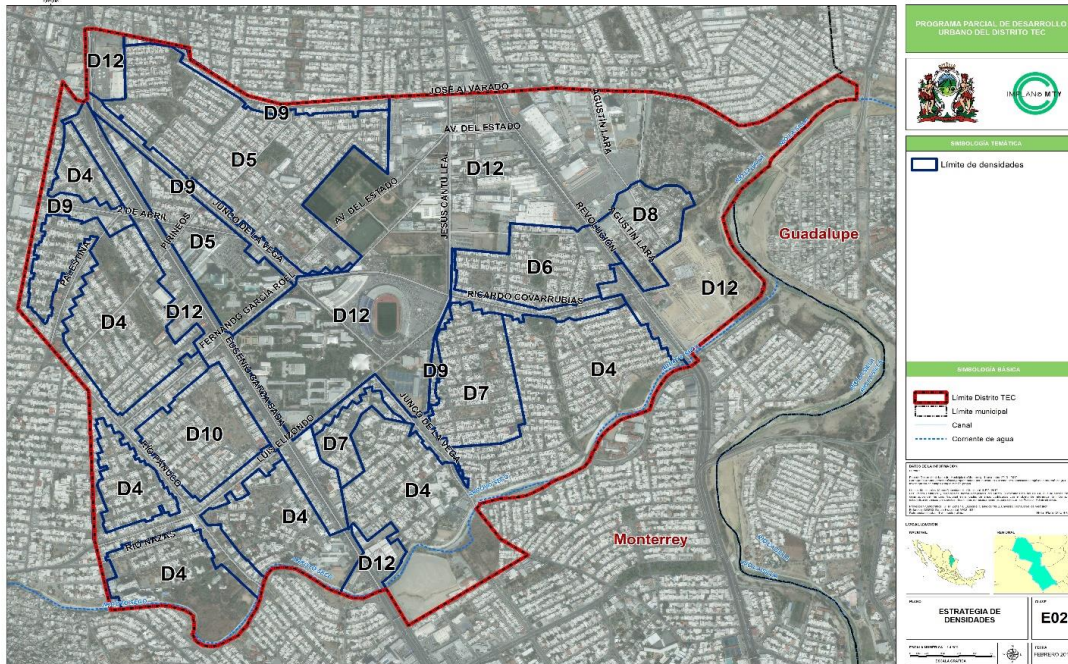
10.3.2.2 Estrategia de densidades

En materia de densidad, la estrategia contempla modificar la densidad vigente en el Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, disminuyéndose en aquellas colonias que se mantienen predominantemente unifamiliares e incrementándose en las colonias impactadas de acuerdo a diagnóstico urbano como se muestra en el Mapa Estrategia de Densidades (E02). Las colonias en las que se proponen cambios se muestran en el cuadro 20a del presente documento.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Mapa 24. Estrategia de Densidades (E02).



Cuadro 20a. Cambios en densidades por colonia

Nombre Colonia	DENSIDAD PLAN 2013-2015	DENSIDAD PROPUESTA
Colonia Altavista	D4	D4 y D7
Colonia Primavera (Primer Sector y Tercer Sector)	D7	D4
Fraccionamiento Estadio	D8	D6
Colonia L.T.H.	D8	D6
Colonia Roma	D7	D4
Colonia sin Nombre 35	D8	D12
Ancon del Huajuco (porción)	D10	D12
Colonia Villa Estadio	D8	D6
Colonia Cerro de la Silla	D10	D5



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

10.3.2.3 Estrategia de Polígonos de Actuación

En apego al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el presente Programa Parcial establece instrumentos de fomento y gestión a través de densidades y usos condicionados que promueven el mejoramiento de la infraestructura y el espacio público en Polígonos de Actuación entorno a las zonas contiguas a las Calles Completas así como en los subcentros urbanos (Mapa E03). Estos polígonos podrán acceder a los siguientes beneficios condicionados:

1. La posibilidad de incrementar su potencialidad, a una densidad de 150 viviendas por hectárea, incrementar el CUS a 3.5, manteniendo un Cos de 0.75 y un CAV de 0.15.
2. La posibilidad de adicionar a la poligonal el predio ubicado a espaldas, siempre que este colinde con una calle local,
3. Permitir el Uso Mixto en edificación obligado al uso de suelo activo en planta baja
4. Ofrecer estacionamiento a distancia, a una distancia máxima de 200 metros, agrupado, y con reducciones por uso complementario.
5. Adicionar al proyecto de Polígono la densidad proveniente de las calles contiguas, hasta el eje de las mismas, como una participación pública al proyecto inmobiliario, definido por el órgano promotor, en el marco de un fideicomiso público - privado.

Adicionalmente y de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los desarrollos ubicados en los Polígonos de Actuación obtendrán los siguientes beneficios:

1. Exenciones fiscales en fusiones de terrenos: Cuando por causas de utilidad pública sea considerado conveniente el fomentar la constitución o dar mayor celeridad al desarrollo de un polígono de actuación, la Autoridad competente podrá decretar la exención de los costos por derechos de trámite y contribuciones fiscales para el caso de las fusiones de terrenos al interior del polígono de actuación.
2. Descuentos en Permisos y en el ISAI para proyectos de Densificación que cumplan con su participación en el Polígono de Actuación: Cuando por causas de utilidad pública sea considerado conveniente el fomentar la constitución o dar mayor celeridad al desarrollo de un polígono de actuación de redensificación, la autoridad



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

podrá decretar la exención de los impuestos sobre adquisición de inmuebles para el caso de las edificios construidos al interior del polígono de actuación.

Todos los beneficios mencionados estarán sujetos al cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. Los predios para poder participar en un polígono actuación, deberá tener un área mínima de 1,000 mts. cuadrados. Los propietarios de predios de dimensiones menores podrán asociarse con los propietarios de predios aledaños, siempre que estos también se encuentren dentro de la zona definida como Polígono de Actuación.
2. Los proyectos deberán cumplir con los lineamientos de diseño urbano establecidos en el capítulo normativo de este programa.
3. Pago de la cuota establecida para la regeneración del Espacio Público y la infraestructura de la Calle Completa, a través del mecanismo de Pago de derechos de Obras por Cooperación y conforme al proyecto que sea presentado por el Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) del DistritoTec.
4. Los propietarios deberán presentar por escrito su interés de participar en la ejecución del polígono de actuación promovido por la autoridad municipal a través el Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) del DistritoTec.
5. Presentar un certificado ante notario señalando las características cada uno de predios asociados que participen en el Polígono de Actuación, solicitando se les incluya dentro del programa de regeneración de dicho polígono.
6. Los propietarios deberá indicar en el mismo escrito notariado, que aceptan el pago de los derechos de obras por cooperación que fije la autoridad municipal, para el financiamiento de los trabajos de regeneración, conforme al plan de acción propuesto por el Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU); documento que deberá anexarse al escrito. Dichos recursos estarán destinados a la regeneración de la infraestructura de la calle completa, consistentes en adecuaciones o reposición de infraestructura pluvial, de drenaje sanitario, de agua potable, pavimento de calle, pavimento de banquetas, arborización, alumbrado, y mobiliario urbano. Asimismo, podrán considerarse, equipamientos públicos y obras de mitigación del impacto vial dentro del Distrito.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

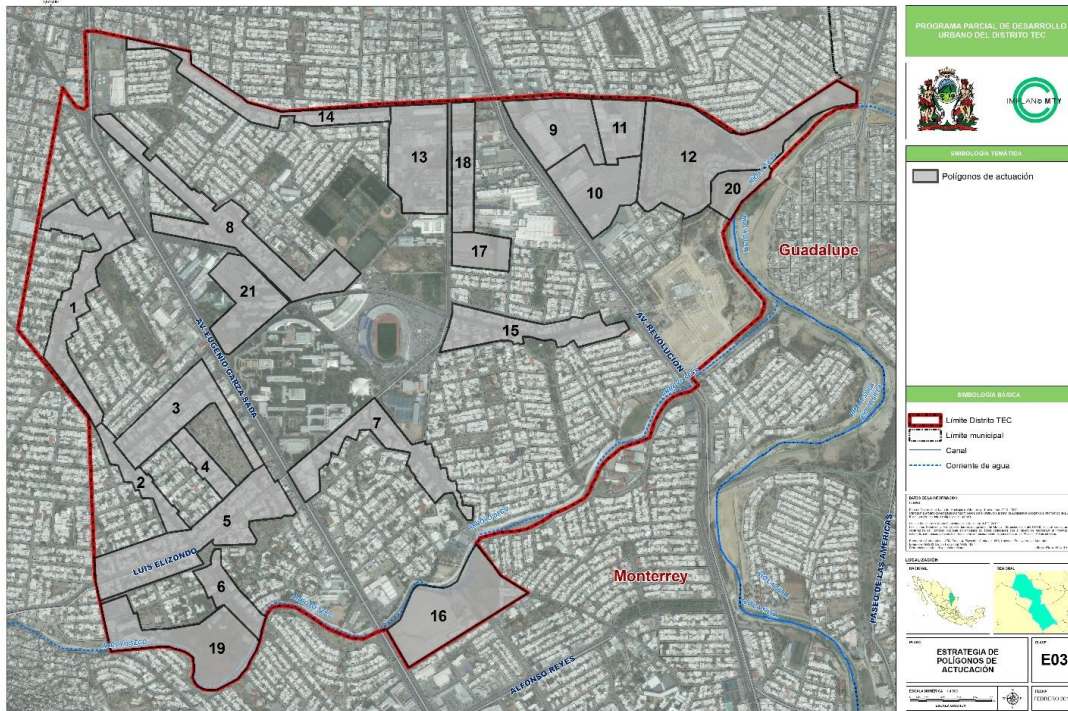
Por su parte, los Polígonos de Actuación ubicados en Subcentros Urbanos, mantienen una densidad potencial de 150 viviendas por hectárea y un CUS de 10 condicionados a los siguientes aspectos:

1. Los propietarios deberán aceptar su participación en la ejecución del Polígono de Actuación que se promovido por la autoridad municipal a través del Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU). Para ello deberán presentar un escrito certificado ante notario señalando las características de su predio, o de los predios asociados que participen en el Polígono de Actuación, y solicitando se les incluya dentro del programa de regeneración de dicho polígono.
2. Los propietarios deberá indicar en el mismo escrito notariado, que aceptan el pago de los derechos de obras por cooperación que fije la autoridad municipal, para el financiamiento de los trabajos de regeneración, conforme al Plan Maestro propuesto por el Organismo Promotor de la Regeneración Urbana; documento que deberá anexarse al escrito. Dichos recursos estarán destinados a la regeneración de la infraestructura de la zona. Asimismo, podrán considerarse trabajo de construcción de estacionamientos centrales para todo el polígono de actuación, y obras de mitigación del impacto vial en la zona aledaña.
3. Asimismo, deberán respetar los lineamientos de diseño urbano establecidos para las vialidades interiores al polígono de actuación en materia de alturas, y diseño del espacio público.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

Mapa 25. Estrategia de Polígonos de Actuación (E03).



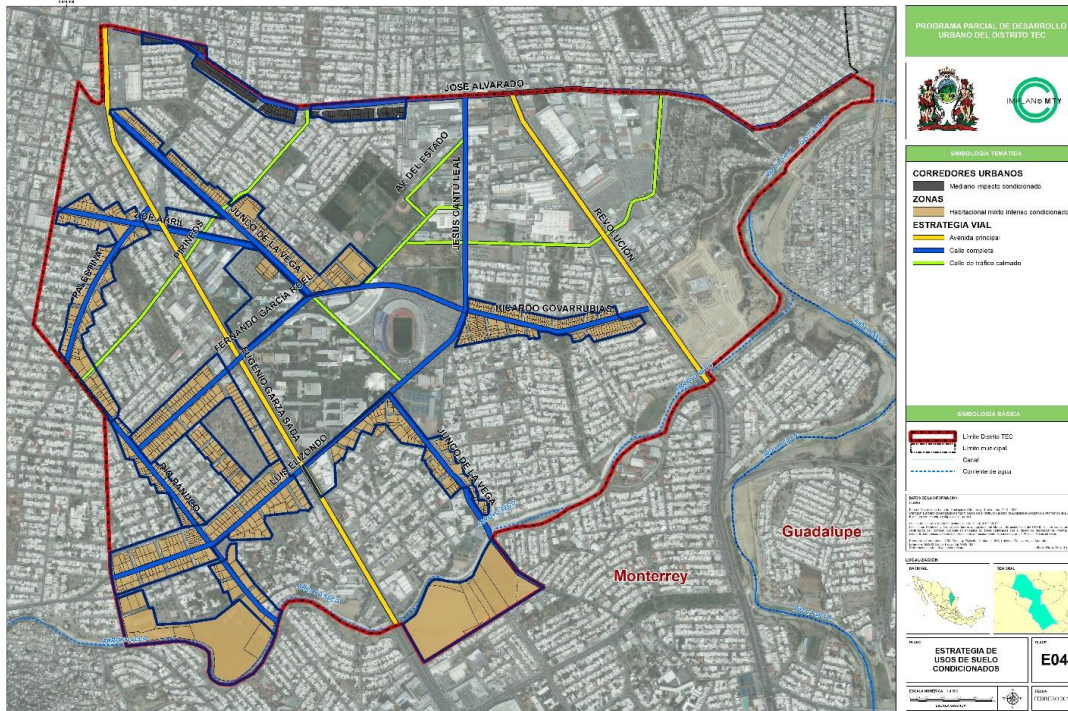
- a. Se otorga el uso de suelo **“Habitacional mixto intenso condicionado”** y **“Corredor de mediano impacto condicionado”** a los predios ubicados dentro de cualquiera de los Polígonos de Actuación, siempre y cuando los propietarios realicen el pago de los derechos de cooperación correspondientes para obras públicas de regeneración y se sujeten a los lineamientos y condicionantes establecidos en la normatividad del presente instrumento.

Asimismo se podrán beneficiar con este uso de suelo los predios aledaños se encuentren dentro del Polígono de Actuación, siempre y cuando realicen las aportaciones correspondientes de cooperación para obras públicas de regeneración y cumplan con las condiciones establecidas en la normatividad del presente instrumento.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Mapa 26. Estrategia de Usos de suelo condicionado (E04).



- b. Se otorga densidad D12 (150 viviendas por hectárea bruta) condicionada a los predios ubicados dentro de cualquiera de los Polígonos de Actuación, siempre y cuando los propietarios realicen el pago de los derechos de cooperación correspondientes para obras públicas de regeneración y se sujeten a los lineamientos y condicionantes establecidos en la normatividad del presente instrumento.

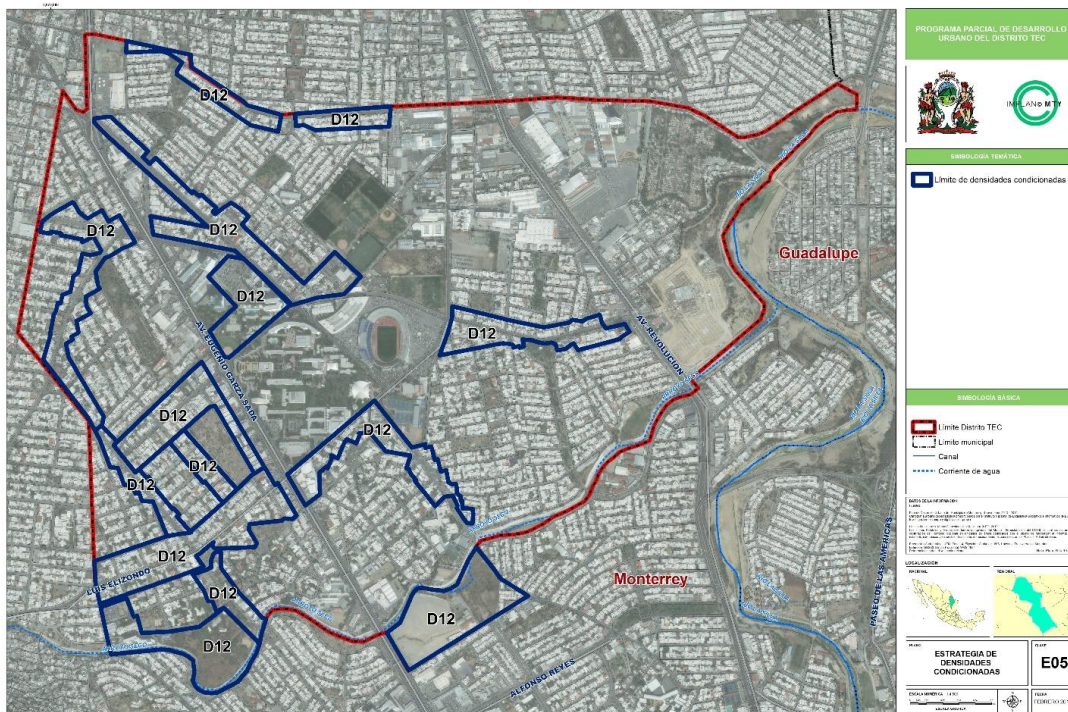
La densidad neta podrá incorporar la aportación del suelo municipal aledaño hasta el eje central de las calles colindantes.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

Asimismo se podrán beneficiar con incremento de densidad, los predios aledaños se encuentren dentro del Polígono de Actuación, siempre y cuando realicen las aportaciones correspondientes de cooperación para obras públicas de regeneración y cumplan con las condiciones establecidas en la normatividad del presente instrumento.

Mapa 27. Estrategia de Densidad condicionada (E05).





AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

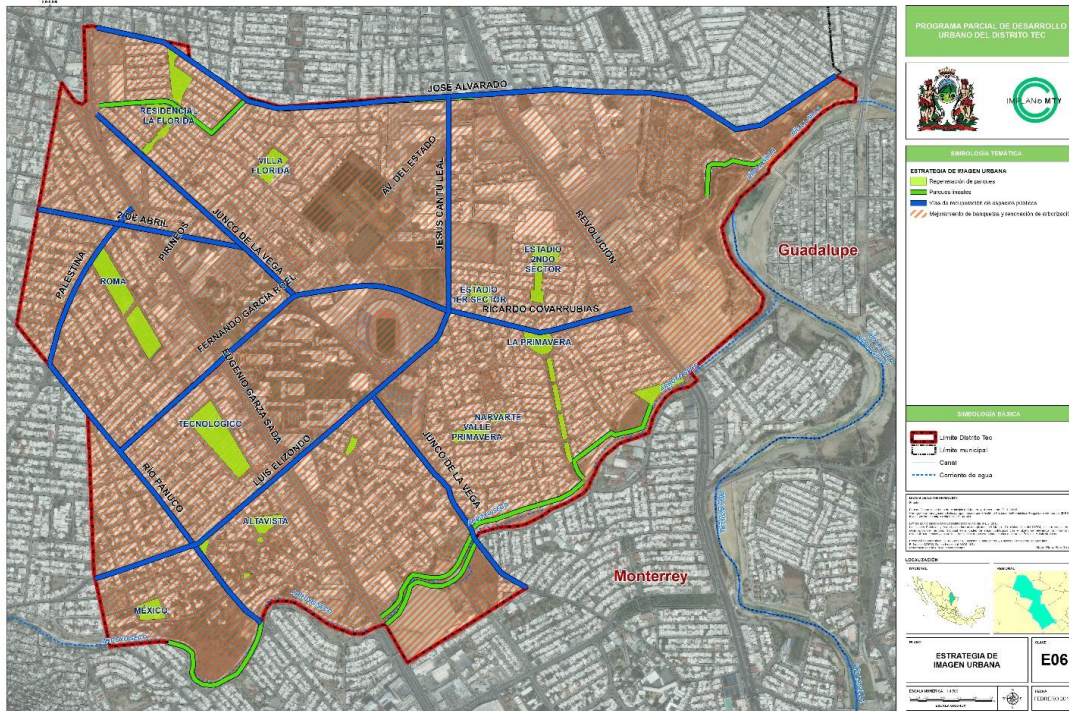
10.3.4. Estrategias en materia de espacio público e imagen urbana

1. Establecer un Programa Integral de Manejo del Espacio Público de participación ciudadana.
 - a. Promover la apertura del Tecnológico de Monterrey a la comunidad.
 - b. Promover y gestionar ante los vecinos y autoridades las estrategias para la administración, operación y mantenimiento de los espacios públicos.
 - c. Regeneración integral del espacio público implementado el modelo de calles completas, que incorporen banquetas con accesibilidad universal, infraestructura ciclista, iluminación, arbolado, mobiliario urbano y espacios de encuentro.
 - d. Renovación y mantenimiento de los parques existentes.
 - e. Promoción de nuevos parques lineales, en los perímetros riparios.
 - f. Creación de parques de bolsillo en el espacio público apropiado para este fin.
 - g. Reglamentar y regular la publicidad exterior en el espacio público a través de programas que establezcan lineamientos y permitan generar recursos para el mejoramiento del espacio público dentro del DistritoTec.
 - h. Desarrollar e implementar un manual de lineamientos generales del espacio público que incluya criterios de diseño, geometrías, mobiliario urbano, denominativos comerciales y señalización.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Mapa 28. Estrategia de Imagen Urbana.



10.3.5. Estrategias en materia de movilidad

1. Impulsar alternativas sustentables de transporte para mejorar la relación con el espacio público, el medio ambiente y la comunidad, gestionando la participación de los sectores público y privado.
 - a. Incentivar medios alternativos de movilidad eficiente. Incluyendo, movilidad peatonal, ciclista, transporte colectivo.
 - b. Mejorar y dotar de la infraestructura necesaria de acuerdo a las jerarquías establecidas en los objetivos de este programa parcial.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

- c. Promover la ejecución de obras, proyectos y sistemas para la movilidad sostenible en la zona, con la participación de los vecinos y comunidades que conforman el polígono delimitado dentro del presente programa parcial.
- d. Involucrar a organizaciones de la sociedad civil vinculadas en aspectos de movilidad para la evaluación de mejores prácticas, estrategias innovadoras, gestión de recursos así como en implementación y promoción de proyectos y programas.
- e. Promover el uso ordenado y eficiente de vialidades y banquetas, a través de proyectos puntuales de reordenamiento y señalización vial y del espacio público.
- f. Implementar campañas de cultura vial y seguridad en la vía pública.
- g. Desincentivar el uso desordenado de la vía pública como estacionamiento, mediante la implementación de sistemas tarifarios.

La estrategia general de movilidad se integra por acciones específicas en materia vial, sistemas de transporte y estacionamientos.

10.3.4.1 Estrategia vial

- 1. Fortalecer la red vial existente y su capacidad de servicio, generando las condiciones de seguridad y eficiencia de acuerdo a la jerarquía de movilidad establecida por este programa. Será fundamental promover la movilidad de personas sobre la movilidad de los vehículos.
 - a. Consolidar e incrementar la eficiencia del sistema vial existente en las vías primarias, Revolución y Eugenio Garza Sada a través de un Plan Maestro de regeneración para dichas vialidades.
 - b. Rediseñar las vialidades colectoras y subcolectoras identificadas en este programa de acuerdo a las especificaciones del modelo de Calle Completa de acuerdo a la definición del Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018.
 - c. Elaborar y gestionar la ejecución de proyectos viales específicos que mejoren las condiciones de movilidad peatonal para las zonas que se identifican en este programa.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

- d. Evaluar y en su caso implementar calles completas, calles de tráfico calmado, de prioridad peatonal, o peatonales en otras vialidades que así lo requieran de acuerdo a las necesidades del Distrito.

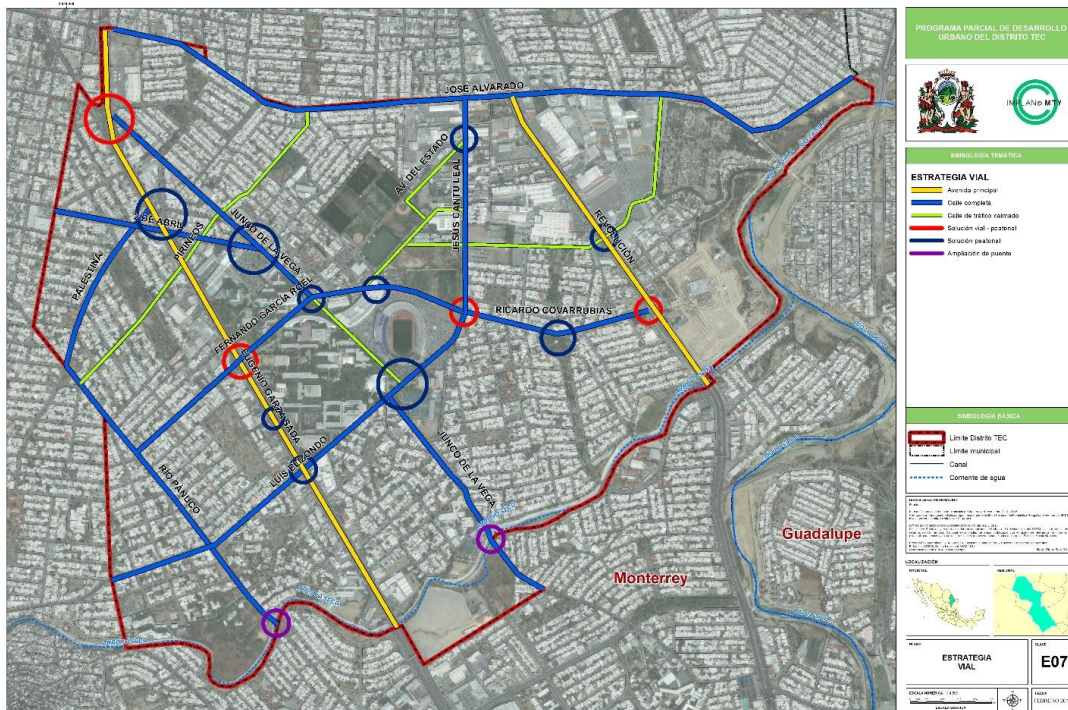
10.3.4.2 Estrategia en sistemas de transporte

1. Implementación de sistemas integrados de transporte urbano de alta calidad como eje rector del desarrollo de infraestructura en el Distrito, y promoción de la integración de las estrategias de movilidad no motorizada con las de racionalización del uso del automóvil y calidad de espacio público.
 - a. Elaborar los estudios que permitan identificar las alternativas de movilidad más adecuadas para el Distrito.
 - b. Implementar los estudios y alternativas de movilidad para el Distrito.
 - c. Priorizar la implementación y operación de sistemas de transporte colectivo eficientes dentro del Distrito.
 - d. Establecer un reglamento de operación y logística para el transporte de carga dentro del Distrito.
 - i. Plano mapeando calles completas y todo el polígono achurado para la implementación de *Programas para la administración de estacionamiento en vía pública*



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Mapa 29. Estrategia Vial.



10.3.4.3 Estrategia de estacionamientos

1. En materia de estacionamientos se promoverá el ordenamiento del espacio público, incrementando la disponibilidad y rotación del estacionamiento en vía pública, la seguridad para el peatón y los medios de movilidad no motorizados, a través de las siguientes estrategias específicas:
 - a. Impulsar acciones para reducir las necesidades de circulación y el estacionamiento de vehículos privados.
 - b. Promover la cultura de respeto al reglamento y regulaciones vigentes.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

- c. Elaborar los estudios necesarios para implementación de políticas de administración y tarificación de estacionamiento en vía pública dentro del DistritoTec.
- d. Implementar los sistemas y políticas necesarias para la administración eficiente y tarificación del estacionamiento en la vía pública.
- e. Con relación al estacionamiento para vehículos de carga y descarga, se deberá aplicar de forma inmediata el Reglamento vigente correspondiente y en su caso, se deberán elaborar las adecuaciones pertinentes para reordenar este servicio.
- f. Ubicar estratégicamente estacionamientos fuera de la vía pública con las condiciones de técnicas acordes a las necesidades del entorno urbano.
- g. Identificar modelos de inversión en coparticipación entre propietarios de predios e inversionistas, para la construcción y aprovechamiento de espacios ociosos en estacionamiento de largo plazo.

10.3.6. Estrategias en materia de infraestructura y equipamiento

- 1. Promover ante las autoridades correspondientes elaboración de los estudios de diagnóstico y necesidades de abasto de agua, energía y drenaje.
- 2. Promover la ejecución de las obras que resulten necesarias para la regeneración equilibrada del DistritoTec y que a su vez consideren las necesidades futuras del mismo.
- 3. Implementar el uso de tecnologías sustentables de alta eficiencia.
- 4. Gestionar los recursos para la ejecución de las obras necesarias para resolver los riesgos hidrometeorológicos identificados dentro del DistritoTec.
- 5. Implementar el uso de tecnologías sustentables de eficiencia energética.
- 6. Gestionar la construcción de más guarderías y de una clínica de salud.
- 7. Gestionar el aprovechamiento de los equipamientos culturales del Tecnológico de Monterrey para usos comunitarios.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

10.3.7. Estrategias en materia de control urbano y participación ciudadana

1. Fomentar la participación ciudadana en la toma de decisiones sobre el destino del DistritoTec, a título de colaboración ciudadana con carácter honorífico, rigiéndose por el principio de buena fe y con propósitos de interés general.
 - a. Promover acciones y programas para la integración comunitaria de los habitantes del DistritoTec.
 - b. Creación de un *Comite de Vecinos DistritoTec* integrado por los representantes de la Junta de Vecinos de cada colonia y por lo menos un representante del Tecnológico de Monterrey.
 - i. Representación por colonia debidamente inscrita en el Municipio de Monterrey.
 - ii. Seguimiento y evaluación del Programa Parcial.
 - iii. Presentación de proyectos a través del mecanismo de “Presupuesto Participativo” del Municipio de Monterrey.
 - iv. Representación por colonia debidamente inscrita en el programa.
 - v. Enlace directo con las autoridades correspondientes para denuncia y seguimiento de casos en materia de seguridad, usos de suelo, construcciones, espacio público, vialidad, infraestructura, servicios, etc.
 - vi. Socialización a través de los representantes vecinales de todas las solicitudes ingresadas a la SEDUE para proyectos ubicados en el DistritoTec.
 - vii. Coadyuvar con las autoridades Federales, Estatales y Municipales competentes programas y proyectos.
 - viii. Coadyuvar con el Organismo Promotor de Regeneración Urbana en la observancia del Programa Parcial.
 - ix. Seguimiento y evaluación del Programa Parcial.
 - x. Administración de recursos generados a través y por el comité.
 - xi. Presentación de proyectos a través del mecanismo de “Presupuesto Participativo” del Municipio de Monterrey.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

- c. Certificación de “VECINOS VIGILANTES URBANOS”, capacitados, certificados y acreditados por la autoridad correspondiente, que tendrán comunicación directa con el Comité Técnico y las Autoridades a fin de informar cualquier irregularidad, con las siguientes funciones:
 2. Creación de un programa de seguridad pública para el Distrito Tec.
 3. Rediseño y mayor amplitud en la cobertura de las modalidades de vigilancia.
 4. Ubicación estratégica de módulos de vigilancia y atención ciudadana.
 5. Creación de un programa de policía de barrio con una estrecha vinculación con los comités vecinales, residentes y comerciantes.

10.3.8. Estrategias en materia de medio ambiente

1. Establecer programas y políticas para el cuidado del medio físico natural y el equilibrio de los diferentes ecosistemas de la zona.
 - a. Manejo de Desechos: Regulación, Reciclaje e Impacto cero
 - b. Forestación
 - i. Regulación (Especies nativas)
 - ii. Mantenimiento (podas)
 - c. Estrategias ambientales para la recuperación del ecosistema del Arroyo Seco y Río La Silla
 - d. Energía
 - i. Promoción de sistemas pasivos de energía
 - ii. Utilización de tecnología para la eficiencia en el consumo energético
 - iii. Promoción de Fuentes de energía a nivel Distrito
 - e. Agua
 - i. Captación y aprovechamiento de agua de lluvia en parques y áreas verdes
 - ii. Promoción del reciclaje de aguas grises y negras
 - iii. Absorción sustentable de agua de lluvia en parques y áreas verdes



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

10.3.9. Estrategias en materia de desarrollo económico e innovación

1. Garantizar la oferta de usos de suelo adecuados para la construcción de espacios para la instalación de empresa de desarrollo tecnológico e innovación.
2. Promover la oferta de espacios comerciales, de oficinas y de vivienda que cumplan con las necesidades para el establecimiento organizaciones y empresas nacionales e internacionales enfocados en la innovación, investigación y desarrollo de tecnologías.
3. Generación orgánica de empleos para impulsar la clase creativa que su vez beneficien a toda la comunidad.
4. Establecer programas de vinculación académica con el sector productivo dentro del Distrito.
5. Generar un paquete de incentivos para la atracción de empresas dedicadas a la innovación, investigación y desarrollo de tecnologías dentro del Distrito.
6. Crear programas para asesorar y apoyar el emprendimiento de negocios y empresas que se establezcan en el Distrito Tec.
7. Establecer una agenda vinculada a programas de gobierno e instituciones no gubernamentales para la realización de actividades culturales en recintos y espacios públicos del Distrito.
8. Desarrollo de proyectos y programas de vivienda social incluyente mediante la gestión de subsidios y esquemas financieros públicos y privados.

II. NIVEL NORMATIVO DEL DESARROLLO URBANO

El presente Programa Parcial establece la normatividad en congruencia a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los siguientes aspectos:



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

- Normas de uso de suelo, densidad de vivienda y estacionamiento
- Normas de densidad.

Adicionalmente, se establece la normatividad para lo siguiente:

- Lineamientos de diseño urbano para edificaciones localizadas en la zona denominada Subcentro urbano y en los Polígonos de Actuación colindantes con calle completa,
- Secciones viales para calles completas.

I I. I. Normas de uso de suelo, densidad de vivienda y estacionamiento.

Los usos y destinos del suelo en las zonas secundarias que se indican en este plan, se determinan mediante el instrumento normativo denominado **Matriz de Compatibilidad Usos y Destinos del Suelo y Estacionamientos**, que regula la permisibilidad de los diferentes usos y destinos del suelo por cada zona secundaria que conforman al área de estudio. Los usos del suelo establecidos en esta Matriz, se ajustan a lo definido en el Artículo 137 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, de la siguiente manera:

- **✓ Permitidos:** los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.
- **@ Condicionados:** 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 en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.

- **c Complementarios:** son aquellos que apoyan y complementan al uso o destino predominante para su mejor desempeño y que pueden coexistir sin interferencias, es decir, ni son necesarios ni obstaculizan el uso predominante en la zona. (Mencionados en el documento, más no en la matriz)
- **X Prohibidos:** los que por sus características se consideren incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento 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.

En materia de estacionamientos y considerando que el DistritoTec presenta las mismas características de pérdida poblacional del DISTRITO CENTRO, este programa parcial aplica la normatividad que el Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 considera para el centro de la ciudad.

1. Tratándose de edificaciones y conjuntos urbanos con uso mixto, donde se cuenten con usos principales y usos complementarios, solo se contabilizarán para el cálculo de los cajones de estacionamiento, los usos principales.
2. Se consideran las siguientes combinaciones de usos de suelo:
 - a. **Hoteles.** Uso de suelo principal alojamiento. Usos complementarios, administración, restaurante interior, bodegas.
 - b. **Hospitales.** Usos de suelo principales: Consultorios, hospitalización y aulas escolares. Usos complementarios: Laboratorios, quirófanos, imagenología, servicios, bodegas, administración, cafetería, tiendas de artículos médicos, tiendas de regalos, medicina nuclear y servicios oncológicos.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

- c. **Centros educativos.** Usos de suelo principales: aulas escolares, oficinas y centros de investigación. Usos complementarios: cafeterías, bibliotecas, salas para conferencias, centros culturales, instalaciones deportivas, estadios, bodegas y dormitorios para estudiantes y maestros.
- d. **Edificios multifamiliares.** Uso principal, vivienda y oficinas para profesionistas. Usos complementarios, amenidades de uso exclusivos de los residentes y usuarios internos.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

II.I.I.I. Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo y estacionamientos

Cuadro 21. Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo y estacionamientos.

USOS Y DESTINOS DEL SUELO		ZONAS SECUNDARIAS										ESTACIONAMIENTO	UBS: Unidad Básica de Servicio	
		HU.- Habitacional Unifamiliar	HM.- Habitacional Multifamiliar	HML.- Habitacional Mixto Ligero	HMM.- Habitacional Mixto Medio	HMI.- Habitacional Mixto Intenso	HC.- Habitacional con Comercio	SC.- Servicios y Comercio	SCU.- SubCentro Urbano	CAI.- Corredor Alto Impacto condicionado	CBI.- Corredor Bajo Impacto			
HABITACIONAL	1.1. Vivienda													
	1.1.1 Unifamiliar		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1 cajón hasta 200 M ² ; 2 cajones mayores de 200	M ₂
	1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	Vivienda
	1.1.3 Multifamiliar (Suites Ejecutivas de hasta 40 M ² por vivienda)	X	X	X	X	⊕	⊕	✓	✓	✓	✓	⊕	1	Vivienda
COMERCIO	2.1. Tienda de productos básicos												1 cajón por:	
	2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M ₂
	2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	X	⊕	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M ₂
	2.2. Tienda de especialidades													
	2.2.1 Accesorios y Regalos	X	⊕	⊕	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M ₂
	2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	X	X	⊕	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M ₂
	2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos	X	⊕	⊕	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M ₂
	2.2.4 Artículos deportivos	X	⊕	⊕	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M ₂
	2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio	X	X	⊕	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	⊕	35	M ₂
	2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	X	⊕	⊕	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M ₂
	2.2.7 Dulcerías	X	⊕	⊕	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M ₂
	2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	X	⊕	⊕	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M ₂
	2.2.9 Florerías y Arreglos florales	X	⊕	⊕	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M ₂
	2.2.10 Joyerías y Relojerías	X	⊕	⊕	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M ₂
	2.2.11 Juguetes y Bicicletas	X	⊕	⊕	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M ₂
	2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías	X	⊕	⊕	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M ₂
	2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas	X	⊕	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M ₂
2.2.14 Mercaderías	X	⊕	⊕	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M ₂	
2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	X	X	⊕	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	⊕	35	M ₂	
2.2.16 Ópticas	X	⊕	⊕	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M ₂	



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO		ZONAS SECUNDARIAS										ESTACIONAMIENTO	UBS: Unidad Básica de Servicio			
		HU - Habitacional Unifamiliar	HM - Habitacional Multifamiliar	HML - Habitacional Mixto Logro	HMM - Habitacional Mixto Medio	HMI - Habitacional Mixto Intenso	HC - Habitacional con Comercio	SC - Servicios y Comercio	SCL - SubCentro Urbano	CAI - Corredor Alto Impacto condicionado	CBI - Corredor Bajo Impacto					
COMERCIO	2.2.17	Prendas de vestir, Pieles y accesorios; Calzado, Telas, Alfombras y Cortinas	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M ₂
	2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	35	M ₂
	2.2.19	Venta de agua purificada	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M ₂
	2.2.20	Viveros	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	60	M ₂	
	2.3. Tiendas, centros y plazas comerciales															
	2.3.1	Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10)	X	X	X	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	⊙	⊙	30	M ₂
	2.3.2	Mercado popular	X	X	⊙	⊙	✓	⊙	✓	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	60	M ₂
	2.3.3	Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	X	X	X	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	X	⊙	35	M ₂
	2.3.4	Tiendas de conveniencia	X	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	25	M ₂
	2.4. Comercialización de productos explosivos e inflamables															
	2.4.1	Gasolineras	X	X	X	X	X	X	⊙	✓	✓	✓	X	⊙	285	M ₂
	2.4.2	Productos químicos, explosivos e inflamables; Fuegos artificiales	X	X	X	X	X	X	X	⊙	⊙	⊙	X	⊙	215	M ₂
	2.4.3	Unidades de carburación	X	X	X	X	X	X	X	⊙	⊙	⊙	X	⊙	215	M ₂
	2.5. Venta de materiales															
	2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	X	X	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	⊙	35	M ₂
	2.5.2	Ferreterías, Tlapalerías, Plomerías	X	X	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	⊙	⊙	35	M ₂
	2.5.3	Vidrierías	X	X	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	⊙	⊙	45	M ₂
	2.5.4	Para la construcción y decoración	X	X	X	X	⊙	X	✓	✓	✓	✓	X	⊙	35	M ₂
	2.6. Venta de vehículos automotores, refacciones y accesorios															
	2.6.1	Automóviles, Camiones y Motocicletas	X	X	X	X	⊙	X	✓	✓	✓	✓	X	⊙	70	M ₂
	2.6.2	Maquinas e Implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	X	X	X	X	X	X	X	⊙	✓	✓	X	⊙	70	M ₂
	2.6.3	Refacciones y accesorios automotrices	X	X	✓	✓	✓	⊙	✓	✓	✓	✓	⊙	⊙	35	M ₂



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO		ZONAS SECUNDARIAS										ESTACIONAMIENTO	UBS: Unidad Básica de Servicio		
		HU.- Habitacional Unifamiliar	HM.- Habitacional Multifamiliar	HML.- Habitacional Mixto Ligero	HMM.- Habitacional Mixto Medio	HMI.- Habitacional Mixto Intenso	HC.- Habitacional con Comercio	SC.- Servicios y Comercio	SQU.- SubCentro Urbano	CA.- Corredor Alto Impacto condicionado	CB.- Corredor Bajo Impacto				
2.6.4	Venta y almacenaje de autopartes usadas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	X	35	M ₂
SERVICIOS	3.1. Servicios personales														
	3.1.1	Agencias de viajes	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	60	M ₂
	3.1.2	Alquiler de ropa	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	60	M ₂
	3.1.3	Alquiler de sillas, mesas y loza	X	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	60	M ₂
	3.1.4	Alquiler de vehículos	X	X	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	60	M ₂
	3.1.5	Cerrejías	X	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	60	M ₂
	3.1.6	Cibercafés	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	60	M ₂
	3.1.7	Sanitarios Públicos	X	X	X	X	X	X	✓	X	✓	X	✓	60	M ₂
	3.1.8	Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	X	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	30	M ₂
	3.1.9	Estudios fotográfico	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	60	M ₂
	3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	X	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	60	M ₂
	3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	60	M ₂
	3.1.12	Reparación de calzado	X	X	✓	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	60	M ₂
	3.1.13	Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisioterápicos	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	✓	X	30	M ₂
	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	60	M ₂
		3.2. Servicios a empresas y particulares													
	3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	X	X	⊙	✓	✓	⊙	✓	✓	✓	✓	⊙	70	M ₂
	3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria	X	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	X	✓	60	M ₂
	3.2.3	Maquila y ploteo de planos y Centros de copiado	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	30	M ₂
	3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	X	⊙	✓	✓	✓	✓	⊙	⊙	✓	✓	⊙	60	M ₂
3.2.5	Reparación y Tapicería de muebles	X	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	X	✓	60	M ₂	
3.2.6	Servicios especializados (Fumigación, Impermeabilización)	X	X	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	X	✓	60	M ₂	
	3.3. Servicios automotrices														
3.3.1	Acopio o almacenamiento de acumuladores (nuevos o usados)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	400	M ₂	
3.3.2	Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	X	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	X	✓	60	M ₂	
3.3.3	Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	X	X	X	X	⊙	X	⊙	X	✓	X	✓	60	M ₂	



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO		ZONAS SECUNDARIAS											ESTACIONAMIENTO	UBS. Unidad Básica de Servicio	
		HU.- Habitacional Unifamiliar	HM.- Habitacional Multifamiliar	HML.- Habitacional Mixto Ligero	HMM.- Habitacional Mixto Medio	HMI.- Habitacional Mixto Intenso	HC.- Habitacional con Comercio	SC.- Servicios y Comercio	SCU.- SubCentro Urbano	CAI.- Corredor Alto Impacto condicionado	CBI.- Corredor Bajo Impacto				
SERVICIOS	3.3.4	Lavado de autos	X	⊙	⊙	✓	✓	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	60	M ₂
	3.3.5	Lavado y engrasado	X	X	⊙	⊙	⊙	X	⊙	X	✓	⊙	60	M ₂	
	3.3.6	Reparación y mantenimiento de tráileres, grúas y vehículos pesados	X	X	X	⊙	⊙	X	⊙	X	✓	X	60	M ₂	
	3.3.7	Talleres eléctricos y mecánico automotriz	X	X	⊙	⊙	✓	⊙	✓	⊙	✓	⊙	60	M ₂	
	3.3.8	Tapicería automotriz	X	X	⊙	⊙	✓	⊙	✓	⊙	✓	⊙	70	M ₂	
	3.3.9	Venta, instalación y carga de acumuladores	X	X	⊙	⊙	✓	⊙	X	⊙	✓	X	70	M ₂	
	3.3.10	Venta y reparación de parabrisas	X	X	X	X	⊙	X	⊙	X	✓	X	60	M ₂	
	3.3.11	Vulcanizadoras	X	X	⊙	⊙	✓	⊙	⊙	X	✓	⊙	75	M ₂	
	3.4. Alimentos y bebidas														
	3.4.1	Bares y Cantinas	X	X	X	X	X	X	⊙	⊙	⊙	X	15	M ₂	
	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	X	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	35	M ₂	
3.4.3	Depósitos	X	X	⊙	⊙	✓	X	✓	⊙	✓	⊙	35	M ₂		
3.4.4	Refresquerías, Neverías y Paletterías	X	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	35	M ₂		
3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	X	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	15	M ₂		
3.4.6	Servicar	X	X	X	X	X	X	⊙	⊙	✓	X	15	M ₂		
3.4.7	Taquerías	X	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	15	M ₂		
3.5. Entretenimiento															
3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	X	X	X	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	X	15	M ₂		
3.5.2	Auto cinesmas	X	X	X	X	X	X	⊙	⊙	✓	X	Sujeto a dictamen	M ₂		
3.5.3	Discotecas y Salones de baile	X	X	X	X	X	X	⊙	⊙	⊙	X	15	M ₂		
3.5.4	Cabaret, Restaurant/Bar con baile de tubo	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	10	M ₂		
3.5.5	Salas o Centro de Espectáculos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	15	M ₂		
3.5.6	Centros nocturnos	X	X	X	X	X	X	⊙	⊙	⊙	X	15	M ₂		
3.5.7	Video clubes	X	⊙	✓	✓	✓	✓	⊙	✓	✓	✓	25	M ₂		
3.6. Deportes y esparcimiento															
3.6.1	Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes marciales, Yoga	X	X	⊙	✓	✓	X	✓	X	✓	⊙	25	M ₂		
3.6.2	Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	X	X	X	X	X	X	✓	X	✓	⊙	1,500	M ₂		



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO		ZONAS SECUNDARIAS											ESTACIONAMIENTO	UBS: Unidad Básica de Servicio			
		HU.- Habitacional Unifamiliar	HM.- Habitacional Multifamiliar	HML.- Habitacional Mixto Ligero	HMM.- Habitacional Mixto Medio	HMI.- Habitacional Mixto Intenso	HC.- Habitacional con Comercio	SC.- Servicios y Comercio	SCL.- Sub Centro Urbano	CAI.- Corredor Alto Impacto condicionado	CBI.- Corredor Bajo Impacto						
SERVICIOS	3.6.3	Boliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	X	X	X	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖	✓	✓	⊖	15	M ₂	
	3.6.4	Canchas deportivas	X	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖	✓	⊖		Sujeto a dictamen	M ₂	
	3.6.5	Estadios, Arenas	X	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖	✓	⊖		6	Asientos	
	3.6.6	Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.); Juegos mecánicos	X	X	X	X	⊖	X	⊖	⊖	✓	X			Sujeto a dictamen	M ₂	
	3.6.7	Equitación, Galgódromos e Hipódromos, Lienzo charro, Plazas de toros, Palenques, Velódromo/Ciclódromos	X	X	X	X	X	X	X	⊖	✓	X			6	Asientos	
	3.6.8	Juegos de mesa, Maquinas tragamonedas, Casa de apuestas, Casas de juego, Centros de apuestas, Casinos, Salas de sorteos, Casas de juego y similares.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			15	M ₂
	3.6.9	Videojuegos	X	X	⊖	⊖	⊖	⊖	✓	✓	✓	⊖				25	M ₂
	3.7. Recreación Social																
	3.7.1	Cubos sociales	X	X	⊖	⊖	✓	X	✓	✓	✓	X				15	M ₂
	3.7.2	Salones para eventos sociales	X	X	⊖	⊖	✓	X	✓	✓	✓	X				15	M ₂
3.7.3	Salones para fiestas infantiles	X	X	⊖	⊖	✓	X	✓	✓	✓	⊖				15	M ₂	
3.8. Alojamiento																	
3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖	✓	✓	⊖	✓	⊖				2	Cuarto	
3.8.2	Hostales y Posadas	X	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖	✓	⊖	✓	⊖				4.5	Habitación	
3.8.3	Hoteles de 4 estrellas y más	X	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖	✓	✓	✓	X				4.5	Habitación	
3.8.4	Hoteles de 3 estrellas y menos	X	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖	✓	⊖	✓	X				4.5	Habitación	
3.8.5	Moteles	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				4.5	Habitación	
3.9. Administración Privada																	
3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	X	⊖	⊖	✓	✓	⊖	✓	✓	✓	✓				15	M ₂	
3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras	X	⊖	⊖	✓	✓	⊖	✓	✓	✓	✓				15	M ₂	
3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarías	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	⊖				45	M ₂	



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	ZONAS SECUNDARIAS											ESTACIONAMIENTO	UBS - Unidad Básica de Servicio
	HU.- Habitacional Unifamiliar	HM.- Habitacional Multifamiliar	HML.- Habitacional Mixto Ligero	HMM.- Habitacional Mixto Medio	HMI.- Habitacional Mixto Intenso	HC.- Habitacional con Comercio	SC.- Servicios y Comercio	SCU.- SubCentro Urbano	CAL.- Corredor Alto Impacto condicionado	CBL.- Corredor Bajo Impacto			
3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas	X	✓	✓	✓	✓	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	45	M ₂
3.10. Administración Pública													
3.10.1 Consulados y Embejadas	X	⊙	⊙	✓	✓	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	45	M ₂
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	X	⊙	⊙	✓	✓	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	45	M ₂
3.10.3 Oficinas	X	⊙	⊙	✓	✓	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	45	M ₂
3.10.4 Organismos descentralizados	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	45	M ₂
3.11. Seguridad y Justicia													
3.11.1 Casetas de vigilancia	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	No aplica	No aplica
3.11.2 Centros de readaptación social (Juvenil y Adultos)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	60	M ₂
3.11.3 Centros de rehabilitación social	X	X	⊙	✓	✓	X	X	X	✓	X	✓	150	M ₂
3.11.4 Cuartel de Protección civil y de Bomberos	X	X	X	⊙	⊙	X	⊙	✓	⊙	X	✓	60	M ₂
3.11.5 Estaciones de policía y Tránsito	X	X	X	⊙	⊙	X	⊙	✓	⊙	X	✓	25	M ₂
3.11.6 Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	X	X	X	⊙	⊙	X	⊙	✓	⊙	X	✓	25	M ₂
3.11.7 Seguridad privada y Traslado de valores	X	X	X	X	⊙	X	⊙	✓	✓	X	✓	45	M ₂
3.12. Servicios Religiosos													
3.12.1 Internados	X	X	X	⊙	⊙	X	✓	X	⊙	X	✓	285	M ₂
3.12.2 Seminarios y Conventos	X	X	X	⊙	⊙	X	✓	X	✓	X	✓	285	M ₂
3.12.3 Templos y Lugares de culto	X	⊙	⊙	⊙	⊙	X	✓	⊙	⊙	⊙	✓	30	M ₂
3.13. Servicios Funerarios													
3.13.1 Cementerios	X	X	X	X	X	X	X	X	⊙	X	✓	200	M ₂ /terreno
3.13.2 Columbarios / Osarios	X	X	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	X	✓	50	M ₂
3.13.3 Crematorios	X	X	X	X	X	X	X	X	⊙	X	✓	200	M ₂
3.13.4 Funerarias y Capillas de velación	X	X	X	X	⊙	X	⊙	✓	✓	X	✓	30	M ₂
3.14. Comunicación y Transporte													
3.14.1 Agencia de correos y Telégrafos	X	X	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓	60	M ₂
3.14.2 Bases de taxis	X	⊙	⊙	⊙	✓	X	✓	✓	✓	X	✓	Sujeto a dictamen	M ₂
3.14.3 Centros de distribución de mensajería y paquetería	X	X	X	X	⊙	X	⊙	⊙	✓	X	✓	30	M ₂
3.14.4 Estacionamientos públicos o privados	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	No Aplica	No Aplica
3.14.5 Estaciones de verificación vehicular	X	X	⊙	⊙	✓	X	✓	✓	✓	X	✓	Sujeto a dictamen	M ₂
3.14.6 Estaciones de TV y/o Radio	X	X	X	⊙	⊙	X	✓	✓	✓	X	✓	45	M ₂



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	ZONAS SECUNDARIAS											ESTACIONAMIENTO	UBS. Unidad Básica de Servicio			
	HU.- Habitacional Unifamiliar	HM.- Habitacional Multifamiliar	HML.- Habitacional Mixto Ligero	HMM.- Habitacional Mixto Medio	HMI.- Habitacional Mixto Intenso	HC.- Habitacional con Comercio	SC.- Servicios y Comercio	SCU.- SubCentro Urbano	CAI.- Corredor Alto Impacto condicionado	CBI.- Corredor Bajo Impacto						
SERVICIOS	3.14.7	Estudios de grabación	X	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	⊙	45	M ₂	
	3.14.8	Helipuertos	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	X	Sujeto a dictamen	M ₂		
	3.14.9	Mensajerías y Paqueterías	X	X	X	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	X	30	M ₂		
	3.14.10	Pensiones para camiones	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	X	Sujeto a dictamen	M ₂		
	3.14.11	Telefonía y Telemercadeo	X	X	X	⊙	⊙	X	✓	✓	✓	X	45	M ₂		
	3.14.12	Terminales de camiones urbanos, foráneos y de carga	X	X	X	X	X	X	⊙	✓	✓	X	150	M ₂		
	3.15. Salud															
	3.15.1	Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	X	⊙	⊙	⊙	✓	⊙	✓	✓	✓	⊙	1.5	Consultorio		
	3.15.2	Unidades Médicas	X	⊙	⊙	⊙	✓	⊙	✓	✓	✓	⊙	6	Cama		
	3.15.3	Clinicas y Hospitales	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	✓	⊙	X	6	Cama		
	3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	X	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	Consultorio		
	3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	X	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	60	M ₂		
3.15.6	Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	X	⊙	⊙	⊙	✓	X	✓	✓	✓	⊙	70	M ₂			
3.16. Asistencia Social																
3.16.1	Asilos de ancianos	X	X	⊙	⊙	X	X	⊙	✓	⊙	X	150	M ₂			
3.16.2	Centros de integración juvenil y familiar	X	X	⊙	⊙	⊙	X	⊙	✓	⊙	X	60	M ₂			
3.16.3	Guarderías	✓	✓	✓	✓	⊙	✓	⊙	⊙	X	✓	150	M ₂			
3.16.4	Estancias Infantiles (SEDESOL) y Estancias para Ancianos	X	✓	✓	✓	✓	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	200	M ₂			
3.16.5	Casas cuna	X	X	⊙	⊙	✓	⊙	⊙	✓	⊙	X	150	M ₂			
3.16.6	Hogares para indigentes y Albergues	X	X	⊙	⊙	⊙	X	⊙	✓	⊙	X	75	M ₂			
3.16.7	Orfanatos	X	X	X	⊙	⊙	X	X	⊙	⊙	X	150	M ₂			
3.17. Asistencia Animal																
3.17.1	Centros antirrábicos, Perrerías municipales	X	X	X	X	⊙	X	X	X	⊙	X	150	M ₂			
3.17.2	Consultorios veterinarios	X	⊙	⊙	✓	✓	⊙	✓	✓	✓	✓	60	M ₂			
3.17.3	Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	X	X	X	⊙	⊙	X	⊙	⊙	✓	⊙	60	M ₂			
3.17.4	Salones de corte y estética	X	⊙	⊙	✓	✓	⊙	✓	✓	✓	⊙	60	M ₂			
3.17.5	Taxidermistas	X	X	X	X	⊙	X	X	X	⊙	X	70	M ₂			



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	ZONAS SECUNDARIAS											ESTACIONAMIENTO	UBS. Unidad Básica de Servicio	
	HU.- Habitacional Unifamiliar	HM.- Habitacional Multifamiliar	HML.- Habitacional Mixto Ligero	HMM.- Habitacional Mixto Medio	HMI.- Habitacional Mixto Intenso	HC.- Habitacional con Comercio	SC.- Servicios y Comercio	SCU.- SubCentro Urbano	CAL.- Corredor Alto Impacto condicionado	CBI.- Corredor Bajo Impacto				
SERVICIOS	3.18. Educación													
3.18.1	Jardines de niños	⊙	✓	✓	✓	⊙	⊙	✓	⊙	X	✓	1.5	Aula	
3.18.2	Primarias	⊙	⊙	✓	✓	⊙	⊙	✓	⊙	X	✓	215	M ₂	
3.18.3	Secundarias	⊙	⊙	✓	✓	⊙	⊙	✓	⊙	X	✓	215	M ₂	
3.18.4	Preparatorias	X	X	X	⊙	✓	⊙	✓	✓	✓	⊙	70	M ₂	
3.18.5	Normales	X	X	X	⊙	✓	⊙	✓	✓	✓	⊙	70	M ₂	
3.18.6	Institutos técnicos y académicos	X	X	X	⊙	✓	⊙	✓	✓	✓	⊙	70	M ₂	
3.18.7	Tecnológicos y Universidades	X	X	X	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	X	30	M ₂	
3.18.8	Asesorías académicas	X	⊙	✓	✓	✓	⊙	✓	✓	✓	✓	45	M ₂	
3.18.9	Centros de actualización profesional	X	X	X	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	⊙	7.5	Aula	
3.18.10	Centros de educación a distancia	X	X	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	45	M ₂	
3.18.11	Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	20	M ₂	
3.18.12	Escuelas de educación especial	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	✓	3	Aula	
3.18.13	Observatorios Metereológicos y/o Astronómicos	X	X	X	X	X	X					85	M ₂	
	3.19. Cultura													
3.19.1	Acuarios	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	⊙	80	M ₂	
3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	120	M ₂	
3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	85	M ₂	
3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	⊙	85	M ₂	
3.19.5	Zoológicos	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	⊙	200	M ₂ /terreno	
	3.20. Almacenamiento													
3.20.1	Mini bodegas	X	X	⊙	✓	✓	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	400	M ₂	
3.20.2	De chatarra (reciclaje)	X	X	X	⊙	⊙	X	X	X	⊙	X	400	M ₂	
3.20.3	De papel y cartón (reciclaje)	X	X	X	X	⊙	X	X	X	⊙	X	400	M ₂	
3.20.4	De productos electrónicos (reciclaje)	X	X	X	X	⊙	X	X	X	⊙	X	400	M ₂	
3.20.5	De productos inocuos	X	X	⊙	✓	✓	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	400	M ₂	
3.20.6	De productos molestos	X	X	X	⊙	⊙	X	⊙	X	⊙	X	400	M ₂	



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO		ZONAS SECUNDARIAS											ESTACIONAMIENTO	UBS. Unidad Básica de Servicio
		HU.- Habitacional Unifamiliar	HM.- Habitacional Multifamiliar	HML.- Habitacional Mixto Logro	HMM.- Habitacional Mixto Medio	HMI.- Habitacional Mixto Intenso	HC.- Habitacional con Comercio	SC.- Servicios y Comercio	SCU.- SubCentro Urbano	CA.- Corredor Alto Impacto condicionado	CBI.- Corredor Bajo Impacto			
3.20.7	De productos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005) o explosivos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	⊗	X	400	M ₂
3.20.8	De productos químicos (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	X	X	X	X	⊗	X	X	X	X	⊗	X	400	M ₂
INDUSTRIA	4.1. Manufacturas y Talleres													
	4.1.1	Elaboración de pasteles, dulces, mermeladas y salsas	X	X	⊗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	⊗	285	M ₂
	4.1.2	Artículos de cerámica	X	X	⊗	✓	✓	✓	✓	✓	⊗	285	M ₂	
	4.1.3	Joyerías y Orfebrerías	X	X	⊗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M ₂	
	4.1.4	Palerías, Tornos, Afiladuras, Fresadoras, Rectificadoras, Herrería, Soldadura, Carpinterías y Ebanistería	X	X	X	⊗	⊗	X	X	X	✓	X	285	M ₂
	4.1.5	Peleterías y Talabarterías	X	X	⊗	✓	✓	⊗	⊗	✓	✓	⊗	75	M ₂
	4.2. Micro industria (hasta 10 empleados)													
	4.2.1	De procesos inocuos	X	X	X	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	X	400	M ₂
	4.2.2	De procesos molestos	X	X	X	⊗	⊗	X	⊗	X	⊗	X	400	M ₂
	4.2.3	De procesos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), contaminantes o explosivos	X	X	X	X	X	X	X	X	⊗	X	400	M ₂
	4.2.4	De procesos químicos o contaminantes (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	X	X	X	X	⊗	X	X	X	⊗	X	400	M ₂
	4.3. Pequeña Industria (de 11 hasta 50 empleados)													
	4.3.1	De procesos inocuos	X	X	X	⊗	⊗	⊗	X	⊗	⊗	X	400	M ₂
	4.3.2	De procesos molestos	X	X	X	X	⊗	X	X	X	⊗	X	400	M ₂
	4.3.3	De procesos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), contaminantes o explosivos	X	X	X	X	⊗	X	X	X	⊗	X	400	M ₂
4.3.4	De procesos químicos o contaminantes (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	X	X	X	X	X	X	X	X	⊗	X	400	M ₂	
4.4. Mediana y Gran Industria (51 empleados o más)														
4.4.1	De procesos inocuos	X	X	X	⊗	⊗	X	X	X	⊗	X	400	M ₂	
4.4.2	De procesos molestos	X	X	X	X	⊗	X	X	X	⊗	X	400	M ₂	



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	ZONAS SECUNDARIAS											ESTACIONAMIENTO	UBS: Unidad Básica de Servicio			
	HU.- Habitacional Unifamiliar	HM.- Habitacional Multifamiliar	HML.- Habitacional Mixto Ligero	HMM.- Habitacional Mixto Medio	HMI.- Habitacional Mixto Intenso	HC.- Habitacional con Comercio	SC.- Servicios y Comercio	SCU.- SubCentro Urbano	CAI.- Corredor Alto Impacto condicionado	CBI.- Corredor Bajo Impacto						
INDUSTRIA	4.4.3	De procesos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), contaminantes o explosivos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	⊙	X	400	M ₂	
	4.4.4	De procesos químicos o contaminantes (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	⊙	X	400	M ₂	
ESPACIOS ABIERTOS	5.1. Espacios Abiertos y Áreas Verdes															
	5.1.1	Jardines, Parques, Explanadas, Plazas, Presas, Estanques, Lagos y Lagunas	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1,500	M ₂ DE TERRENO
INFRAESTRUCTURA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS	6.1. Anuncios Publicitarios															
	6.1.1	Estructuras de anuncios con un peso inferior a los 1000 Kg.	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	No Aplica	No aplica
	6.1.2	Estructuras de anuncios con un peso superior a los 1000 Kg.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	⊙	X	No Aplica	No aplica	
	6.2. Mobiliario Urbano con Publicidad															
	6.2.1	Mobiliario urbano para información (MUPI)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	No Aplica	No aplica	
	6.2.2	Puente peatonal	X	X	X	X	X	X	X	X	⊙	⊙	No Aplica	No aplica		
	6.2.3	Parabus	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	No Aplica	No aplica		
	6.2.4	Kiosco	X	X	X	X	X	X	⊙	⊙	⊙	⊙	No Aplica	No aplica		
	6.2.5	Pendones	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	No Aplica	No aplica		
	6.3. Torres y Antenas															
	6.3.1	Antenas y Torres de telecomunicación	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	✓	X	150	M ₂		
	6.4. Plantas, Estaciones, Subestaciones y Redes															
	6.4.1	De energía eléctrica; Parques eólicos, de Presión de gas, de Bombeo de agua, de Tratamiento de aguas negras y grises	X	X	X	X	X	X						150	M ₂	
	6.5. Deposito y Almacenes															
	6.5.1	De Agua, de combustible (almacenamiento y distribución); de gas domestico e industrial (almacenamiento y distribución); de desechos orgánicos e inorgánicos	X	X	X	X	X	X						150	M ₂	



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

11.1.2. Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo y estacionamientos condicionados

Tratándose de edificaciones localizadas al interior de Polígonos de Actuación, queda permitido el uso de estacionamientos a distancia, sobre el 100% de las necesidades de estacionamiento establecidas para dicha edificación. Siempre y cuando la distancia máxima entre el desarrollo y el estacionamiento no exceda una distancia de 200 metros, o se cuente con un sistema de transporte directo entre el estacionamiento a distancia y el polígono de actuación.

En el caso particular de los Polígonos de Actuación que aparecen en este Programa Parcial la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo y estacionamientos condicionados será la siguiente.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Cuadro 22. Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo y estacionamientos condicionados.

USOS Y DESTINOS DEL SUELO		HPII.- Habitacional Mixto	CMI.- Carradero Mediano	ESTACIONAMIENTO	UBS.- Unidad Básica de Servicio
HABITACIONAL	1.1. Vivienda				
	1.1.1 Unifamiliar	✓	✓	1 cajón hasta 200 M ² ; 2 cajones mayores de 200 M ²	MP
	1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	✓	✓	1	Vivienda
	1.1.3 Multifamiliar (Suites Ejecutivas de hasta 40 M ² por vivienda)	⊗	⊗	1	Vivienda
COMERCIO	2.1. Tienda de productos básicos				1 cajón por:
	2.1.1 Almacenes, Fruterías y Misceláneas	✓	✓	35	MP
	2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	✓	✓	35	MP
	2.2. Tienda de especialidades				
	2.2.1 Accesorios y Regalos	✓	✓	35	MP
	2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Linea blanca (domésticos y de oficina)	✓	✓	35	MP
	2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos	✓	✓	35	MP
	2.2.4 Artículos deportivos	✓	✓	35	MP
	2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio	✓	✓	35	MP
	2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	✓	✓	35	MP
	2.2.7 Dulcerías	✓	✓	35	MP
	2.2.8 Farmacias, Herberías y Boticas	✓	✓	35	MP
	2.2.9 Florerías y Arreglos florales	✓	✓	35	MP
	2.2.10 Joyerías y Rebojerías	✓	✓	35	MP
	2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	✓	✓	35	MP
	2.2.12 Librerías, Revisterías y Papeterías	✓	✓	35	MP
2.2.13 Mercos y molduras, Espejos y lunas	✓	✓	35	MP	
2.2.14 Mercerías	✓	✓	35	MP	
2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videotapes	✓	✓	35	MP	
2.2.16 Ópticas	✓	✓	35	MP	



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO		HMI - Habitacional Mixto		ESTACIONAMIENTO	UBS - Unidad Básica de Servicio	
		Intenso	Impacto			
COMERCIO	2.2.17	Prendas de vestir, Pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	✓	✓	35	Mz
	2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	✓	✓	35	Mz
	2.2.19	Venta de agua purificada	✓	✓	35	Mz
	2.2.20	Viveros	✓	✓	60	Mz
	2.3. Tiendas, centros y plazas comerciales					
	2.3.1	Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12) , 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	⊙	✓	30	Mz
	2.3.2	Mercado popular	✓	⊙	60	Mz
	2.3.3	Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	⊙	⊙	35	Mz
	2.3.4	Tiendas de conveniencia	✓	✓	25	Mz
	2.4. Comercialización de productos explosivos e inflamables					
	2.4.1	Gasolineras	X	⊙	285	Mz
	2.4.2	Productos químicos, explosivos e inflamables; Fuegos artificiales	X	X	215	Mz
	2.4.3	Unidades de carburación	X	X	215	Mz
	2.5. Venta de materiales					
	2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	⊙	⊙	35	Mz
	2.5.2	Ferreterías, Tiapelerías; Plomerías	⊙	⊙	35	Mz
	2.5.3	Vidrierías	⊙	⊙	45	Mz
	2.5.4	Para la construcción y decoración	⊙	⊙	35	Mz
	2.6. Venta de vehículos automotores, refacciones y accesorios					
	2.6.1	Automóviles, Camiones y Motocicletas	⊙	⊙	70	Mz
2.6.2	Maquinas e Implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	X	⊙	70	Mz	
2.6.3	Refacciones y accesorios automotrices	✓	⊙	35	Mz	



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	H.M. - Habitacional Mixto Intenso	C.M. - Corredor Mediano Impacto	ESTACIONAMIENTO	U.S. Unidad Básica de Servicio	
2.6.4	Venta y almacenaje de autopartes usadas	X	X	35	M:
SERVICIOS					
3.1. Servicios personales					
3.1.1	Agencias de viajes	✓	✓	60	M:
3.1.2	Alquiler de ropa	✓	✓	60	M:
3.1.3	Alquiler de sillas, mesas y loza	✓	✓	60	M:
3.1.4	Alquiler de vehículos	⊖	✓	60	M:
3.1.5	Cerrajerías	✓	✓	60	M:
3.1.6	Cibercafés	✓	✓	60	M:
3.1.7	Sanitarios Públicos	X	X	60	M:
3.1.8	Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	✓	⊖	30	M:
3.1.9	Estudios fotográfico	✓	✓	60	M:
3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	✓	⊖	60	M:
3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	✓	✓	60	M:
3.1.12	Reparación de calzado	✓	✓	60	M:
3.1.13	Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisioterápicos	X	⊖	30	M:
3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	✓	✓	60	M:
3.2. Servicios a empresas y particulares					
3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	✓	✓	70	M:
3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria	⊖	⊖	60	M:
3.2.3	Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	✓	✓	30	M:
3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadores	✓	✓	60	M:
3.2.5	Reparación y Tapicería de muebles	⊖	⊖	60	M:
3.2.6	Servicios especializados (Fumigación, Impermeabilización)	⊖	⊖	60	M:
3.3. Servicios automotrices					
3.3.1	Acopio o almacenamiento de acumuladores (nuevos o usados)	X	X	400	M:
3.3.2	Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	⊖	⊖	60	M:
3.3.3	Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	⊖	⊖	60	M:



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	HMI.- Habitacional Mixto Intenso	CMI.- Comedor Mediano Impulso	ESTACIONAMIENTO		UBS.- Unidad Básica de Servicio
SERVICIOS					
3.3.4	✓	✓	60		Mz.
3.3.5	⊙	⊙	60		Mz.
3.3.6	⊙	⊙	60		Mz.
3.3.7	✓	⊙	60		Mz.
3.3.8	✓	⊙	70		Mz.
3.3.9	✓	⊙	70		Mz.
3.3.10	⊙	⊙	60		Mz.
3.3.11	✓	⊙	75		Mz.
3.4. Alimentos y bebidas					
3.4.1	X	⊙	15		Mz.
3.4.2	✓	✓	35		Mz.
3.4.3	✓	✓	35		Mz.
3.4.4	✓	✓	35		Mz.
3.4.5	✓	✓	15		Mz.
3.4.6	X	⊙	15		Mz.
3.4.7	✓	✓	15		Mz.
3.5. Entretenimiento					
3.5.1	⊙	✓	15		Mz.
3.5.2	X	X	Sujeto a dictamen		Mz.
3.5.3	X	X	15		Mz.
3.5.4	X	X	10		Mz.
3.5.5	X	X	15		Mz.
3.5.6	X	X	15		Mz.
3.5.7	✓	✓	25		Mz.
3.6. Deportes y esparcimiento					
3.6.1	✓	✓	25		Mz.
3.6.2	X	✓	1,500		Mz.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	HMI* - Habitacional Mixto Intenso	CMI* - Comedor Mediano Impacto	ESTACIONAMIENTO	UBS. Unidad Básica de Servicio	
SERVICIOS					
3.6.3	Bolche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	⊙	✓	15	M:
3.6.4	Canchas deportivas	⊙	X	Sujeto a dictamen	M:
3.6.5	Estadios, Arenas	⊙	X	6	Asientos
3.6.6	Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.); Juegos mecánicos	⊙	X	Sujeto a dictamen	M:
3.6.7	Equitación, Galgódromos e Hipódromos, Lienzo charro, Plazas de toros, Palenques, Velódromo/Ciclódromos	X	X	6	Asientos
3.6.8	Juegos de mesa, Maquinas tragamonedas, Casa de apuestas, Casas de juego, Centros de apuestas, Casinos, Salas de sorteos, Casas de juego y similares.	X	X	15	M:
3.6.9	Videojuegos	⊙	✓	25	M:
3.7. Recreación Social					
3.7.1	Clubes sociales	✓	✓	15	M:
3.7.2	Salones para eventos sociales	✓	✓	15	M:
3.7.3	Salones para fiestas infantiles	✓	✓	15	M:
3.8. Alojamiento					
3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	⊙	⊙	2	Cuarto
3.8.2	Hostales y Posadas	⊙	⊙	4.5	Habitación
3.8.3	Hoteles de 4 estrellas y más	⊙	⊙	4.5	Habitación
3.8.4	Hoteles de 3 estrellas y menos	⊙	⊙	4.5	Habitación
3.8.5	Moteles	X	X	4.5	Habitación
3.9. Administración Privada					
3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	✓	✓	15	M:
3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras	✓	✓	15	M:
3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarias	X	✓	45	M:



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO		HMI - Habitacional Mixto	CMI - Corredor Mediano	ESTACIONAMIENTO	UBS: Unidad Básica de Servicio	
		Intenso				Impacto
SERVICIOS	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	✓	✓	45	M:
	3.10. Administración Pública					
	3.10.1	Consulados y Embajadas	✓	✓	45	M:
	3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	✓	✓	45	M:
	3.10.3	Oficinas	✓	✓	45	M:
	3.10.4	Organismos descentralizados	✓	✓	45	M:
	3.11. Seguridad y Justicia					
	3.11.1	Casetas de vigilancia	✓	✓	No aplica	No aplica
	3.11.2	Centros de readaptación social (Juvenil y Adultos)	X	X	60	M:
	3.11.3	Centros de rehabilitación social	✓	X	150	M:
	3.11.4	Cuartel de Protección civil y de Bomberos	⊙	⊙	60	M:
	3.11.5	Estaciones de policía y Tránsito	⊙	⊙	25	M:
	3.11.6	Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	⊙	⊙	25	M:
	3.11.7	Seguridad privada y Traslado de valores	⊙	⊙	45	M:
	3.12. Servicios Religiosos					
	3.12.1	Internados	⊙	⊙	285	M:
	3.12.2	Seminarios y Conventos	⊙	⊙	285	M:
	3.12.3	Templos y Lugares de culto	⊙	✓	30	M:
	3.13. Servicios Funerarios					
	3.13.1	Cementerios	X	X	200	M/terreno
	3.13.2	Columbarios / Osarios	⊙	⊙	50	M:
	3.13.3	Crematorios	X	X	200	M:
	3.13.4	Funerarias y Capillas de velación	⊙	⊙	30	M:
	3.14. Comunicación y Transporte					
	3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	✓	✓	60	M:
	3.14.2	Bases de taxis	✓	⊙	Sujeto a dictamen	M:
3.14.3	Centros de distribución de mensajería y paquetería	⊙	⊙	30	M:	
3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	✓	✓	No Aplica	No Aplica	
3.14.5	Estaciones de verificación vehicular	✓	⊙	Sujeto a dictamen	M:	
3.14.6	Estaciones de TV y/o Radio	⊙	⊙	45	M:	



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	HMI - Habitacional Mixto		ESTACIONAMIENTO	UBS. Unidad Básica de Servicio
	Intenso	Comedor Mediano Impacto		
3.14.7 Estudios de grabación	⊙	⊙	45	M:
3.14.8 Helipuertos	X	⊙	Sujeto a dictamen	M:
3.14.9 Mensajerías y Paqueterías	⊙	⊙	30	M:
3.14.10 Pensiones para camiones	X	X	Sujeto a dictamen	M:
3.14.11 Telefonía y Telemercadeo	⊙	⊙	45	M:
3.14.12 Terminales de camiones urbanos, foráneos y de carga	X	⊙	150	M:
3.15. Salud				
3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros gerátricos	✓	✓	1.5	Consultorio
3.15.2 Unidades Médicas	✓	✓	6	Cama
3.15.3 Clínicas y Hospitales	⊙	⊙	6	Cama
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	✓	✓	1	Consultorio
3.15.5 Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	✓	✓	60	M:
3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	✓	⊙	70	M:
3.16. Asistencia Social				
3.16.1 Asilos de ancianos	X	✓	150	M:
3.16.2 Centros de integración juvenil y familiar	⊙	⊙	60	M:
3.16.3 Guarderías	⊙	⊙	150	M:
3.16.4 Estancias Infantiles (SEDESOL) y Estancias para Ancianos	✓	✓	200	M:
3.16.5 Casas cuna	✓	✓	150	M:
3.16.6 Hogares para indigentes y Albergues	⊙	⊙	75	M:
3.16.7 Orfanatos	⊙	⊙	150	M:
3.17. Asistencia Animal				
3.17.1 Centros antirrábicos, Perreras municipales	⊙	⊙	150	M:
3.17.2 Consultorios veterinarios	✓	✓	60	M:
3.17.3 Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	⊙	✓	60	M:
3.17.4 Salones de corte y estética	✓	✓	60	M:
3.17.5 Taxidermistas	⊙	⊙	70	M:



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	HMI - Habitacional Mixto Intenso	CMI - Corredor Mediano Impacto	ESTACIONAMIENTO		UBS: Unidad Básica de Servicio
SERVICIOS					
3.18. Educación					
3.18.1 Jardines de niños	⊙	⊙	1.5		Aula
3.18.2 Primarias	⊙	⊙	215		Mz
3.18.3 Secundarias	⊙	⊙	215		Mz
3.18.4 Preparatorias	✓	⊙	70		Mz
3.18.5 Normales	✓	⊙	70		Mz
3.18.6 Institutos técnicos y académicos	✓	⊙	70		Mz
3.18.7 Tecnológicos y Universidades	⊙	⊙	30		Mz
3.18.8 Asesorías académicas	✓	✓	45		Mz
3.18.9 Centros de actualización profesional	⊙	✓	7.5		Aula
3.18.10 Centros de educación a distancia	⊙	✓	45		Mz
3.18.11 Centros de investigación, desarrollo e innovación, y Campos experimentales	✓	⊙	20		Mz
3.18.12 Escuelas de educación especial	✓	✓	3		Aula
3.18.13 Observatorios Meteorológicos y/o Astronómicos	X		85		Mz
3.19. Cultura					
3.19.1 Acuarios	X	✓	80		Mz
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas	✓	✓	120		Mz
3.19.3 Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	✓	✓	85		Mz
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	⊙	✓	85		Mz
3.19.5 Zoológicos	X	✓	200		Mz/terreno
3.20. Almacenamiento					
3.20.1 Mini bodegas	✓	⊙	400		Mz
3.20.2 De chatarra (reciclaje)	⊙	X	400		Mz
3.20.3 De papel y cartón (reciclaje)	⊙	X	400		Mz
3.20.4 De productos electrónicos (reciclaje)	⊙	⊙	400		Mz
3.20.5 De productos inocuos	✓	⊙	400		Mz
3.20.6 De productos molestos	⊙	⊙	400		Mz



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	HMI - Habitacional Medio Intenso	CMI - Comedor Mediano Impacto	ESTACIONAMIENTO	UBS: Unidad Básica de Servicio	
3.20.7	De productos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005) o explosivos	X	X	400	M:
3.20.8	De productos químicos (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	⊙	X	400	M:
INDUSTRIA					
4.1. Manufacturas y Talleres					
4.1.1	Elaboración de pasteles, dulces, mermeladas y salsas	✓	✓	285	M:
4.1.2	Artículos de cerámica	✓	✓	285	M:
4.1.3	Joyerías y Orfebrerías	✓	✓	35	M:
4.1.4	Palerías, Tornos, Afiladuras, Fresadoras, Rectificadoras, Herrería, Soldadura, Carpinterías y Ebanistería	⊙	⊙	285	M:
4.1.5	Peleterías y Talabarterías	✓	✓	75	M:
4.2. Micro industria (hasta 10 empleados)					
4.2.1	De procesos inocuos	⊙	⊙	400	M:
4.2.2	De procesos molestos	⊙	⊙	400	M:
4.2.3	De procesos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), contaminantes o explosivos	X	X	400	M:
4.2.4	De procesos químicos o contaminantes (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	⊙	X	400	M:
4.3. Pequeña Industria (de 11 hasta 50 empleados)					
4.3.1	De procesos inocuos	⊙	⊙	400	M:
4.3.2	De procesos molestos	⊙	X	400	M:
4.3.3	De procesos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), contaminantes o explosivos	⊙	X	400	M:
4.3.4	De procesos químicos o contaminantes (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	X	X	400	M:
4.4. Mediana y Gran Industria (51 empleados o más)					
4.4.1	De procesos inocuos	⊙	X	400	M:
4.4.2	De procesos molestos	⊙	X	400	M:



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	HMI - Habitacional Mixto Intenso	CMI - Corredor Mediano Impacto	ESTACIONAMIENTO	UBS, Unidad Básica de Servicio		
INDUSTRIA	4.4.3	De procesos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), contaminantes o explosivos	X	X	400	M:
	4.4.4	De procesos químicos o contaminantes (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	X	X	400	M:
ESPACIOS ABIERTOS	5.1. Espacios Abiertos y Áreas Verdes					
	5.1.1	Jardines, Parques, Explanadas, Plazas, Presas, Estanques, Lagos y Lagunas	✓	✓	1,500	M: DE TERRENO
INFRAESTRUCTURA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS	6.1. Anuncios Publicitarios					
	6.1.1	Estructuras de anuncios con un peso inferior a los 1000 Kg.	✓	✓	No Aplica	No aplica
	6.1.2	Estructuras de anuncios con un peso superior a los 1000 Kg.	X	X	No Aplica	No aplica
	6.2. Mobiliario Urbano con Publicidad					
	6.2.1	Mobiliario urbano para información (MUPI)	X	X	No Aplica	No aplica
	6.2.2	Puente peatonal	X	⊙	No Aplica	No aplica
	6.2.3	Parabus	⊙	⊙	No Aplica	No aplica
	6.2.4	Kiosco	X	⊙	No Aplica	No aplica
	6.2.5	Pendones	X	✓	No Aplica	No aplica
	6.3. Torres y Antenas					
6.3.1	Antenas y Torres de telecomunicación	⊙	⊙	150	M:	
6.4. Plantas, Estaciones, Subestaciones y Redes						
6.4.1	De energía eléctrica; Parques eólicos, de Presión de gas, de Bombeo de agua, de Tratamiento de aguas negras y grises	X		150	M:	
6.5. Depósito y Almacenes						
6.5.1	De Agua, de combustible (almacenamiento y distribución); de gas doméstico e industrial (almacenamiento y distribución); de desechos orgánicos e inorgánicos	X		150	M:	

11.2. Normas de densidad

En materia de densidades, atendiendo las inquietudes del Diagnóstico Participativo, se mantendrán los mismos criterios de la matriz de densidades que aparece en el Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025,



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Adicionalmente se genera una matriz de densidades y lineamientos urbanísticos condicionados, para su aplicación en Polígonos de Actuación.

11.2.1. Densidades y lineamientos urbanísticos

Cuadro 23. Densidades y lineamientos urbanísticos

Densidades y Lineamientos Urbanísticos							
Uso del Suelo	Tipo	Clasificación de la zona.		Densidad Viv./Ha.	Lineamientos		
					COS	CUS	CAV
Uso Habitacional Unifamiliar					0.8	2	0.1
Uso del Suelo Habitacional Multifamiliar en las siguientes zonas: Habitacional Multifamiliar, Habitacional con Comercio, Mixto Ligero, Mixto Medio y Mixto Intenso.	C	D1	Densidad Baja.	8	0.4	0.7	0.3
	C	D2	Densidad Baja.	12	0.5	0.7	0.25
	D	D3	Densidad Baja.	25	0.6	1.2	0.2
	E	D4	Densidad Baja.	33	0.6	1.2	0.2
	E	D5	Densidad Media.	42	0.7	1.4	0.15
	F	D6	Densidad Media.	56	0.7	1.5	0.15
	G	D7	Densidad Media.	67	0.75	1.7	0.13
	G	D8	Densidad Media.	83	0.75	2	0.13
	H	D9	Densidad Media.	95	0.75	2.5	0.13
	H	D10	Densidad Alta.	105	0.75	3	0.15
	I	D11	Densidad Alta.	120	0.75	5	0.15
	I	D12	Densidad Alta.	150	0.8	Libre	0.1
Uso de Suelo Habitacional en Zonas de Crecimiento Controlado.	D	Pendiente baja 0 -15%.		24	0.75	1.5	0.15
	C	Pendiente media 15.01-30%.		14	0.6	1.3	0.25
	C	Pendiente alta 30.01-45%.		6	0.4	0.8	0.3
		Pendiente superior al 45%.		No urbanizable			
Usos Comerciales y de Servicios.		Zona Habitacional Multifamiliar			0.75	1.7	0.15
		Zona Habitacional con Comercio			0.8	Libre	0.1
		Zona de Valor Cultural			0.8	Libre	0.1
		Zona de Valor Patrimonial			0.8	Libre	0.1
		Zona Habitacional Mixto Ligero			0.75	2.5	0.12
		Zona Habitacional Mixto Medio			0.75	2.5	0.12
		Zona Industrial y de Transición			0.75	3.5	0.12
Zonas y Corredores Urbanos	I	Cultural		150	0.8	Libre	0.1
	H	Bajo Impacto		95	0.8	2.5	0.1
	H	Mediano Impacto		120	0.75	3.5	0.15
		Alto Impacto					
	I	Hasta 1,000 m2 de terreno		150	0.75	5	0.15
	I	Mayor de 1,000 m2 de terreno		150	0.75	10	0.15
		Industrial					
	I	Hasta 1,000 m2 de terreno		150	0.75	5	0.15
	I	Mayor de 1,000 m2 de terreno		150	0.75	10	0.15
		Zona Comercio y Servicios		Libre			
Subcentros Urbanos	I	Hasta 1,000 m2 de terreno		150	0.75	5	0.15
	I	Mayor de 1,000 m2 de terreno		150	0.75	10	0.15



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

11.2.2. Densidades y lineamientos urbanísticos condicionados

Cuadro 24. Densidades y lineamientos urbanísticos condicionados.

Densidades y Lineamientos Urbanísticos Condicionados						
Uso del Suelo	Tipo	Clasificación de la zona.	Densidad Viv./Ha.	Lineamientos		
				COS	CUS	CAV
Corredor Mediano Impacto Condicionado/Habitacional Mixto Intenso Condicionado	*	Zona Habitacional Mixto Intenso Condicionado	150	0.75	3.5	0.12
Subcentros Urbanos	I	Hasta 1,000 m2 de terreno	150	0.75	5	0.15
	I	Mayor de 1,000 m2 de terreno	150	0.75	10	0.15

* Condicionado a su participación en el polígono de actuación, alineamientos y lineamientos especiales de diseño urbano

11.3. Lineamientos de diseño urbano para edificaciones localizadas en la zona denominada Subcentro urbano y en los Polígonos de Actuación colindantes con calle completa.

El presente Programa establece normas específicas de diseño urbano para toda edificación nueva realizada en las zonas definidas como Polígonos de Actuación y calles completas y contemplan los siguientes rubros:

1. Disposición de construcción
2. Configuración del edificio
3. Arquitectura
4. Paisaje y señalización
5. Ambiente

Las edificaciones nuevas realizadas en el resto del Distrito se sujetaran a la normatividad vigente establecida en el Reglamento de construcción del municipio de Monterrey y otros que apliquen.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

11.3.1. Normas de disposición de la construcción

1. Los edificios localizados sobre una calle completa deberán respetar el alineamiento establecido por este instrumento para dicha calle en las secciones viales que aparecen en el apartado 13.3.6. El edificio podrá desplantarse directamente sobre el límite del polígono resultante, una vez respetado dicho alineamiento.
2. El área de circulación peatonal de una acera deberá ser de por lo menos 2 metros. Cuando el ancho de la acera sea mayor a 2 metros, el área excedente a los 2 metros podrá utilizarse para la colocación de enseres y mobiliario siempre y cuando este no sea de carácter fijo ni requiera de instalaciones adicionales.
3. El aprovechamiento del área pública para la colocación de enseres en beneficio de un particular estará sujeto a las disposiciones del órgano de control del DistritoTec y se establecerá un cobro por su aprovechamiento.
4. No hay requerimientos de remetimiento lateral para predios localizados sobre calle completa, o vía de transporte público prioritario.
5. Remetimiento lateral y posterior para predios localizados en Subcentro Urbano, mínimo de 3% de la longitud del lindero lateral y posterior respectivamente. En caso de que el predio del Subcentro urbano se encuentre sobre una calle completa, el remetimiento lateral no aplica.
 - a. Los remetimientos no podrán ser utilizados para estacionamiento.
6. Queda prohibido el uso total o parcial de acera como área de estacionamiento.
7. Queda prohibida la colocación de cajones exclusivos de estacionamiento en vía pública.
8. En caso de reagrupamiento parcelario entre los predios frente a una Calle Completa y con frente a la calle posterior, los accesos a los estacionamientos estarán forzosamente sobre la Calle Completa, o las calles laterales. Quedan prohibidos los estacionamientos y acceso a los estacionamientos por la calle posterior.
9. Las bahías de ascenso y descenso sólo estarán permitidas en equipamientos y hoteles siempre y cuando no comprometan la sección mínima de banqueta.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

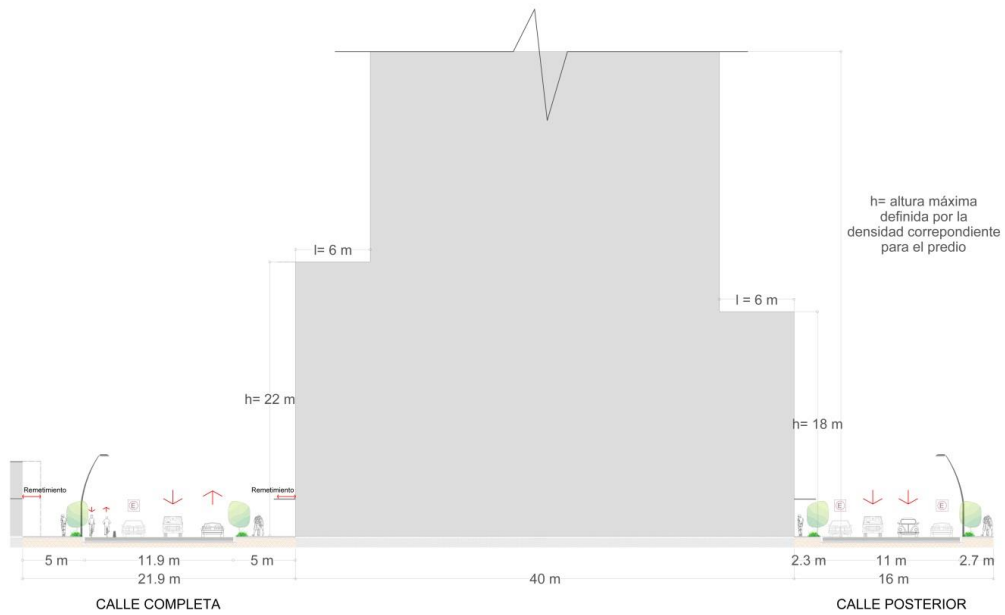
II.3.2. Normas de configuración de edificios

1. La altura de edificios sobre la calle completa o avenida principal: 22 metros o el ancho de la avenida principal, la que sea menor (Figura 8).
2. Será posible incrementar la altura, a partir del cuarto piso, condicionado a que se realice un remetimiento adicional de 6 metros, con respecto al alineamiento de la calle.
3. Sobre la calle posterior: 16 metros o el ancho de la calle principal, la que sea menor.
4. En caso de que los predios hacia la Calle Completa se agrupen con el predio posterior deberán considerar una fachada hacia la calle posterior, la cual podrá servir solamente para accesos peatonales secundarios y salidas de emergencia.
5. Para los casos de edificios comerciales, de oficinas, multifamiliares o de uso mixto, los accesos vehiculares y de servicio así como los accesos peatonales principales serán obligatoriamente sobre la Calle Completa o Avenida principal.
6. En las calles completas, el frente destinado a accesos vehiculares y estacionamiento no deberá exceder los 7 m de frente; ubicándose preferentemente en los extremos laterales del predio; el resto del frente del predio deberá destinarse a usos comerciales, accesos peatonales, y cualquier otro uso permitido que promueva las plantas bajas activas exceptuando estacionamientos.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

Figura 8. Alturas permitidas para calles completas.





**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

II.3.3. Normas de arquitectura

1. En planta baja, es obligatorio tener por lo menos un 50% de vanos, para dar transparencia al espacio público.
2. De acuerdo al Artículo 65 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, sólo se permitirán voladizos o balcones sobre la vía pública con las condiciones siguientes:
 - I. Que esté por encima de dos metros cincuenta centímetros de alto sobre la banqueta;
 - II. Que su ancho sobre la banqueta, no exceda a las 2/3 partes de ella;
 - III. Que sea prolongación del edificio de donde pende, razón por la cual su seguridad y mantenimiento correrán por cuenta del propietario o poseedor;
 - Y,
 - IV. Deberán sujetarse a las restricciones que emanen de las disposiciones de líneas de transmisión de electricidad.
3. Los escurrimientos pluviales deberán estar canalizados hacia bajantes pluviales, de manera a que al drenar no causen molestia a los peatones.

II.3.4. Normas de paisaje y señalización

1. Queda prohibida la colocación de mobiliario fijo, jardineras, elementos publicitarios y otros objetos que comprometan la continuidad del flujo peatonal.
2. Todas las intervenciones en banquetas y espacios públicos deberán considerar lineamientos de accesibilidad universal en todo el Distrito Tec.
3. Los acabados y especificaciones de banquetas y otros espacios públicos dentro del Distrito serán estipulados un Manual de Espacio Público.
4. Para la regulación de la señalética urbana y la publicidad denominativa se elaborará un Reglamento de Señalización e Imagen Urbana a la que se sujetarán todas las intervenciones en este sentido.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

II.3.5. Normas ambientales

1. La entrada y salida de residuos sólidos se hará obligatoriamente hacia la Calle Completa o Avenida principal. Queda estrictamente prohibido dar salida a los residuos sólidos por la calle posterior.
2. En caso de que el edificio cuente con instalaciones de restaurantes, cafeterías, comedores públicos, restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, y similares, deberá de contar con un cuarto refrigerado para depósito de residuos sólidos, y no se podrá sacar dichos residuos, durante el día, solamente cuando se realice la recolección por parte del servicio público.
 - a. Así mismo, deberá contar con trampa de aceites y materia orgánica en las descargas hacia la red de drenaje sanitario.
 - b. También deberá contar con extractores de humos, dotados de filtros de olores, para reducir las molestias a los vecinos.
3. Las regulaciones de ruido se apegaran al Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
4. Los niveles medios de iluminación de publicidad denominativa, cajas de luz, y otros dispositivos lumínicos no excederá de 1,0 fc (candelas) a partir de la medición frontal.

II.4. Secciones viales

Para este Programa Parcial se respetarán las secciones viales establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey (PDUMM) 2013-2025, con las especificaciones de diseño que se presentan a continuación.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

Figura 9. Propuesta de secciones viales para el Distrito Tec.





AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

12. PROGRAMAS

12.1. Programas de desarrollo urbano del DistritoTec

12.1.1. Subprograma de difusión del DistritoTec

Por su carácter innovador, como instrumento de regeneración urbana, y por la amplia participación ciudadana y de instituciones privadas en su implementación, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del DistritoTec debe acompañarse de una estrategia de comunicación social integral, que coadyuve a lograr su aplicación exitosa.

Dicho programa deberá contemplar los siguientes aspectos:

1. Difusión del DistritoTec entre las comunidades de vecinos al interior del Distrito,
2. Difusión del DistritoTec ante autoridades y dependencias de los tres niveles de Gobierno,
3. Difusión del DistritoTec ante los medios de comunicación locales,
4. Difusión del DistritoTec ante otras instancias educativas de educación superior a nivel nacional, para promover la posible réplica del concepto,
5. Promoción del mejoramiento de las zonas unifamiliares y atracción de nuevas familias.

12.1.2. Subprograma de Promoción de la Regeneración Urbana y calles completas del DistritoTec

El programa de Promoción de la Regeneración Urbana y Calles Completas representa en elemento central de la regeneración del DistritoTec.

La experiencia de muchos años en nuestro país ha demostrado que si no se cuenta con una instancia de gestión, cuyo objeto único sea el lograr la regeneración y densificación de la zona, el Programa de Desarrollo Urbano tendrá resultados muy limitados.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Por ello, se establece la creación de un Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) del DistritoTec. Se trata de un Organismo Público descentralizado, dependiente del IMPLANc, cuya única función y objeto será la regeneración del Distrito a través de cuatro acciones específicas, asociadas al desarrollo urbano y la infraestructura:

1. La promoción de Polígonos de Actuación para la regeneración de las calles completas señaladas en el Programa Parcial. (Ver mapa 25. Polígonos de Actuación)
2. La promoción de las zonas unifamiliares existentes en cuanto al mejoramiento de su espacio público y la atracción de nuevas familias en la zona.
3. La promoción de mejores práctica de movilidad en el DistritoTec, tales como el uso de la bicicleta, la restructuración del transporte público, el establecimiento de paradero en los lugares adecuados, la promoción de cruces peatonales seguros, entre otros.
4. La gestión y promoción del mejoramiento de la infraestructura de aguas pluviales, electricidad, agua potable, y drenaje sanitario.

12.1.2.1. Subprograma de gestión de los Polígonos de Actuación de las calles completas

La regeneración de los Polígonos de Actuación localizadas a los lados de las calles completas se fundamenta en el concepto de Densidades Condicionadas que aparecen en la tabla de densidades de este Programa Parcial.

Para la implementación de este subprograma, el Programa Parcial prevé la creación de un Organismo Promotor de la Regeneración Urbana, en el marco de los polígonos e actuación establecidos en este programa. Dicho organismo contará con atribuciones para gestionar las densidades y potencialidades condicionadas, así como densidades adicionales mediante la participación del polígono de actuación dentro de un fideicomiso público privado de desarrollo inmobiliario.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

12.1.2.2. Subprograma de promoción del mejoramiento de las zonas unifamiliares y atracción de nuevas familias

En apego a lo establecido en Estrategia 2.2 del programa Nacional de desarrollo urbano 2013-2018 donde se establece la consolidación de modelos de desarrollo urbano que generen bienestar para los ciudadanos, garantizando la sustentabilidad social, económica y ambiental este plan parcial plantea el promover el reúso de las unidades localizadas en zonas que no son aptas para la densificación, ni el cambio de uso de suelo, ya sea por infraestructura insuficiente o por oposición vecinal, como vivienda unifamiliar por nuevas familias jóvenes.

Si bien desde hace algunos años ya existen instrumentos hipotecarios para la vivienda usada, y el mejoramiento de vivienda, su desarrollo ha sido lento debido a la falta de actores dedicados a impulsar la comercialización de productos aislados. El mercado de la vivienda usada, se mueve a través de mecanismos poco formales, que compiten en desventaja contra los grandes promotores de vivienda institucionales.

El objetivo de este subprograma sería entonces de coadyuvar con los particulares del DistritoTec, en la promoción institucional de sus viviendas, para uso de vivienda unifamiliar, para familias nuevas, a través de una estrategia de difusión de las oportunidades existentes, y el establecimiento de una oficina de contacto, para dar seriedad a las promociones.

12.2. Programa de mejoramiento de la infraestructura del DistritoTec

12.2.1. Subprograma de mejoramiento de la infraestructura básica y las aguas pluviales del DistritoTec

Este subprograma consiste en gestionar a nivel Distrital, ante autoridades y organismos de infraestructura la ejecución de las mejoras necesarias en la



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

infraestructura de agua potable, drenaje sanitario, electricidad y manejo de aguas pluviales.

Si bien esta instancia no sería ejecutora, eventualmente podrá realizar proyecto de obra específicos, para facilitar sus gestiones institucionales.

Incentivar la revitalización urbana de zonas conflictivas a través de la mejora de su infraestructura básica.

I2.2.2. Subprograma de mejoramiento de la infraestructura eléctrica y de cableado del DistritoTec

Substitución de la infraestructura aérea por infraestructura subterránea para la mejora de la imagen urbana, mejora de los espacios peatonales y promover la eficiencia energética.

I2.3. Programa de fomento de la movilidad sustentable del DistritoTec

Este subprograma busca coadyuvar con las autoridades Municipales, Estatales y Federales, así como con el ITESM y otras instituciones privadas del DistritoTec, para lograr la implementación de las estrategias de movilidad sustentables señaladas en el nivel estratégico.

Se trata de contar con una instancia de gestión permanente de recursos y proyectos específicos que respondan a las estrategia de movilidad de este Programa Parcial; incluyendo posibles adecuaciones necesarias que se observen durante el proceso de instrumentación del Programa.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

12.3.1. Subprograma de regeneración de corredores urbanos bajo el modelo de calles completas del DistritoTec

Garantizar el tránsito seguro y confortable de todos los ciudadanos peatones, ciclistas, conductores y usuarios de transporte público de todas las edades y con todo tipo de habilidades motoras. Los proyectos concretos aparecen en la matriz de programas y proyectos.

12.3.2. Subprograma de regulación de estacionamiento sobre la vía pública del DistritoTec

El DistritoTec, como diversas otras zonas de la ciudad, sufre de un problema importante de falta de espacio para estacionamiento de vehículos particulares. Este subprograma implementará las líneas de acción contenidas en la estrategia 12.4.4.3. (Estrategia de Estacionamientos) mediante la gestión ante las autoridades municipales de tesorería y patrimonio municipal; así como ante el ITESM y otras instituciones privadas del DistritoTec.

El objetivo de este programa es implementar los sistemas y políticas necesarias para la administración eficiente y tarificación del estacionamiento en la vía pública para dar facilidades a la circulación peatona y fomentar la rotación del uso de los cajones de estacionamiento disponibles. Los proyectos concretos aparecen en la matriz de programas y proyectos.

12.3.3. Subprograma de infraestructura ciclista del DistritoTec

Promover el uso de la bicicleta como medio de transporte alternativo y así reducir la dependencia del automóvil. Los proyectos concretos aparecen en la matriz de programas y proyectos.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

12.3.4. Subprograma de fomento a la modernización del sistema de transporte público incluyendo la reorganización y rediseño de cada ruta del DistritoTec

Busca proponer y gestionar un nuevo diseño de rutas que preste un mejor y más eficiente servicio a nivel local y metropolitano. Proponer estrategias de modernización del sistema de transporte público y adelantar la solución del transporte público de la zona (mejorando la conectividad del Distrito) por medio de un BRT mientras se construye el Metro. Los proyectos concretos aparecen en la matriz de programas y proyectos.

12.3.5. Subprograma de reconfiguración de corredores viales y peatonales del DistritoTec

Dirigido a mejorar la accesibilidad del peatón y ciclista dentro de los corredores e intersecciones viales del DistritoTec. Los proyectos concretos aparecen en la matriz de programas y proyectos.

12.4. Programa de manejo integral del espacio público en el DistritoTec

El espacio público ha sido definido como un bien público destinado a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los intereses individuales de los habitantes. De hecho, la calidad de vida de una ciudad está íntimamente vinculada a la calidad de su espacio público: La calidad de vida en una ciudad no se mide por sus espacios privados, sino por su espacio público.

Por ello, el Espacio Público se convierte en el lugar estratégico para que las personas puedan ejercer de forma plena su ciudadanía, haciendo ciudad a través de ciudadanos sensibles y orgullosos de su entorno, reconocedores de su historia y de los valores que para una sociedad tiene la identificación y el sentido de pertenencia por lo propio.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

A pesar de su importancia, el acelerado crecimiento de las ciudades ha conducido a la insuficiente generación de espacio público, y al deterioro acelerado del espacio público existente, especialmente en las zonas más antiguas de la ciudad. Por otra parte, el espacio público en los DistritoTecs centrales se ve afectado por procesos de invasión principalmente por parte de vehículos particulares, vendedores ambulantes, y mobiliario, impidiendo el desarrollo de áreas verdes, y la existencia de espacios amplios y óptimos para el tránsito peatonal.

Por tanto, es necesario definir las estrategias y mecanismos para la preservación y manejo del espacio público existente y propuesto, que permitan el aumento en cuanto a cantidad, así como garantizar su calidad, buen estado, uso adecuado y sano aprovechamiento como una responsabilidad conjunta de gobernantes y ciudadanos para el beneficio común.

Igualmente, es necesario plantear los mecanismos que permitan garantizar la sostenibilidad del espacio público en cuanto a su construcción, uso, mantenimiento y conservación. Para ello se requiere, además del compromiso institucional de la Administración Municipal, contar con el apoyo de otras instituciones públicas y privadas con competencia en el tema y con la comunidad en general como defensor y usuario permanente.

Para lograr lo anterior, se dotarán de las atribuciones necesarias al Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) del DistritoTec.

12.4.1. Subprograma de sustitución de arbolado del DistritoTec

El arbolado de la mayor parte de las colonias que conforman el Distrito TEC data de hace más de 40 años. Por causa de la especie utilizada en aquel entonces, gran parte del mismo se encuentra deteriorado, lo que da un aspecto envejecido al paisaje urbano, además de genera riesgos de caída de ramas sobre vehículos y personas.

La sustitución progresiva de las especies envejecidas por nuevos ejemplares, de especies más longevas y adaptadas a nuestro ecosistema, será otra actividad



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

importante del Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) del DistritoTec. del DistritoTec.

El subprograma consiste por una parte en la negociación de presupuestos con la autoridad municipal, el diagnóstico de prioridades, la gestión de la colaboración financiera de los vecinos en el mejoramiento de las banquetas de su colonia y la supervisión de la ejecución de los trabajos de renovación del arbolado urbano.

12.4.2. Subprograma de regeneración de parques y aprovechamiento del espacio público del DistritoTec

El DistritoTec, cuenta con una importante cantidad de parques, y áreas de oportunidad para el desarrollo de nuevo parques lineales y parques de bolsillo. Sin embargo, el estado en que se encuentran los mismos es inadecuado, caracterizado por las especies de arbolado envejecidas, el mantenimiento insuficiente, y el escaso cuidado de los aspectos paisajísticos.

A través de este subprograma se implementará la gestión de la renovación de los parques existentes, la promoción de nuevos parques lineales, en los perímetros riparios, y la creación de parques de bolsillo en el espacio público apropiado para este fin.

12.4.3. Subprograma de manejo y recuperación de bajo puentes y nodos del DistritoTec

Aprovechar los espacios disponibles bajo los puentes vehiculares como espacios públicos y evitar su deterioro y mala imagen urbana. Contribuyendo además a la seguridad del usuario....

12.4.4. Subprograma de mejoramiento de banquetas del DistritoTec

Una de las molestias expresadas con mayor frecuencia por los habitantes del DistritoTec es el mal estado en que se encuentran las banquetas de su colonia; en ocasiones



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

inexistentes, o invadidas por vehículos estacionados. El mejoramiento gradual de las banquetas será entonces otro subprograma importante de la acción del Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) del DistritoTec.

El subprograma consiste por una parte en la negociación de presupuestos con la autoridad municipal, la priorización de espacios, la gestión de la colaboración financiera de los vecinos en el mejoramiento de las banquetas de su colonia y la supervisión de la ejecución de los trabajos.

12.4.5. Subprograma de mantenimiento del espacio público del DistritoTec

Finalmente, el Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) del DistritoTec. deberá velar por el mantenimiento permanente de los parques, jardines, andadores y banquetas el DistritoTec, a través de la gestión de recursos, la priorización de proyectos, y la gestión de la colaboración vecinal en las tareas y financiamiento de las obras necesarias.

12.4.6. Subprograma de manejo de residuos del DistritoTec

Reducir los residuos sólidos que se producen en el DistritoTec, para mejorar los procesos de recolección y evitar plagas.

12.4.7. Subprograma de señalización e imagen urbano del DistritoTec

Dotar al DistritoTec de una normatividad específica en materia de espacio público, señalética e imagen urbana.

12.5. Programa de participación ciudadana en la vigilancia urbanística: “VECINOS VIGILANTES URBANOS” del DistritoTec

Se trata de un instrumento de control urbano con participación ciudadana organizada. El objetivo es apoyarse en la observación ciudadana organizada para tener mayor



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

control sobre lo que sucede en materia de uso de suelo, uso de edificaciones y obras de construcción. De hecho, esto ya se da de facto, pero no existen procedimientos claros en la materia.

1. Consiste en otorgar a las juntas de vecinos de cada colonia, explícitamente y mediante un reglamento, la función para denunciar elementos irregulares en materia de construcción y uso de suelo sobre los predios ubicados en su colonia.
2. Implica contar con un ordenamiento interno, complementario al Reglamento de Participación Ciudadana del Municipio, que establezca procedimientos, atribuciones, tiempos, oficinas de enlace, etc.
3. Los Vecinos Vigilantes Urbanos estarán facultados para levantar actas con valor probatorio bajo determinados requisitos y procedimientos.
4. Se tendría un plazo perentorio para que un inspector realice una visita, elabore su reporte, y la autoridad competente participe de su resolución a la junta de vecinos.

I 2.6. Programa vinculación transversal del DistritoTec.

Este programa tiene como objetivo impulsar las estrategias de Desarrollo Económico, innovación e inclusión social en el marco del DistritoTec, a través de la vinculación del Organismo Promotor de la Regeneración Urbana con los 3 órdenes de gobierno, municipal, estatal y federal.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Cuadro 25. Matriz de programas y proyectos del Distrito Tec.

MATRIZ DE PROGRAMAS Y PROYECTOS PLAN PARCIAL DISTRITO TEC						
PROGRAMA	SUBPROGRAMA	OBJETIVO	PROYECTOS ESPECIFICOS	TIEMPOS	PARTICIPANTES	INSTRUMENTOS
14.1. PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO						
	14.1.1. Subprograma de difusión del Distrito TEC	Difundir interna y externamente los avances del Distrito TEC.	Campañas de medios de difusión local, estatal y nacional. Campañas de cultura vial y seguridad en la vía pública Promoción del mejoramiento de las zonas unifamiliares y atracción de nuevas familias a través de campañas de mediáticas.	Corto, mediano y largo plazo	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) , Gobierno Municipal, IMPLANc y Sector Privado.	
	14.1.2. Subprograma de Promoción de la Regeneración Urbana y Calles Completas a través del Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU))	Regeneración integral de los polígonos de actuación.	Creación de un Órgano Promotor de la Regeneración Urbana. Promoción de Polígonos de Actuación para la regeneración de las calles completas . Promoción de las zonas unifamiliares existentes en cuanto al mejoramiento de su espacio público y la atracción de nuevas familias en la zona Promoción de mejores práctica de movilidad en el DISTRITO TEC, tales como el uso de la bicicleta, la restructuración del transporte público, el establecimiento de paradero en los lugares adecuados, la promoción de cruces peatonales seguros, entre otros Gestión y promoción del mejoramiento de la infraestructura de aguas pluviales, electricidad, agua potable, y drenaje sanitario	Corto, mediano y largo plazo	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) , Sector Privado, Gobierno Federal, Gobierno del Estado, Gobierno Municipal.	Inversión Privada, Asociaciones Público Privadas.
14.2. PROGRAMAS DE MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA						
	14.2.1. Subprograma de mejoramiento de la infraestructura básica y las aguas pluviales del Distrito TEC	Incentivar la revitalización urbana de zonas conflictivas a través de la mejora de su infraestructura básica.	Mejora y rehabilitación de servicios de drenaje sanitario, drenaje pluvial y alternativas de captación de agua de lluvia.	Corto y mediano plazo.	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) , SEDESOL, Gobierno Estatal, Gobierno Municipal, IMPLANc, Universidades, Sector Privado, Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, Comisión Federal de Electricidad.	Fondo Hábitat de SEDESOL, Programa para el desarrollo de zonas prioritarias o PDZP.
	14.2.2. Subprograma de mejoramiento de la infraestructura eléctrica y de cableado	Mejora de la imagen urbana y mejora de los espacios peatonales.	Cambio de infraestructura aérea a infraestructura subterránea en las calles completas para la eficiencia energética a través de la mejora y rehabilitación de servicios de electricidad y alumbrado público.	Corto y mediano plazo.	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) , IMPLANc, Departamento de Vialidad y Tránsito Municipal, Departamento de Obras Públicas, Gobierno Municipal, Sector Privado.	Asociaciones Público Privadas, Obras por cooperación.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

14.3. PROGRAMA DE FOMENTO DE LA MOVILIDAD SUSTENTABLE DEL DISTRITO TEC					
14.3.1. Subprograma de Regeneración de corredores urbanos bajo el modelo de calles completas	Garantizar el tránsito seguro y confortable de todos los ciudadanos peatones, ciclistas, conductores y usuarios de transporte público de todas las edades y con todo tipo de habilidades motoras.	a. José Alvarado b. Junco de la Vega c. Palestina d. 2 de Abril e. Av. Del Estado f. Fernando García Roel g. Ricardo Covarrubias h. Luis Elizondo i. Río Pánuco j. Río Nazas k. Jesús Cantú Leal	Mediano plazo.	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) , Gobierno del Estado, Gobierno Municipal, Desarrolladores y Vecinos.	Asociaciones Público Privadas.
14.3.2. Subprograma de regulación de estacionamiento sobre la vía pública	Implementar los sistemas y políticas necesarias para la administración eficiente y tarificación del estacionamiento en la vía pública para dar facilidades a la circulación peatonal y fomentar la rotación del uso de los cajones de estacionamiento disponibles. Los proyectos concretos aparecen en la matriz de programas y proyectos.	Realización de estudios específicos para la evaluación de alternativas de estacionamiento en vía pública en el Distrito TEC.	Corto y mediano plazo.	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU)) del Distrito TEC.	Inversión pública y/o Asociaciones público privadas.
14.3.3. Subprograma de infraestructura ciclista.	Promover el uso de la bicicleta como medio de transporte alternativo y así reducir la dependencia del automóvil.	a. José Alvarado b. Junco de la Vega c. Paricutín d. 2 de Abril e. Av. Del Estado f. Fernando García Roel g. Ricardo Covarrubias h. Luis Elizondo i. Río Pánuco j. Eugenio Garza Sada k. Jesús Cantú Leal l. Nogales l. Además de aquellas que se justifiquen a través de un estudio de movilidad	Corto y mediano plazo.	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU)) del Distrito TEC, Sector Privado, IMPLANc, Departamento de Vialidad y Tránsito Municipal, Departamento de Obras Públicas, Gobierno Municipal.	Inversión Privada, Asociaciones Público Privadas, Impuesto de Mejoría Específica.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

14.3.4. Subprograma de fomento de la modernización del sistema de transporte público incluyendo la reorganización y rediseño de cada ruta.	Proponer un nuevo diseño de rutas que preste un mejor y más eficiente servicio a nivel local y metropolitano. Proponer estrategias de modernización del sistema de transporte público.	Adaptar autobuses con racks (estantes) y espacio para bicicletas.	Corto y mediano plazo.	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU)) del Distrito TEC, Consejo Estatal del Transporte, Gobierno Estatal, Gobierno Municipal, Sector Privado.	Fondo Metropolitano.
		Promoción de BRT con carril único sobre Av. Eugenio Garza Sada.	Mediano y largo plazo	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU)) del Distrito TEC, Consejo Estatal del Transporte, Gobierno Estatal, Gobierno Municipal.	Fondo Metropolitano.
		Mejora de intersecciones para facilitar el cruce de peatones y mejorar la vialidad de las siguientes calles e intersecciones: Av. Fernando García Roel y Av. Eugenio Garza Sada, Av. Fernando García Roel y Junco de la Vega, Luis Elizondo y Junco de Vega, Luis Elizondo y Av. Eugenio Garza Sada, Nogales y Fernando García Roel, Av. del Estado y Av. Eugenio Garza Sada, Av. del Estado y Río Pánuco, 2 de Abril y Av. Eugenio Garza Sada, Fernando García Roel – Luis Elizondo – Ricardo Covarrubias – Jesús Cantú Leal.	Corto y mediano plazo.	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU)) del Distrito TEC, Sector Privado, IMPLAN, Departamento de Vialidad y Tránsito Municipal, Departamento de Obras Públicas, Gobierno Municipal.	Obras por cooperación.
14.3.5. Suprograma de Reconfiguración de corredores viales y peatonales del Distrito TEC.	Establecer los lineamientos de infraestructura adecuados que garanticen la seguridad de los usuarios e incentiven la movilidad sustentable.	Colocación de semáforos peatonales en las siguientes intersecciones: Av. Fernando García Roel y Av. Eugenio Garza Sada, Av. Fernando García Roel y Junco de la Vega, Luis Elizondo y Junco de Vega, Luis Elizondo y Av. Eugenio Garza Sada, Nogales y Fernando García Roel, Av. del Estado y Av. Eugenio Garza Sada, Av. del Estado y Río Pánuco, 2 de Abril y Av. Eugenio Garza Sada, Fernando García Roel – Luis Elizondo – Ricardo Covarrubias – Jesús Cantú Leal.	Corto y mediano plazo.	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU)) del Distrito TEC, Consejo Estatal del Transporte, Gobierno Estatal, Gobierno Municipal, Secretaría de Obras Públicas Municipal, Secretaría de Vialidad y Transporte Municipal, Sector Privado.	Presupuesto municipal
		Ampliación de aceras de las siguientes calles: Av. Fernando García Roel, Luis Elizondo, Junco de la Vega, Nogales, Av. del Estado.			
		Proyecto de movilidad sustentable para Revolución y Garza Sada. (BRT)			
		Rediseño de las vialidades colectoras y subcolectoras identificadas en este programa de acuerdo a las especificaciones del modelo de Calle Completa de acuerdo a la definición del Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018.	Corto y mediano plazo.	Consejo Estatal del Transporte, Gobierno Estatal, Gobierno Municipal, Secretaría de Obras Públicas Municipal, Secretaría de Vialidad y Transporte Municipal, Sector Privado.	Presupuesto municipal



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

14.4. PROGRAMA DE MANEJO INTEGRAL DEL ESPACIO PÚBLICO EN EL DISTRITO TEC					
14.4.1. Subprograma de sustitución de arbolado del Distrito TEC	Renovar el arbolado deteriorado o envejecido, y reemplazarlo por especies acordes a la región.	Reforestación en aceras, sustitución por especies nativas	Corto y mediano plazo.	Gobierno Municipal y Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (Organismo Promotor de la Regeneración Urbana)	Aprovechamiento de estacionamiento en vía pública, y Obras por cooperación.
14.4.2. Subprograma de regeneración de parques y aprovechamiento del espacio público del Distrito TEC	Renovación de los parques existentes, la promoción de nuevos parques lineales, en los perímetros riparios, y la creación de parques de bolsillo en el espacio público apropiado para este fin	a. Parque Tecnológico (Delimitado por las calles: Químicos, Filósofos, Técnicos y Agrónomos), b. Parque Altavista - Luis Elizondo (Delimitado por las calles: Río Pánuco, Luis Elizondo y América del Sur), c. Parque Altavista (Delimitado por las calles: Habana, Río de Janeiro, Buenos Aires y Valparaíso), d. Parque México (Delimitado por las calles: Río Tamesí, Río Bravo y Río Guayalejo), e. Parque Altavista - San Juan Bosco (Delimitado por las calles: Brasil, Caracas, Carlos Osuna y Montevideo), f. Parque Valle Primavera (Delimitado por las calles: Playa de Hornos, Nantes, Esparta y El Havre), g. Parque Narvarte (Entre las calles: Puerto Marquez, Niza, Playa Hornos y Nantes), h. Parque La Primavera (Delimitado por las calles: Ricardo Covarrubias, Boulevard Primavera y Playa Larga), i. Parque LTH (Delimitado por las calles: Pedro Quintanilla, Culiacán y Guadalajara), j. Parque Estadio 1er Sector (Entre las calles: Atlante, Cruz Azul, Jabatos y Atlas), k. Parque Estadio 2do Sector (Entre las calles: Atlético de Bilbao, Rayados, Botafogo, Independiente y Racing), l. Parque Residencial Florida (Entre las calles: Pirineos, San Diego y Álamos), m. Parque Florida - José Alvarado Sur (Delimitado por las calles: José Alvarado, Ciriaco Vázquez, Mariano Monteverde, L. Balderas y Junco de la Vega), n. Parque Florida - José Alvarado Norte (Delimitado por las calles: Ignacio Mora Villamil, A. Terrez, Juan Pérez, Jesús Frontera, L. Alcorta, E. Martínez Celis, A. León y Jesús Frontera), o. Parque Rincón de Altavista (Delimitado por: Junco de la Vega, Playa Larga y el Arroyo Seco), p. Parque Roma (Delimitado por las calles: Palestina, Río Amazonas, Vesubio y Río Balsas), q. Parque lineal Arroyo Seco (A orillas del arroyo seco entre el Río la Silla y la calle Río Aguanaval*), r. Camellón Junco de la Vega (Entre las calles Playa Hornos y Mallorca), s. Camellón José Alvarado (Entre las calles Eugenio Garza Sada y Revolución)	Corto y mediano plazo.	Sector Privado, Gobierno Federal, Gobierno del Estado, Gobierno Municipal, Desarrolladores y vecinos.	Inversión Privada, Asociaciones Público Privadas, Comodatos o Concesiones.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

14.4.3. Subprograma de Manejo y Recuperación de bajo puentes y nodos	Aprovechar los espacios disponibles bajo los puentes vehiculares como espacios públicos, y evitar su deterioro y mala imagen urbana.	a. Eugenio Garza Sada y José Alvarado b. Eugenio Garza Sada y 2 de Abril c. Eugenio Garza Sada y Luis Elizondo	Corto y mediano plazo.	Gobierno Municipal y Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU)) del Distrito TEC	Inversión Privada, Asociaciones Público Privadas, Comodatos o Concesiones.
14.4.4. Subprograma de mejoramiento de banquetas	Dotar al distrito de una infraestructura adecuada para el tránsito de peatones, incluyendo de personas con capacidades diferentes.	Todo el Distrito TEC.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno Municipal y Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU)) del Distrito TEC	Recursos de estacionamientos y presupuesto participativo
14.4.5. Subprograma de mantenimiento del Espacio Público del Distrito TEC	Vigilar el mantenimiento de los espacios públicos, tanto parques y jardines como aceras, y gestionar la intervención de las instancias municipales correspondientes.	Todo el Distrito TEC.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno Municipal y Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU)) del Distrito TEC	Recursos de estacionamientos y presupuesto participativo
14.4.6. Subprograma de manejo de residuos	Reducir los residuos sólidos que se producen en el distrito, para mejorar los procesos de recolección y evitar plagas.	Todo el Distrito TEC.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno Municipal y Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU)) del Distrito TEC	Recursos de particulares
14.4.7. Reglamento de Señalización e Imagen Urbana	Dotar al Distrito TEC de una normatividad específica en materia de espacio público, señalética e imagen urbana.	Elaborar un reglamento específico para los espacios públicos, banquetas, mobiliario y elementos de señalización.	Corto plazo	Gobierno Municipal y Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU)) del Distrito TEC	Presupuesto municipal

14.5. PROGRAMAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA VIGILANCIA URBANÍSTICA					
VECINOS VIGILANTES URBANOS	El objetivo es apoyarse en la observación ciudadana organizada para tener mayor control sobre lo que sucede en materia de uso de suelo.	Autorizar el Reglamento de participación de los VECINOS VIGILANTES URBANOS	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno Municipal, IMPLAN y Sector Privado	
14.6. PROGRAMA VINCULACIÓN TRANSVERSAL DEL DISTRITO TEC.					
PROGRAMA DE VINCULACIÓN	Impulsar las estrategias de desarrollo económico, innovación e inclusión social en el marco del Distrito TEC.	1. Vinculación con dependencias de Desarrollo Económico 1. Vinculación con dependencias de Desarrollo Social y Vivienda	Corto, mediano y largo plazo	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) , Gobierno Federal, Gobierno del Estado,	

13. NIVEL INSTRUMENTAL

Para la operación, y financiamiento de los programas presentados en este programa parcial, se establecen los siguientes instrumentos administrativos, normativos y de financiamiento.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

13.1. Establecimiento del programa “VECINOS VIGILANTES URBANOS”

Por medio del presente Programa Parcial, se establece el programa de participación ciudadana de control urbano denominado “VECINOS VIGILANTES URBANOS”, mediante el cual los vecinos, como auxiliares de la autoridad pública, coadyuvan en la observancia del Programa Parcial. En virtud de ello, las autoridades municipales competentes realizarán, entre otras, las siguientes actividades:

1. Capacitarán a las juntas de vecinos y al Comité de Representantes de Vecinos del DistritoTec en materia del programa parcial y el marco jurídico aplicable en materia de desarrollo urbano.
2. Certificarán y acreditarán a representantes de las juntas de vecinos como “Vecinos Vigilantes Urbanos”.
3. Atenderán las observaciones y denuncias de los “Vecinos Vigilantes Urbanos”.
4. Promoverán la elaboración y proyectos a través del mecanismo de “Presupuesto Participativo” del Municipio de Monterrey.
5. Resolverán las denuncias y observaciones vecinales, en un plazo no mayor a cinco días hábiles.
6. Informar de manera oportuna y transparente a la junta de vecinos y al Comité de Representantes de Vecinos del DistritoTec de los procesos administrativos, proyectos públicos, y permisos de construcción otorgados por el municipio dentro del Distrito.

13.1.1. Reglamento interno de participación ciudadana para el control urbano del DistritoTec, a través del Programa “VECINOS VIGILANTES URBANOS”

El programa “VECINOS VIGILANTES URBANOS” consiste en consolidar e institucionalizar la participación ciudadana en el control urbano, a través de las juntas de vecinos organizadas que participen en el *Comité de Representantes Vecinales del DistritoTec*.

Para lograr lo anterior se deberá respetar el siguiente ordenamiento interno para el control urbano del DistritoTec, complementario al Reglamento de Participación Ciudadana del Municipio:



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

- a. Las juntas de vecinos del DistritoTec, que deseen participar dentro del Programa “VECINOS VIGILANTES URBANOS” deberán inscribirse primeramente en las oficinas de participación ciudadana municipal y formar parte del *Comité de Representantes Vecinales del DistritoTec*.
- b. Una vez registrada, la junta de vecinos deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio que se les otorgue una capacitación básica y certificación, sobre el programa parcial y el marco jurídico aplicable en materia de desarrollo urbano.
- c. El *Comité de Representantes Vecinales del DistritoTec* elegirá una Comisión de Seguimiento de Control Urbano, compuesto, como mínimo, por cinco personas, elegidas democráticamente, que hayan recibido la capacitación, misma que estará acreditada y fungirá como enlace directo ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal para las denuncias y observaciones, en materia de usos de suelo, usos de edificación y construcciones, así como su seguimiento.
- d. Los integrantes de las Comisiones de Seguimiento de Control Urbano permanecerán en dicha responsabilidad por un período de un año, pudiendo ser ratificados durante dos períodos adicionales de un año cada uno, en caso de solicitarlo.
- e. La participación de los “VECINOS VIGILANTES URBANOS” será a título de colaboración ciudadana con carácter honorífico, rigiéndose por el principio de buena fe y con propósitos de interés general. En caso de que algún integrante de la Comisión de Seguimiento de Control Urbano tenga algún conflicto de interés con los usos de suelo, de edificación o las obras que se lleven a cabo en su colonia, deberá de abstenerse de participar en las gestiones de control urbano que lleve a cabo la Comisión.
- f. Son causas de conflicto de interés, que el inmueble que se vaya a verificar sea colindante directa de su casa o lugar de actividad comercial; que los constructores o propietarios de inmuebles o sus construcciones sea familiar hasta en tercer grado, directa o indirectamente; que la actividad que se desea instalar en el inmueble en cuestión sea del mismo giro que la actividad desarrollada por el miembro de la comisión.
- g. Las Comisiones de Seguimiento de Control Urbano podrán solicitar y la autoridad pública competente estará obligada a proporcionar toda la información referente a las licencias de uso de suelo o de edificaciones, así como permisos de construcción de la obra observada por la junta de vecinos, al interior de la circunscripción de la colonia correspondiente.
- h. La autoridad pública competente deberá citar, en los tres días hábiles siguientes a la solicitud recibida, a los miembros de la Comisión de Seguimiento de Control Urbano para informar de los trámites de uso de suelo, de uso de edificación o de permisos de construcción, según se trate.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

- i. Los miembros de la Comisión de seguimiento de Control Urbano, podrán levantar actas circunstanciadas, firmadas por todos sus integrantes, mediante las cuales, a través de fotografías, videos, declaraciones, documentos y otros elementos que consideren convenientes, se hagan constar hechos relacionados con la observancia de la normatividad aplicable, así como del cumplimiento de licencias de uso de suelo, de uso de edificación o de permisos de construcción, según se trate.
- j. La autoridad pública competente deberá ordenar y realizar una inspección física al inmueble en cuestión dentro de los tres días hábiles siguientes a la entrega de la solicitud por parte de la Comisión de Seguimiento de Control Urbano correspondiente, y resolver su dictamen dentro de los siete días hábiles siguientes a la inspección, mismo que participará a los miembros de la Comisión de Seguimiento, a fin de realizar lo que proceda conforme a derecho.

13.2. El Organismo Promotor de la Regeneración Urbana del Distrito Tec

El Organismo Promotor de la Regeneración Urbana, como Organismo Público Descentralizado Municipal, será autofinanciable y tendrá como objeto la gestión y promoción de acciones de regeneración urbana señaladas en el presente programa, tanto para la regeneración integral de las calles completas, como para la promoción de polígonos de actuación en las distintas colonias que forman parte del Distrito Tec, la creación de áreas accesibles para atraer a nuevas familias, y la gestión integral del espacio público del Distrito Tec. Para tal fin podrá fungir como administrador de los recursos públicos que se destinen a tal objeto para elaborar los estudios y proyectos sectoriales que sean necesarios, para la promoción de desarrollos inmobiliarios habitacionales, comerciales, de investigación y enseñanza, culturales y demás autorizados por el presente Programa, así como para la gestión ante las diversas dependencias municipales, estatales o federales sobre la emisión de autorizaciones, permisos, licencias o cualquier otro requisito conducente para llevar a cabo la aplicación del presente programa.

Estará estructurado de la siguiente manera:



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

1. Un Consejo de Administración que estará integrado por el Presidente municipal, el Tesorero municipal, el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, el Secretario de Servicios Públicos Municipal, el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del Ayuntamiento, el Director General del IMPLANC, un representante del Comité de Representantes De Vecinos del DistritoTec, distinto al Tecnológico de Monterrey, y un representante del Tecnológico de Monterrey, como vecino institucional de mayor importancia en el Distrito. El Director General de este Organismo fungiría como Secretario Técnico del Consejo, con derecho a voz pero sin voto. Adicionalmente, podrían participar como invitados representantes de otras dependencias y entidades públicas federales, estatales y municipales, con derecho a voz pero sin voto. La función primordial del Consejo de Administración, además de velar por el correcto funcionamiento del Organismo, será la de priorizar y evaluar la factibilidad de los proyectos. Por lo tanto sus alcances serán de autorización de proyectos y de control de los recursos públicos involucrados, así como de aportaciones privadas.
2. Un Consejo Consultivo que estará integrado por el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, el Director general del IMPLANC, un representante del ITESM, como vecino institucional de mayor importancia en el DistritoTec, tres representantes elegidos por el Comité de Representantes de Vecinos del DistritoTec, distintos al Tecnológico de Monterrey,, así como representantes de organizaciones civiles locales relacionadas con el urbanismo, la ingeniería y la arquitectura que el Consejo de Administración estime conveniente. Su función principal es fungir como un órgano de consulta y asesoría técnica, de participación ciudadana, apoyo, coordinación y enlace.
3. Un Consejo del Espacio Público que se integrará por el Director General del organismo promotor de Regeneración Urbana, un representante del ITESM, como vecino institucional de mayor importancia en el Distrito, un Comité de nueve miembros elegido de entre el Comité de Representantes de Vecinos del DistritoTec Su principal función será participar como visor en la regulación e implementación del manejo del espacio público en materia de diseños específicos, establecimiento de concesiones y reglamentaciones, y la aplicación de multas; así como incentivar el trabajo comunitario coordinado por las juntas de vecinos que implique la reflexión y concertación para el trabajo permanente alrededor de actividades en pro del espacio público.

Para desarrollar sus labores de manera económicamente sustentable, el Organismo Promotor de la Regeneración Urbana del DistritoTec podrá recibir aportaciones públicas



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

y privadas, honorarios por gestión y promoción, así como una participación económica de los trabajos o proyectos a ejecutar, con la finalidad de permitir la sustentabilidad financiera del Organismo.

En este sentido, el Organismo Promotor iniciará sus actividades dando prioridad a los siguientes polígonos de actuación: 3, 4, 7, 8 y 15 así como aquellos que posteriormente acuerde el Consejo de Administración:

Dentro de las atribuciones del Organismo, se considerarán las siguientes:

- I. Promover, proponer, planear, aprobar y realizar acciones y proyectos de regeneración urbana dentro del Distrito a que se refiere el Programa Parcial de Desarrollo Urbano, incluyendo la gestión de densidades y potencialidades condicionadas en polígonos de actuación;
- II. Analizar, evaluar y, en su caso, emitir dictámenes sobre la viabilidad de los proyectos de regeneración urbana, así como sugerir o instruir cambios a los mismos en base al Programa Parcial de Desarrollo Urbano;
- III. Identificar, promover, aprobar y priorizar la constitución, organización y funcionamiento de Polígonos de Actuación, así como determinar los plazos y las condiciones para la iniciación de cada Polígono de Actuación;
- IV. Fungir como entidad pública autorizada para la recepción de solicitudes, integración, presentación y tramitación de expedientes ante dependencias y entidades municipales, estatales o federales competentes relacionadas con la regeneración urbana en base al Programa Parcial de Desarrollo Urbano;
- V. Coadyuvar con las autoridades o dependencias municipales, estatales o federales según corresponda, en la observancia del Programa Parcial referente a la emisión de los permisos, licencias, autorizaciones y demás trámites que se requieran;
- VI. Planear, diseñar, programar, presupuestar, adjudicar, contratar, ejecutar, conservar y modificar proyectos de obra pública dentro del Distrito a que se refiere el Programa Parcial, en coordinación con las dependencias municipales, estatales o federales competentes en materia de obra pública;



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

- VII. Elaborar dictámenes, opiniones, estudios e informes relacionados con el Programa Parcial, o respecto de proyectos de regeneración urbana;
- VIII. Brindar orientación y asesoría técnica urbana a quien la solicite en relación con el Programa Parcial;
- IX. Dar seguimiento y, en su caso, opinar sobre denuncias ciudadanas de carácter urbanístico relacionadas con el Programa Parcial;
- X. Dictaminar las solicitudes de apertura, prolongación, ampliación, rehabilitación o modificación de vías públicas locales dentro del Distrito a que se refiere el Programa Parcial;
- XI. Proponer a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología lineamientos para la ejecución del Programa Parcial distrital, y, en su caso, aplicarlos;
- XII. Promover la regularización y evitar asentamientos humanos irregulares en el Distrito;
- XIII. Proponer, proteger y recuperar las zonas de uso público, para el uso y goce de sus habitantes dentro del Distrito, así como realizar acciones relacionadas con el espacio público;
- XIV. Recaudar y administrar recursos públicos provenientes de obras por cooperación, o provenientes de aquellos acuerdos con el Municipio que le permitan la recaudación y administración de ingresos por servicios públicos, así como de cualquier otra contribución pública o de particulares relacionados con obras, servicios y eventos;
- XV. Coadyuvar con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en vigilar la observancia del Programa Parcial y los compromisos acordados;



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

- XVI. Llevar a cabo las gestiones, negociaciones, acuerdos y demás actos ante los particulares propietarios de inmuebles que formen parte de un Polígono de Actuación;
- XVII. Celebrar contratos de fideicomiso y otros mecanismos de colaboración en cada Polígono de Actuación, si así se estima conveniente;
- XVIII. Celebrar todo tipo de convenios y/o contratos con personas físicas o morales, públicas o particulares;
- XIX. Participar en la constitución, operación de fideicomisos, públicos o privados, cuyos fines se relacionen al Distrito a que se refiere el Programa Parcial;
- XX. Promover la participación ciudadana en las acciones de regeneración urbana, así como en las acciones relativas al espacio público, y
- XXI. Las demás que le confieran otras normas jurídicas y las que le encomiende el Ayuntamiento o el Presidente Municipal.

El Organismo deberá presentar al Ayuntamiento, para su aprobación, su reglamento orgánico en un plazo no mayor a tres meses después de la instalación de su Consejo de Administración.

13.3. Acciones para la ejecución de proyectos en los polígonos de actuación de regeneración urbana en el Distrito Tec

Para gestionar un polígono de actuación de regeneración urbana, el Organismo Promotor de la Regeneración Urbana deberá llevar a cabo las siguientes acciones:

- a. Definición del polígono de actuación.
- b. Gestión del proyecto ante los particulares propietarios dentro del polígono de actuación.
- c. Presentación del proyecto de regeneración para la revisión técnica del Consejo Consultivo del Organismo Promotor.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

- d. Presentación del proyecto de regeneración para la aprobación el Consejo de Administración del Organismo Promotor.
- e. Gestión, en su caso, del decreto municipal de obra financiada por Derechos de Obra por Cooperación.
- f. Elaboración de estudios técnicos y sobre el estado que guarda la infraestructura en la zona.
- g. Elaboración de estudios de mercado.
- h. Elaboración de un anteproyecto de Diseño Urbano para la calle completa y mejoramiento de la infraestructura,
- i. Elaboración de un presupuesto paramétrico de costos de mejoramiento de la infraestructura,
- j. Gestión de subsidios y apoyos de parte de las autoridades locales, estatal y federal.
- k. Elaboración de una propuesta de recuperación económica. Dicho monto podrá considerar un porcentaje del monto total de las obras a ejecutar, para fines de pago de servicios prestados por el Organismo Promotor de la Regeneración Urbana, el cual deberá ser aprobado por el Consejo de Administración del Organismo.
- l. Elaboración del Proyecto Ejecutivo de las obras a realizarse para la regeneración del polígono de actuación y calle completa.
- m. Apoyo técnico y consejería jurídica a los particulares para la realización de asociaciones entre vecinos para la consolidación de reagrupamientos parcelarios.
- n. Constitución, en su caso, de un fideicomiso de administración de los recursos públicos y privados derivados del Cobro de los Derechos de Obra por Cooperación.
- o. Instrumentación, en su caso, del cobro de Derechos de Obra por Cooperación, conforme a la Ley Estatal de Obras Públicas.
- p. Contratación y supervisión de la ejecución de los trabajos, coordinadamente con la Secretaría de Obras Públicas municipal.
- q. Gestión de los aumentos de potencialidad urbanística para todos los predios participantes efectivos dentro del polígono de actuación ante las autoridades correspondientes. Los propietarios de los predios que se hayan negado a participar por cualquier vía legal, quedarán excluidos de los beneficios del incremento de potencialidad urbana.
- r. Entrega de los trabajos terminados a la autoridad municipal correspondiente.
- s. Cualquier otra acción que se apruebe por el Consejo de Administración del Organismo.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

13.4 Seguimiento, evaluación, revisión y ajuste del Programa Parcial

El presente Programa Parcial estará sujeto a la implementación de un mecanismo de seguimiento, evaluación, revisión y ajuste, por lo menos, cada tres años, propuesto por el Comité de Representantes de Vecinos del DistritoTec con el fin de evaluar y, en su caso, corregir y mejorar lo propuesto por el presente.

INDICES

ÍNDICE DE MAPAS

Con formato: Fuente: (Predeterminado) Gill Sans MT, 14 pto, Negrita, Color de fuente: Texto 1, Español (España - alfab. tradicional), Espacio ajustado en 12 pto

Mapa 1. Polígono del DistritoTec y Zona impactada por la urbanización.....	16
Mapa 2. Colonias del DistritoTec.	17
Mapa 3. Zonificación actual del DistritoTec de acuerdo a PDUMM 2013-2025.....	23
Mapa 4. Densidades actuales en el DistritoTec de acuerdo a PDUMM 2013-2025	24
Mapa 5. Topografía y riesgos geológicos.	30
Mapa 6. Hidrología del DistritoTec en 1940.	32
Mapa 7. Riesgos de inundación.	33
Mapa 8. Infraestructura de agua.	36
Mapa 9. Infraestructura de drenaje.....	37
Mapa 10. Infraestructura de manejo del agua pluvial.....	38
Mapa 11. Infraestructura eléctrica y de gas.	39
Mapa 12. Usos de suelo desagregados.....	42
Mapa 13. Zonificación conceptual con base en usos de suelo desagregados.....	49
Mapa 14. Tamaño de los lotes.....	51



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Mapa 15. Histórico de fraccionamientos registrados Monterrey Sur.	57
Mapa 16. Plano mercadológico de vivienda.	59
Mapa 17. Análisis inmobiliario Monterrey Sur. Centros comerciales.....	66
Mapa 18. Vialidades principales del DistritoTec.	71
Mapa 19. Encuesta Mi Campus. Rutas de circulación de bicicletas.....	72
Mapa 20. Encuesta Mi Campus. Intersecciones peligrosas.	73
Mapa 21. Encuesta Mi Campus. ¿Dónde te estacionas?	74
Mapa 22. Análisis de banquetas.	81
Mapa 23. Estrategia de Usos de suelo (E01).	99
Mapa 24. Estrategia de Densidad (E02).	100
Mapa 25. Estrategia de Polígonos de Actuación (E03).	104
Mapa 26. Estrategia de Usos de suelo condicionado (E04).	105
Mapa 27. Estrategia de Densidad condicionada (E05).....	106
Mapa 28. Estrategia de Imagen Urbana.....	108
Mapa 29. Estrategia Vial.	111

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1. Estadísticas de espacios verdes DistritoTec.	35
Cuadro 2. Usos de suelo desagregados.....	41
Cuadro 3. Usos de suelo desagregados por colonia.	44
Cuadro 4. Análisis del equipamiento educativo.....	46
Cuadro 5. DistritoTec. Necesidades de equipamiento público.....	47
Cuadro 6. Tamaño de los lotes.....	50
Cuadro 7. Estadísticas demográficas históricas dentro del DistritoTec.	52
Cuadro 8. Análisis del Mercado potencial para la zona Monterrey Sur.....	56
Cuadro 9. Oferta de vivienda en la actualidad en sector Monterrey Sur.	58



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Cuadro 10. Oferta de vivienda nueva zona sur. Unifamiliares.....	60
Cuadro 11. Oferta de vivienda nueva zona sur. Multifamiliares.	61
Cuadro 12. Oferta de vivienda zona sur. Lotes.	61
Cuadro 13. Análisis de la oferta en arrendamiento.	63
Cuadro 14. Análisis de mercado potencial de vivienda para el DistritoTec.....	64
Cuadro 15. Análisis de capacidad de compra o pago de hipoteca.....	65
Análisis de centros comerciales Monterrey Sur.....	67
Cuadro 16. Análisis de aforos vehiculares.....	77
Cuadro 17. Análisis de banquetas.....	82
Cuadro 18. Vialidades sujetas a la estrategia de regeneración urbana.....	93
Cuadro 19. Aprovechamiento de predios industriales o grandes baldíos y sus densidades actuales y propuestas.....	94
Cuadro 20. Densidad de vivienda estimada aplicando la estrategia de regeneración.	96
Cuadro 21. Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo y estacionamientos.	119
Cuadro 22. Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo y estacionamientos condicionados.....	130
Cuadro 23. Densidades y lineamientos urbanísticos	140
Cuadro 24. Densidades y lineamientos urbanísticos condicionados.	141
Cuadro 25. Matriz de programas y proyectos del DistritoTec.	158

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Zonas estratégicas. PDUMM 2013-2025.....	22
Figura 2. Problemas urbanos a partir de consulta ciudadana.....	26
Figura 3. Plan Maestro Campus Monterrey, 2014.....	28
Figura 4. Pirámide poblacional DistritoTec.	53
Figura 5. Pirámide poblacional 2010 de Monterrey.	54
Figura 6. Encuesta Origen y Destino. Localización de viajes.....	75



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

Figura 7. Encuesta Origen y Destino. Disposición a nuevos proyectos.....76

Figura 8. Alturas permitidas para calles completas.144

Figura 9. Propuesta de secciones viales para el DistritoTec.147



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

GLOSARIO

Calle completa: Son calles diseñadas para facilitar el tránsito seguro y confortable de todos los ciudadanos peatones, ciclistas, conductores y usuarios de transporte público de todas las edades y con todo tipo de habilidades motoras.(...) Una Calle Completa considera: aceras anchas, carriles para bicicletas, cruceros fáciles para peatones, carriles para transporte público, parabuses cómodos y accesibles, camellones de salvaguarda, carriles más estrechos para vehículos, etc.

Calle completa: Son calles diseñadas para facilitar el tránsito seguro y confortable de todos los ciudadanos peatones, ciclistas, conductores y usuarios de transporte público de todas las edades y con todo tipo de habilidades motoras.(...) Una Calle Completa considera: aceras anchas, carriles para bicicletas, cruceros fáciles para peatones, carriles para transporte público, parabuses cómodos y accesibles, camellones de salvaguarda, carriles más estrechos para vehículos, etc.

Calle de tráfico calmado: Son calles de tránsito mixto con prioridad peatonal donde deberán implementarse medidas de pasificación de tránsito que posibiliten la convivencia armónica de distintos usuarios, incluidos peatones, ciclistas y automovilistas. El acceso de vehículos motorizados podrá restringirse permitiendo así como vehículos de servicios de emergencia, de reparto y de mantenimiento a ciertas horas. El diseño de estas calles deberá considerar las condiciones de seguridad, movilidad, y accesibilidad universal privilegiando las necesidades de peatones y ciclistas. Estas calles podrán transformarse en calle peatonal, siempre y cuando se realicen los estudios necesarios para justificar su transformación.

Calle peatonal: Son calles en las que prevalece la circulación de sistemas de transporte no motorizados y se restringe total o parcialmente el acceso a sistemas motorizados. La implementación de calles peatonales podrá ser de carácter temporal o permanente siempre y cuando se realicen los estudios de movilidad que justifiquen su transformación y se cuente con todos los permisos requeridos.

Espacio Público: Entiéndase por espacios urbanos de uso público; parques, plazas, calles, banquetas, y vialidades en general.

Gentrificación: proceso de transformación urbana en el que la población original de un sector o barrio es progresivamente desplazada por otra de un mayor nivel adquisitivo a la vez que se renueva.

Movilidad Sustentable: Política de planificación urbana que vincula y coordina tres sectores; el ambiental, el de transporte y el de desarrollo urbano. Para ello, promueve dos ejes de política: la implementación de sistemas integrados de transporte urbano de alta calidad como eje rector del desarrollo de infraestructura en las ciudades, y la integración de las estrategias de movilidad no motorizada con las de racionalización del uso de automóvil y calidad de espacio público.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Vertisol: En las clasificaciones de suelos, es el suelo generalmente negro donde hay un alto contenido de arcilla expansiva que forma profundas grietas en las estaciones secas o en años.

Litosol: Es el tipo de suelo más abundante del país y se caracteriza por su profundidad menor de 10 centímetros, limitada por la presencia de roca, tepetate o caliche endurecido.

Lutita: Roca sedimentaria detrítica o clástica, integrada por detritos clásticos constituidos por partículas de los tamaños de la arcilla y del limo. Son porosas y a pesar de esto impermeables ya que sus poros son muy pequeños y no están bien comunicados entre ellos. Pueden ser rocas madre de petróleo y de gas natural.

SIMAP: Sistema Integral de Manejo de Aguas Pluviales.

IMPLANC: Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey.

Tecnológico de Monterrey: Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey.

CONAGUA: Comisión Nacional del Agua.

SEP: Secretaría de Educación Pública.

SEDATU: Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

INEGI: Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

CUS: Coeficiente de Uso de Suelo.

COS: Coeficiente de Ocupación de Suelo.

CAV: Coeficiente de Área Verde.

ZMM: Zona Metropolitana de Monterrey.

PDUMM: Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey.”

Por lo anterior, y

CO NSIDERANDO

PRIMERO. Que estas Comisiones Unidas son competentes para conocer del presente asunto conforme lo dispuesto en los con fundamento en los artículos 29, fracción II, 31, fracción IV, y 43 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; 56, 58, fracciones I, inciso a), y VIII, incisos a), b) y c), 61 y 62 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León

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

Aprobación de la consulta pública del proyecto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito TEC



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

determinan que sin perjuicio de la competencia constitucional, en el desempeño de las funciones o la presentación de los servicios a su cargo, los municipios observarán lo dispuesto por las leyes federales y estatales.

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

CUARTO. Que en términos de lo dispuesto por el artículo 81 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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.

QUINTO. Que los artículos 15 y 16 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 54, 55, 83 y 87 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, determinan el proceso de elaboración, consulta y aprobación de los Planes o Programas de Desarrollo Urbano.

SEXTO. Que los artículos 16, fracción I, de la Ley General de Asentamientos Humanos; 54, fracción I, 83 y 87 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establecen que la autoridad municipal, competente en materia de desarrollo urbano, formulará el proyecto de programa de desarrollo urbano.

SÉPTIMO. Que el artículo 54, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que el Ayuntamiento es la autoridad encargada de autorizar que sean sometidos a consulta pública los planes o programas de desarrollo urbano.

OCTAVO. Que en términos del artículo 8, fracción II, del Reglamento Orgánico del Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, el Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey tiene como atribuciones el coordinar, elaborar, revisar, evaluar y dar seguimiento a los proyectos, planes y programas de desarrollo urbano del municipio, de centro de población, de centros urbanos, parciales, distritales y sectoriales, relacionados con el desarrollo urbano sustentable, la planeación estratégica y el fomento a la convivencia.

NOVENO. Que dentro del plano E03A, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 identifica como zona estratégica, y susceptible al programa de Reordenamiento Urbano, al polígono que incluye al campus Monterrey del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y sus colonias vecinas.

DÉCIMO. Que en virtud de que este Municipio lleva a cabo acciones continuas tendientes a garantizar una correcta planeación y organización urbana, que den respuesta a las necesidades de la colectividad y, que una vez analizado el proyecto del



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito TEC, los integrantes de estas Comisiones Unidas de Gobernación y Reglamentación y de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento consideramos adecuado iniciar el proceso de elaboración del Programa referido y someter a consulta pública su contenido.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, estas Comisiones Unidas de Gobernación y Reglamentación y de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento presentan a la consideración de este Órgano Colegiado los siguientes:

ACUERDOS

PRIMERO: Se autoriza la consulta pública del proyecto de **PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DISTRITO TEC**, conforme el proyecto formulado por el Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, en términos de lo dispuesto por los artículos 54, 84, 85 y 87 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, por el término de 30-treinta días naturales, contados a partir del día siguiente de la última publicación, en el Periódico Oficial y en 2-dos diarios de los de mayor circulación, del aviso al que hace referencia el Acuerdo Segundo.

SEGUNDO: Publíquese el aviso al que hace referencia el artículo 54, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, por lo menos en 2-dos de los diarios de mayor circulación en la entidad, durante 3-tres días consecutivos con un tamaño mínimo de un octavo de página, así mismo publíquese en el Periódico Oficial del Estado.

El aviso deberá establecer el calendario con la fecha y hora, y el lugar en donde se realizarán las audiencias públicas, para que los interesados presenten por escrito a la autoridad los planteamientos que consideren respecto del proyecto de Programa de Parcial de Desarrollo Urbano Distrito TEC, conforme lo determina el artículo 16 de la Ley General de Asentamientos Humanos.

Dicho aviso, de conformidad con lo que establece el artículo 54, fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano, especificará los principales cambios, modificaciones y zonas afectadas que se establecen en el **PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DISTRITO TEC** que se autoriza consultar.

TERCERO: Conforme a lo establecido en los artículos 16 de la Ley General de Asentamientos Humanos y 54, fracción V, incisos a) y b), de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el proceso de participación social iniciará con la primera audiencia pública, la cual se efectuará el día 16 de julio del 2015 en la plaza de



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

la Colonia Tecnológico ubicada en el cruce de las calles Filósofos y Químicos de dicha colonia a las 10:00 horas.

Ese mismo día se efectuará la audiencia con el Consejo Ciudadano del Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, a las 17:30 horas en Morelos 867 Oriente, Barrio Antiguo en Monterrey, Nuevo León.

La consulta pública concluirá con la segunda audiencia, la cual se realizará el día 14 de agosto del 2015 a las 17:30 horas en la Rectoría del ITESM.

En las audiencias, el Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, levantará actas circunstanciadas que consignen la asistencia, y las preguntas y planteamientos de los asistentes, mismos que serán utilizados en lo procedente, en los ajustes al proyecto presentado junto con las propuestas que se hayan recibido a lo largo del periodo de consulta. En el caso que lo estime conveniente el Instituto tomara fotografía y video.

CUARTO: El proyecto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito TEC deberá estar disponible para la consulta pública durante el plazo señalado en el Acuerdo Primero, de lunes a viernes de 09:00 a 17:00 horas, en las oficinas del Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, y en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, ubicados en el Condominio Acero Piso C1, Zaragoza núm. 1000 sur, Centro, Monterrey, Nuevo León, así como en el portal de Internet www.monterrey.gob.mx y en la página web del IMPLANC de Monterrey, www.implancmty.org

QUINTO: Adicional a lo establecido en el Acuerdo Segundo del presente Dictamen, durante el plazo previsto de la consulta pública, el Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, podrá recibir en el horario de 09:00 a las 17:00 horas, por parte de los interesados, escritos sobre los planteamientos que consideren del proyecto, debiendo estar fundamentados, especificando el nombre completo del interesado, domicilio para oír y recibir notificaciones, así como un correo electrónico, debiendo plasmar la firma autógrafa de la persona que realice la propuesta.

De igual manera podrán recibirse vía electrónica en el correo electrónico consultapublica@implancmty.org, debiendo contener los datos mencionados en el párrafo que antecede.

SEXTO: El Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, auxiliará al Ayuntamiento a formular proyectos de las respuestas de los planteamientos improcedentes, las cuales deberán estar fundadas y motivadas de conformidad con lo dispuesto por el artículo 54, fracción VI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

SÉPTIMO: Cumplida con las formalidades para la participación social en la formulación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito TEC, el Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, elaborará el proyecto final incorporando los resultados de la consulta.

Una vez que haya elaborado el documento final del proyecto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito TEC, el Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, lo remitirá a las Comisiones Unidas de Gobernación y Reglamentación y de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento, las cuales procederán a elaborar el dictamen correspondiente para someterlo a aprobación de este Ayuntamiento.

OCTAVO: Publíquense los presentes acuerdos en el Periódico Oficial del Estado, difúndase en la Gaceta Municipal y en el portal de Internet www.monterrey.gob.mx

**ATENTAMENTE
MONTERREY, NUEVO LEÓN, A 07 DE JULIO DE 2015
COMISIÓN DE GOBERNACIÓN Y REGLAMENTACIÓN DEL AYUNTAMIENTO**

**REGIDORA ERIKA ELIZABETH BLANCO CORONADO
PRESIDENTA**

**SÍNDICA SEGUNDA IRASEMA ARRIAGA BELMONT
SECRETARIA**

**REGIDOR HANS CHRISTIAN CARLÍN BALBOA
VOCAL**

**REGIDORA CARLOTA GUADALUPE VARGAS GARZA
VOCAL**



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO

**REGIDOR MAURICIO MIGUEL MASSA GARCÍA
PRESIDENTE**

**REGIDOR JOSÉ ÓSCAR MENDOZA OVIEDO
SECRETARIO**

**REGIDORA MARTHA ISABEL CAVAZOS CANTÚ
VOCAL**

**REGIDORA ELIA DE LA FUENTE DE LA FUENTE
VOCAL**

**REGIDORA CARLOTA GUADALUPE VARGAS GARZA
VOCAL**