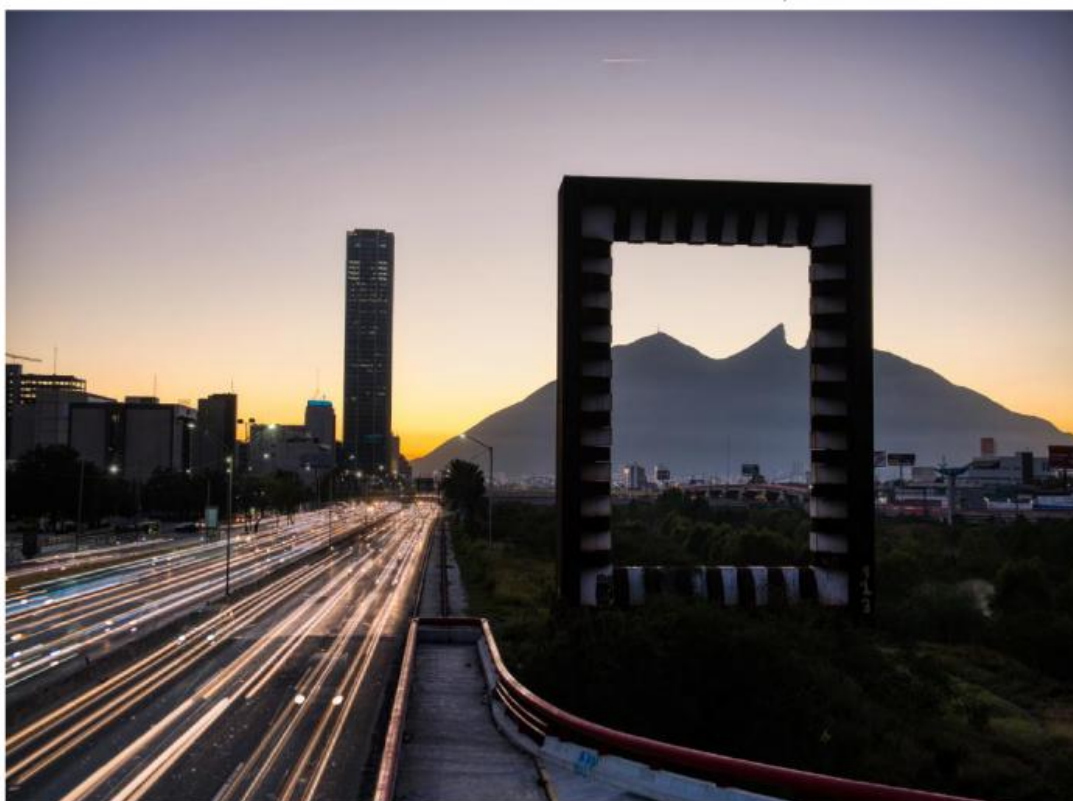




GOBIERNO DE  
**MONTERREY**

# GACETA MUNICIPAL

ÓRGANO INFORMATIVO DEL AYUNTAMIENTO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN



VOLUMEN XXV  
ESPECIAL JUNIO 2019  
PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO  
PURÍSIMA-ALAMEDA  
2019-2021

EJEMPLAR GRATUITO

**Programa Parcial de Desarrollo Urbano  
Distrito Purísima-Alameda**



## ÍNDICE

### **CAPÍTULO I: ANTECEDENTES, FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA Y NORMATIVIDAD**

#### 1.1 ANTECEDENTES

#### 1.2 FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN JURÍDICA

#### 1.3 CONGRUENCIA CON LOS NIVELES SUPERIORES DE PLANEACIÓN

### **CAPÍTULO II: DIAGNÓSTICO PROPOSITIVO**

#### 2.1 MEDIO URBANO CONSTRUIDO

#### 2.2 MEDIO SOCIOECONÓMICO

#### 2.3 MEDIO FÍSICO NATURAL

#### 2.4 PELIGRO, RIESGOS Y VULNERABILIDAD

#### 2.5 PLANIFICACIÓN PARTICIPATIVA

#### 2.6 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

### **CAPÍTULO III: POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS**

#### 3.1 INTRODUCCIÓN

#### 3.2 DESARROLLO URBANO Y USO DE SUELO

#### 3.3 MEDIO AMBIENTE Y MITIGACIÓN DE RIESGOS

#### 3.4 IMAGEN URBANA, REGENERACIÓN Y APROVECHAMIENTO DE ESPACIOS PÚBLICOS

#### 3.5 MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

#### 3.6 INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO

#### 3.7 SEGURIDAD

#### 3.8 CIUDANIZACIÓN

### 3.9 CONCLUSIONES

## **CAPÍTULO IV: NIVEL NORMATIVO**

### 4.1 INTRODUCCIÓN

### 4.2 DELIMITACIÓN DE ZONAS ESTRATÉGICAS

### 4.3 USO DE SUELO

### 4.4 COEFICIENTES DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO

### 4.5 DISPOSICIÓN PARA LA EDIFICACIÓN

### 4.6 CONFIGURACIÓN DE EDIFICACIONES Y FORMA URBANA

### 4.7 DISPOSICIONES ARQUITECTÓNICAS

### 4.8 ESTACIONAMIENTO

### 4.9 PAISAJISMO Y SEÑALIZACIÓN

### 4.10 MEDIO AMBIENTE Y CONSERVACIÓN DE RECURSOS NATURALES

## **CAPÍTULO V: PROGRAMAS Y PROYECTOS**

### 5.1 MATRIZ Y FICHAS DE PROYECTOS

## **CAPÍTULO VI: INSTRUMENTOS Y MECANISMOS**

### 6.1 INTRODUCCIÓN

### 6.2 ASOCIACIÓN CIVIL

### 6.3 INSTRUMENTOS

### 6.4 MECANISMOS DE SEGUIMIENTO, CONTROL Y EVALUACIÓN

### ÍNDICE DE MAPAS

### ÍNDICE DE CUADROS

### INDICE DE FIGURAS

**CAPÍTULO I**  
**ANTECEDENTES,**  
**FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA**  
**Y NORMATIVIDAD**



## **1.1 ANTECEDENTES**

### **1.1.1 VISIÓN**

El desarrollo urbano de Monterrey ha sido moldeado por sus formaciones naturales incluyendo las montañas, valles, y ríos, lo cual caracteriza su forma e identidad de ciudad. Aún con la presencia de eventos naturales que han sido desde largas temporadas de lluvia hasta prolongados periodos de sequía, en la ciudad se ha logrado establecer una tasa de crecimiento económico que ha permitido a Monterrey ser un nodo multinacional en el sector industrial y de educación.

A pesar de esto, la tasa de crecimiento que se ha disparado dramáticamente durante los últimos 50 años y el crecimiento físico de la ciudad a través de un desarrollo extenso y horizontal, han dado como resultado la densificación de zonas periféricas y el abandono y decaída del centro de la ciudad. Al mismo tiempo, el número de automóviles en el área metropolitana se ha triplicado a más de dos millones de automóviles desde 1997 y los tiempos de traslado y horas pico han aumentado proporcionalmente. La logística vial se ha convertido en prioridad del desarrollo urbano en Monterrey, dejando a un lado estrategias que fomenten un desarrollo sostenible en el largo plazo.

Por todo lo anterior, es necesario un cambio de paradigma con la adopción de modelos de planeación inteligente y eficiente, considerando el desarrollo de una ciudad más compacta con una densidad óptima y desarrollo basado en sistemas de transporte colectivo y no motorizado. La revitalización de la Zona Centro y en especial, del Distrito Purísima-Alameda es una oportunidad en la que debemos de pensar más allá de su simple redensificación. Por ello, debemos generar una plataforma que permita reestablecer una visión propia de la ciudad como un lugar próspero, que fomente la vida y el lugar para vivir, creando una ciudad para las personas en toda la amplitud del concepto.

El barrio es un elemento histórico que ha establecido la estructura y el marco social para el desarrollo de Monterrey y que hoy en día proporciona y ofrece los fundamentos estratégicos para las bases de la regeneración urbana de la Zona Centro en términos de fomentar la creación de “lugares para la gente”. Esto es, lugares que promuevan la cohesión social e identidad, acompañada de convivencia entre vecinos y el sentido de pertenencia. La Zona Centro es conveniente para vivir por su ubicación céntrica lo que conlleva, en teoría, tiempos de traslado cortos. Aun así, la vivienda actual en oferta no satisface las necesidades y deseos de los consumidores actuales y el ambiente urbano que se vive es inaccesible, además de que presenta una imagen negativa.

Bajo este antecedente, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Purísima-Alameda (en adelante, Programa Parcial) debe: (1) considerar a los habitantes como miembros integrados en el proceso de planeación buscando su participación e ideas; (2) promover el sentido de comunidad que genere la creación de identidad propia y única para el Distrito; (3) generar espacios que promuevan la interacción y

convivencia social, incluyendo parques, plazas y otros espacios verdes con una amplia gama de actividades comerciales, culturales, sociales y de recreación; y (4) generar una ciudad transitable para peatones, que incluya banquetas amplias, seguras y libres de obstrucciones, con sombra proyectada por árboles. Esto ofrece el punto de partida del Programa Parcial.

### 1.1.2 JUSTIFICACIÓN

La Zona Conurbada de Monterrey (ZCM) se posiciona como el centro urbano regional más importante del norte del país, interconectado a nivel nacional e internacional a través de sus redes de infraestructura, convirtiéndose en el paso central de la supercarretera del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN) entre México, los Estados Unidos y Canadá. Hecho que le ha permitido establecer importantes flujos productivos y financieros al interior y al exterior del país.

Esta yuxtaposición geográfica entre Monterrey y la frontera estadounidense, combinada con una comunicación vial y la amplitud de recursos naturales que posee, lo sitúan en una posición estratégica en términos de potencial para el desarrollo económico, tanto dinámico como diversificado, y que tendrá como resultado un incremento significativo de la población durante los siguientes veinte años.

La ZCM se encuentra conformada por 9 municipios (según decreto) y concentra el 86.3% de la población estatal, porcentaje que se estima siga incrementándose debido al fenómeno de urbanización que actualmente continúa con una tendencia de crecimiento hacia los municipios de la región periférica, donde la oferta de vivienda hasta 2015 sigue siendo extensa con una forma de desarrollo horizontal y de baja densidad.

Este modelo de crecimiento urbano conocido como “mancha de aceite”, es un fenómeno que mantiene una dinámica insustentable para el consumo de territorio natural y que conlleva problemáticas en el suministro de equipamiento e infraestructura; así como deriva en un sistema de movilidad ineficiente; e impacto ambiental con implicaciones negativas en la salud de los habitantes por el aumento de contaminación del suelo, agua y aire, consumo de recursos naturales incremento de riesgos naturales por frecuencia y magnitud de eventos meteorológicos y salud de los habitantes.

La organización urbana de Monterrey desde su origen fue basada en una retícula ortogonal de calles, originalmente diseñada como una ciudad peatonal con tránsito para carretas y caballos. En los años 40's, con el crecimiento de la ciudad, la zona central inició un proceso de transformación en su uso de suelo a favor de usos comerciales y servicios; y como consecuencia, menos atractiva como zona residencial. Los niños que crecieron en el centro de la ciudad se fueron a los suburbios, similar a lo sucedido en los Estados Unidos y con el envejecimiento de los padres, las casas fueron abandonadas o se sustituyeron por uso comercial.

Por lo tanto, un efecto secundario de crecimiento de la mancha urbana de Monterrey ha sido un círculo vicioso con el abandono de edificaciones a un ritmo más acelerado en la zona centro de Monterrey, hasta el punto que la población presente en el Distrito Purísima-Alameda se redujo a poco más de 7 mil 400 habitantes. Sin embargo, la población flotante es de más de 60 mil personas, sin incluir a los consumidores que realizan compras en los centros comerciales.

Bajo este precedente de expulsión de población permanente y con el resto del municipio totalmente urbanizado, los actuales esfuerzos en la planeación urbana para el Municipio de Monterrey contienen estrategias encaminadas a favorecer la regeneración de la Zona Centro en donde está ubicado el Distrito Purísima- Alameda. El Programa Parcial responde como parte de las acciones planteadas por la Administración Municipal, a contrarrestar el abandono habitacional, el deterioro de los barrios y colonias, la subutilización del equipamiento e infraestructura, la escasa existencia de espacios públicos de calidad, así como los conflictos en materia de accesibilidad urbana y uso de suelo, que contiene el centro de Monterrey.

### 1.1.3 OBJETIVOS DEL PROGRAMA

#### Objetivo General

El Programa Parcial tiene como objetivo promover la regeneración del Distrito Purísima- Alameda de manera sustentable y habitable a través de un desarrollo urbano con vecindarios seguros y equilibrados; redes de circulación eficientes y accesibles con facilidades adecuadas para peatones y ciclistas; crecimiento vertical y transitable que maximice los beneficios del transporte colectivo; mayor densidad e intensidad de uso de suelo que sostendrá una mezcla diversa de servicios, actividades comerciales y tipologías de viviendas concentradas dentro de un radio de distancia transitable en forma peatonal y con alto grado de interconectividad con otras partes del Área Metropolitana de Monterrey.

#### Objetivos Específicos

Los programas y acciones de ejecución para la regeneración del Distrito Purísima-Alameda, se alinean en los siguientes objetivos específicos:

#### ***1. Desarrollos compactos con mayor densidad y uso de suelo mixto.***

Facilitar la concentración de desarrollos con incremento en la densidad, a través del crecimiento vertical en zonas con esta capacidad en el Distrito. Regular los usos y destinos de suelo urbano y establecer programas que promuevan una mezcla de usos residenciales, comerciales, servicios y de oficinas dentro del Distrito, creando un espacio urbano dinámico y eficiente con un alto grado de accesibilidad a los servicios, donde no se dependa del automóvil para cubrir las necesidades básicas de los habitantes.

#### ***2. Espacio público e imagen urbana.***



Mejorar la calidad de espacios públicos que incluya parques, plazas y calles en su imagen, accesibilidad, paisajismo, y modernización de mobiliario urbano, señalización y alumbrado público.

### ***3. Interconectividad / Transporte multimodal / Vialidad.***

Mejorar la movilidad y accesibilidad en términos de calidad y eficiencia de la infraestructura de transporte y vialidad con articulación multimodal que integre tanto “calles completas” como corredores verdes con amplias facilidades para transporte motorizado y colectivo, peatonal y ciclista, con el fin de conectar a los habitantes con su entorno urbano: espacios públicos, áreas verdes, zonas y destinos a menos de 15 minutos de recorrido a pie o en bicicleta.

### ***4. Infraestructura.***

Impulsar la renovación y modernización de la infraestructura con sistemas sustentables, inteligentes y renovables, considerando nuevos sistemas de alumbrado público que sean capaces de reducir la contaminación lumínica con menor consumo energético; alcantarillado sanitario y pluvial y redes de agua potable eficiente con provisión para reciclaje de aguas grises; redes de datos y telecomunicación utilizando la fibra óptica como medio de transmisión.

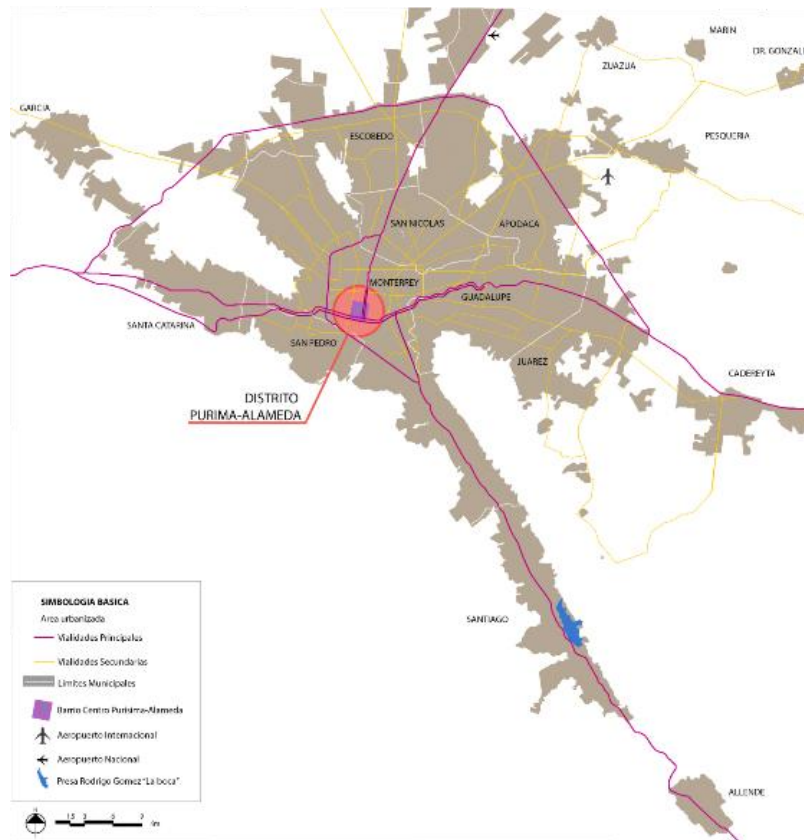
#### **1.1.4 LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL DISTRITO PURÍSIMA-ALAMEDA**

El Distrito, Purísima-Alameda está ubicado dentro de la Zona Centro del municipio de Monterrey, el corazón de la Zona Conurbada. Dentro de los programas de mejoramiento y conservación que contempla el PDUMM 2013-2025, a este polígono le corresponde lo que se establece para el programa de Reordenamiento Urbano, el cual aplica 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.

En ese sentido y en debida congruencia con lo que al respecto señala el PDUMM 2013-2025, se ampliaron los límites del polígono que se describe gráficamente en el plano E03A contenido en dicho Plan, debido a que se incorporaron áreas que comparten características de uso y aprovechamiento del suelo, de tal manera que el polígono ampliado del Distrito, alberga importantes instalaciones educativas de nivel superior, hospitalarias, de alojamiento y comerciales de impacto metropolitano, en colindancia o cercanía a zonas con predominancia habitacional.

Por lo tanto el Polígono de Intervención del Distrito y límites del Programa Parcial, inicia al norte en la calle Santiago Tapia, al oriente la calle Vicente Guerrero al sur por la calle Mariano Matamoros, al oriente por la calle Emilio Carranza, al sur por la Av. Ignacio Morones Prieto, al poniente por la Av. Venustiano Carranza y hacia el norte hasta la calle Santiago Tapia. La superficie de intervención es de 359.09 hectáreas y 264 manzanas.

Mapa 1. Mapa de Contexto Local (2011)



Fuente: Secretaría de Comunicaciones y Transportes. Gobierno de Nuevo León / Elaboración propia

Mapa 2. (D-01) Mapa de delimitación del Distrito Purísima-Alameda



Fuente: Elaboración propia y Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025

## 1.2 FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN JURÍDICA

El presente Programa Parcial tiene su fundamento jurídico en los artículos: 27 párrafo tercero y 115 fracción V inciso a), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 23 párrafo sexto y 132 fracción II inciso a), de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; 3 fracción XXIV, 4, 6 fracción I, 11 fracciones I, II, III, IV y XII, 23 fracciones IV, y V, 28, 30, 43, 45, 47, 51, 52, 53, 59 fracciones IV y VI, 92 y 93 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 23 y 99 fracción III de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2 fracción I, 16 y 17 de la Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad; artículo 9 fracciones II inciso b) y IV, 29 fracciones II, VI y XV, 33 fracción I, y 34 fracción II de la Ley General de Cambio Climático; 33 VI, 150, 151 de la Ley de Gobierno Municipal para el Estado de Nuevo León; 4, 11 fracción I, 50, 51, 56, 57, 60, 90, 91, 92, 98, 110, 111, 115, 138, 148, 168, 169, 170, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 248, 249, 335, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345 y 346 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y 34 fracciones I, IV, V y VI, 35, 36 y 123 fracción III de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León; Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018 del

Gobierno Municipal de Monterrey; y Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, al ser acorde con diversas líneas de acción y políticas públicas determinadas en ellos, respectivamente.

El Programa Parcial es congruente con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 15 de agosto de 2014, en el cual se señala la necesidad de la densificación, conservación, rehabilitación, imagen urbana y movilidad en la zona. Así mismo, tiene por objeto precisar, complementar, adecuar, ordenar y regular el desarrollo urbano de una zona estratégica; analizar y determinar las relaciones entre los componentes de la estructura urbana; detallar la estrategia general para la aplicación de las políticas de ordenamiento, conservación, mejoramiento y crecimiento; determinar la zonificación y el diseño urbano de la zona; regular los usos y destinos del suelo urbano y establecer programas y acciones de ejecución. A fin de detallar lo anterior, se señala lo siguiente:

#### 1.2.1 DISPOSICIONES CONSTITUCIONALES

El artículo 27 párrafo tercero, señala que la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

El artículo 115 fracción V inciso a) precisa 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. El artículo 23 y 132 fracción II inciso A de la Constitución del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, faculta a los municipios a formular Planes o Programas de desarrollo urbano, así como administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal.

#### 1.2.2 REGULACIÓN FEDERAL

La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, señala en el artículo 4 que la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y la ordenación territorial, deben conducirse con apego a los principios de política pública, como el derecho a la ciudad, equidad e inclusión, participación democrática y transparencia, protección y progresividad del espacio público, sustentabilidad ambiental, accesibilidad universal y movilidad, entre otros; así mismo se señala en las fracciones I, III, IV y XII del artículo 11, que corresponde a los municipios la atribución relativa a 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 su zonificación, además de

promover y ejecutar acciones e inversiones y servicios públicos para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y validar ante las autoridades competentes sobre la apropiada congruencia de los planes y programas. El artículo 51 señala que los planes o programas municipales de desarrollo urbano detallarán las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y establecerán la zonificación correspondiente. El artículo 59 fracción IV, dispone que la zonificación debe establecerse en los planes o programas de desarrollo urbano, en los que se determinarán las zonas de mejoramiento de dichos centros.

La Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en su artículo 23 señala que para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el Artículo 27 Constitucional en materia de asentamientos humanos, es necesario que los planes o programas de desarrollo urbano tomen en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio, así mismo la fracción III del artículo 99 señala que los criterios ecológicos para la preservación y aprovechamiento sustentable del suelo se considerará en las acciones de mejoramiento y conservación de los centros de población. Por otro lado, la Ley General para la inclusión de las Personas con Discapacidad en su artículo 16, establece que las personas con discapacidad tienen derecho a la accesibilidad universal por lo que se deberán emitir normas que garanticen la accesibilidad que les permita el libre desplazamiento en condiciones dignas y seguras.

La Ley General del Cambio Climático, en su artículo 34 establece que para reducir las emisiones, las dependencias y entidades de los tres niveles de gobierno, promoverán el diseño y elaboración de políticas públicas y acciones de mitigación, en el caso del sector transporte, mediante la promoción de inversiones en la construcción de ciclo vías o infraestructura para el transporte no motorizado, así como diseñar e implementar programas de movilidad sustentable en zonas urbanas, con el objeto de disminuir los tiempos de traslado, el uso del automóvil particular, los costos de transporte, el consumo energético y la incidencia de enfermedades respiratorias, además de aumentar la competitividad de la economía regional.

### 1.2.3 REGULACIÓN ESTATAL

Los artículos 23 párrafo sexto y 132 fracción II inciso a) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, señalan que los Municipios deberán formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes y programas de desarrollo urbano municipales, de centros de población y los que de éstos deriven. La Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, en su artículo 33 fracción V, faculta a los Ayuntamientos a conducir el adecuado desarrollo urbano.

La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en el artículo 11 fracción I dispone que son facultades y obligaciones de los Municipios, el elaborar, aprobar, administrar y ejecutar los planes parciales de desarrollo urbano, los reglamentos y disposiciones de carácter general en

materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, zonificación, construcción, estacionamientos y vigilar su cumplimiento, entre otras.

El artículo 50 de ese Ordenamiento señala la jerarquía en el sistema estatal de planeación del desarrollo urbano, y define a éste como el conjunto de planes o programas tendientes al ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la regulación de las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en la entidad.

El artículo 51 establece que los planes o programas que integran dicho sistema tenderán a mejorar el nivel de vida de la población y deberán, tener congruencia con los otros niveles de planeación; sujetarse a los lineamientos tener el orden jerárquico establecido en esa Ley y de los otros ordenamientos en la materia; respetar el procedimiento establecido en esta Ley para su formulación; incluir políticas de fomento para el desarrollo urbano sustentable; y contener acciones tendientes a generar condiciones favorables para una mayor seguridad pública y el mejoramiento urbano.

El artículo 60 de esa misma Ley refiere la estructura y temas que deberán contenerse en los planes o programas. El artículo 90 establece que los programas parciales tendrán por objeto precisar, complementar, adecuar, ordenar y regular el desarrollo urbano de un área, elemento o distrito determinado de un centro de población y que no podrán modificar las políticas y estrategias establecidas en los planes de los cuales derivan. El artículo 91 detalla el contenido que adicional a lo dispuesto en el artículo 60 deberá estar señalado en los programas parciales.

Por otro lado, la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, en el artículo 34, fracciones I, IV, V y VI, señala que la planeación del desarrollo urbano, de los asentamientos humanos y los programas de ordenamiento territorial, deberán ser acordes con la política ambiental.

El artículo 35, establece que la regulación ambiental de los asentamientos humanos tiene el objeto de mantener, mejorar y restaurar el equilibrio de los propios asentamientos humanos con la naturaleza, a fin de propiciar una mejor calidad de vida de la población.

#### 1.2.4 DISPOSICIONES MUNICIPALES

El Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018 del Gobierno Municipal de Monterrey, establece entre sus objetivos el Desarrollo Urbano Sustentable, con el fin de desarrollar políticas integrales que involucren a la sociedad en el diseño y construcción del medio físico en el que se desenvuelve, buscando la inclusión social, seguridad ciudadana, el desarrollo económico competitivo, un medio ambiente sano y, por ende, la calidad de vida de los habitantes de Monterrey.

Además, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, divide la superficie municipal en unidades territoriales, una de las cuales es el Distrito Centro (Centro Metropolitano).

Como parte de la estrategia de mejoramiento de la zona, se plantea la necesidad de la elaboración del plan o programa para la regeneración urbana integral, en el que se deberán considerar como políticas públicas: revertir el abandono o despoblamiento de la zona, densificar, aprovechar los proyectos existentes, aprovechar los inmuebles abandonados o subutilizados, fomentar los usos habitacionales con diversidad socioeconómica, conservar el patrimonio cultural, reordenar los aspectos urbanos de las zonas estratégicas, habilitar espacios abiertos, arborizar, priorizar la movilidad sustentable y la accesibilidad total, fomentar la disponibilidad de estacionamientos fuera de la vialidad, reestructurar la vialidad y el transporte, determinar adecuados usos y destinos de suelo, realizar acciones de fomento urbano, entre otras.

### **1.3 CONGRUENCIA CON LOS NIVELES SUPERIORES DE PLANEACIÓN**

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Purísima-Alameda busca implementar a nivel del Distrito diversas estrategias propuestas por los programas de desarrollo urbano de los niveles superiores de planeación. A continuación, se mencionan los programas más relevantes.

#### **1.3.1 PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO 2014 – 2018**

El Programa Nacional de Desarrollo Urbano contiene estrategias y líneas de acción dirigidas a promover el Desarrollo Urbano Sustentable en donde se aplican directamente los criterios que se impulsan en el presente Programa Parcial.

*Estrategia 1.2 Mejorar los instrumentos en materia de planeación y gestión urbana para fomentar ciudades compactas.*

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

*Estrategia 1.4 Incentivar el uso óptimo del suelo urbano mediante el aprovechamiento de predios baldíos y subutilizados.*

2. Promover ajustes a densidades y alturas permitidas para impulsar la vivienda vertical y la re densificación 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.*

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

*Estrategia 2.2 Impulsar la sustentabilidad social, promoviendo una cultura de convivencia y participación ciudadana y fortaleciendo el tejido social de las comunidades.*

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.*

1. Promover un crecimiento policéntrico en zonas con potencial económico.
2. Incentivar la mezcla de usos de suelo para generar ofertas 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. Conectar la aplicación de recursos públicos, privados y bancarios 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 colaborar 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 2.4 Optimizar la inversión y el gasto en implementación, gestión y mantenimiento de servicios urbanos.*

2. Promover proyectos de regeneración urbana y densificación en zonas servidas con sistemas de transporte público masivo.



*Estrategia 3.1 Implementar instrumentos que procuren una oferta de suelo apto para atender las necesidades del desarrollo urbano y vivienda.*

1. Aumentar y diversificar las fuentes de financiamiento, tanto públicas como privadas, para que participen en los procesos de urbanización.
2. Aprovechar los productos financieros del Gobierno de la Republica y el apoyo de banca de desarrollo para ejecutar proyectos urbanos.
6. Detectar zonas de reciclaje urbanos y desarrollar proyectos mixtos y viviendas con mezcla de ingresos.

*Estrategia 3.3 Aplicar en coordinación con gobiernos locales instrumentos de financiamiento que permitan recuperar plusvalía a favor de la ciudad.*

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.*

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

Figura 1. La Alameda Mariano Escobedo.



Fuente: U-ERRE

### 1.3.2 PROGRAMA ESTATAL DE DESARROLLO URBANO 2030

El Programa Estatal de Desarrollo Urbano, en su página 45, señala lo siguiente:

El crecimiento de población esperado para el AMM y la región Periférica en el 2030, se orientará hacia la compactación de las zonas urbanizadas actuales y en menor proporción en el desarrollo de nuevas zonas urbanas, fomentando su distribución de la siguiente manera:

- Densificación de las áreas ya urbanizadas en el interior del AMM.
- Nuevos enclaves urbanos en zonas industriales actuales localizadas en el primer y segundo anillo del AMM que, por motivos de reubicación o cierre de

actividades, se cambia el uso del suelo bajo el concepto de regeneración urbana integral, en su caso, con densidades medias y altas.

- Nuevos desarrollos urbanos integrales y sustentables en el Corredor 2030 y en las ciudades de la región Periférica.

### 1.3.3 PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY 2013-2015 (PDUMM 2013-2025)

El PDUMM 2013-2025 indica que 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 el ordenamiento urbano, y en este caso el Plan identifica la necesidad de desarrollar programas de conservación y mejoramiento urbano, mediante una política del Fomento a la Reocupación, Regeneración y Redensificación urbana, en base a Polígonos de Actuación.

Para ello señala una serie de zonas o polígonos estratégicos sujetos a Programa Parcial, en donde se deberán implementar de manera detallada las políticas de mejoramiento, consolidación y regeneración que establece el plan en su conjunto, y que es el caso de la zona definida como “Distrito Purísima - Alameda.”

El PDUMM 2013-2025 establece además como parte de su imagen objetivo que: “Monterrey debe funcionar como el municipio central del Área Metropolitana y atender las necesidades de consumo, convivencia, habitación, salud, recreación, educación y cultura producto de esta situación y otorgar servicios de alta calidad a la población. Con un centro metropolitano renovado, a través de acciones urbanas que incentiven la recuperación de habitantes en la zona, estableciendo una adecuada mezcla de usos del suelo, complementarios y compatibles, con mayor densidad de población, menores distancias de recorrido y la debida protección al patrimonio cultural arquitectónico.”

Añade que: “Se deberá promover la recuperación del uso de las propiedades abandonadas del área central y asegurar una mayor dinámica peatonal y atención a las necesidades de movilidad metropolitana de la población, se establece una política de cuidado ambiental permanente que incluye mejorar el paisaje urbano orientando la infraestructura subterránea. Monterrey es un sitio que promueve “vivir cerca de nuestras vidas” para trabajar y habitar a corta distancia, que en resumen ofrezca una alta calidad de vida a sus habitantes.”

De manera que el contenido del presente Programa Parcial se enfoca a reforzar estas intenciones.

**CAPÍTULO II**  
**DIAGNÓSTICO PROPOSITIVO**



## 2.1 MEDIO URBANO CONSTRUIDO

### 2.1.1 EVOLUCIÓN DE LA MANCHA URBANA

La evolución de la mancha urbana en Monterrey es una ilustración cartográfica que representa la localización estratégica del Distrito Purísima-Alameda dentro del marco de referencia urbana de la ciudad desde su fundación; su declinación comienza cuando Monterrey inicia un proceso de transformación como metrópoli urbanizada en paralelo con una expansión territorial, extendiéndose rápidamente a los suburbios y zonas rurales; y últimamente, la re-urbanización inminentemente del Distrito como un nodo prioritario de desarrollo que incluye usos residenciales, comerciales y educativos, como respuesta a que los patrones de crecimiento anterior se han convertido en algo insostenible e imposible de soportar.

Crecimiento Mancha Urbana 1973 – 2007.

El Mapa 3 muestra el crecimiento de la mancha urbana del Área Metropolitana de Monterrey (AMM) en 1973 cuando el área total del AMM fue 379.539 km<sup>2</sup> y la población total era de 1, 254,983 habitantes en los municipios de Monterrey, San Pedro, Santa Catarina, San Nicolás y Guadalupe. La ubicación del Distrito Purísima-Alameda se encuentra en rojo en el centro del mapa.

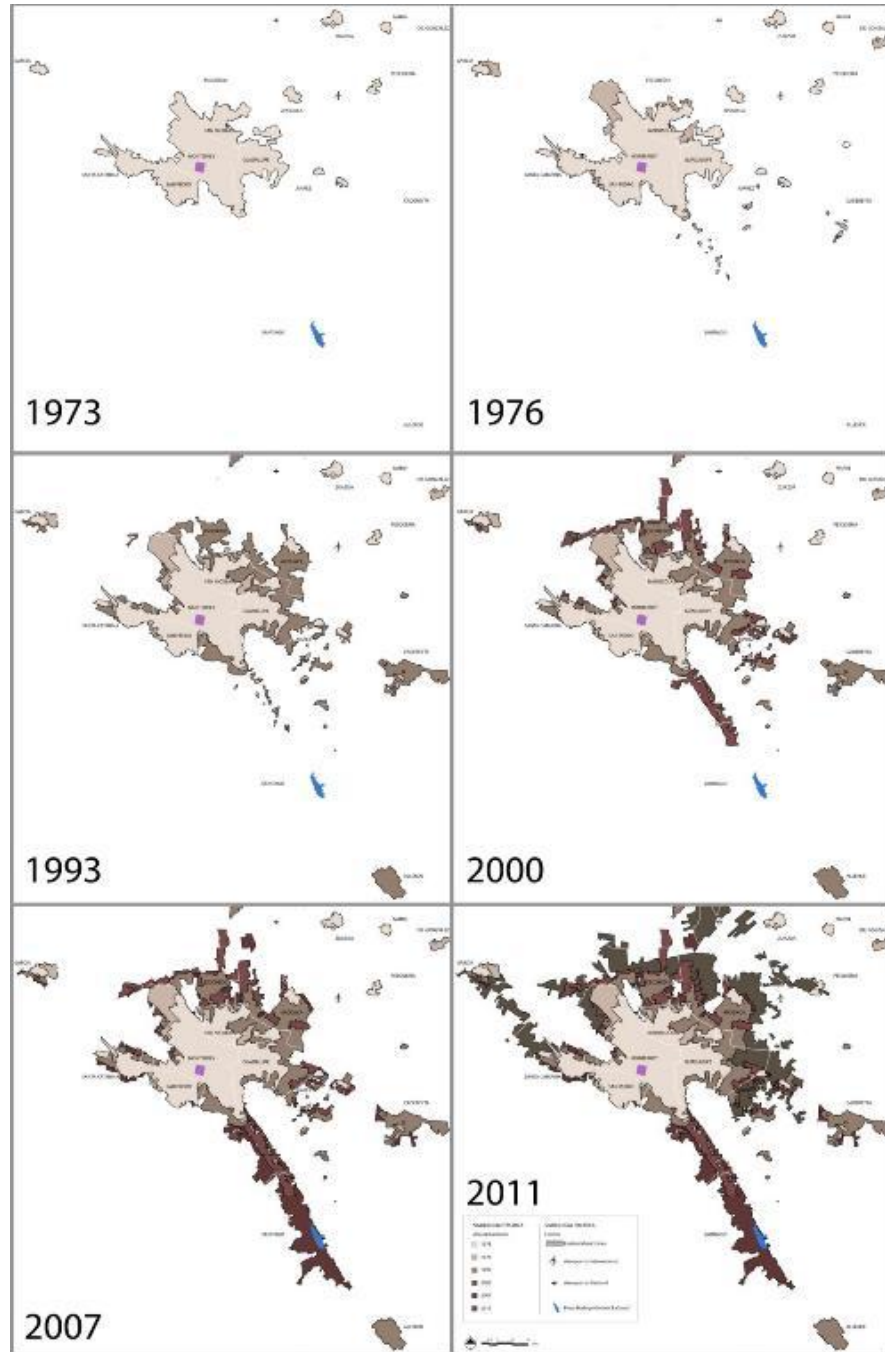
Alrededor del año 1976 el crecimiento de la mancha urbana fue más notable por el noroeste de Monterrey y Villa de García, Dr. González y en el sur de Monterrey el área del Cañón del Huajuco con un área total de 473.144 km.<sup>2</sup> y siendo la población total de 2,007,979 habitantes.

En el periodo de seis años entre 1994 y 2000 tuvo un crecimiento rápido y significativo de la mancha urbana, resultando en una densificación de las áreas de crecimiento en los suburbios y zonas rurales de los Municipios de Santa Catarina, Monterrey, Escobedo, San Nicolás, Apodaca, Guadalupe, García, Juárez y Cadereyta. Este crecimiento resultó en una despoblación continua en la Zona Centro de Monterrey, incluyendo el Distrito Purísima-Alameda. Por el año 2000 el área total de AMM eran de 902.518 km<sup>2</sup> y la población total era de 3,321,061 habitantes.

Entre los años 2000 a 2007 que la mancha urbana continúa su extensión y densificación siendo más notable en los Municipios de Escobedo, Apodaca y Guadalupe con un desarrollo notable por el Cañón del Huajuco, conectando Monterrey y Villa de Santiago por la Carretera Nacional (85).

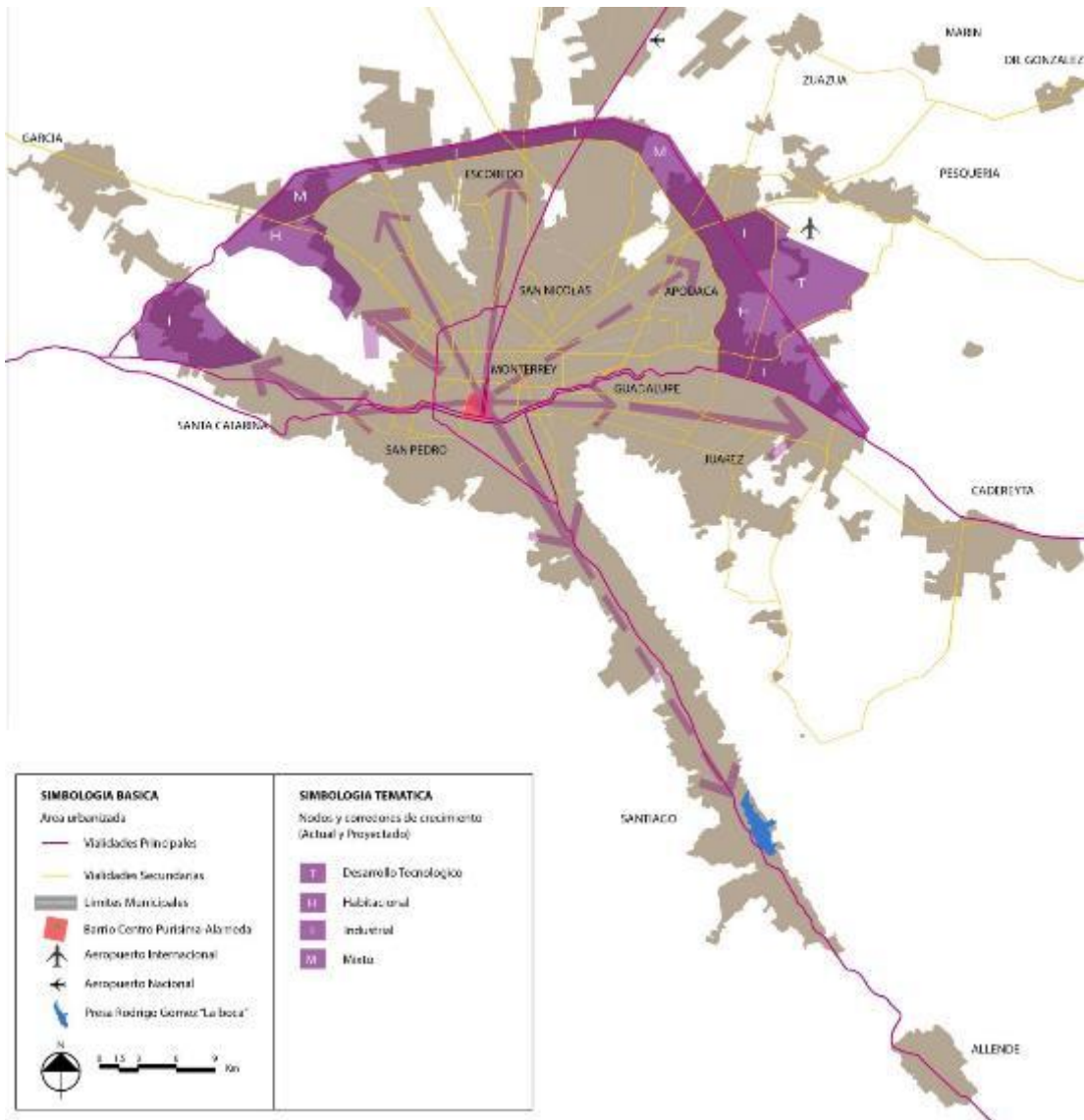
Centros de población como Villa de García y Cd. Juárez se convirtieron en destinos de desarrollos de vivienda popular de alta densidad, con casas de un solo piso, de 40m<sup>2</sup>. En esta época, el área Metropolitana de Monterrey se transformó formalmente en una metrópoli, designada como la Zona Conurbada de Monterrey (ZCM). Para el año 2007 el área total de ZCM era de 1,036.742 km<sup>2</sup> y la población total era de 3,734,378 habitantes.

Mapa 3. Mancha Urbana Zona Conurbada de Monterrey 1973-2011



Fuente: Elaboración propia / fotos aéreas INEGI

Mapa 4. Zonas de expansión (ZCM)



Fuente: Elaboración propia / fotos aéreas INEGI



## Áreas de Expansión (ZCM 2000 - 2010).

La expansión y densificación de la mancha urbana entre el año 2000 y 2010 en el periférico de la ZCM fue impulsado por usos industriales en los municipios de Santa Catarina, San Nicolás, Apodaca y Guadalupe; habitacional de niveles NSE B, C+, C y C- en Monterrey sector Cumbres y también San Nicolás y habitacional con principalmente vivienda popular en los Municipios de Apodaca y Guadalupe. También, la expansión por el Cañón del Huajuco hasta Santiago, por la Carretera Nacional (85) se continuó con desarrollos de viviendas NSE B, C+, C y viviendas campestres, centros comerciales y culturales. Villa de Santiago fue designada como “Pueblo Mágico” por su extenso vocabulario de arquitectura vernácula y ser un destino turístico popular, además de sus áreas naturales. En 2010 la población total era de 4,089,962 habitantes.

## Evolución de la Saturación Vial.

La expansión de la mancha urbana, como se ha indicado en el Mapa 5, presentó un modelo de desarrollo y crecimiento horizontal con mayor dispersión conocido en Estados Unidos como, “urban sprawl.” Este fenómeno provocó el alargamiento de los tiempos de viajes de las personas, mayor consumo de combustible, mayores niveles de contaminación del aire y un mayor costo para la provisión de los servicios públicos como infraestructura y el transporte público. Esto se ve reflejado en el número de habitantes por hectárea, que de 1970 al 2007 disminuyó de 90 a 48. La morfología de la ciudad es muy diferente a la de la Ciudad de México y otras grandes capitales de Latinoamérica donde la densidad poblacional sigue siendo superior a los 100 habitantes por hectárea. El mapa 5 muestra gráficamente el modelo de saturación vial del AMM entre los años 2000, 2010 y su proyección al 2020.

La distribución de los viajes que se realizan en el ZCM entre los distintos modos de transporte, denota que en diez años (de 1995 al 2005) el automóvil incrementó su participación en más de 14 puntos porcentuales, sobre todo debido a la caída en la utilización del transporte urbano de más de 18 puntos y a las elevadas tasas de crecimiento del parque automotor que al finalizar el año 2009 superaron el 1,700,000 vehículos en el ZCM.

## Modelo de Contracción Urbana 2010-2030.

En este escenario de expansión horizontal, acompañada con bajos niveles de densidad de vivienda en combinación con un modelo de transporte que en gran parte se basa en el transporte de individuos por automóvil, el modelo representado en el Mapa 6 sugiere que el sistema de transporte de Monterrey pronto se colapsará. Es imposible continuar agregando carriles para los automóviles a los sistemas viales actualmente sobrecargados. Los estudios estiman que en 2020 la demanda colocada sobre Av. Garza Sada / Carretera Nacional requerirá de 20 carriles para los automóviles.

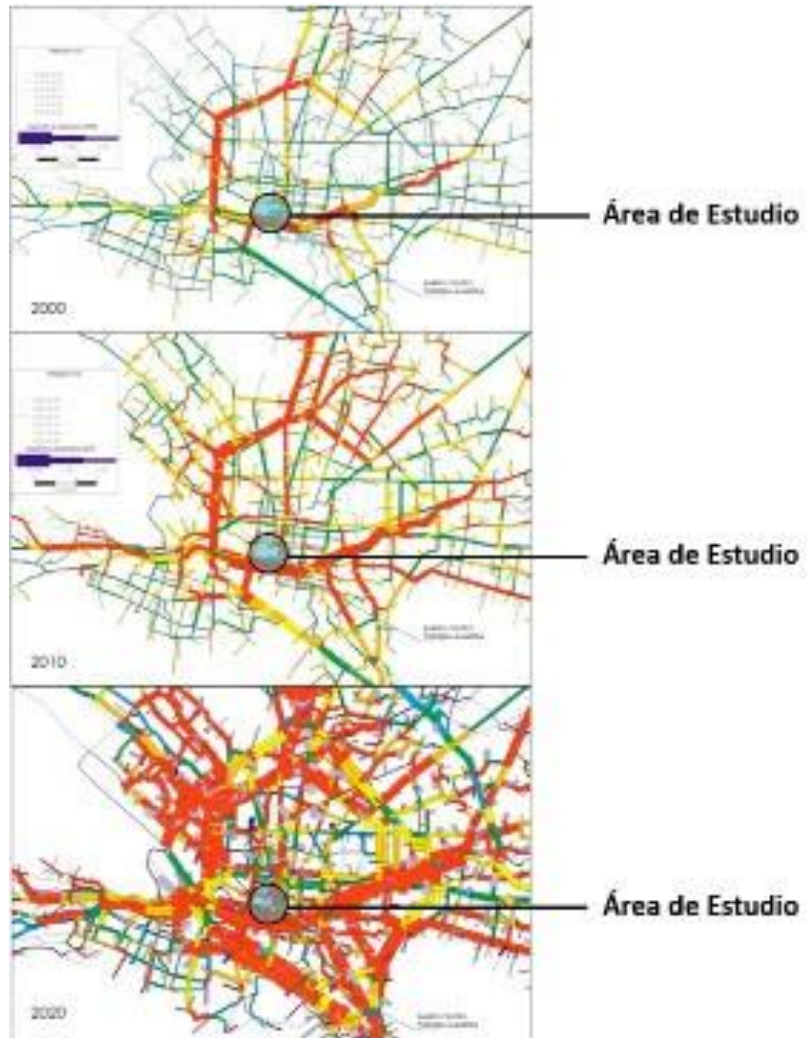


Lo que se requiere es un modelo de planificación sostenible que aumente la densidad, promueva el uso del suelo mixto y reduzca los generadores de traslado (Trip Generator [TG]) y tiempos de viaje y, al mismo tiempo se base en una mayor medida de transporte colectivo y transporte no motorizado. Tenemos que hacer de Monterrey una ciudad céntrica con un mayor nivel de densificación y con un eficiente sistema de movilidad y accesibilidad transitable para los peatones, debemos enfocarnos en cómo hacer una ciudad para la gente y no exclusiva para los automóviles.

Las tendencias para tratar de lograr mayores niveles de sostenibilidad urbana dependen en gran medida de la regeneración del núcleo urbano de la ciudad, siendo éste el caso de Monterrey y los planos de re-densificación y ocupación de la Zona Centro Incluyendo Distrito Purísima-Alameda. Según los pronósticos de bienes raíces y desarrollo inmobiliario, se proyecta una construcción de 500 departamentos al año para los próximos 10 años en la Zona Centro de Monterrey, Lo que proyectando al 2030 sería un aumento a un total de 56,000 habitantes permanentes en la zona, y una población flotante de aproximadamente 150,000, más los clientes de los centros comerciales.

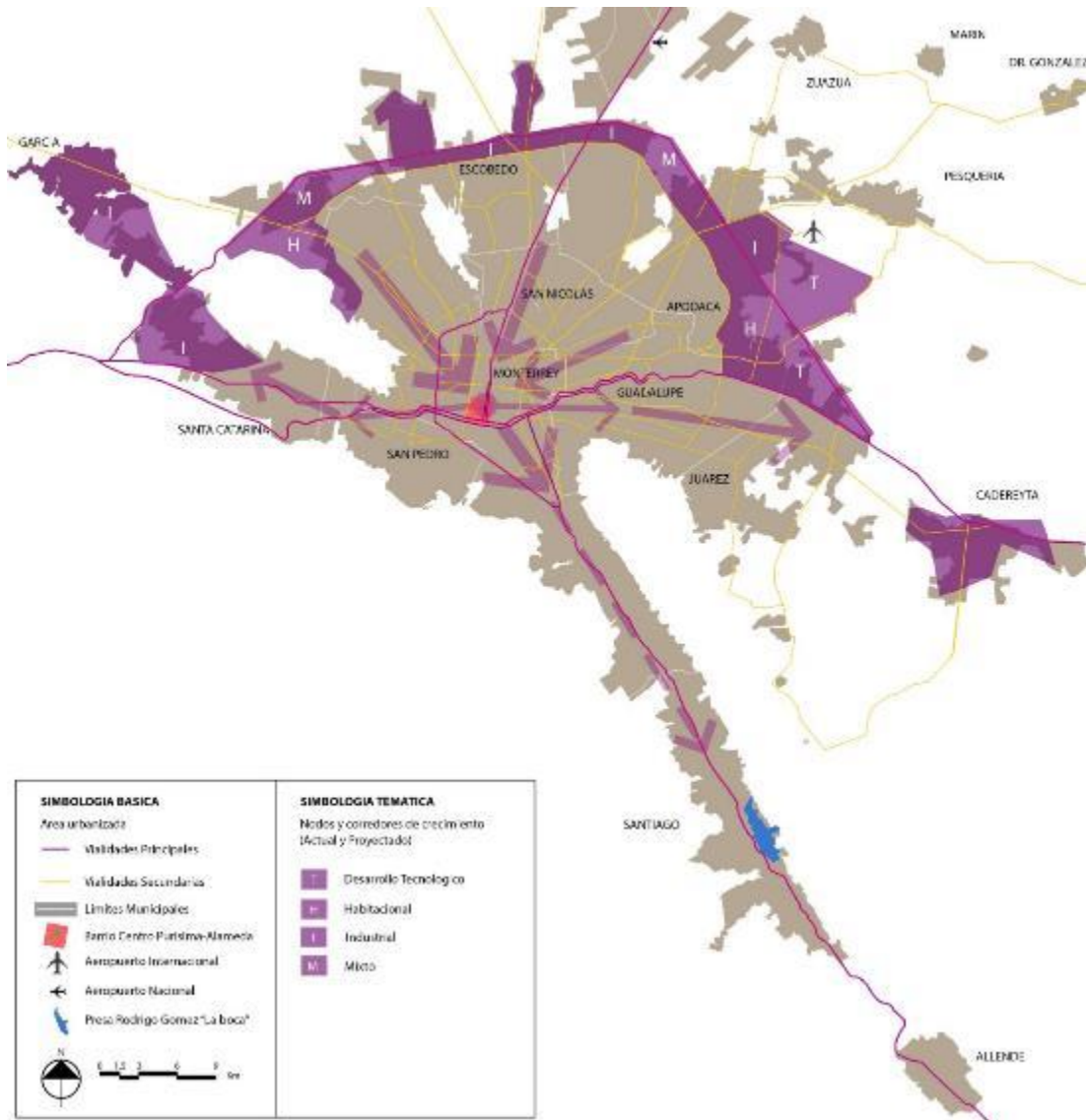
El crecimiento que se espera para el Distrito Purísima-Alameda, no debe dejar de lado a las viviendas que existen y a sus habitantes, por lo cual las estrategias de densificación deben ser inclusivas, que permitan integrar a los nuevos proyectos con las áreas habitacionales existentes, evitando en lo posible la gentrificación, ya sea mediante esquemas que permitan a la población residente tener acceso a estos nuevos desarrollos o bien llevar a cabo acciones de mejoramiento urbano en las zonas habitacionales existentes, así como el desarrollo de programas de protección y conservación de edificaciones de valor histórico o artístico, donde se involucre a las dependencias competentes en la materia.

Mapa 5. Modelo de Saturación Vial Zona Conurbada de Monterrey (2000-2020)



Fuente: Plan Estatal de Transporte 2000, CETyV

Mapa 6. Modelo de contracción urbana 2010-2030 (ZCM)



Fuente: Elaboración propia / fotos aéreas INEGI

### 2.1.2 USO DEL SUELO

Los grandes centros urbanos están en un constante estado de cambio y transformación acompañados con crecimientos o expansiones y contracciones irregulares, lo que representa un reto desde el punto de vista social, económico y ambiental.

La zona Centro de Monterrey no es la excepción a dicho fenómeno, y específicamente el área de estudio ha sufrido notables transformaciones en lo que respecta a la utilización del suelo, especialmente sobre las zonas habitacionales cuyo uso se ha visto desplazado por usos comerciales y de servicios. Las tendencias permiten

observar que la Zona Central se perfila hacia un despoblamiento por abandono, derivado de la falta de políticas públicas que coadyuven en la mejora de los espacios urbanos haciéndolos habitables junto a la existencia de usos comerciales y de servicios.

El área de intervención cuenta con una superficie total de 359.09 hectáreas de las cuales el 61.55% (221.01 ha) cuentan con algún uso de suelo, 11.31% (40.62 ha) por el cauce del Río Santa Catarina y el 27.14% restantes (97.46 ha) representan las vialidades y banquetas.

El cuadro 2, *Distribución de los Usos de Suelo*, es indicativo de una transformación de uso del suelo, principalmente la que se ha producido cambiando de un uso del suelo residencial familiar (17%) a uno que es más comercial (31%) en términos de ocupación. Esto representa una oportunidad para la reactivación de la zona a través de un uso mixto, incrementando seguridad y plusvalía de la tierra, además de un modelo más sustentable.

*Figura 2. Vista aérea del Distrito (Campus de la Universidad Regiomontana y La Alameda al fondo)*



*Fuente: U-ERRE*

También, este esquema de regeneración está reforzado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2015-2025 donde se propone la organización de los usos del suelo comerciales y de servicios en zonas específicas identificadas como corredores, así como en puntos estratégicos dentro de esquemas habitacionales.

Los giros permitidos, así como las superficies máximas para cada zona de comercio y servicios, obedecen a la normativa aplicable y están reguladas en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo que acompaña dicho Plan.

Otro rubro importante es el de equipamiento y servicios, en su mayoría está orientado hacia la educación y la salud. Equipamiento y servicios tiene poca presencia en cuanto al número de lotes que representa dentro del área de estudio con tan sólo el 6.28% del total del uso del suelo.

Sin embargo, esta categoría de uso de suelo es significativa como un generador de actividad y representa el mayor porcentaje de la población flotante en el distrito con una atracción de aproximadamente 150,000 personas incluyendo profesionistas y trabajadores con empleo permanente en el distrito, alumnos de las diferentes instituciones educativas, además de los clientes diarios a los centros comerciales que representan un impacto mayor que el de la población residente permanente.

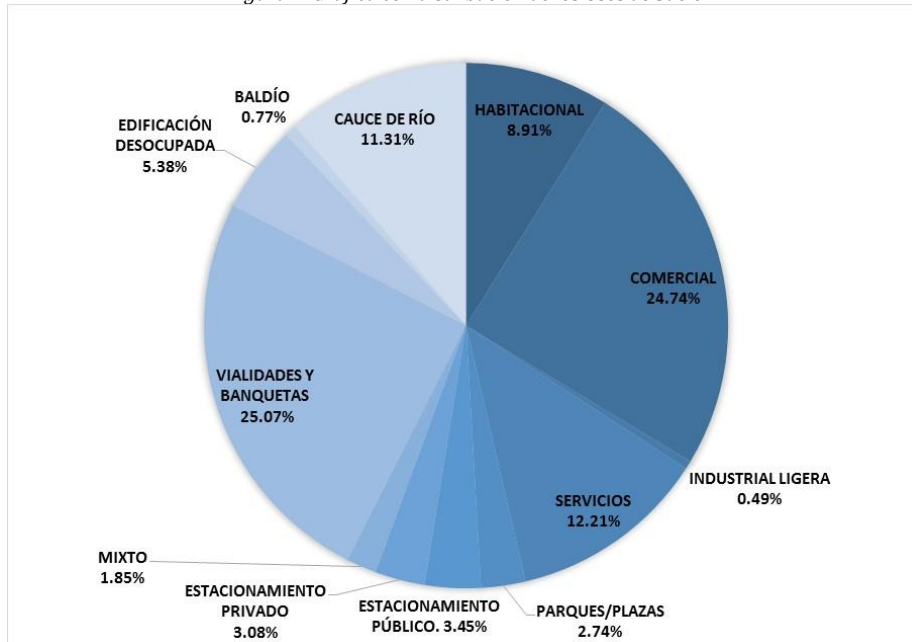
En los cuadros a continuación se puede observar la distribución de los usos del suelo:

*Cuadro 1. Tabla con distribución de los Usos de Suelo*

CLASIFICACIÓN DE USO DE SUELO	ÁREA DE INTERVENCIÓN	
	AREA TOTAL (ha)	PORCENTAJE (%)
HABITACIONAL	31.99	8.91
COMERCIAL	88.84	24.74
INDUSTRIAL LIGERA	1.76	0.49
SERVICIOS	43.84	12.21
PARQUES/PLAZAS	9.84	2.74
ESTACIONAMIENTO PÚBLICO	12.39	3.45
ESTACIONAMIENTO PRIVADO	11.06	3.08
MIXTO	6.64	1.85
<b>TOTAL ÁREA OCUPADA</b>	<b>206.37</b>	<b>57.47</b>
VIALIDADES Y BANQUETAS	90.02	25.07
EDIFICACIÓN DESOCUPADA	19.32	5.38
BALDÍO	2.76	0.77
CAUCE DE RÍO	40.61	11.31
<b>TOTAL ÁREA DESOCUPADA</b>	<b>152.72</b>	<b>42.53</b>
<b>TOTAL USO DE SUELO</b>	<b>359.09</b>	<b>100.00</b>

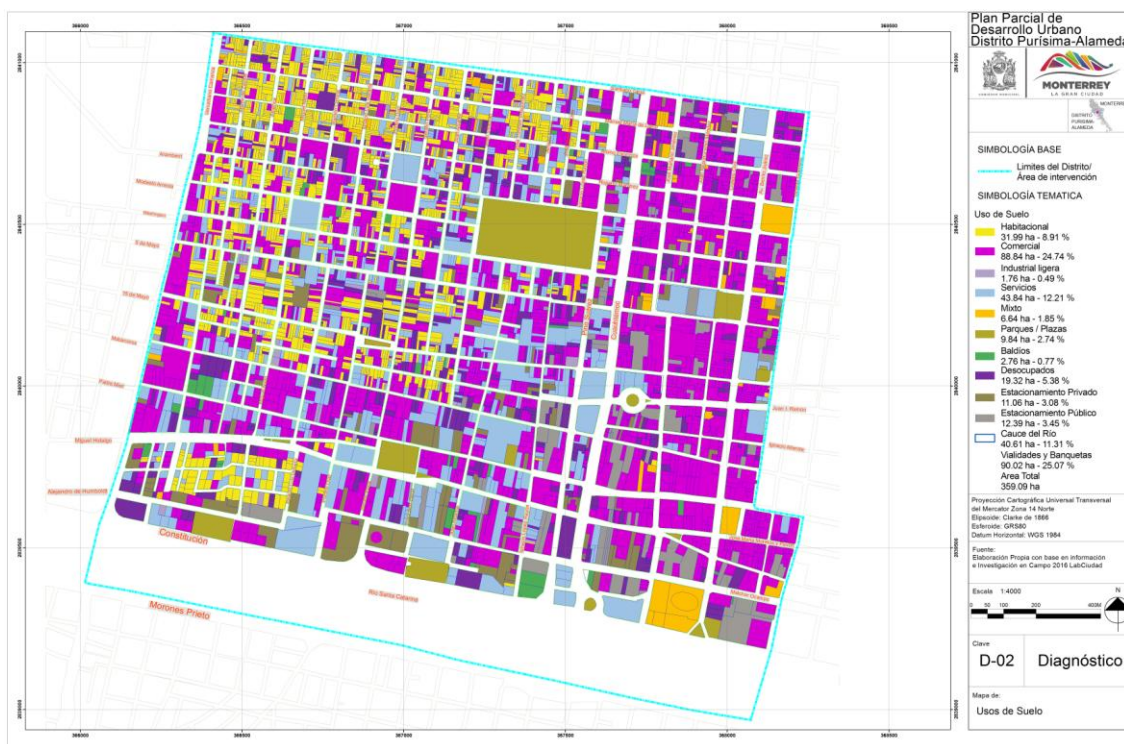
Fuente: Elaboración propia con base en investigaciones en el campo actualizado (enero 2016) y Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) INEGI 2018

Figura 3. Grafica con distribución de los Usos de Suelo



Fuente: Elaboración propia con base en investigaciones en el campo actualizado (enero 2016) y Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) INEGI 2018

Mapa 7. (D-02) Mapa de Uso de Suelo (2016)



Fuente: Elaboración propia/ Investigación de campo actualizada/ Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) INEGI 2018

### 2.1.3 ZONIFICACIÓN PRIMARIA Y SECUNDARIA.

El polígono del presente Programa tiene una superficie total de 359.09 hectáreas, con una zonificación primaria, en donde los predios que tienen un uso de suelo ocupan un total de 176.71 hectáreas y 183.19 hectáreas corresponden a espacios abiertos que comprenden las calles, banquetas, espacios públicos y áreas naturales. En estos últimos se incluyen la Alameda Mariano Escobedo, Plaza Purísima, Plaza Mediterráneo, Plaza de los Compositores, Plaza de las Naciones Unidas, Plaza Colegio Civil, Plaza Monumento a Juárez, Plaza Belisario García, Plaza Monumento del Obelisco, Plaza del Roble, Plaza Garibaldi y el cauce del Río Santa Catarina.

A través de la zonificación secundaria, se asignan los usos y destinos del suelo y se fijan las normas urbanísticas correspondientes a los predios y edificaciones, según el uso o destino del suelo correspondiente. La zonificación secundaria indicada en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 contempla usos y destinos del suelo presente en el área de estudio, incluyendo Corredores Urbanos, Zonas Habitacionales y Zonas Especiales.

En cuanto a dicha zonificación secundaria, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León establece

en el segundo párrafo del artículo Transitorio Quinto, que los planes y programas que se encuentren en vigor a la fecha de entrada en vigor de dicha Ley, continuarán su vigencia y surtirán todos sus efectos legales, hasta en tanto no se actualicen en los términos de dicha ley, de tal forma que para este Programa y a fin de guardar congruencia con el plan superior, las zonas y corredores urbanos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano municipal continúan vigentes y serán de aplicación en el Distrito Purísima-Alameda.

### **Corredores urbanos.**

***Corredores de Alto Impacto (CAI):*** Se establecen sobre vialidades principales y de acceso controlado, en los cuales predominan y se permiten toda la variedad de usos comerciales y de servicio excluyendo la industria. Los Corredores de Alto Impacto relevante para el área de estudio incluyen las Avenidas Constitución, Ignacio Morones Prieto, Pino Suarez, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y Benito Juárez con una densidad permitida de 150 viviendas por hectárea.

***Corredores de Mediano Impacto (CMI):*** Se establecen sobre vialidades subcolectoras y colectoras donde predomina y se permite una amplia gama de usos comerciales y de servicio. Los Corredores de Mediano Impacto relevantes para el área de estudio incluyen los subcolectores Melchor Ocampo, Miguel Hidalgo, Padre Mier, Matamoros, Washington y Aramberri con una densidad permitida de 120 viviendas por hectárea.

***Corredores de Bajo Impacto (CBI):*** Se establecen sobre vialidades locales y subcolectoras que conviven estrechamente con zonas habitacionales. En estos predominan y se permiten los usos de comercio y servicios complementarios a la función habitacional, tal como lo establece la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo y se les aplicará la densidad y lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Los Corredores de Mediano Impacto relevantes para el área de estudio incluyen los subcolectores Julián Villagrán, Santiago Tapia e Isaac Garza con una densidad permitida de 95 viviendas por hectárea.

### **Zonas habitacionales**

***Habitacional Unifamiliar (HU):*** La única Zona Habitacional Unifamiliar dentro en área de estudio es El Mirador con una densidad permitida de 42 viviendas por hectárea (clasificación de Densidad Media D5).

***Habitacional Multifamiliar (HM):*** Este uso permite la construcción de edificios para vivienda, así como vivienda unifamiliar, el comercio básico está condicionado. Aproximadamente 49% (58.01 hectáreas) del área de estudio está clasificado como una Zona Habitacional Multifamiliar con una densidad permitida de 95 viviendas por hectárea (clasificación de Densidad Media D9).



**Habitacional con Comercio (HC):** Se aplica en áreas que combinan la vivienda con comercio y servicios en planta baja. Aproximadamente 51% (59.21 hectáreas) del área de estudio está clasificado como una Zona Habitacional Multifamiliar con una densidad permitida de hasta 150 viviendas por hectárea (clasificación de Densidad Alta D12).

### Zonas especiales

**Espacios Abiertos (EA):** Se aplica en los parques, jardines, plazas y áreas ajardinadas de vialidades, no se permite ningún tipo de construcción, salvo aquellas instalaciones necesarias para su conservación.

**Comercio y Servicios:** Zonas de concentración de comercio y servicios, así como la mezcla de éstos.

**Equipamiento y Servicios:** Predios o inmuebles señalados con el uso o destino del suelo utilizados o previstos para el establecimiento de instalaciones para atender las necesidades de la población en materia de salud, educación, cultura, asistencia social, culto y demás servicios de utilidad pública.

*Figura 4. Corredor Avenida Constitución*



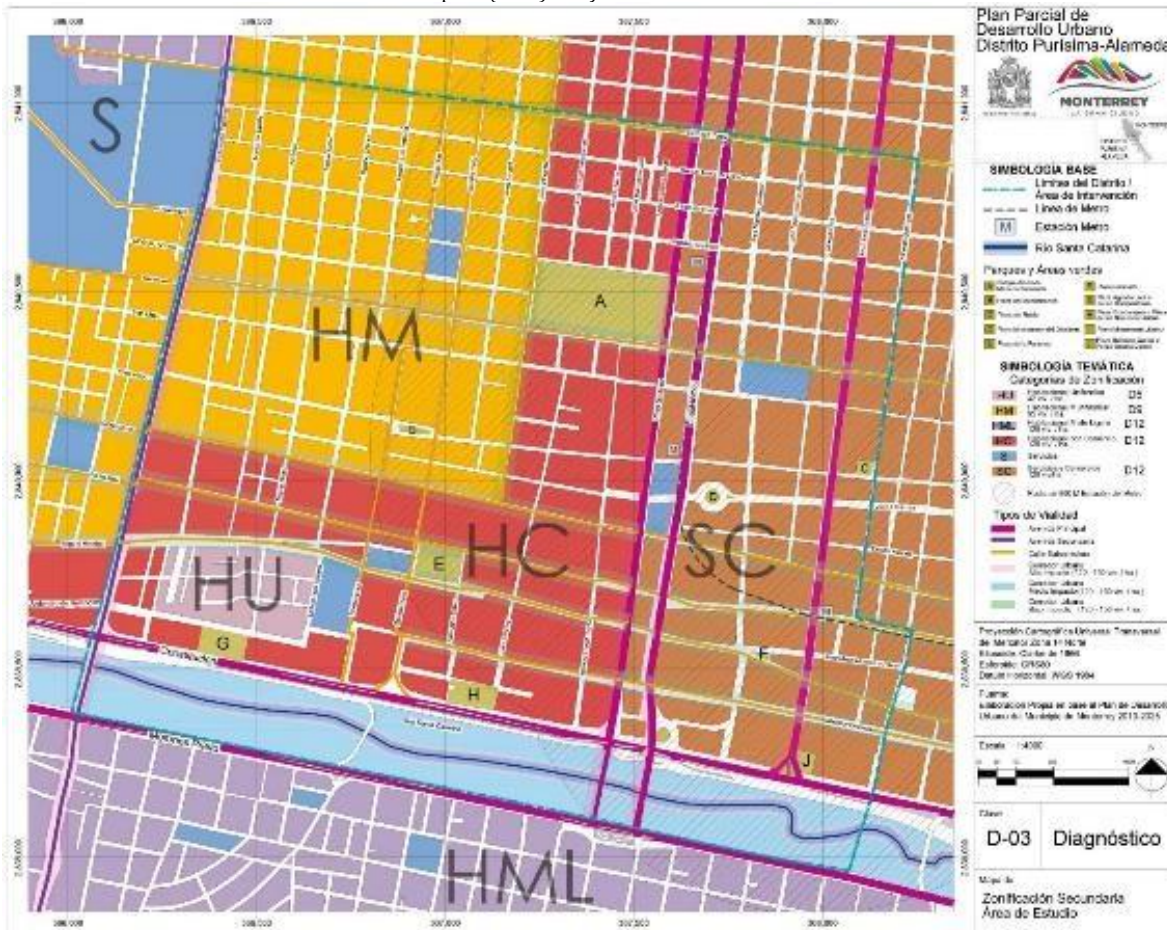
Fuente: U-ERRE

Figura 5. Corredores Av. José Ma. Pino Suárez y José Silvestre Aramberri



Fuente: U-ERRE

Mapa 8. (D-03) Zonificación Secundaria



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025

**Desarrollo Orientado al Transporte (DOT):** El Plan de Desarrollo Urbano de Monterrey vigente (PDUMM 2013-2025), establece una base en materia de reglamentación necesaria para la densificación y regeneración de la Delegación Centro donde está ubicada el Distrito Purísima – Alameda aprovechando la utilización del metro y sistema de transporte colectivo para impulsar la construcción de zonas de vivienda con mayor densidades y alturas, incentivando uso de suelo mixtos y la escala peatonal (Punto 9.13.4 del PDUMM 2013-2025).

En el cuadro a continuación se concentra la información contenida dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey (2013-2025) referente a densidad habitacional y lineamientos urbanísticos:

*Cuadro 2. Densidades y Lineamientos Urbanísticos Área de Estudio*

DENSIDAD Y LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS							
USO DE SUELO	TIPO	CLASIFICACIÓN DE LA ZONA		DENSIDAD	LINEAMIENTOS		
				(VIV/HA)	COS	CUS	CAV
Uso de Habitacional Unifamiliar					0.8	2	0.1
Habitacional Multifamiliar, Habitacional con Comercio, Mixto Ligero	E	D5	Densidad Media	42	0.7	1.4	0.15
	H	D9	Densidad Media	95	0.75	2.5	0.13
	H	D10	Densidad Alta	105	0.75	3	0.15
	I	D12	Densidad Alta	150	0.8	Libre	0.1
Zonas y Corredores Urbanas	H	Bajo Impacto		95	0.8	2.5	0.1
	H	Medio 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

Fuente: Elaboración propia con base en investigaciones en el campo actualizado (enero 2016)

*Notas:*

- Los lineamientos urbanísticos señalados para la vivienda unifamiliar, serán aplicables exclusivamente a las obras nuevas.
- La altura de las edificaciones, será la señalada en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

## 2.1.4 MOVILIDAD Y TRANSPORTE COLECTIVO

### Vialidad

Como un principio básico en la planeación del desarrollo de las ciudades, el sistema vial es el principal elemento estructurador, determinando la localización de las actividades urbanas y sus limitaciones de expansión, rutas de circulación y así facilita la movilización de sus habitantes.

Para tener un mejor nivel de movilización y desplazamiento de los habitantes, es necesaria que la red vial sea estructurada basada en una jerarquización, donde las funciones de acceso, circulación e interconexión asuman capacidades proporcionales y orden. La vialidad es la estructura que articula y hace congruente la zonificación y uso de suelo del distrito y la ciudad.

Conforme a lo anterior, la estructura vial de mayor relevancia dentro el área de estudio que contempla el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano, se clasifica en:

*Subsistema primario: Arterias principales.* Compuesta de vías destinadas a desplazamientos de grandes longitudes y altos volúmenes de tránsito, asegurando la conexión entre la Ciudad y la Red Nacional de Carreteras. Son vías de acceso controlado parcialmente, cuyas intersecciones operan a nivel o desnivel.

Conforme a lo anterior, la estructura vial de mayor relevancia dentro el área de estudio que contempla el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano, se clasifica en:

*Subsistema primario: Arterias principales.* Compuesta de vías destinadas a desplazamientos de grandes longitudes y altos volúmenes de tránsito, asegurando la conexión entre la Ciudad y la Red Nacional de Carreteras. Son vías de acceso controlado parcialmente, cuyas intersecciones operan a nivel o desnivel, dependiendo del caso, pueden tener faja separadora o no y de uno o dos sentidos de circulación. Incluye arterias principales y secundarias como:

- Avenida Constitución
- Avenida Dr. Ignacio Morones Prieto
- Avenida Cuauhtémoc
- Avenida Pino Suárez
- Avenida Benito Juárez
- Avenida Venustiano Carranza

Figura 6. Red vial eje sur del Distrito Purísima- Alameda



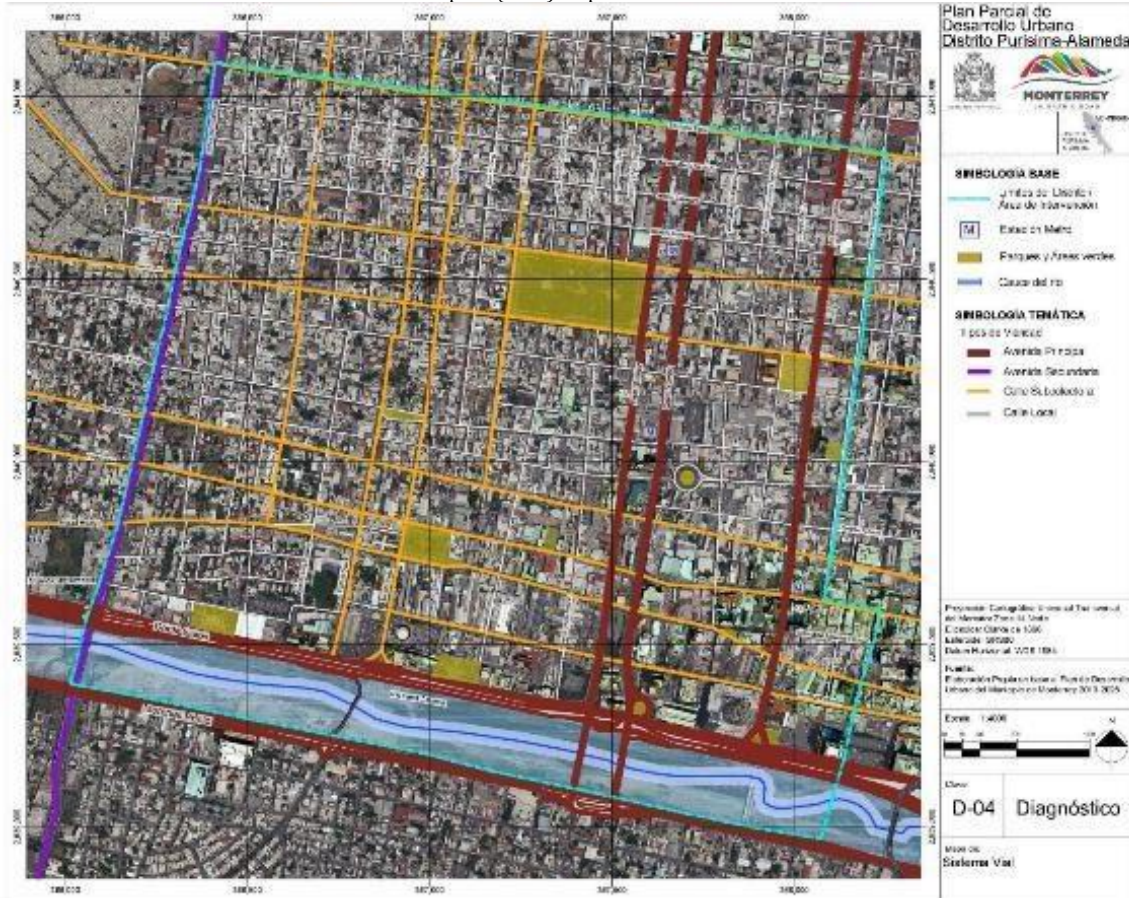
Fuente: U-ERRE

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

- Padre Mier
- Matamoros
- Miguel Hidalgo
- Washington
- José Silvestre Aramberri
- Santiago Tapia
- Julián Villagrán
- Miguel Nieto
- Serafín Peña
- Porfirio Díaz

*Corredores urbanos.* Relacionados con los sistemas viales y la estructura urbana es la formación de vías estratégicas como Corredores Urbanos los cuales son vías principales, colectores y subcolectores con gran intensidad y diversidad de usos de suelo, que se desarrollan en ambos lados de las vialidades y complementan y enlazan a los diversos subcentros urbanos compuestos por las vías principales y secundarias previamente enlistadas.

Mapa 9. (D-04) Mapa de Sistema Vial



Fuente: Elaboración propia / Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025

### Accidentes viales.

En el área de estudio existen 294 intersecciones de las cuales 16 operan con semáforos a cargo de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, 88 con semáforos a cargo del Sistema Integral de Tránsito Metropolitano (SINTRAM), 2 con semáforos preventivos a cargo del Municipio de Monterrey, y el resto opera con señales de alto.

Según datos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, ocurrieron 6,421 accidentes viales en la Zona Centro del municipio durante los doce meses del año 2015. De dichos accidentes, resultaron 573 personas heridas y 8 fallecieron. Aproximadamente la mitad de estos accidentes han ocurrido dentro del área de estudio.

El número de accidentes vehiculares que ocurren dentro del área de estudio se considera alto y las condiciones que contribuyen a estas estadísticas incluyen: (a) banquetas muy angostas de menos de un metro de ancho que están parcialmente o completamente obstruidas, o en malas condiciones físicas, que obligan a los peatones a caminar en la calle, incluso, en vías que tienen una alta incidencia de tráfico

peatonal, (b) mala visibilidad en los cruces de calle debido a coches estacionados hasta la intersección, (c) las intersecciones que no proporcionan pasos peatonales seguros claramente marcados, (d) señalética que es insuficiente o está obstruida y (e) falta de aplicación de las reglas de estacionamiento de autobuses e infraestructura adecuada.

#### Estacionamientos.

Un factor que agrava la problemática vial, es el estacionamiento en la vía pública, ya que con ello se reduce la capacidad operativa de la misma, presentándose el problema principalmente en las calles estrechas del antiguo Centro de Monterrey y en aquellas calles y avenidas con mayor atracción de actividad, las cuales concentran equipamientos comerciales y de servicio.

El exceso de vehículos estacionados en vía pública ocasiona congestionamiento, afectando la fluidez vial, incrementa el tiempo de recorrido de quienes transitan por dichas vías y reduce espacios para circulación peatonal y paisajismo. Para contrarrestar este fenómeno, es necesaria la revisión de la normativa sobre el requerimiento de cajones de estacionamiento para usos de suelo comerciales y de servicio, dando oportunidad de resolver dicho requerimiento dentro o fuera del predio y la aplicación de alternativas como estacionamiento a distancia y compartido.

*Figura 7. Calle Subcolectora Padre Mier. (Con autos estacionados en vía pública y banqueta)*



Fuente: U-ERRE

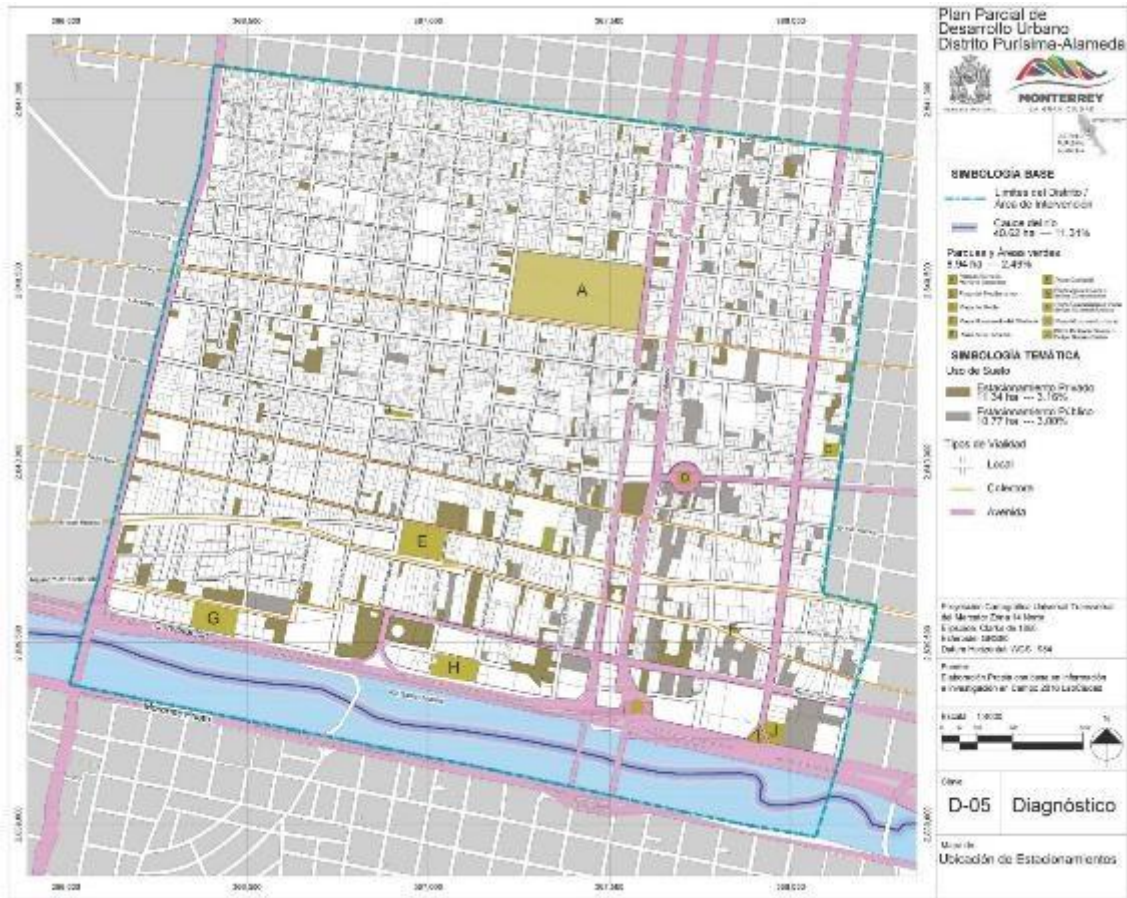
*Figura 8. Calle local típica con autos estacionados en vía pública.*



Fuente: U-ERRE



Mapa 10. (D-05) Mapa de Ubicación de Estacionamientos.



Elaboración propia en base a investigación de campo.

Figura 9. Intersección Av. Juárez y Ocampo



Fuente: U-ERRE

## Transporte colectivo

Actualmente la zona con mayor ingreso de rutas de transporte de pasajeros es el centro de la ciudad, lo cual hace que la movilidad urbana se vea afectada en esta zona. De las 317 Rutas de Autobuses urbanos que prestan servicio en la ZCM, el 98% pasa por la Delegación Centro. Además del parque vehicular registrado, el 2.52% corresponde a transporte colectivo y el 97.48% restante a vehículos particulares. Ese 2.52% realiza 5 millones de viajes diarios mientras que el 97.48% solo realiza 2 millones 700 mil viajes diarios.

En el área de estudio destaca la presencia de 3 estaciones de la Línea 2 del Metro (Fundadores, Alameda y Padre Mier) y el servicio de transporte urbano tipo camión con una oferta de 138 rutas que conectan a todos los municipios de la ZCM. La tipología de rutas se desglosa como se indica en el Cuadro 4. También, como nodo de transporte importante es el lado oriente de la Alameda, en donde se concentran autobuses con conexión a toda la ZCM. Sin embargo, el sitio no cuenta con paradas de camión ni vías de ascensos y descensos, lo cual ocasiona que constantemente se vean invadidos tres de los seis carriles de la Av. Pino Suárez por hasta tres unidades de transporte público subiendo y/o bajando pasajeros en un mismo momento.

Contando con una amplia cobertura de transporte público se asegura un buen desplazamiento interurbano de la población del área de estudio con el resto de la ciudad y viceversa. Sin embargo, falta mucho en términos de la operación y calidad de las unidades, así como en la señalización vial y mapas de las rutas y el mobiliario urbano relacionado a este tipo de transporte, para que se dé un verdadero cambio en la preferencia modal hacia el transporte público sobre el automóvil particular.

*Cuadro 3. Desglose de rutas de transporte colectivo Distrito Purísima-Alameda*

<b>RUTAS DE TRANSPORTE PÚBLICO EN EL AREA DE ESTUDIO - 2014</b>	
<b>TIPO DE SERVICIO</b>	<b>NO. DE RUTAS</b>
RAMAL	94
PERIFERICA	33
MICROBUS	9
SUB.URBANOS	2
<b>TOTAL</b>	<b>138</b>

Fuente: Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Público de N.L.

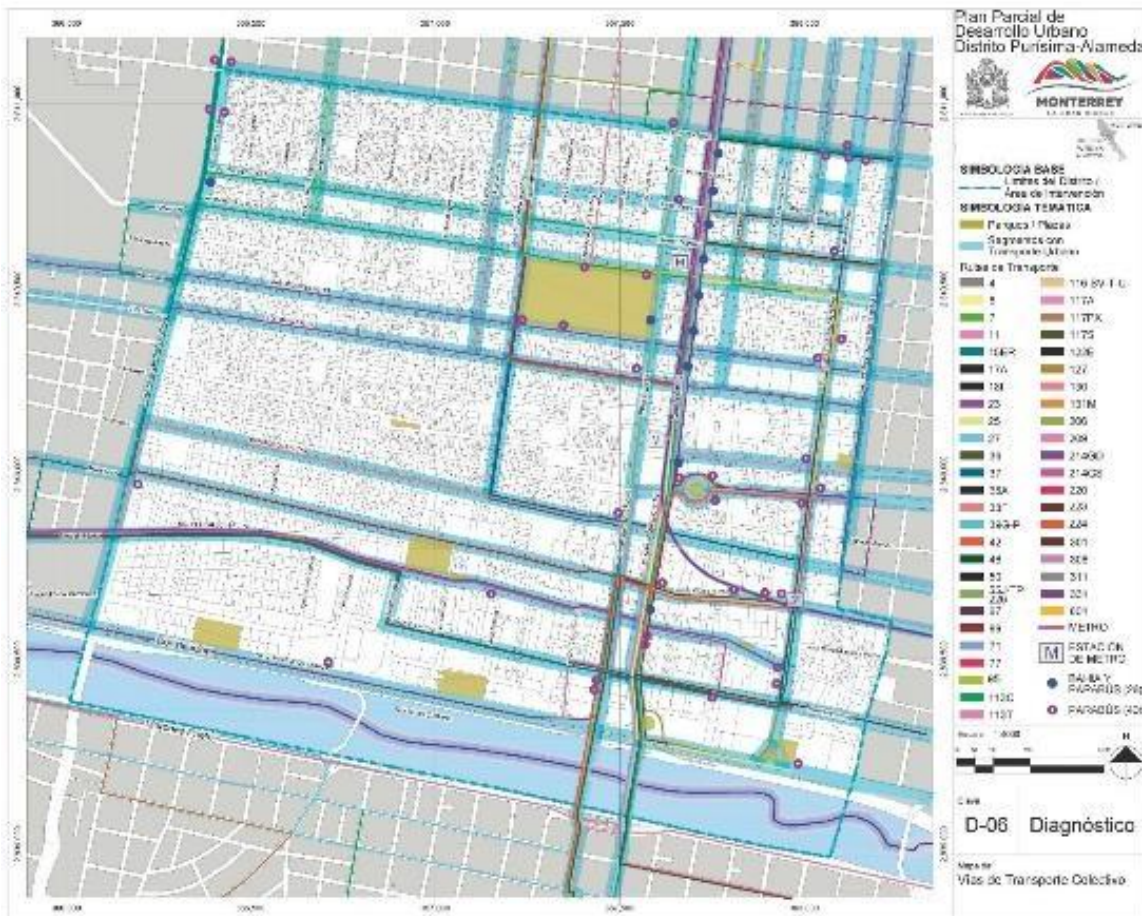
*Cuadro 4. Vialidades con mayor Concentración de Rutas de Transporte Público (Monterrey, N.L.)*

<b>VIALIDADES CON MAYOR CONCENTRACIÓN DE RUTAS DE TRANSPORTE PÚBLICO</b>	
<b>AVENIDA</b>	<b>AUTOBUSES/HORA</b>
Madero	122
Colón	441
Pino Suárez*	285
Cuauhtémoc*	382

Ruiz Cortines	209
Félix U- Gómez	205
Venustiano Carranza*	102
Hidalgo*	120
E. Garza Sada	223
Chapultepec	90

Nota: (\*) Vialidades dentro del Distrito Purísima-Alameda. Fuente: Subsecretaría del Transporte del Estado de Nuevo León

Mapa 11. (D-06) Mapa de Vías de Transporte Colectivo en el Área de Estudio



Fuente: Elaboración propia con base en información de la Dirección Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey.

### Síntesis de la problemática de vialidad y transporte.

Vialidad y transporte colectivo son factores claves, entre otros, para cualquier desarrollo urbano como promotor de calidad de vida y sustentabilidad. Los siguientes factores actúan como limitantes para el adecuado funcionamiento de un sistema

integral de la vialidad y transporte colectivo dentro del Distrito Purísima-Alameda que impacta eficiencia a la movilidad y accesibilidad:

- Las estrategias de expansión que se han implementado consideran al automóvil como principal medio de transporte, sin implementar sistemas no contaminantes y olvidando el tratamiento de “calles completas” o espacios peatonales que conectan la vivienda con lugares de concentración de comercio y servicios, y nodos de transporte colectivo;
- La falta de jerarquía en las vías principales a nivel de calle colector y continuidad a lo largo, especialmente de norte al sur;
- Calles subcolectoras angostas con coches estacionados en los dos lados de la calle, con alta concentración de vehículos y de transporte colectivo, y secciones viales variables, la suma de estos factores da como resultado una falta de continuidad vial;
- Muchos dispositivos para control de tránsito son obsoletos, las señales incongruentes y los semáforos no están sincronizados;
- Rezagos en materia de infraestructura vial; y
- Falta de señalamientos informativos.

*Figura 10. Obstrucción de paso peatonal*



Fuente: U-ERRE

Figura 11. Intersección Av. José María Pino Suárez y José Modesto Arreola



Fuente: U-ERRE

### 2.1.5 ACCESIBILIDAD PEATONAL

De acuerdo con el Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey, accesibilidad se define como la “combinación de elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos de uso público” y accesibilidad total es la “accesibilidad a todos los espacios construidos para cualquier persona, incluyendo aquéllas con alguna discapacidad. Ésta se aplica a los espacios públicos de una obra nueva.”

El modelo de desarrollo urbano y de crecimiento en la ZCM ha estado basado en el uso del vehículo particular como principal modo de transporte. Como resultado el nivel de accesibilidad en el centro metropolitano, incluyendo el área de estudio, se considera muy baja y representa uno de los desafíos más importantes de confrontar para el desarrollo del distrito, con implicaciones directas en los accidentes que incluyen peatones, seguridad de barrio y el potencial para crear un Distrito sostenible y transitable a pie para todos los habitantes.

Actualmente las banquetas en la vía pública, además de ser angostas, se encuentran generalmente obstruidas por mobiliario urbano, infraestructura eléctrica y telefónica (postes), señalización, y en ocasiones hasta por basura y automóviles. A esto se suma el mal estado de las mismas, y la obstrucción por rampas para el acceso a cocheras.

El desarrollo de “calles completas” es una estrategia del movimiento “Smart Growth” que promueve la implementación de soluciones viales integrales para incrementar la seguridad al peatón y utilización de modalidades de transporte no motorizados, incluyendo los siguientes resultados:

- Habilitar el acceso seguro para todos los usuarios, incluyendo peatones, ciclistas, automovilistas de todas las edades y habilidades, lo que permitirá optimizar el tiempo de traslado y que sea seguro para la gente de a pie, desde las estaciones de tren y los autobuses.
- Calles más seguras con un decrecimiento de accidentes por atropellamiento.
- Promover un uso de suelo mixto y desarrollo económico con la inclusión de tiendas locales con calles más fáciles, seguras y cómodas para caminar a pie y usar la bicicleta para realizar compras y para trabajar.
- Elevar la calidad urbana, al ofrecer mayores opciones de transporte, incrementar la seguridad y la imagen urbana, todo es un efecto positivo en la plusvalía de la zona.
- El impacto positivo directo a la salud pública.

Hasta hace poco no se le prestaba atención al desplazamiento peatonal de las personas con alguna discapacidad, la población infantil, personas con carriolas, andadores y personas de la tercera edad. La accesibilidad universal engloba características que permiten que la estructura urbana de las ciudades pueda ser utilizada por todos los ciudadanos, lo cual, es un derecho humano. De acuerdo a datos del INEGI 2010, en Nuevo León se reportaron 135,991 personas con alguna discapacidad, representando el 5.4% de la población total y 4.09% dentro del área de estudio.

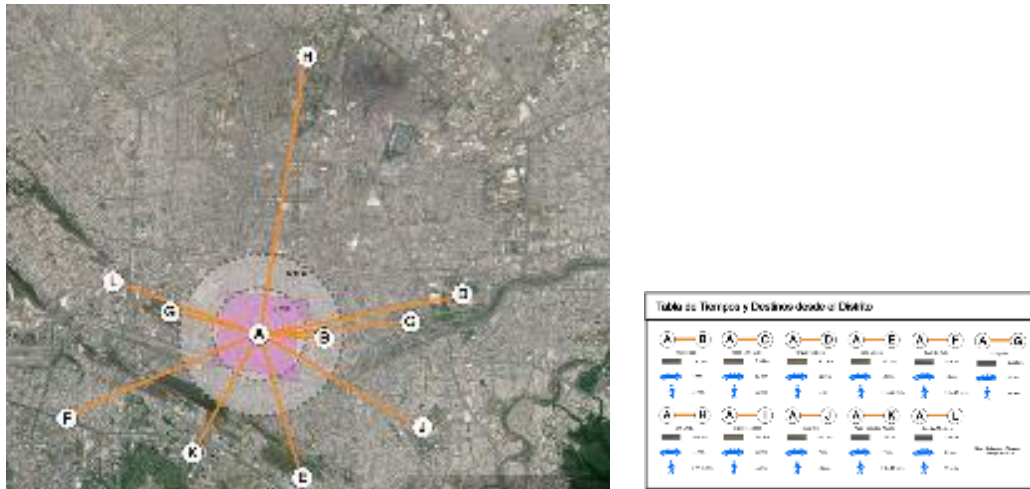
También podemos observar como zonas peatonales únicamente a las plazas existentes, siendo la Alameda Mariano Escobedo y la Plaza de La Purísima las de mayor escala.

*Figuras 12, 13 y 14. Casos típicos de banquetas con obstrucciones*



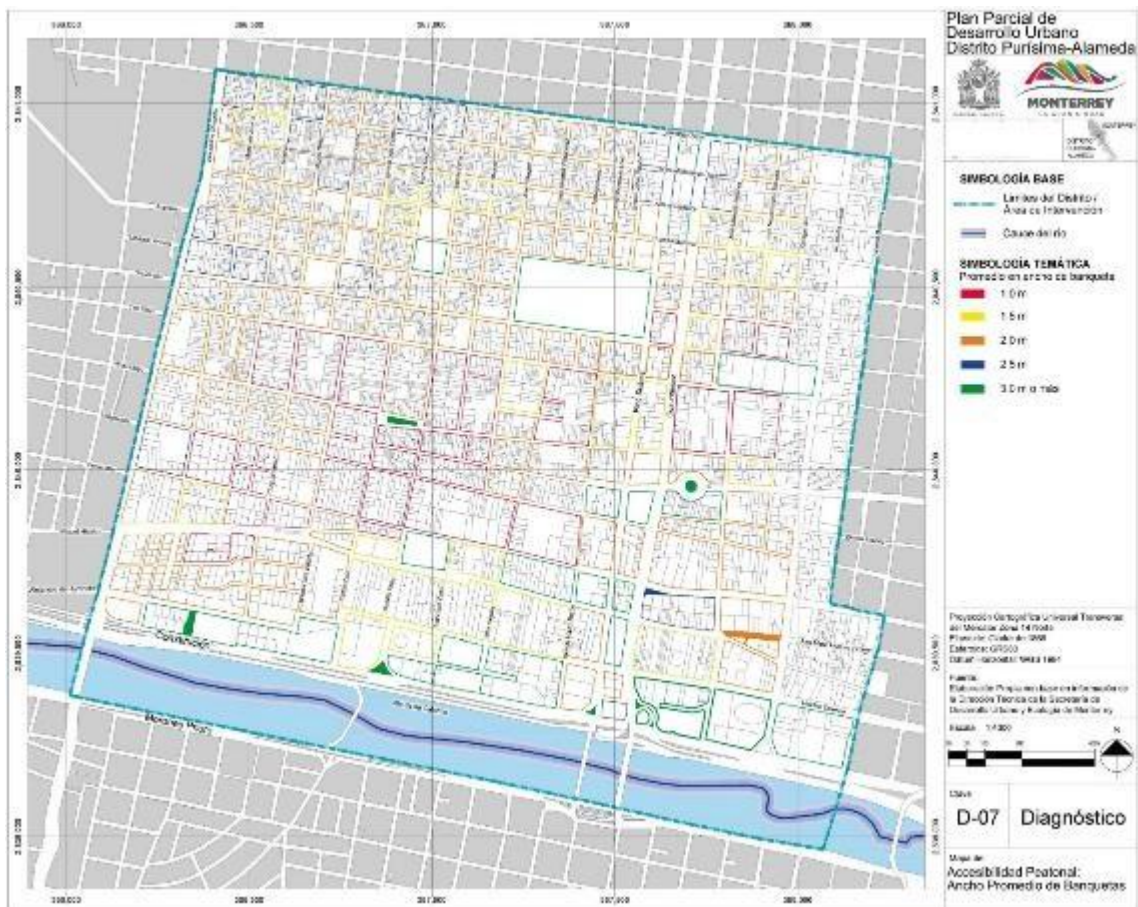
Fuente: Asociación Eje NOBHO, Lic. Nancy Torres, Directora.

Mapa 12. Tiempos estimados de recorrido a sitios de interés



Fuente: U-ERRE

Mapa 13. (D-07) Mapa de Accesibilidad Peatonal: Promedio de Ancho de Banquetas, 2014



Fuente: Elaboración Propia con base en investigación en el campo e in formación de la Dirección Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey



## 2.1.6 EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS

En el área de estudio, el equipamiento que se encuentra es considerado de influencia a nivel metropolitano e incluso regional en donde se localizan las universidades, hospitales de especialidades, oficinas públicas y privadas, entre otros. El área central del municipio, donde se encuentra la zona de estudio, es el área que concentra una mayor cantidad de equipamiento (52%), significando, por lo tanto, la zona de mayor atracción y conservando aún la vocación de corazón de la metrópoli. Los predios destinados principalmente a un servicio público, y que denominamos equipamiento urbano, dentro del área de estudio, se distribuyen de la siguiente manera:

*Cuadro 5. Equipamiento urbano*

<b>EQUIPAMIENTO URBANO</b>		
<b>TIPO</b>	<b>UNIDADES</b>	<b>SUPERFICIE (HAS)</b>
Servicios Educativos	124	13.9
Servicios de Salud y Asistencia Social	194	21.9
Culto	7	6.94
Servicios Urbanos	2	4.3
Esparcimiento Culturales, Deportivos y otros	19	2.3
Administración Pública	26	0.6
<b>TOTAL</b>	<b>277</b>	<b>49.94</b>

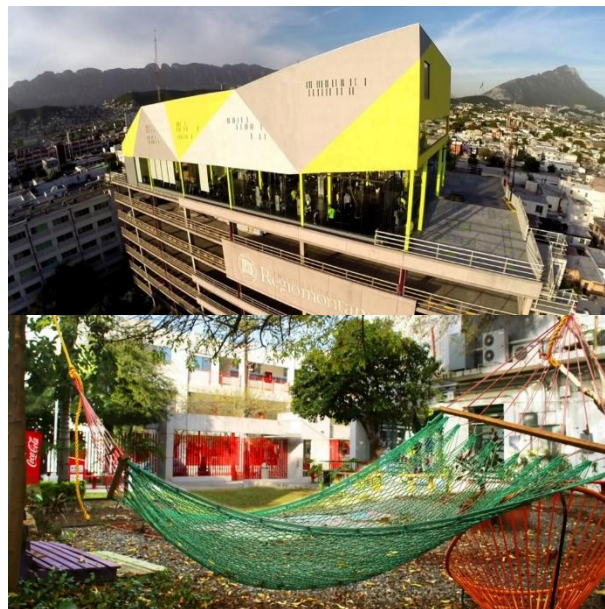
Fuente: Dirección Técnica. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, 2014

Mapa 14. Mapa de Ubicación de Universidades Privadas y Públicas ZCM



Fuente: Elaboración Propia con base en datos a la Secretaría de Educación Pública N.L.

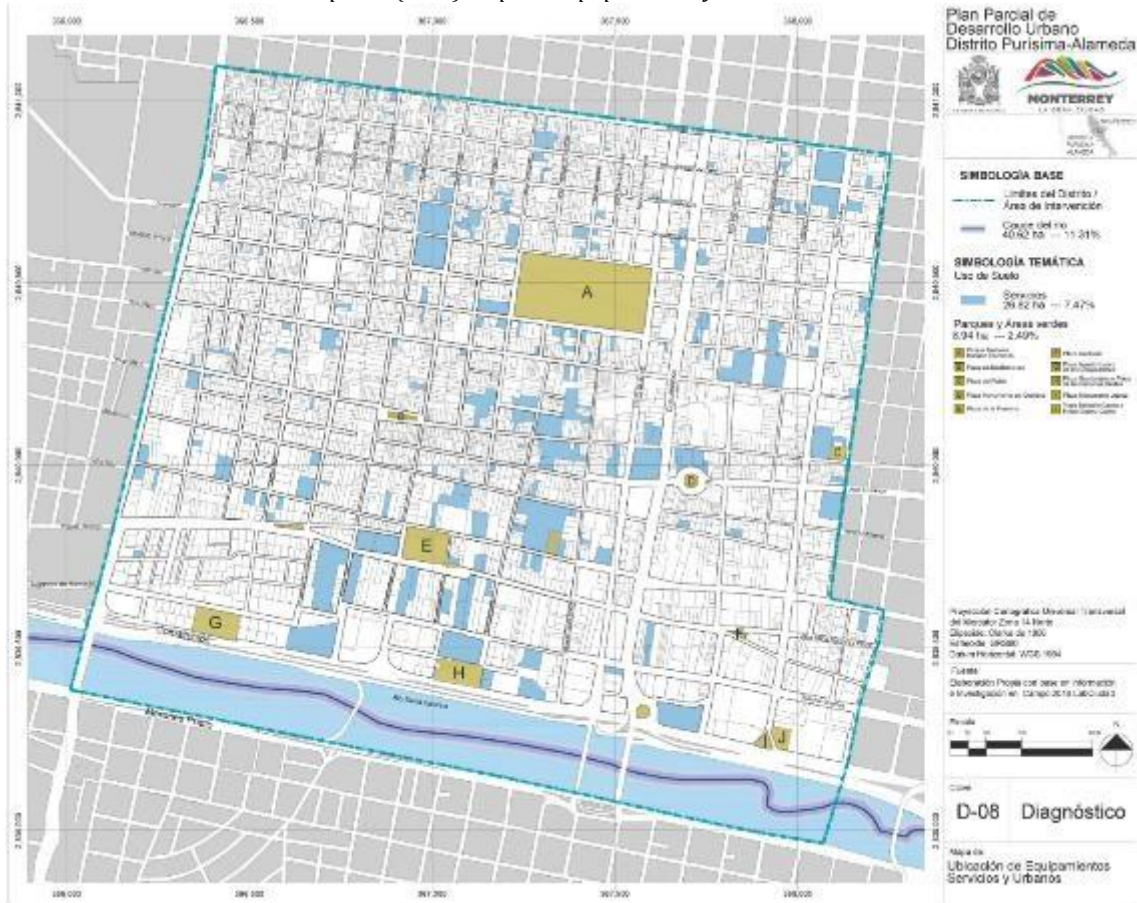
Figuras 15 y 16. Equipamiento Educativo: Universidad Regiomontana (U-ERRE)



Fuente: U-ERRE

Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Purísima-Alameda".

Mapa 15. (D-08) Mapa de Equipamiento y Servicios Urbano



Fuente: Elaboración propia con base en investigación en el campo actualizado 2016

### 2.1.7 INFRAESTRUCTURA

En términos generales, el área de estudio cuenta con la infraestructura básica (agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, gas y telefonía) completa, ya que se trata de la zona fundacional de la ciudad. La infraestructura existente, al no haber sido renovada desde los años 1940's es antigua y sigue respondiendo a las necesidades de una población establecida de baja densidad.

Mientras que la población permanente de residentes en el área de estudio ha disminuido considerablemente durante los últimos 75 años, la población flotante, que también representa una demanda sobre la infraestructura, ha mantenido la población total en alrededor de 60,000 personas. Desde esa perspectiva, las exigencias a la infraestructura han sido constantes desde la década de 1940, pero sin una mejora significativa en muchos de los servicios de infraestructura. Con el fin de dar servicio adecuado a nuevas poblaciones, la infraestructura existente se debe modernizar y alinear con las demandas futuras esperadas. A la vez, debe ser sostenible, por lo que

se deben explorar las estrategias de desarrollo de bajo impacto que minimicen el consumo y optimización de recursos.

Será importante crear programas de renovación para su óptimo aprovechamiento, como la implementación de cableado subterráneo, cambio de las tuberías de agua potable y drenaje sanitario, así como la implementación del drenaje pluvial, sistemas de absorción de aguas pluviales mediante jardines de lluvia y zonas de absorción y retención, pavimentación de las calles con asfalto / concreto permeable, así como utilizar sistemas sustentables de alumbrado público. Para lograr una regeneración del distrito basado en un desarrollo amigable al medioambiente y ordenado, con el fin de satisfacer las necesidades de los ciudadanos actuales y desarrollos futuros.

#### Telefonía y datos.

En cuanto al servicio de telefonía, éste presenta una cobertura del 100%, al igual que la fibra óptica, medio por el cual se tiene acceso a Internet. Estos servicios ayudan a fortalecer la calidad de vida y promover el uso de nuevas tecnologías de la comunicación, información y conocimiento, beneficiando a la población.

#### Energía eléctrica y alumbrado público.

El área de estudio corresponde a la Zona de Distribución Metropolitana Norte del Comisión Federal de Electricidad (CFE) y aunque no cuenta con una subestación en el sitio, goza del suministro a través de 3 subestaciones cercanas de nombres Faro, Orión y Río. Actualmente la CFE se encuentra trabajando en un plan de ampliación para una nueva subestación en la zona de la colonia Chepevera (también cercana a nuestra zona de estudio), lo cual reforzará la actual posibilidad de satisfacer alrededor de 90 MVA (Mega Volts Ampers) que pudiera suponer una densificación importante.

En cuanto al cableado eléctrico, actualmente existe por medio de tendido aéreo por medio de postes los cuales obstaculizan el paso peatonal por las banquetas. La posibilidad de mudar de este tipo de tendido eléctrico al cableado subterráneo es costoso, por lo que se requiere que se contemple dentro de los proyectos de mejora urbana que incluyan una restructuración de las secciones viales, donde tanto el gobierno como la iniciativa privada puedan contribuir con capital y a lo que la CFE pudiera responder con la cobertura de la supervisión de obras y los gastos de libranzas (conexiones).

En lo referente al alumbrado público, éste presenta un deterioro significativo, ya que tanto el cableado como los postes no han recibido mantenimiento alguno, lo cual crea un nivel de servicio totalmente inadecuado y es factor contribuyente en la inseguridad y sobretodo, da una pobre imagen urbana en la zona. Las luminarias de alumbrado público modernas son de alta eficiencia, inteligente y de bajo consumo energético.

*Figuras 17. Estado típico del tendido aéreo del cableado eléctrico y de comunicaciones*

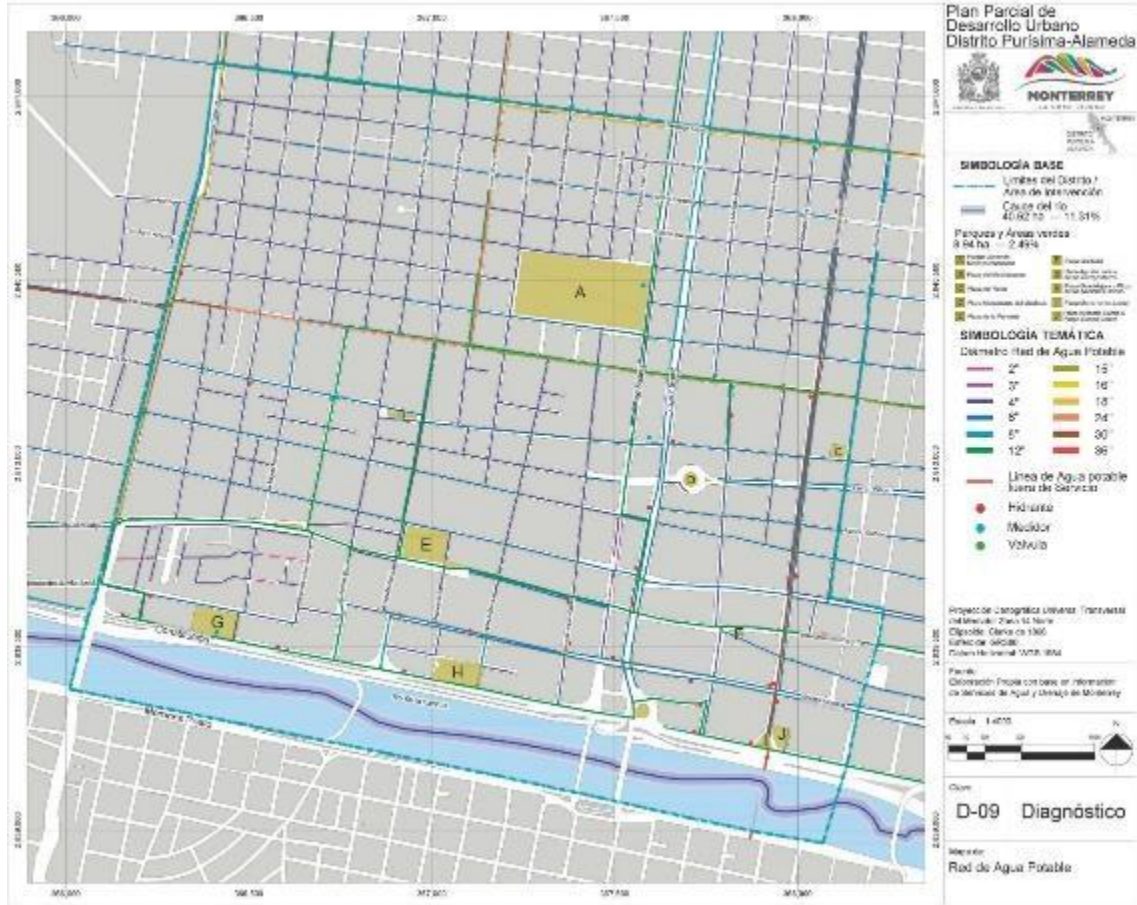


Fuente: U-ERRE

## Agua y Drenaje

La cobertura de agua y drenaje en la ZCM es llevada a cabo por la empresa de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. El área de estudio cuenta con una cobertura del 100% en infraestructura básica de agua potable y drenaje sanitario en las viviendas habitadas. En lo relacionado al agua potable, la actual capacidad de abastecimiento se encuentra en un nivel crítico, no por la falta de disponibilidad, sino por la falta de presupuesto para obras de ampliación de la red y del incremento de la fuerza de bombeo.

Mapa 16. (D-09) Mapa de Infraestructura: Red de Agua Potable



Fuente: Elaboración propia con base en investigación en el campo actualizado 2016

Mapa 17. (D-10) Mapa de Infraestructura: Red de Drenaje Sanitario



Fuente: Elaboración propia con base en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2015

En cuanto al drenaje pluvial, el área de estudio presenta una importante carencia en drenaje pluvial (como en términos generales ocurre en toda la ZCM). Aunque es importante mencionar que no se trata de una zona en donde se presenten graves problemas de inundación, el no contar con esta infraestructura representa la oportunidad de que el agua de lluvia pudiera utilizarse con eficiencia, pudiendo ser usada principalmente, en riego de áreas verdes, lo cual ayudaría a establecer un microclima menos caluroso en el lugar. A su vez, la poca infraestructura de drenaje pluvial existente, opera de manera ineficiente debido a la falta de mantenimiento de desazolve y a la constante obstrucción de alcantarillado por basura que es depositada en la vía pública.

Cuadro 6. Cobertura de infraestructura básica

COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA, ZONA CENTRO DE MONTERREY								
Agua potable en la vivienda			Drenaje conectado a red pública			disponen de energía eléctrica		
1990(%)	2000(%)	2010(%)	1990(%)	2000(%)	2010(%)	1990(%)	2000(%)	2010(%)
88.51	92.04	95.20	95.4	97.51	95.12	98.75	98.24	95.71

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025

## 2.1.8 VIVIENDA

### Antecedentes

Según el más reciente censo de población y de vivienda realizado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI, 2010), en el área de estudio existían 3,550 viviendas, de las cuales 2,583 (el 72.76%) se encontraban habitadas. Del total de viviendas habitadas, el promedio de ocupantes por vivienda, en el área de estudio, es de 2.8 habitantes para el año 2010, cantidad que contrasta con el promedio de 3.8 ocupantes por vivienda que se registró en el mismo año a nivel general el Municipio de Monterrey. En el cuadro a continuación se especifican las condiciones de ocupación y de cobertura de servicios de infraestructura básica con la que cuenta el total de las viviendas:

Cuadro 7. Vivienda (2010)

VIVIENDA Y COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA BASICA DISTRITO PURÍSIMA-ALAMEDA		
VIVIENDAS	CANTIDAD	%
Habitado	2,583	72.76
No Habitado	892	25.12
Con Piso de Tierra	277	5.17
Con Luz Eléctrica	2,206	85.4
Con Agua Entubada	2,249	87.07
Con Drenaje Sanitario	2,236	86.57
<b>TOTAL</b>	<b>3,550</b>	<b>100</b>

Fuente: INEGI Censo de Población y Vivienda 2010



Figura 18. Caso típico de tipología de vivienda



Fuente: U-ERRE

Dentro del área de estudio la población ha mantenido un decremento constante en los últimos 15 años y a un ritmo muy acelerado. Las causas de este fenómeno es por una parte, el envejecimiento de la población y del parque inmobiliario, y por otra, la falta de oferta de vivienda adecuada, la cual carece de las comodidades y requerimientos espaciales exigidas por un mercado contemporáneo de bienes raíces.

El primer aspecto tiene que ver con la maduración de las familias, donde los hijos, al casarse, dejan la vivienda donde permanecen sus padres, con lo que disminuye la población en forma natural. Esas casas antiguas con 30 a 50 años de uso, son por lo general habitadas por familias con pocos o ningún hijo, y/o por personas en proceso de entrar a la tercera edad o ya dentro de ella. Por lo general, son viviendas que reciben poco o nulo mantenimiento, por lo que tienen una infraestructura que requiere renovación y su valor de mercado disminuye. Existen entonces pocos compradores debido tanto a la pulverización de los lotes existentes, ya que en general las manzanas se componen de muchos lotes pequeños, como a la falta de disponibilidad de instrumentos hipotecarios para adquirir una vivienda usada de 30 o más años de edad, como para la inversión necesaria para su puesta al día por una familia nueva.

El segundo aspecto, la falta de oferta de vivienda, tiene que ver con el progresivo deterioro del Centro Metropolitano y a que la tendencia de construcción de vivienda se ha dado en las pocas zonas urbanizables del municipio y en la periferia de la ZCM. Hechos que han desequilibrado y polarizado el mercado inmobiliario.

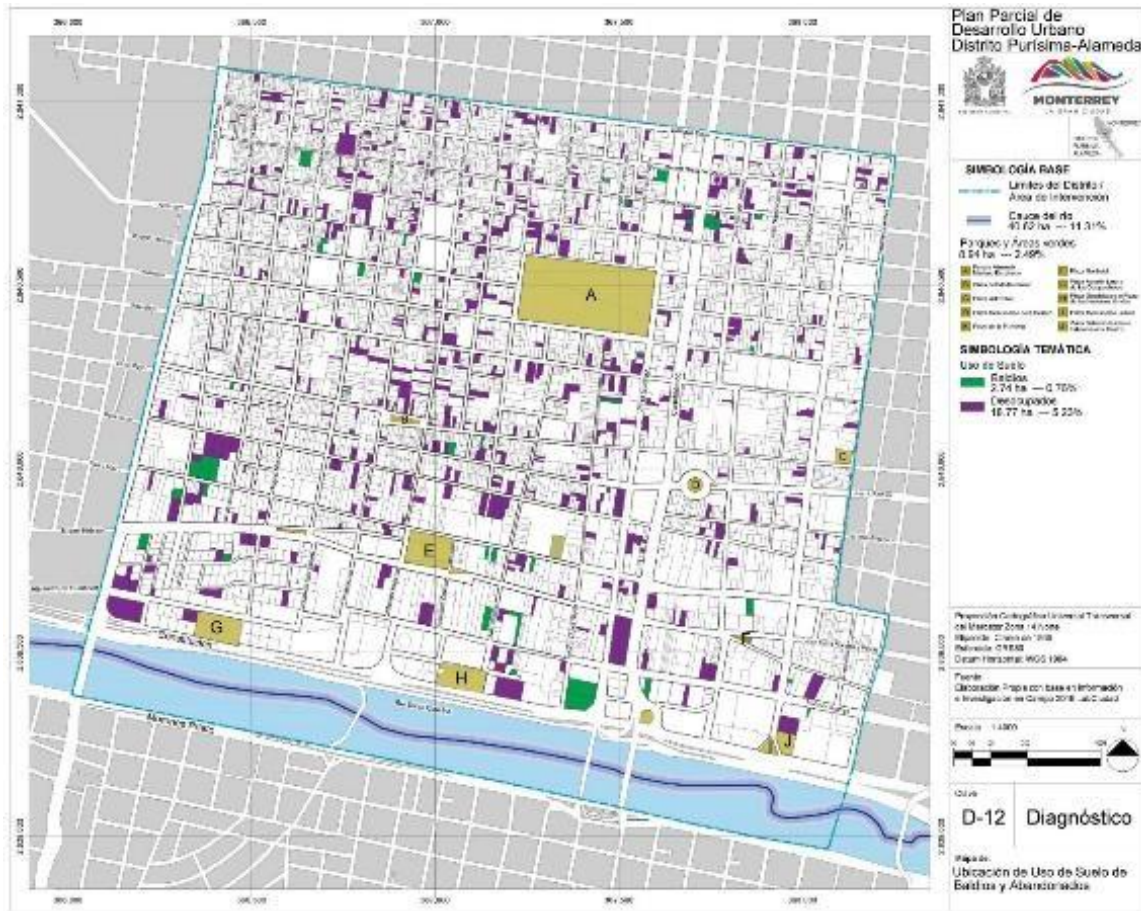
Lo anterior deriva en que el Distrito Purísima-Alameda contenga una densidad poblacional inferior al promedio municipal y por mucho menor en comparación con otras ciudades que cumplen altos estándares de calidad de vida alrededor del mundo.

*Figuras 19, 20 y 21. Inmuebles en evidente estado de abandono*



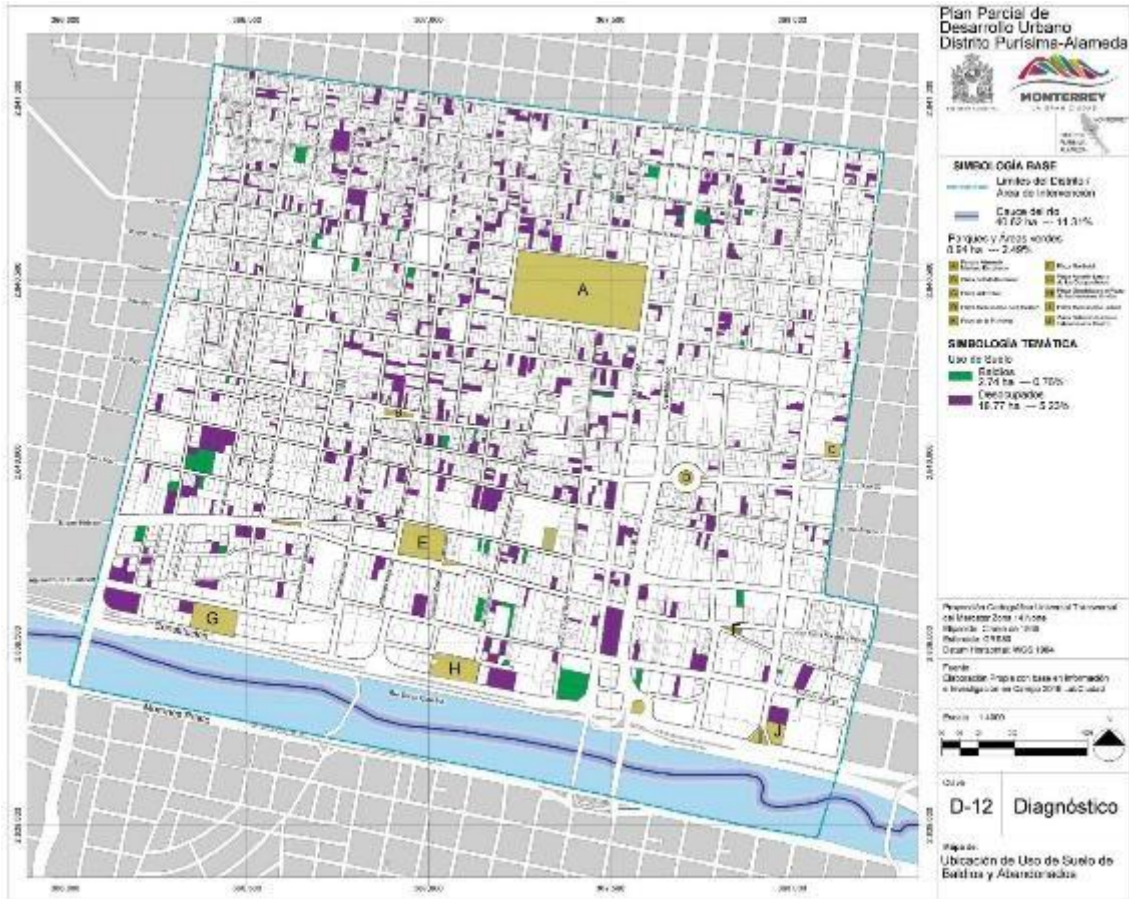
Fuente: U-ERRE

Mapa 18. (D-11) Mapa Ubicación de uso de suelo Habitacional, 2016



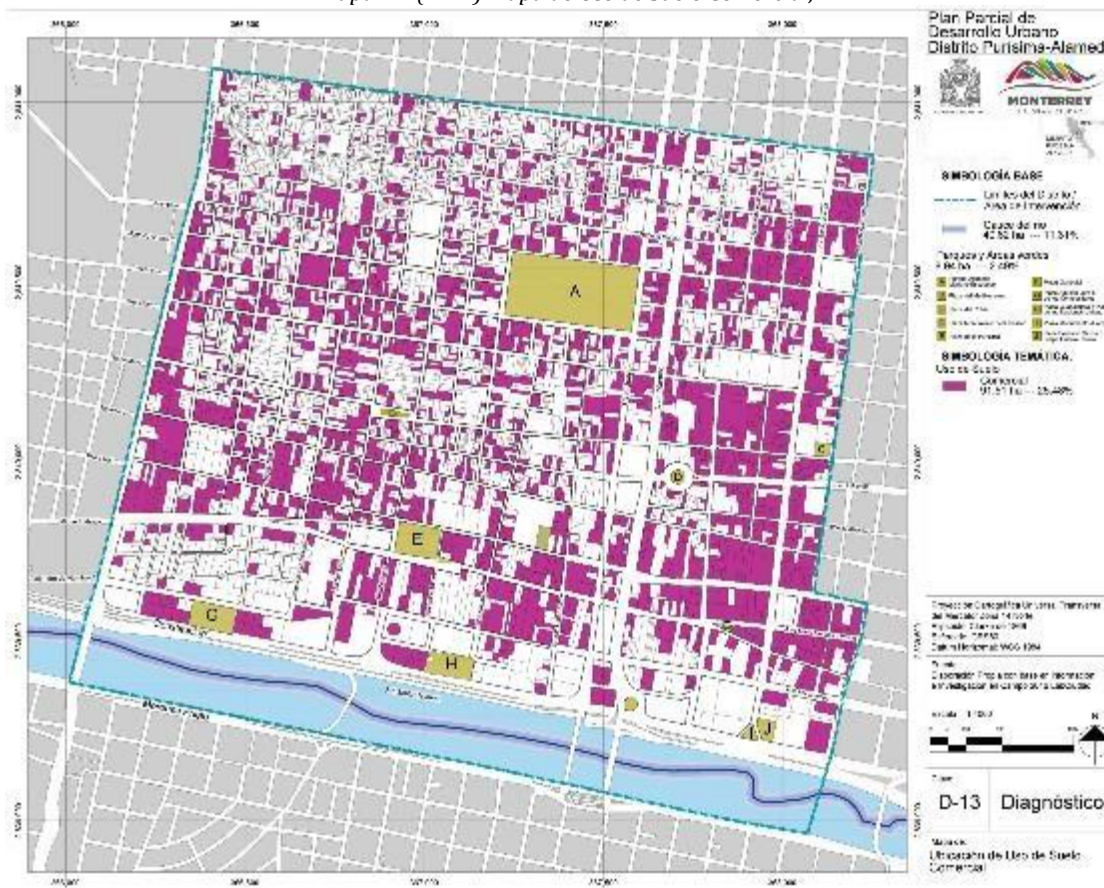
Fuente: Elaboración propia con base en investigación en el campo actualizado 2016

Mapa 19. (D-12) Mapa de Baldíos y Abandonados, 2016



Fuente: Elaboración

Mapa 20. (D-13) Mapa de Uso de Suelo Comercial, 2016



Fuente: Elaboración propia con base en investigación en el campo actualizado 2016

## Requerimientos de vivienda sustentable

Existen distintos factores o características que permiten que el desarrollo habitacional o de vivienda dentro de una comunidad, barrio o distrito sea sostenible:

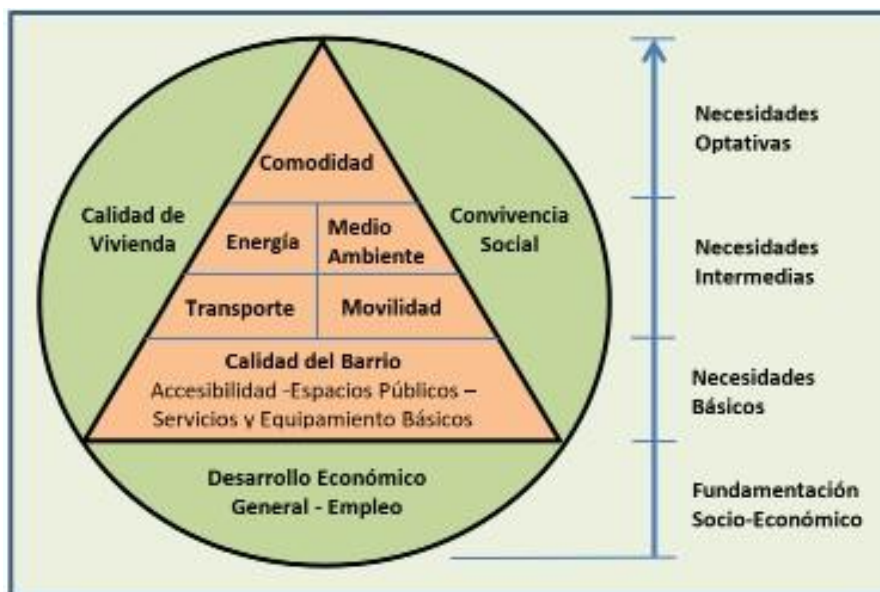
- Protección Ecológica;
- Densidad y Diseño Urbano;
- Puntos Céntricos del Distrito;
- Actividad Económica Local;
- Transporte Sustentable;
- Vivienda Asequible;
- Comunidad o Distrito Habitable;
- Alcantarillado y Servicios Pluviales; y
- Energía

Se considera necesario el hecho de que la vivienda sea asequible, moderna y tenga una alta durabilidad para la infraestructura de la comunidad en la que opere. Aunado a

esto, se debe de considerar eficiencia en las calles que se utilicen, sin hacer a un lado el rendimiento de las mismas, optimizando las banquetas adecuadas, en especial para la gente de tercera edad.

Considerando que el Distrito Purísima-Alameda se encuentra rodeado de escuelas, hospitales, parques y otros espacios públicos. Considerando estos conceptos, podemos comenzar a analizar el tipo de viviendas que podrían ser un prototipo para el mercado meta dentro del Distrito.

Figura 22. Modelo de Sostenibilidad para la vivienda



Fuente: J. King

### 2.1.9 DENSIDAD DE POBLACIÓN

Con una población permanente actual estimada de 7,431 habitantes dentro de un área de 359.09 Ha., la densidad de población del área de estudio es de 20.69 habitantes / Ha. o 9.89 Viviendas / Ha. En 1940 la densidad fue 421 habitantes / Ha. y 157.89 habitantes / Ha. en 1980.

A excepción del Barrio El Mirador, que cuenta con un uso de suelo habitacional unifamiliar y una densidad permitida de 42 viviendas por hectárea, el Plan de Desarrollo Urbano Municipal permite en el resto del área de estudio del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano, tanto el uso habitacional multifamiliar (con una densidad “D9” de 95 viviendas por hectárea) como el habitacional con comercio (con una densidad “D12” de hasta 150 viviendas por hectárea), así como usos de suelo que permiten corredores de mediano y alto impacto donde las densidades permitidas

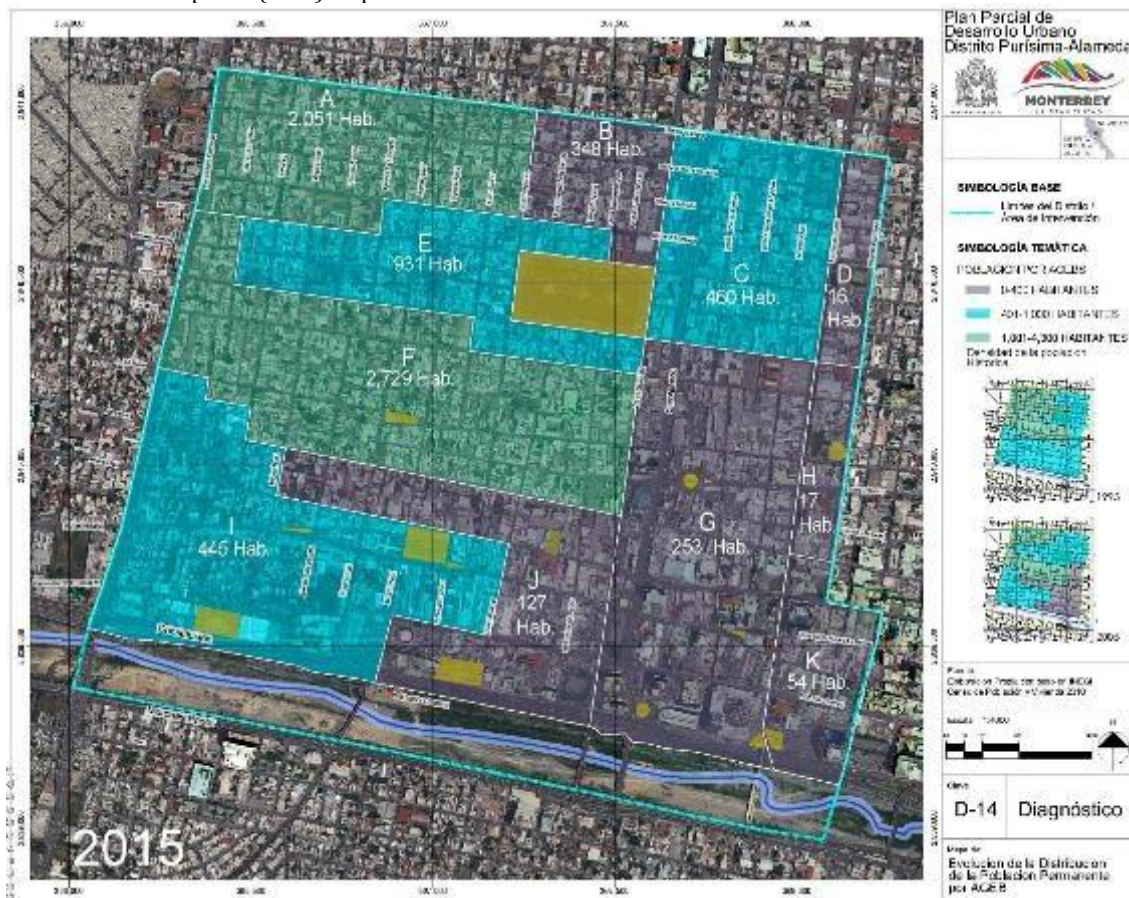
para vivienda varían de la densidad “H” (120 viviendas por hectárea) a la densidad “I” (150 viviendas por hectárea).

Además, el mismo Plan Municipal de Desarrollo Urbano promueve un modelo de desarrollo basado en un transporte (DOT) que permita incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50% en las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, cuando los predios que cuenten con superficie de terreno igual o mayor a 2000-dos mil metros cuadrados, ubicados dentro de un radio de 800 metros de distancia de las estaciones del Metro que incluye la Estación Fundadores (línea 2) ubicado en la esquina de Av. Cuauhtémoc y la calle 15 de mayo, una de los accesos de entrada de la Universidad Regiomontana (U-ERRE).

Lo anterior deja claro que la reglamentación vigente en materia de desarrollo urbano abre el camino hacia una densificación de la zona centro que, al día de hoy, permanece en una baja densidad con predominio de edificaciones unifamiliares de uno o dos niveles de altura. Por lo tanto, por medio del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano se detallarán las estrategias que busquen la reactivación de las zonas de vivienda por medio de la regulación conjunta de la forma urbana y la convivencia en el entorno construido a través de reglamentación de alturas en zonas específicas; incentivar el comercio y los servicios de barrio mediante esquemas mixtos compactos; así como la promoción de una imagen urbana ordenada a través de la relación con la sección vial, otras edificaciones y la escala peatonal.

El Mapa 21, Mapa de Densidad y Evolución de la Distribución de la Población Permanente, sugiere la transición en el uso de suelo por el que en 1995 el distrito era predominantemente residencial en carácter con una combinación de alto (4.300 hab. / Ha.) y bajo (200 hab. / Ha.) nivel de densidad de población. En el año 2005 el Barrio Purísima comenzó una transición de usos residenciales a usos comerciales con una reducción significativa de la población. Para 2010 esta tendencia continuó y hoy incluye el mismo fenómeno de dicha transición en la zona de Barrio Alameda.

Mapa 21. (D-14) Mapa de Evolución de la Distribución de la Población Permanente



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI Censo de Población y Vivienda 2010

### 2.1.10 TENENCIA DE LA TIERRA

La tenencia de la tierra para los 5,324 predios es predominantemente privada, siendo el 95.91% del total de lotes ubicados en el área de estudio. El resto de la titularidad de propiedad se detalla en la tabla a continuación:

Cuadro 8. Tenencia de la tierra

TENENCIA DE LA TIERRA			
REGIMEN DE PROPIEDAD	NO. DE LOTES	HAS.	PORCENTAJE
PROPIEDAD PRIVADA	5,294	279.14	95.91
GOBIERNO FEDERAL	11	2.65	0.91
GOBIERNO ESTATAL	14	1.36	0.47
GOBIERNO MUNICIPAL	5	7.9	2.71
<b>TOTAL</b>	<b>5,324</b>	<b>291.05</b>	<b>100</b>

Fuente: Elaboración propia en base a información proporcionada por el Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, 2014.



Actualmente, se desconoce la estadística exacta, pero del total de predios de propiedad privada existe un gran número con títulos legales desactualizados por sucesiones que no se formalizaron oportunamente. Se requiere un diagnóstico específico de esta situación.

#### 2.1.11 PATRÓN DE LOTIFICACIÓN

Dentro del área de estudio existe una variación en el patrón de lotificación, producto del paso de los años, a través de la cual se han dado una serie de cambios tanto en forma como en área y uso de las edificaciones.

El tamaño promedio del lote es de 291 metros cuadrados y en la mayoría de los casos estos poseen una forma y superficie constante con un frente promedio de 16.15 metros y un fondo promedio de 18.17 metros.

Los diversos proyectos de obra pública que se han realizado han dejado manzanas pulverizadas, en las que, después de haberse ejecutado la obra, queda un residual de lotes pequeños con baja cotización por su forma o superficie. Estos predios difícilmente se agregan a la dinámica del desarrollo urbano de la ciudad.

#### 2.1.12 IMAGEN URBANA

Una evaluación de la zona de estudio en cuanto a la imagen general nos dice que es típica de muchos centros urbanos que han experimentado una reducción en la población residencial permanente, una imagen de abandono y deterioro. El Distrito lamentablemente perdió en gran medida su identidad cultural y de convivencia como barrio. Hay una abundancia de contaminación visual por anuncios, falta de señalización adecuada, falta de vegetación de las calles y las banquetas que son en gran parte inutilizables por obstrucciones y condición de las superficies. También hay una importante falta de limpieza general con basura amontonada en las banquetas y plazas.

#### Espacios Públicos

Dentro del área de estudio se ubican siete (7) plazas o espacios al aire libre destinados al descanso o recreación: Del Roble, Garibaldi, Belisario García, La Purísima, Agustín Lara / Los Compositores, de Las Naciones Unidas y Del Mediterráneo; dos (2) monumentos clasificado como plazas: Monumento Juárez y Monumento Del Obelisco; y un parque: La Alameda Central Mariano Escobedo. Estas son los únicos espacios de convivencia dentro del distrito. Son espacios importantes como nodos e hitos y en general les falta mantenimiento y mobiliario urbano, como: kioscos, fuentes, bancas, casetas de teléfono, paradas de autobuses, módulos de información, entre otros; todas presentan un estado de deterioro y malas condiciones, lo que ocasiona en algunos

casos peligro para los usuarios. Como ejemplo reciente, los árboles sembrados por la Asociación Civil “Reforestación Extrema” en la Plaza Purísima están muertos por faltan de riego y mantenimiento.

Con el desafío de espacios públicos es importante definir nuevas oportunidades para transformar espacios subutilizados como islas de tránsito y estacionamiento donde hay poca demanda y algunos otros para su utilización como espacios verdes de convivencia, descanso y recreación.

### Anuncios y señalética

La señalización es un elemento imprescindible para el funcionamiento y desarrollo de cualquier población, lamentablemente en la zona de estudio, estos elementos contribuyen al deterioro de la imagen urbana, ya que el tipo de señalización comercial es caótica y desordenada, por su colocación, tamaño y materiales. La señalización debe de ser: informativa y promocional (comercial, avisos públicos, etc.); orientativa (nomenclatura y sentido de calles, mapas urbanos, avisos de equipamiento, etc.); preventiva y restrictiva (señales de tránsito, advertencias y prohibiciones, etc.).

### Transporte Público

Además, existen nodos de transporte público incluyendo los sitios de parada de camión por la Alameda, las Avenidas Cuauhtémoc, Pino Suárez, Juárez y la lateral de la Avenida Constitución, con una imagen muy negativa por el desorden, asociado con la operación del transporte público y la Estación del Metro Fundadores, por falta de visibilidad y una muy pobre accesibilidad y contaminación visual por la calle 15 de mayo.

*Figura 23. Av. Pino Suárez esquina con Juan Ignacio Ramón. Presencia de contaminación visual, comercio informal y transporte público sin infraestructura de paradas adecuada.*



Fuente: U-ERRE

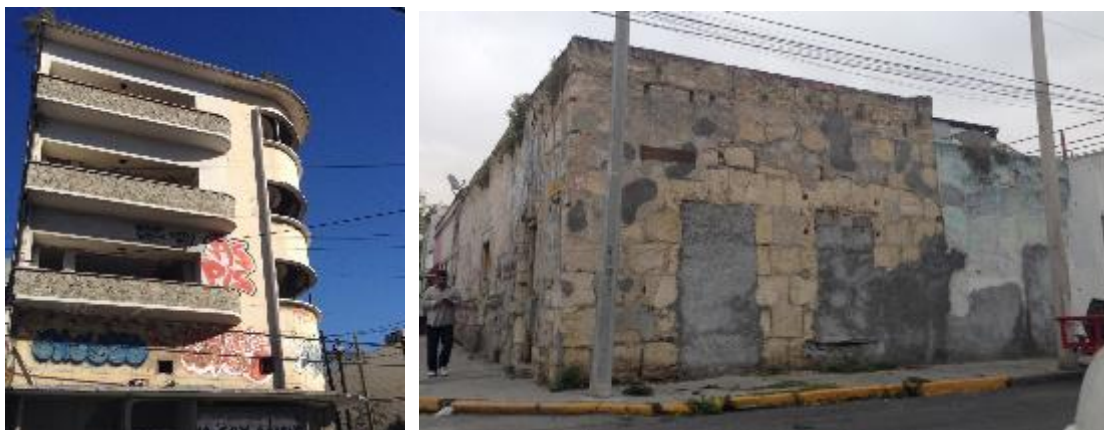
## Edificaciones abandonadas y contaminación visual

La proliferación de viviendas y lotes abandonados, así como el cableado en tendido aéreo, tanto del abastecimiento eléctrico como de los servicios de telefonía y televisión por cable, suman una importante y generalizada contaminación visual en la zona.

## Percepción de inseguridad

Las condiciones de imagen urbana en deterioro que prevalecen en el área de estudio, generan una percepción de una zona en abandono e inseguridad. La realidad es que esta percepción contrasta con la estadística de delitos reportados en la misma, ya que se trata de una cantidad por debajo del resto de la ZCM y en su gran mayoría consta de delitos menores sin violencia. Sin embargo, para promover un rescate de la Zona Centro y del Distrito Purísima-Alameda es indispensable el mejoramiento de la imagen urbana y percepción de seguridad, con calles equipadas para usuarios peatonales, con un sistema de señalética adecuado de forma integral, para promover el sentido de identidad como barrio y la pertenencia de los habitantes actuales y futuros, arborización, mejoramiento del alumbrado público y mayor y mejor recolección de basura.

*Figuras 24 y 25. Edificaciones en evidente estado de abandono*



Fuente: U-ERRE

### 2.1.13 INMUEBLES DE VALOR HISTÓRICO Y ARTÍSTICO

En el área de estudio, el Catálogo Nacional Monumentos Históricos Inmuebles. Nuevo León Tomo 4 elaborado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) identifica a 37 inmuebles clasificados como históricos, en tanto que en el Catálogo de Inmuebles con Valor Artístico Siglo XX elaborado en colaboración entre el Consejo para la Cultura y las Artes de Nuevo León (CONARTE), el INAH y el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) se identifican 409 edificaciones catalogadas, ubicadas en el

polígono; sin embargo se requiere revisar el estado que guardan las edificaciones catalogadas, debido a que la zona centro ha sufrido importantes transformaciones con el paso de los años. En ese sentido se deberá trabajar con las dependencias competentes en la materia para identificar las edificaciones que conservan sus características originales y deben protegerse, así como otras que no estén catalogadas pero que revisten valor para la ciudad, ello de conformidad con lo que al respecto disponen las leyes federal y local de protección de inmuebles.

Estos inmuebles son productos de las tradiciones y costumbres de la ciudadanía, por lo que es trascendental la integración de estos inmuebles como hitos dentro del tejido del nuevo Distrito Purísima-Alameda y no dejarlas de lado en la renovación urbana que se prevé para la zona.

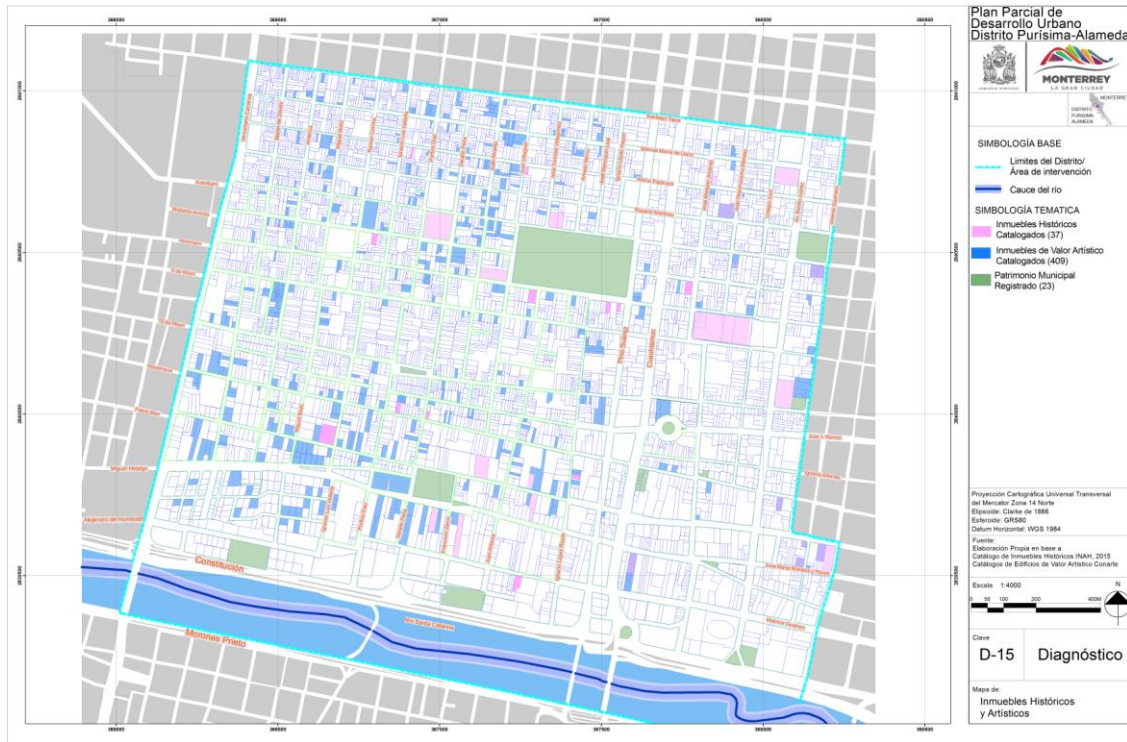
Es importante destacar la importancia de la conservación y reutilización de estos monumentos, como oportunidad para marcar la pauta para nuevos desarrollos por sus características importantes, no solo para las edificaciones que se encuentren en algún catálogo, sino también aquellas que aunque no formen parte de éstos, conservan elementos o características dignas a preservar.

La protección de los inmuebles de valor histórico o artístico abarca también a aquellas zonas donde se incentiva la densificación, como es el caso de la zona de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), tal y como establece la fracción V del artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que en dicha zona los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico que tengan características dignas de conservar, previo a cualquier intervención se deberá contar con dictamen favorable del INAH o INBA según su competencia.

Por lo tanto las citadas dependencias competentes en materia de protección de inmuebles de valor, deberán emitir su opinión, previo a la expedición de las autorizaciones municipales de uso y/o construcción del suelo, con el objeto de proteger las construcciones que revistan valor para la ciudad.

Varios de los inmuebles históricos y de valor cultural y artístico están abandonados o muy mal intervenidos, con usos de suelo que no favorecen su rehabilitación como es el caso de los inmuebles destinados a centros nocturnos. Anualmente se presenta una notable disminución en el inventario de dichos monumentos por motivos de derrumbes o demoliciones. La problemática principal reside en la adaptabilidad de los edificios catalogados para el uso y explotación de proyectos de inversión, ya que se “cree” estar en una situación de desventaja al tener que ejecutar proyectos en zonas de patrimonio. Sin embargo, tales cualidades de imagen e historia son un complemento a la inversión, y son la muestra de la evolución a través del tiempo del asentamiento plasmado en espacios y estilos que no solo reflejan una época, demuestran la historia y cultura de una comunidad.

Mapa 22. (D-15) Mapa de Inmuebles Históricos y de Valor Cultural y Artístico



Fuente: Elaboración propia en base a catálogos de inmuebles históricos y artísticos

## 2.2 MEDIO SOCIOECONÓMICO

### 2.2.1 EVOLUCIÓN SOCIO-ECONÓMICA

#### Dinámica poblacional

La evolución demográfica del Distrito Purísima-Alameda está directamente relacionada con la dinámica de la población y el crecimiento económico de Monterrey. Actualmente, la población de la Zona Conurbada de Monterrey se encuentra cerca de los cuatro millones de habitantes, cuando para mediados del siglo pasado no rebasaba los 400,000 habitantes.

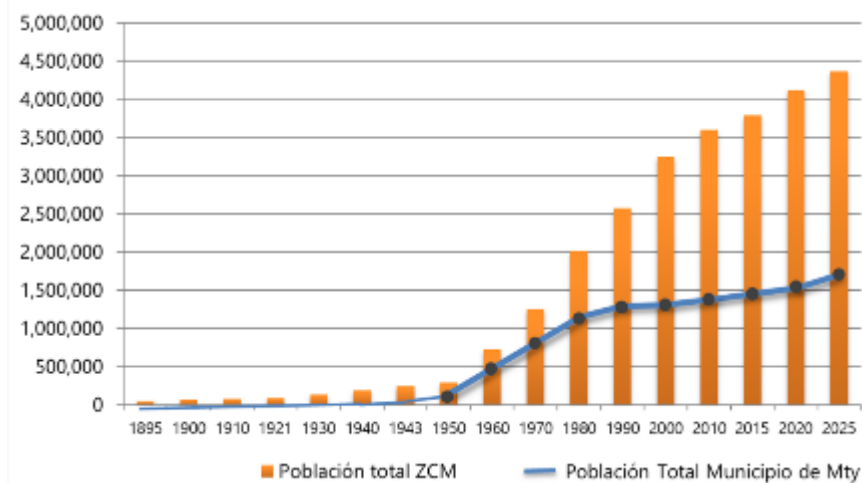
El crecimiento que la Zona Conurbada de Monterrey (ZCM) ha experimentado ha sido sumamente impactante y determinante en el desarrollo del tejido urbano. En la figura 27, se puede apreciar el impactante incremento poblacional para la ZCM, donde se realiza una proyección para el año 2025.

Figura 26. Actividad Social de la Comunidad



Fuente: La Banqueta se Respeta

Figura 27. Crecimiento poblacional en la Zona Conurbada de Monterrey 1895-2025 (proyección)



Fuente: INEGI, CONAPO, Proyecciones Poblacionales

Desde principios de 1800 hasta los años 1950's, el Distrito Purísima-Alameda era una zona residencial que estaba compuesta por una mezcla heterogénea de clases socioeconómicas. Sin embargo, a finales de los años 50, Monterrey comenzaba a experimentar un periodo rápido de crecimiento demográfico, que a la fecha sigue estando presente, como consecuencia del proceso de urbanización- industrialización que experimentó el país en esos años, distinguiéndose Monterrey como uno de los principales polos de atracción demográfica en el país.

Entre 1950 y el año 2010, la población, del municipio, se incrementó 16.8 veces y su ocupación territorial se extendió hasta los límites de los municipios vecinos promoviendo la formación de la Zona Conurbada de Monterrey.

Al mismo tiempo que Monterrey estaba experimentando este flujo demográfico dinámico, se popularizó la idea de desarrollo expansivo de suburbanización en los Estados Unidos, como un medio para lograr la “buena vida”. Por consiguiente, Monterrey decidió ampliar su mancha urbana horizontalmente y fuera de la zona centro.

Aprovechando la densidad baja del Distrito Purísima-Alameda a la mitad de los años 60, comienza un cambio en los usos de suelo del sector, por uso de suelo de negocios, centros de salud e instituciones privadas de educación; por consecuencia, los hijos de los que viven en el barrio comenzaron a moverse lejos del centro de la ciudad. Como resultado, la población dentro del distrito comenzó una fuerte caída disminuyendo de 48.000 habitantes en 1940 a 7,431 habitantes en 2010.

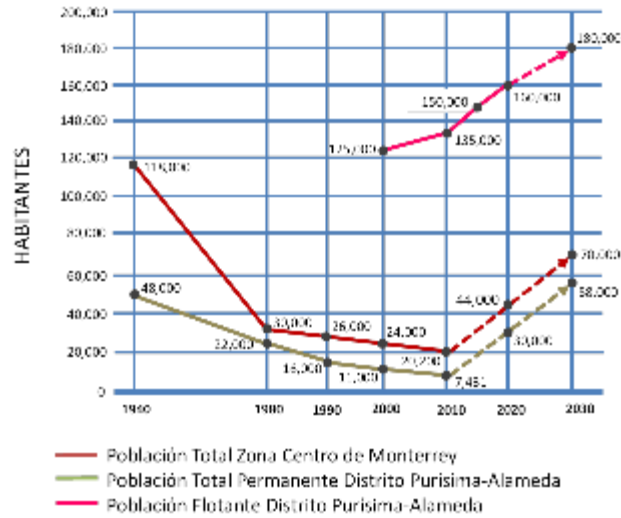
De acuerdo a la información contenida en los Censos Generales de Población y Vivienda y el Conteo de Población (2015), la población residente mayor de 60 años de edad, del área de estudio por ha es de 1,570 habitantes o 21% de la población total del Distrito.

La distribución de población por género tiene un marcado desequilibrio entre 1990 y 1995, hacia la población femenina, siendo hasta el año 2000 que se equilibra.

## Conclusión

La transformación de Monterrey como metrópoli desde la década de los 60's provoca un éxodo de habitantes en el Distrito Purísima-Alameda teniendo resultados negativos en términos de edificaciones abandonadas, problemas de seguridad, disminución de calidad de vida a nivel del zona de estudio y contribuyen al abandono y deterioro general de la zona centro de Monterrey, con consecuencias de falta de cohesión social y sustentabilidad.

Figura 28. Crecimiento poblacional en la Zona Centro de Monterrey 1940-2030 (proyección)



Fuente: INEGI, CONAPO, Proyecciones Poblacionales 2030

La distribución de la población dentro del área de estudio y los cambios dramáticos que han ocurrido durante los últimos diez años se puede observar en la Figura 45: *Distribución de la Población Total Zona Centro de Monterrey y Distrito Purísima-Alameda*, que muestra gráficamente los cambios demográficos y la reducción de población de AGEBS.

El área de estudio está conformada por 4 AGEBS se delimita el Distrito Purísima-Alameda. La Población se concentra de la siguiente manera:

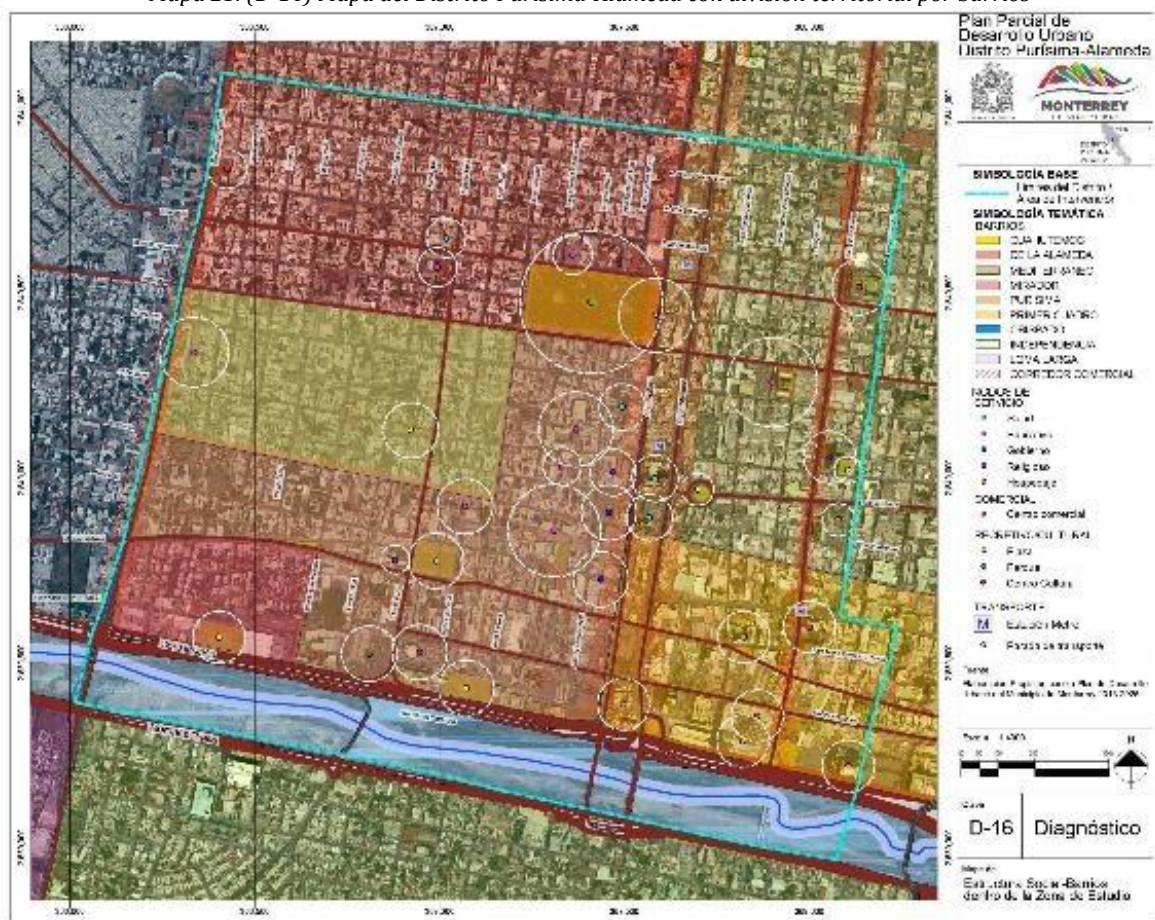
Cuadro 9. Distribución de Población por AGEB Distrito Purísima-Alameda

DISTRIBUCIÓN DE POBLACIÓN POR AGEB Y POR SEXO			
AGEB	POBLACIÓN TOTAL	HOMBRES	MUJERES
1.9039E+12	993	463	530
1.9039E+12	2749	1317	1432
1.9039E+12	528	246	282
1.9039E+12	221	107	114
Total	4,491	2133	2358

Fuente: INEGI, Censo Poblacional y de Vivienda 2010/ Elaboración Propia



Mapa 23. (D-16) Mapa del Distrito Purísima-Alameda con división territorial por barrios



Fuente: INEGI, /Elaboración propia

### Actividades económicas

Dentro del área de estudio que cuenta con 7,431 habitantes, el 45.7% (2,052 habitantes) corresponde a la Población Económicamente Activa, de este porcentaje el 96.17% (1,973 habitantes) se encuentra ocupada al 2010. De los habitantes que pertenecen a la Población Económicamente Activa y que se encuentra ocupada, el 57% cuenta con educación profesional o de grados superiores, el 20% con estudios mínimos de preparatoria, el 20% con estudios mínimos de primaria y tan sólo el 3% no cuenta con estudios.

En términos de actividades económicas específicas, el Distrito incluye 5,494 unidades económicas con una mayor participación en el sector de Comercio al por menor (46.80%) y Servicios (42.09%). Con respecto a la población flotante es importante considerar los empleados y clientes de los comercios y las escuelas y universidades presentes en el sector educativo y sus empleados y alumnos. Mientras, el uso corporativo, que incluye CEMEX, PROMAX (PanelRey), Banco Afirme entre otros es de únicamente diez unidades, el número de empleados es un factor significativo.

Cuadro 10. Unidades Económicas

UNIDADES ECONOMICAS		
CATEGORIA	NO. DE UNIDADES	PERCENTAJE (%)
Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final	3	.05
Corporativos	10	.18
Información en medios masivos	24	.44
Transportes, correos y almacenamiento	27	.49
Actividades gubernamentales	34	.62
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	40	.73
Construcción	49	.90
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	86	.73
Servicios financieros y de seguros	155	2.82
Servicios educativos	162	2.95
Servicios de manejo de desechos	186	3.39
Comercio al por mayor	189	3.44
Industrias manufactureras	226	4.11
Servicios de salud y de asistencia social	276	5.02
Servicios profesionales, científicos y técnicos	304	5.53
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	562	10.23
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	586	
Comercio al por menor	2,571	46.80
<b>TOTAL</b>	<b>5,494</b>	<b>100</b>

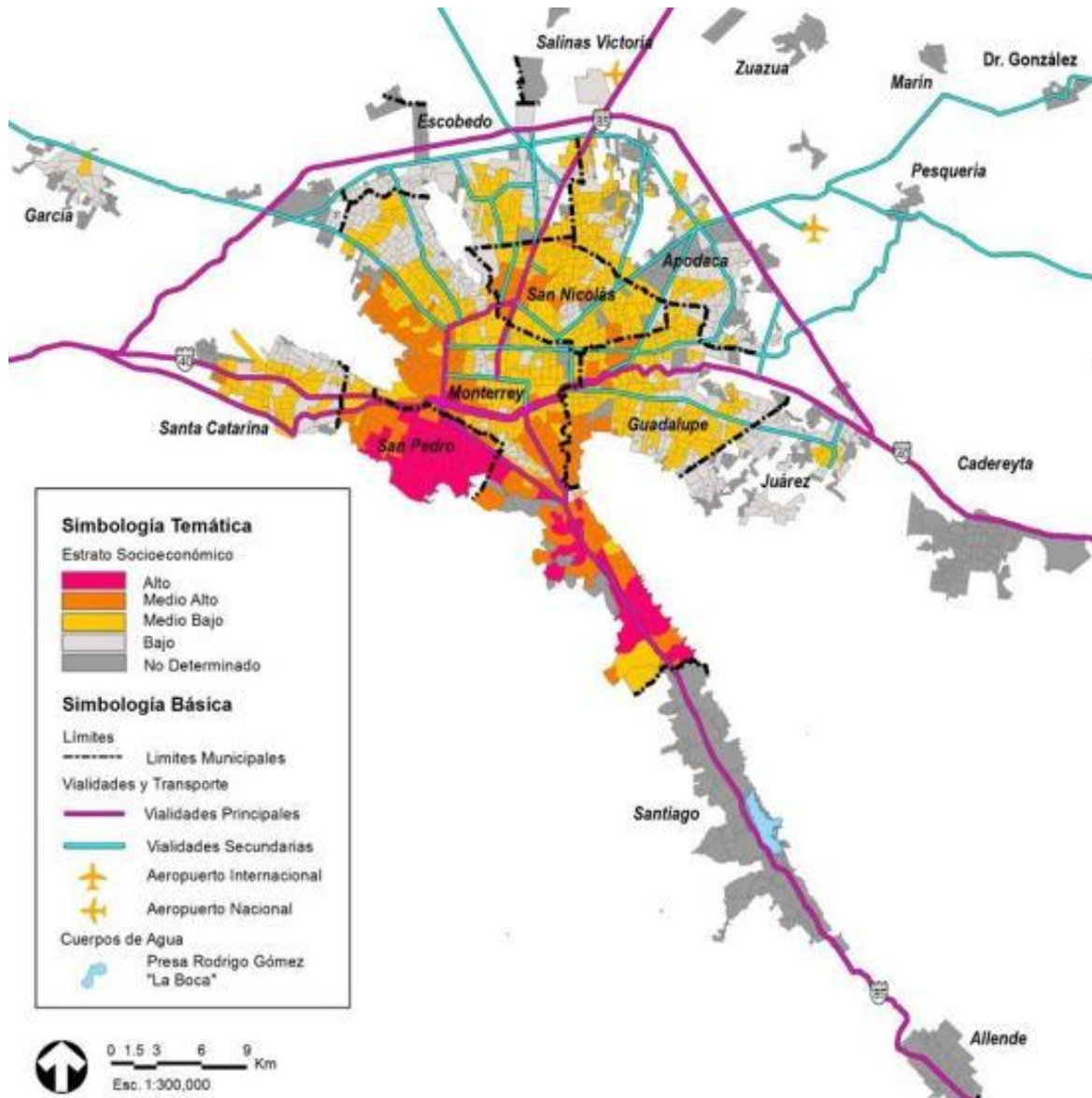
Fuente: INEGI, Censo Poblacional y de Vivienda 2010/ Elaboración Propia

### Marginalidad y estratos socioeconómicos

De manera global al contexto municipal, de acuerdo a los cálculos del Consejo Nacional de Población (CONAPO), con base en el II Conteo de Población y Vivienda 2005 del INEGI y en la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE) 2005, registra que el índice de marginación del municipio de Monterrey sigue manteniéndose muy bajo (-1.94508). Sólo los municipios conurbados de San Pedro Garza García y San Nicolás de los Garza, cuentan con un mejor nivel de vida, siendo sus niveles de marginalidad de (-2.26785) y (-2.19877) respectivamente.

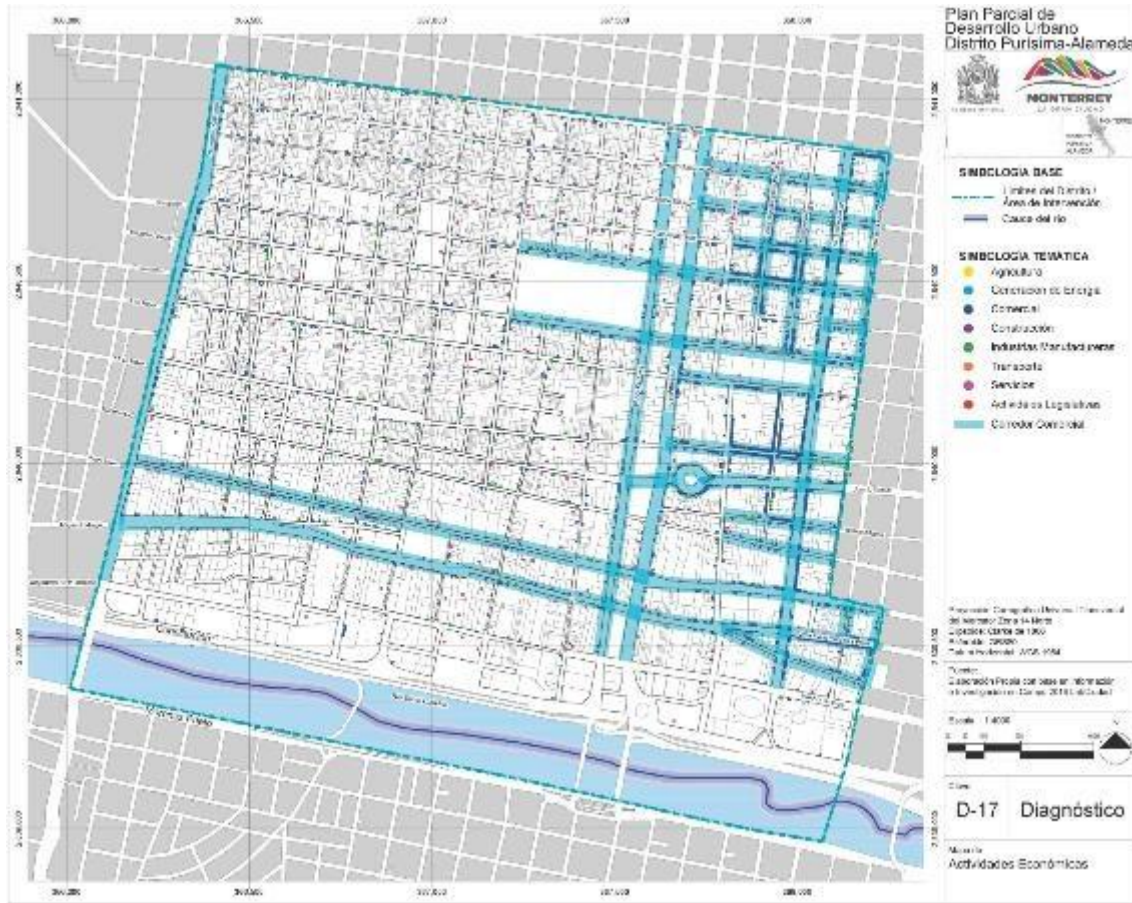
Para determinar el índice de marginación se tomaron en cuenta las siguientes variables: el analfabetismo, nivel de escolaridad, calidad de la vivienda, servicios públicos y el nivel de ingreso. El estrato socioeconómico es otra forma de determinar la calidad de vida y se puede determinar más concretamente como se aplica para el área de estudio, mediante la determinación de los niveles de ingreso por AGEB. Figura 61. Mapa de Estratos Socioeconómicos sugiere que aproximadamente el 50% del distrito se considera en el nivel socioeconómico medio alto y el otro 50% es medio bajo.

Mapa 24. Mapa de Estratos Socio-económicos



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI Censo de Población y Vivienda 2010

Mapa 25. (D-17) Mapa de Actividades económicas



Fuente: Elaboración Propia con base en INEGI Censo de Población y Vivienda

## 2.3 MEDIO FÍSICO NATURAL

### 2.3.1 CLIMA

Según la clasificación climática de Köppen, el clima de Monterrey, con una altura de 532 metros arriba el nivel del mar, es semiárido cálido. La precipitación media anual es de alrededor de 600 mm repartida principalmente en los meses de verano, siendo septiembre el mes más lluvioso del año con 145 mm de precipitación mientras que el mes más seco es diciembre con 15 mm. La temperatura media es de 23 °C. Hay un importante contraste entre las estaciones: en verano los días son calurosos con noches templadas (34/22 °C), en invierno las tardes son agradables y las noches son frías (21/ 9 °C).

Durante la estación invernal, la temperatura presenta cambios pronunciados debido a la latitud, que hace que las masas de aire frío no se mantengan estables; esto hace que las temperaturas máximas aumenten de alrededor de 7 °C a más de 30 °C en cuestión de días.

La temperatura más baja de los últimos 60 años ha sido de  $-7.5^{\circ}\text{C}$  en 1983. Debido a la escasa altura de la ciudad y la influencia del golfo de México, las heladas son raras y las nevadas son un fenómeno muy extraño; la última nevada se registró el 24 de diciembre de 2004, aunque una nevisca (nevada ligera y de escasa duración) se produjo el 3 de febrero del 2011. En la zona de la Sierra Madre Oriental se registran heladas y nevadas con cierta frecuencia.

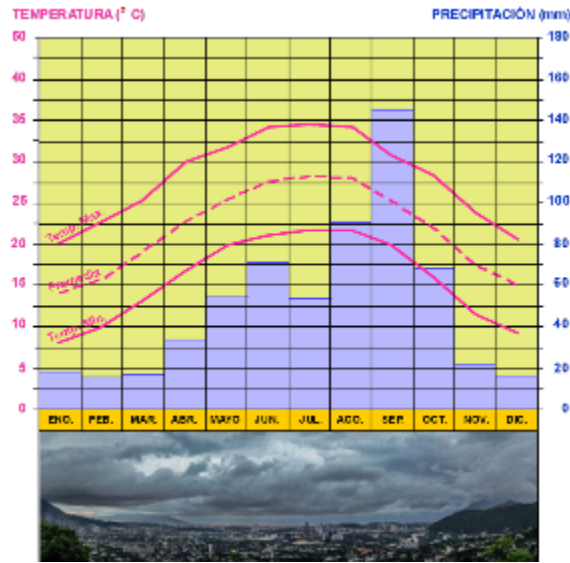
La radiación solar es otro factor importante en Monterrey, ya que un 76% (280) de días al año se presentan despejados, llegando a tener hasta 450 Ly/ día de radiación solar siendo ésta muy alta. Como resultado, con más del 73% de su superficie zona de estudio construido y los espacios públicos existentes se encuentran deforestados o con poca vegetación, los altos niveles de radiación de calor provocan que la temperatura en la Zona Centro y el Distrito Purísima- Alameda tengan una variación mayor de entre 3 a  $5^{\circ}\text{C}$  que el resto de la ciudad.

### Implicaciones

Con el incremento del desarrollo urbano, la pavimentación, la construcción de edificios muy altos con poco espacio entre ellos, las islas de calor (ver Figura 50) pueden aumentar en términos de su frecuencia y magnitud, acentuando los cambios al medio ambiente. Las personas más afectadas incluyen niños, personas de la tercera edad y los de bajos recursos. Es vital la regulación de uso de suelo que promuevan adecuadas distancias entre las edificaciones altas, coeficientes de áreas verdes (CAV) y programas de arborización urbana, incluyendo techos y muros verdes e intervenciones arquitectónicas, que sustituyen el uso de sistemas pasivos de construcción que respondan a las condiciones del clima, por métodos de climatización artificial que contribuyen al aumento en el uso de energía.

La combinación de estas acciones no únicamente reduce la temperatura ambiental, sino también facilitan la liberación de una mayor cantidad de gases de efecto invernadero, reduciendo la contaminación del aire y costos por el uso mayor de recursos hídricos y de energía eléctrica.

Figura 29. Comportamiento mensual del clima en Monterrey, N.L.



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI Estadísticas del Medio Ambiente de la Zona Conurbada de Monterrey – Clima

### 2.3.2 OROGRAFÍA Y TOPOGRAFÍA

Monterrey se ubica en una llanura abierta, que morfológicamente es una planicie estructural, que, sin formar propiamente un gran valle, sí contiene valles menores intermontanos de origen tectónico, como el Huajuco, las Cumbres y el Topo; que, geográficamente, no son verdaderos valles, sino que se clasifican como una llanura Pluvial (Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, pp.13).

La topografía y las pendientes de suelo son algunos de los factores más importantes en la determinación del potencial y vocación para desarrollo y se distinguen básicamente tres clasificaciones de pendientes:

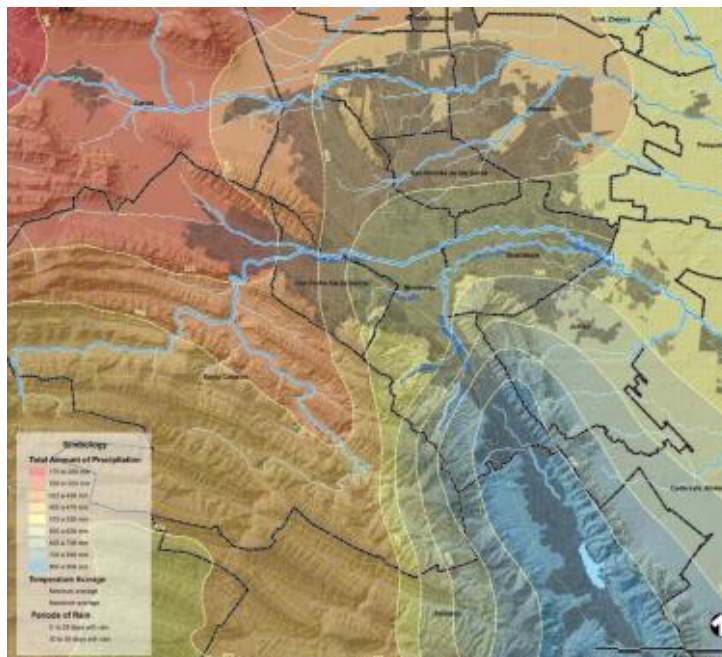
*Pendientes de 0 a 15% (bajas).* Son superficies aptas para el desarrollo urbano, se localizan principalmente en Zona Centro del Municipio de Monterrey incluyendo el área de estudio, Distrito Purísima-Alameda (0 a 8%). En áreas planas, como el área de estudio, la mayor desventaja es la tendencia a encharcamientos e inundaciones (ver Mapa 31, Peligro, Riesgo y Vulnerabilidad: Riesgos Climatológicos- Meteorológicos / Mapa de Hidrología Superficial).

*Pendientes de 15 a 30% (medias).* Son áreas poco aptas para el desarrollo urbano, limitado a desarrollo con lotes grandes con mayor frente y edificaciones verticales donde una huella menor y que se adapten al contorno del sitio, ofreciendo vistas panorámicas y mejorar ventilación natural. En Monterrey, se localizan principalmente al norte del Municipio, en el cerro del Topo entre la cota 600 y 650 de su lado oriente y al nororiente del cerro Modelo (entre el Panteón Municipal y Loma Linda); al

poniente de La Victoria, hasta el límite municipal, aproximadamente entre la cota 800 y 900; en el pie de la sierra de las Mitras y al poniente de Villa San Jerónimo; al sur en el distrito de la Loma Larga en el pie del mismo nombre, aproximadamente a partir de la cota 600 frente a Lomas de San Francisco e Independencia; en el cerro Mirador a la altura de la cota 600 a 650, al norte y norponiente del Club de Golf Sabaya; en la parte norte de la sierra Morena hacia el poniente de Ciudad Satélite y de Villa del Sol.

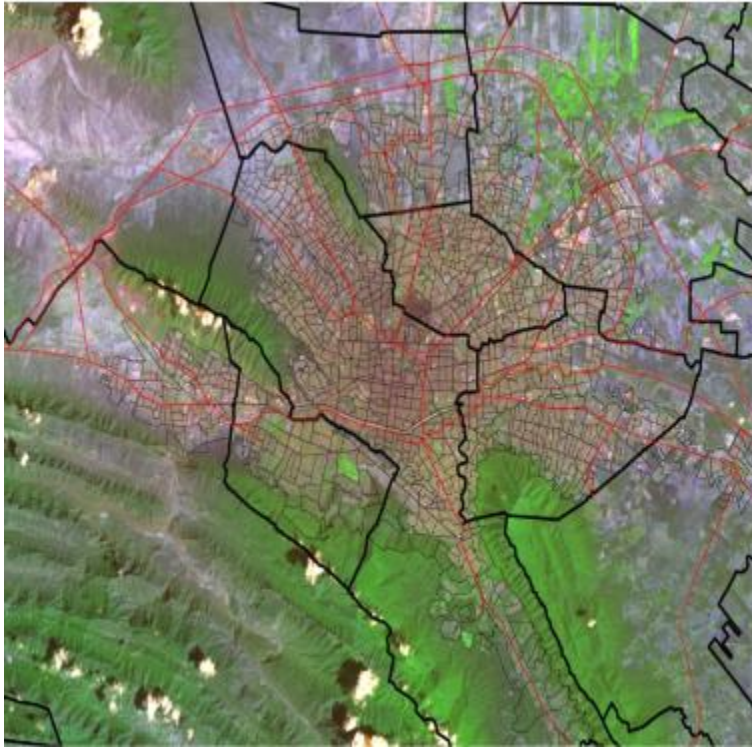
*Pendientes mayores de 30% (altas):* Son áreas no aptas para el desarrollo urbano, predominantemente montañosas y se encuentran en las principales elevaciones topográficas características de la ciudad, como el Cerro del Topo, la Sierra de las Mitras, el Cerro Mirador, el Parque Chipinque y la Sierra Morena, además del característico Cerro de la Silla.

Mapa 26. Mapa de Clima Monterrey



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI Carta Climática

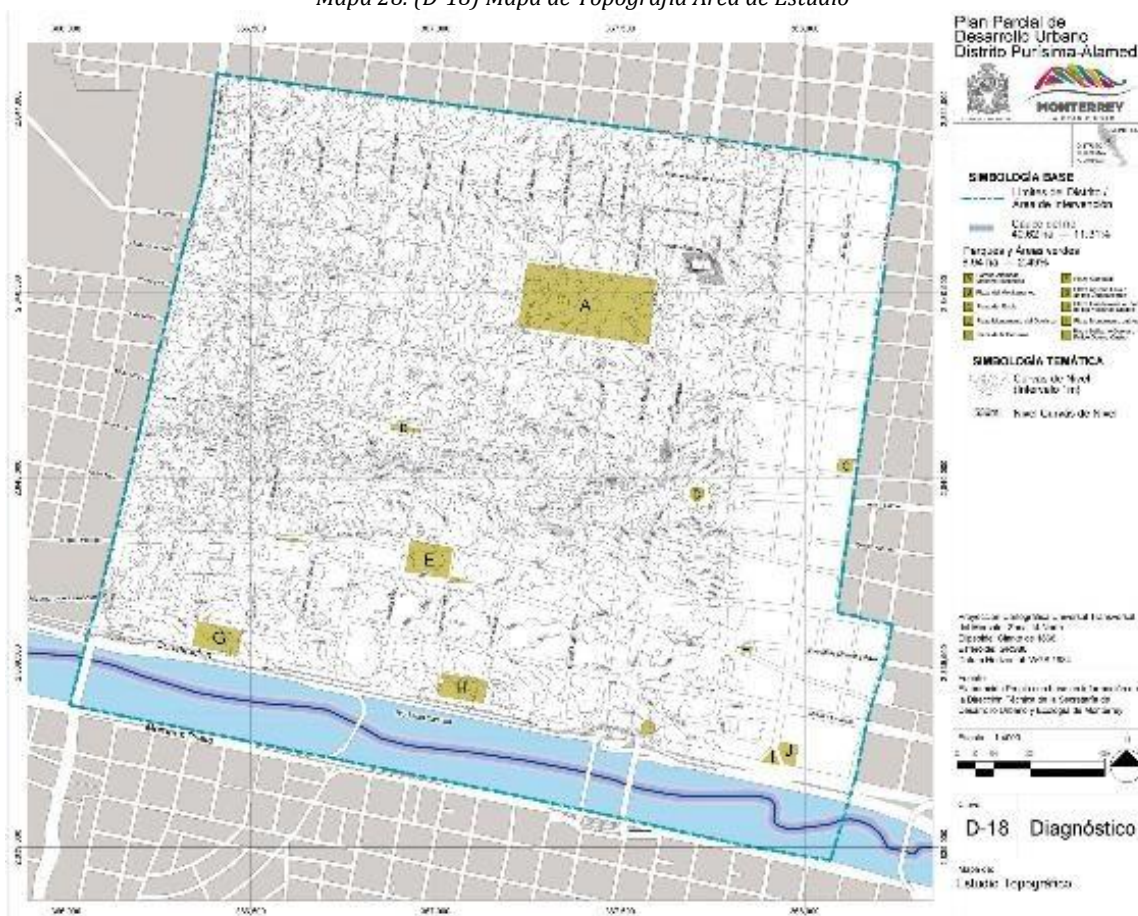
*Mapa 27. Mapa de Islas Urbanas de Calor Monterrey*



Fuente: Elaboración propia con base en Imágenes de satélite de LANDSAT.



Mapa 28. (D-18) Mapa de Topografía Área de Estudio



Fuente: Elaboración Propia con base en información de la Dirección Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey

### 2.3.3 HIDROLOGÍA

#### Hidrografía Subterránea

El estado de Nuevo León se ubica como una zona de escasa disponibilidad de agua subterránea y entre baja y escasa disponibilidad de agua superficial según la Comisión Nacional del Agua (CNA). La Zona Conurbada de Monterrey (ZCM) se encuentra ubicada dentro de la región hidrológica 24, en la cuenca del Río Bravo- San Juan.

Sin embargo, durante el proceso de construcción de edificaciones con extensas cimentaciones en el área de estudio, se encuentran vacíos en el subsuelo, creados por ríos subterráneos antiguos, fomentando la necesidad de inyectar concreto en estos espacios para ser factible la construcción. Este escenario puede ser más problemático con construcciones que incluyan estacionamientos subterráneos de más de un piso.

## Hidrografía Superficial

Dentro del área de estudio, la presencia del Río Santa Catarina representa especial relevancia. Nace en la Sierra de San José, atraviesa el Cañón de la Huasteca y cruza los Municipios de Santa Catarina, San Pedro Garza García, Monterrey, Guadalupe y Juárez, para finalmente unirse al Río San Juan en el municipio de Cadereyta. El río atraviesa toda la ciudad de oriente a poniente, tiene un ancho canalizado de 200 m aproximadamente, como afluente tiene el Río La Silla, el cual desemboca en el Río San Juan. Su caudal medio anual es de 3.27 m<sup>3</sup>/seg. A consecuencia de la sobre explotación del acuífero y de la creciente urbanización de la ZCM, se ha convertido en una corriente intermitente, que sólo lleva agua durante algunos días al año, cuando hay lluvias extraordinarias.

En diferentes periodos se ubicó equipamiento de canchas deportivas públicas, tianguis, e inclusive ha albergado actividades recreativas y comerciales dentro la avenida hidráulica del río en las épocas cuando no lleva agua. Dichos equipamientos y actividades han sido destruidos en todas las ocasiones debido a fenómenos meteorológicos que han ocasionado lluvias intensas, con periodos de retorno a veces poco predecibles.

El Río Santa Catarina ha visto llenar su cauce de manera torrencial, existiendo registros desde el año 1611, a partir de la cual cada 20 o 30 años aproximadamente han sucedido desastres por inundaciones causadas por el desbordamiento del río (1636, 1716, 1752, 1756, 1775, 1782, 1810, 1881, 1909, 1988 y 2010).



*Figura 30. Inundación 1909, Río Santa Catarina, Monterrey*

Fuente: Nuevo León: Imágenes de nuestra memoria



*Figura 31. Inundación reciente del Río Santa Catarina*

Fuente: U-ERRE



*Figura 32. Rompe Picos, Huracán Alex 2010*  
Fuente: U-ERRE

#### 2.3.4 GEOLOGÍA

El Municipio de Monterrey está conformado por dos diferentes regiones fisiográficas: (1) el Valle que corresponde geológicamente a la provincia de la planicie costera del Golfo de México, y dentro de ella se encuentra la zona Centro y el Área de estudio y (2) las Montañas que se hallan distribuidas en forma dispersa dentro del valle.

El área de estudio no presenta anomalías geológicas problemáticas para el desarrollo o factor de riesgo o inseguridad para los habitantes tales como fracturas o fallas, ni riesgos de desprendimientos. En el área de estudio, el suelo firme puede llegar a estar a 30 metros de profundidad o más.

#### 2.3.5 EDAFOLOGÍA

Las características edafológicas en el municipio presentan suelos semiáridos propios de la región; la mayor parte de los suelos son delgados y de textura gruesa o bien con subsuelos duros y poco permeables, que tienen una morfología variada de perfiles.

#### 2.3.6 VEGETACIÓN

Según Glafiro J. Alanís Flores (2003), en la Zona Centro de Monterrey en las décadas de los 50 y 60 fue considerable la plantación del árbol *Ficus elástica*, una especie introducida de Asia. Las características de este árbol que incluyen un crecimiento rápido, hojas grandes, brillantes y cerosas, y una amplia cobertura de sombra, lo hicieron muy popular; sin embargo, es muy susceptible a las heladas, demanda mucha agua y ha ocasionado problemas de interferencia con el drenaje sanitario y levantamiento de banquetas, lo cual lo llevó a casi desaparecer durante los inviernos de finales de los años 60.

Figura 33. Reforestación de Plaza La Purísima con especies nativas



Fuente: U-ERRE

También eran comunes las araucarias, casuarinas y tamarix (pinabetes) como árboles de ornato, pero, al igual que el “árbol de la hoja de hule”, son especies muy susceptibles a las bajas temperaturas, y las heladas que aparecieron en inviernos fríos trajeron como consecuencia que las especies se helaran y murieran.

En los años 80, el proyecto de la Gran Plaza trajo como resultado la introducción de una especie no nativa llamada el chinese tallow o “árbol del sebo” (*Sapium sebiferum*). En la actualidad, después de más de dos décadas, numerosos ejemplares han sufrido el efecto de la no adaptación a nuestro medio, ya que son susceptibles a enfermedades y plagas, de tal forma que están en plena decadencia.

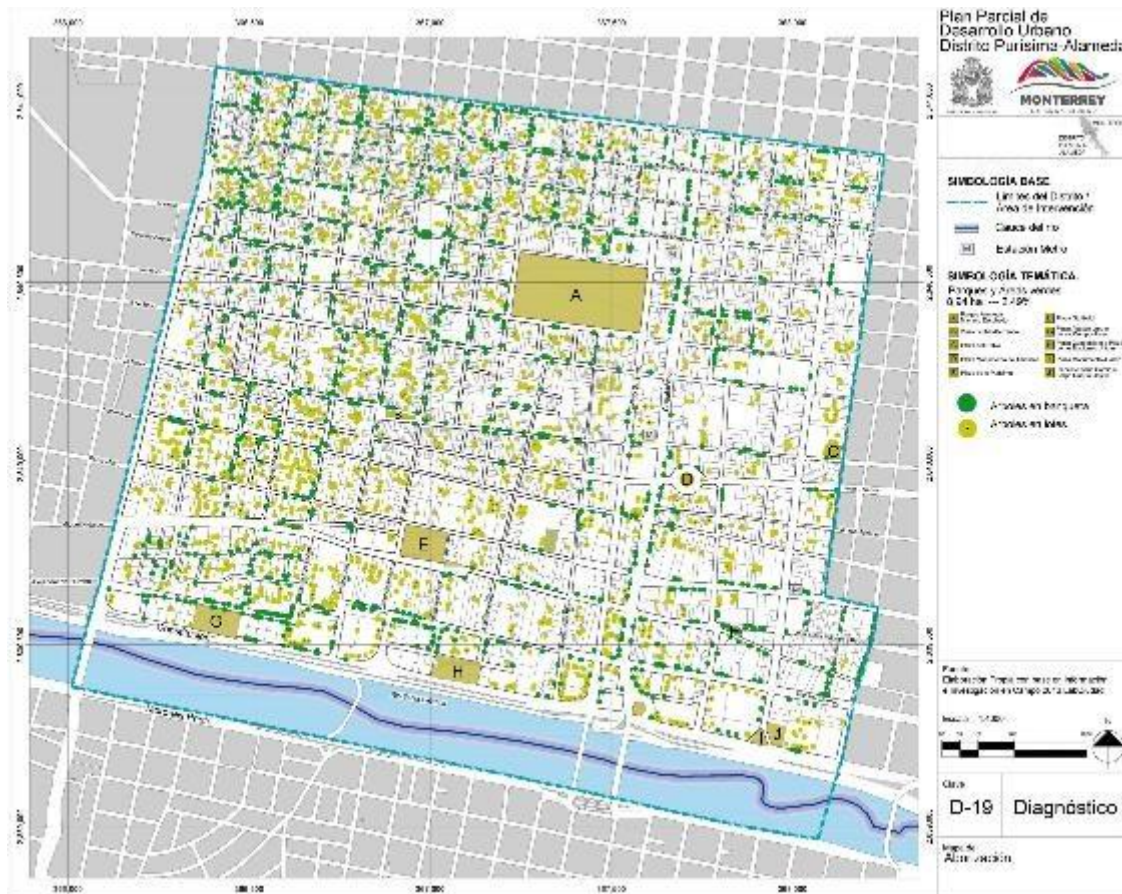
En la época de los años 80, el municipio de San Pedro Garza García promovió por primera vez la plantación de árboles nativos, principalmente encinos, en camellones y plazas bajo un concepto de arborización más acorde a la zona. Además, se realizó una campaña de orientación a la comunidad sobre las bondades de los árboles regionales. La década de los 90 ha sido importante en la arborización del AMM con especies nativas; la plantación masiva de encinos y otras especies como mezquites, ébanos, anacahuitas y anacuas con las ventajas de menos requerimiento de agua, menor problemas con plagas y la necesidad para la utilización de pesticidas y más adaptada al clima local con una vida más larga. Sin embargo, también en esta época se volvió a sembrar el Ficus.

Según el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025: “...el área urbana presenta un 80% de vegetación no nativa en parques, áreas verdes y domicilios.” Esto fue evidente en el año 2011 cuando tras las heladas sufridas a inicio del año, murieron cientos de árboles, en su mayoría pertenecientes a la especie *Ficus Benjamina*. Tras este acontecimiento, la disminución de vegetación urbana se vio incrementada junto con la contaminación del aire y el aumento del efecto de isla de calor en las zonas urbanizadas de la ZCM.

Considerando que el agua es un factor limitante en el norte de México, incluyendo la ZCM es indispensable la arborización con plantas nativas o adaptadas a la selección de especies arbóreas para el área urbana, favoreciendo de esta manera la selección de especies con bajos requerimientos hídricos, característica que es nata a numerosos árboles regionales, tales como: encino siempre verde, encino bravo, ébano, anacahuita, anacua, retama, palo verde, mimbre, colorín, huizache, jaboncillo, entre otros.

La zona de estudio presenta un déficit significativo en términos de vegetación, sin embargo, algunas áreas cuentan con mayor predominio de vegetación, encontrándose principalmente la Alameda Mariano Escobedo, la Plaza de la Purísima, la Plaza del Mediterráneo, la Plaza de los Compositores, la Plaza de las Naciones, y en algunas aceras de la vía pública, como sucede en algunas secciones de las calles América, 15 de Mayo, Corona, Martín de Zavala y Modesto Arreola, entre otras, localizándose estas últimas principalmente en las zonas con mayor presencia de vivienda ocupada.

Mapa 29. (D-19) Mapa de Ubicación de Arborización



Fuente: Elaboración propia con base en Investigación en el Campo, 2015

## 2.4 PELIGRO, RIESGOS Y VULNERABILIDAD

### Introducción

Peligro es un evento externo, representado por un fenómeno de origen natural o antrópico, se manifiesta en sitios específicos y durante un tiempo de exposición determinado y potencialmente dañino para las personas, edificaciones, infraestructura, el medio ambiente, la producción económica y/o sistemas socio-organizativos. Riesgo es la probabilidad de que ocurra un peligro y vulnerabilidad es el factor interno de una población, infraestructura o sistema expuesto a un peligro, que, según el grado de resistencia de sus elementos, puede ser susceptible de sufrir un daño sobre un elemento o componente determinado, teniendo una vulnerabilidad intrínseca, a raíz de la presencia de un evento peligroso, con una intensidad específica.

Los peligros naturales incluyen eventos o factores que producidos por un determinado fenómeno natural, de una cierta extensión, intensidad y duración, con potencial para causar daños a personas o al entorno. Los peligros naturales se pueden clasificar de la siguiente manera: climatológicos, meteorológicos, geológicos, geomorfológicos, y biológicos. Los peligros antrópicos son los provocados por la acción del ser humano sobre eventos naturales o sociales, que perjudican al ser humano y que incluyen la contaminación ambiental ocasionada en el agua, aire, suelo, sobreexplotación de recursos, deforestación, incendios forestales, crimen, y otros. Es importante hacer notar el segmento de la población más vulnerable a los diversos peligros y riesgos y con menos capacidad para recuperarse de los efectos, la cual incluye los niños, los adultos mayores y las personas con menores recursos económicos.

#### 2.4.1 CLASIFICACIÓN DE RIESGOS POR FENÓMENOS NATURALES Y ANTRÓPICOS

*Biológicos-Sanitarios-Ambientales.* Son todos aquellos que afectan a la salud de una población de origen sanitario, que se genera por la acción patógena de agentes biológicos que atacan a la población, a los animales y a las cosechas, causando su muerte o la alteración de su salud. Incluye las epidemias como el cólera, sarampión, SIDA; y plagas como las cucarachas, ratas, abejas africanizadas, etc. En este grupo se destaca la basura, la cual además de alimentar a las plagas, se convierte en focos de infección. En esta clasificación también se ubica la contaminación del aire, agua, suelo y alimentos.

*Climatológicos-Meteorológicos.* Funciona como un sistema natural en el cual interaccionan elementos diversos como el aire, los intercambios de calor entre los cuerpos, o las características fisiográficas de la superficie terrestre (el relieve) entre otros, permiten que se den procesos físicos que conocemos como Fenómenos Meteorológicos. Los fenómenos meteorológicos son derivados de la dinámica externa de la tierra. Estos son muy variados y engloba ciclones tropicales, lluvias torrenciales, inundaciones, nevadas, granizadas, mareas de tempestad e inversiones térmicas. La

magnitud de los daños que generan difiere ampliamente por su origen, naturaleza, grado de predictibilidad, probabilidad y control, así como por la velocidad con la que aparecen, por su alcance y por los efectos destructivos en la población, en los bienes materiales y en la naturaleza. Por el agujero de la capa de ozono manifestado en cambios climáticos resultando en sequías y desertificación, inundaciones, islas urbanas de calor y olas de calor y frío.

*Geomorfológicos.* Los riesgos geomorfológicos son los causados por movimientos en el terreno, en los que interviene la acción de la gravedad y otros factores naturales como litológicos, climáticos, topográficos o antrópicos. Los riesgos que se tipifican en este apartado comprenden básicamente sismos, vulcanismo, deslizamiento y colapso de suelos; hundimiento y agrietamientos.

*Químicos.* Este fenómeno, es efecto de las actividades humanas y de los procesos propios del desarrollo tecnológico aplicado a la industria, que conlleva al uso amplio y variado de energía y de sustancias de materiales volátiles y flamables susceptibles de provocar incendios y explosiones, ya sea por fuga de gas, explosión que cause graves daños humanos y materiales, fuga de combustible, incendios que originen otra explosión y otra lamentable secuela de pérdidas.

*Socio-Organizativos.* Son todos aquellos derivados de grandes concentraciones de personas, concentraciones o movimientos masivos de población y puede ser considerado como el más dañino para la población, y a su vez es el más ignorado. Por su frecuencia y consecuencias, los fenómenos socio-organizativos se pueden dividir en dos tipos: a) los eventos crónicos, que son aquellos cuya frecuencia es alta, pero su nivel de afectaciones humanas y materiales es relativamente bajo; la mayor parte de los accidentes de tránsito pueden ser clasificados en esta categoría, y b) los eventos catastróficos, que son aquellos poco frecuentes, pero con graves consecuencias humanas o materiales. Dentro de los fenómenos socio-organizativos se agrupan ciertos accidentes o actos que son generados por errores humanos o por acciones premeditados, y que se presentan en el marco de grandes concentraciones o movimientos masivos de población. Los fenómenos socio-organizativos abarcan una amplia gama de eventos, entre ellos:

- Accidentes relacionados con el transporte aéreo, terrestre, marítimo o fluvial que arrojen como resultado grandes pérdidas humanas y materiales;
- Eventos derivados del comportamiento desordenado en grandes concentraciones de población como marchas, manifestaciones, eventos deportivos y musicales, terrorismo, amenazas de bomba;
- Eventos que son producto de comportamiento antisocial, como los actos de sabotaje o terrorismo;
- Accidentes industriales o tecnológicos no asociados a productos químicos;
- Problemas sociales como suicidios, violaciones, alcoholismo y drogadicción;
- La interrupción del suministro de servicios vitales (energía eléctrica, agua, alcantarillado, comunicaciones, transporte, abastecimiento de combustibles y alimentos).

## La identificación de riesgos del Distrito Purísima-Alameda

La referencia para la identificación de riesgos dentro el área de estudio, el Distrito Purísima-Alameda es el ATLAS DE RIESGOS de la Cd. de Monterrey 2009, realizado por el Gobierno Municipal de Monterrey, Secretaría de Policía Preventiva Municipal y la Dirección Municipal de Protección Civil.

Cuadro 11. Análisis de Riesgos Actuales Distrito Purísima-Alameda

NO. DE EVENTOS	PROBABILIDAD Y GRADO DE SEVEREDAD	RIESGOS				
		Biológicos-Sanitarios-Ambiental	Climatológicos-Meteorológicos	Geo-morfológicos	Químicos	Socio- Organizativos
Más de 5	MUY ALTO					
Un por 1-10 años	ALTO					
uno por 10-100 años	MEDIO					
Uno por 100-1,000 años	BAJO					
Menos de uno por 1,000 años	MUY BAJO					
FACTORES CONTRIBUYENTES		Inadecuada recolección de basura	Islas urbanas de calor	No presentan riesgos geomorfológicos	Muy bajo nivel de riesgo por gasolineras, gaseras e industrias que utilizan químicos	Inseguridad Pública
		Muy alto grado de contaminación	3,105 predios en riesgo de inundación en el delegación			Falta de espacios verdes, recreativos y culturales
			Olas de calor y frío			Inaccesibilidad peatonal
FACTORES DE MITIGACIÓN Y PREVENCIÓN		Mejor programa de recolección de residuos	Programa de arborización, techos y muros verdes			Crear nuevas espacios verdes
		Programa de arborización, techos y muros verdes	Desarrollo de bajo impacto: jardines de lluvia, zonas de absorción de aguas pluviales.			Desarrollar facilidades sociales, culturales y recreativos para personas de todas edades
			Crear nuevas espacios verdes			Implementar un programa de accesibilidad peatonal

Fuente: Elaboración propia

Los riesgos o los productores del peligro (agentes perturbadores) y vulnerabilidades (propensión a ser afectado) más significativos en el Distrito Purísima-Alameda y alternativas de mitigación y prevención, incluyen los siguientes fenómenos:

*Biológicos-Sanitarios-Ambientales.* Fundamentado principalmente en: (1) la inadecuada recolección de basura / residuos residenciales y de los pequeños



comercios y (2) extremadamente alto grado de contaminación del aire. Monterrey es una de las tres ciudades Mexicanas, entre los centros urbanos, más contaminada en el mundo, con más de 100 puntos IMECAS (Índice Metropolitano de Calidad del Aire) que afecta la salud con padecimientos crónicos en los pulmones y el deterioro llega a derivar hasta en problemas cardíacos.

A continuación, se enlistan una serie de acciones de mitigación y prevención:

- Implementación de programas de reciclaje y mejor programa de recolección de residuos.
- Frenar el crecimiento horizontal de la mancha urbana y la destrucción de áreas naturales.
- Implementación de programas de reforestación en zonas periféricas.
- Implementación de programas de arborización urbana, incluyendo techos y muros verdes.

*Climatológicos-Meteorológicos.* Esta categoría incluye tres factores interrelacionados: (1) Islas urbanas de calor, con el aumento de calor en el centro de la ciudad por masa colectiva de superficies de concreto y asfalto, (2) Olas de calor y frío cada año más pronunciado por los cambios climáticos y (3) un aumento en la frecuencia e intensidad de eventos hidrometeorológicos con un estimado 3,105 predios en riesgo de inundación dentro de la Delegación Centro, según el Atlas de Riesgos Cd. De Monterrey, 2009. Las acciones de mitigación y prevención incluyen:

- Frenar el crecimiento horizontal de la mancha urbana y la destrucción de áreas naturales.
- Implementación de programas de reforestación en las zonas periféricas
- Implementación de programas de arborización urbana, incluyendo techos y muros verdes.
- Implementar estrategias de adaptación y desarrollo de bajo impacto para la absorción y reutilización de aguas pluviales, que incluye jardines de lluvia, zonas de absorción de aguas pluviales y lagunas de detención y retención.
- Utilizando los baldíos y propiedades abandonados crear nuevos espacios verdes como parques y plazas.

*Socio-Organizativos.* Son aquellos que se presentan como producto de la dinámica social, al actuar bajo la influencia de factores de tipo demográfico, económico, político y social. Se define el fenómeno como un agente perturbador que se genera con motivo de errores humanos o por acciones premeditadas, que se dan en el marco de grandes concentraciones o movimientos masivos de población, tales como: demostraciones de inconformidad social, concentración masiva de población, terrorismo, sabotaje, vandalismo, accidentes aéreos, marítimos o terrestres, e interrupción o afectación de los servicios básicos o de infraestructura estratégica.

La definición y clasificación de los fenómenos socio-organizativos, es compleja debido a que abarca eventos de muy variadas manifestaciones. Sin embargo, comparten al

menos una misma característica: todos son consecuencia de la actividad humana. Los factores socio-organizativos más relevantes en relación al Distrito Purísima-Alameda incluyen:

(1) Inseguridad pública. Es difícil de obtener datos medidos sobre los niveles actuales de seguridad en el distrito, sin embargo, después de la ola de violencia que vivió Nuevo León y Monterrey, incluyendo la zona Centro del área Metropolitana en el 2012, se logró recuperar un mejor nivel de seguridad para el año 2014.

Actualmente la inseguridad dentro el Distrito es caracterizada por los delitos de vandalismo, allanamiento de morada (sin violencia), despojo de inmueble (con violencia), asaltos, robos con y sin violencia de personas, de vehículos y cristalazos.

Para determinar la percepción ciudadana de seguridad en el Distrito Purísima-Alameda, La Ciudad U-ERRE aplicó una encuesta realizada a 200 ciudadanos del distrito, donde se busca medir la percepción de seguridad y la confianza que tienen a las autoridades de seguridad. En cuanto a la confianza hacia las policías municipales tienen niveles muy bajos de confianza, la corporación estatal Fuerza Civil tiene niveles bajos de confianza y el Ejército y la Marina tienen niveles altos de confianza.

La percepción de seguridad en el Distrito fue alta con respecto de delitos como homicidio y moderado en términos de delitos contra la propiedad, robo y asalto. Las acciones de mitigación y prevención incluyen:

- Implementación de programas de “Crime Prevention through Environmental Design” (CPTED).
- Mejorar el alumbrado público.
- Programas de socialización, educación y recreación para jóvenes.
- Albergues para mujeres y niños abusados.
- Patrullas de seguridad comunitaria.

(2) Falta de espacios verdes, recreativos y culturales. La norma internacional para espacios públicos (parques y plazas) y recreativos es de 10 a 15 m<sup>2</sup> por habitante (World Health Organization, ONU). El Distrito tiene un total de 11,312 m<sup>2</sup> de parques/plazas por una población permanente de 4,200 habitantes y una población flotante de aproximadamente 150,000 personas.

Así, los espacios públicos por habitante es 2.7 m<sup>2</sup> población permanente o 1.1 m<sup>2</sup> considerando la población total por un déficit de 88,688 m<sup>2</sup> de parques, plazas y áreas recreativos. Esta cifra es todavía más crítica considerando el aumento de población proyectado para el Distrito en los siguientes 15 años. Las acciones de mitigación y prevención incluyen:

- Crear nuevas espacios verdes utilizando baldíos y propiedades abandonados.
- Desarrollar facilidades sociales, culturales y recreativas para personas de todas edades.

- Rehabilitar las plazas existentes como Purísima y Mediterráneo creando espacios más atractivos, seguros y atentos a las necesidades contemporáneas de los usuarios como acceso a internet por wifi, equipo de ejercicio y mobiliario.

(3) Inaccesibilidad peatonal. La accesibilidad peatonal es una de los desafíos más críticos en el Distrito Purísima-Alameda no únicamente para personas de otras capacidades sino también para la población general. La mayoría de las banquetas del Distrito son angostas y en muy mal estado, con muchas barreras fijas y temporales como autos estacionados encima de las banquetas.

Esta realidad, en combinación con la priorización del uso del coche por encima de cualquier otra forma de transportación, hace que el peatón tenga pocas alternativas, creando un círculo vicioso en el que las personas no caminan por la falta de accesibilidad segura con un sistema de transporte basado en el automóvil y se mantendrá así, si no cambiamos nuestros hábitos de desplazamiento.

Es importante tener una infraestructura peatonal de calidad para garantizar el derecho a la movilidad urbana y es un factor clave para lograr el éxito en la integración de cualquier modo de transporte público intermodal. Las acciones de mitigación y prevención incluyen:

- Implementación de programas de accesibilidad peatonal incluyendo la reparación de banquetas actuales.
- Basado en un análisis de vialidad y flujos peatonales, desarrollar corredores peatonales con banquetas más amplias en combinación con el diseño de sistemas viales locales, para disminuir la velocidad de tráfico, arborización y equipados con mobiliario urbano.
- Utilizando sistemas sustentables e inteligentes, actualizar la infraestructura urbana que incluye el alumbrado público y drenaje pluvial.
- Promover programas para el transporte no motorizado y la utilización del transporte colectivo.

*Riesgos Químicos.* En el Distrito esta categoría incluye únicamente ocho gasolineras, una gasera y dos industrias que utilizan químicos en su proceso de fabricación. Por el limitado número de instancias, su ubicación y limitado número de personas potencialmente afectadas, es una categoría considerada como un factor de riesgo relativamente bajo. Sin embargo, es importante anotar que la gasolina emite vapor altamente inflamable, incluso a temperaturas muy bajas.

Debido a la inflamabilidad de los vapores de gasolina, las gasolineras conllevan un riesgo de incendio o explosión no comunes a otros tipos de puntos de venta. La ignición de los vapores de gasolina puede suceder si el vapor entra en contacto con una fuente de calor capaz de encenderlo. Los vapores de gasolina son más pesados que el aire y tienden a hundirse al nivel posible más bajo de su entorno y pueden reunirse en tanques, cavidades, desagües, pozos u otros puntos bajos y viajarán por el suelo debido a la gravedad (descenso) o pueden llevar la dirección del viento. Los

riesgos adicionales incluyen ozono troposférico causado en parte por los vapores de gasolina.

Como se indica en la Figura 57 existían tres zonas o radios de afectación en relación con gasolineras y gaseras:

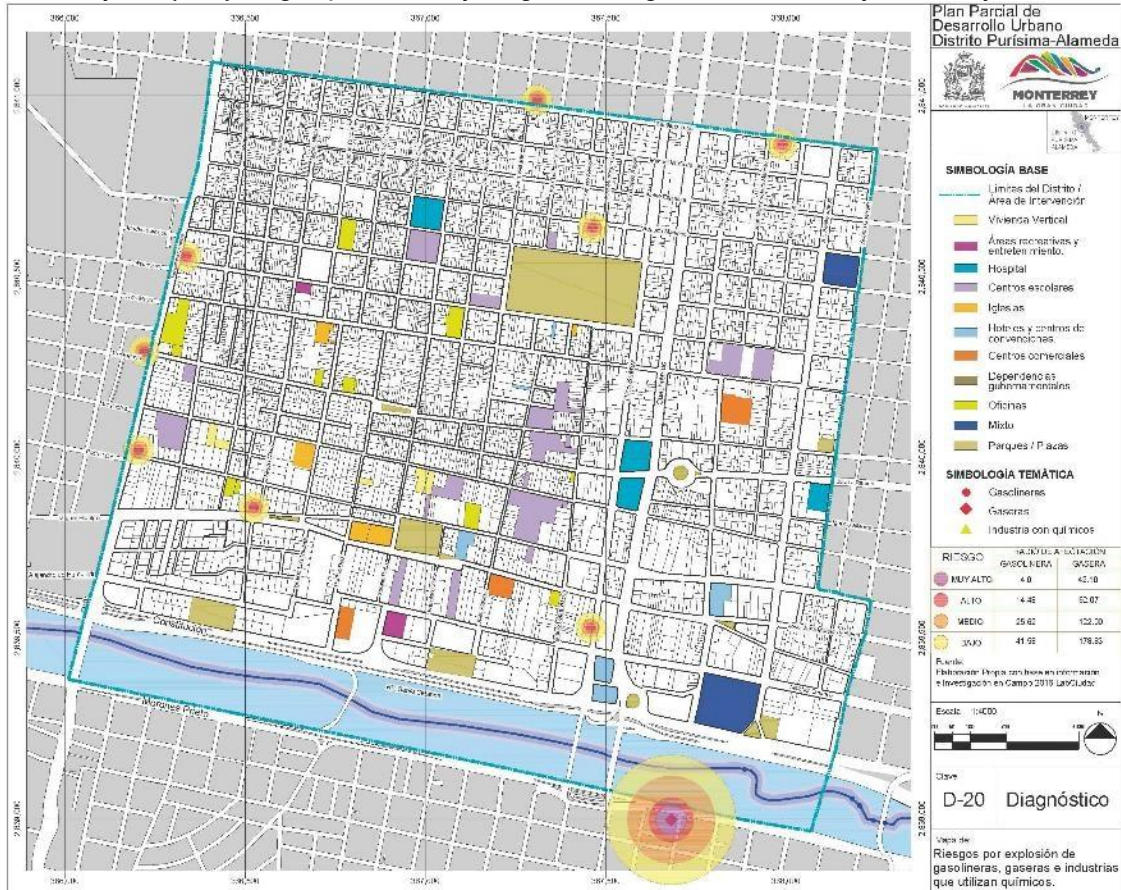
- Zona 0, que parte de una zona en la que una atmósfera inflamable está continuamente presente o presente por largos periodos;
- Zona 1, que parte de una zona en la que una atmósfera inflamable es probable que ocurra en el funcionamiento normal;
- Zona 2, que parte de un área peligrosa en la que una atmósfera inflamable no es probable que ocurra en el funcionamiento normal y, si se produce, va a existir por un corto período.

*Cuadro 12. Análisis de posible afectación por explosión de la gasolinera*

TOTAL NUMERO DE GASOLINERAS DENTRO DE EL ÁREA DE INTERVENCIÓN: 4						
NIVEL DE PELIGRO	RADIO DE AFECTACIÓN (m)	NÚMERO EXPUESTAS VIVIENDAS	TIPO VIVIENDA	NÚMERO HABITANTES	POSIBLE AFECTACIÓN	
					USO DE SUELO	NO HABITACIONAL NO. DE UNIDADES
Alto	14.48	0	N.A.	0	Comercial	3
Medio	25.62	0	N.A.	0	Comercial	2
Bajo	41.58	4	Unifamiliar	11	Comercial	27
Bajo	41.58	24	Multifamiliar	48	-	-

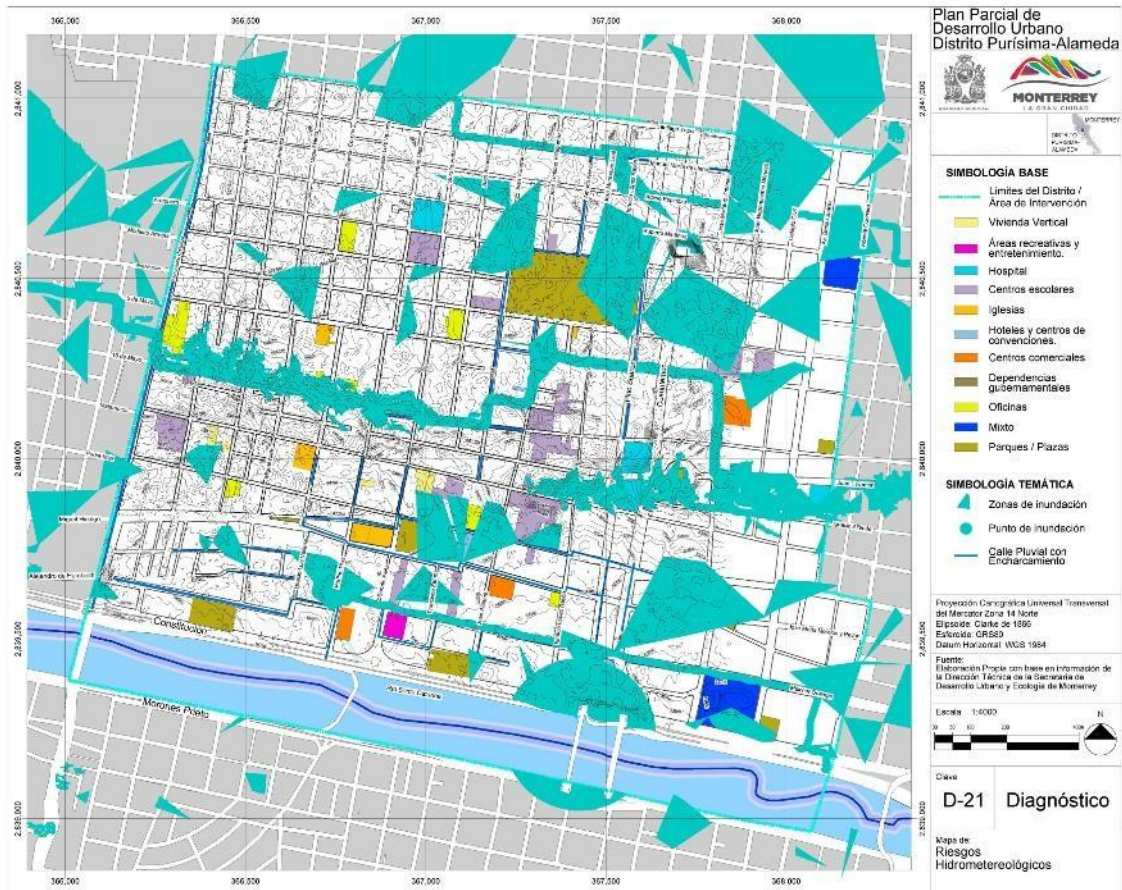
Fuente: Elaboración propia

Mapa 30. (D-20) Riesgos Químicos - Mapa de gasolineras, gaseras, e industrias que utilicen químicos



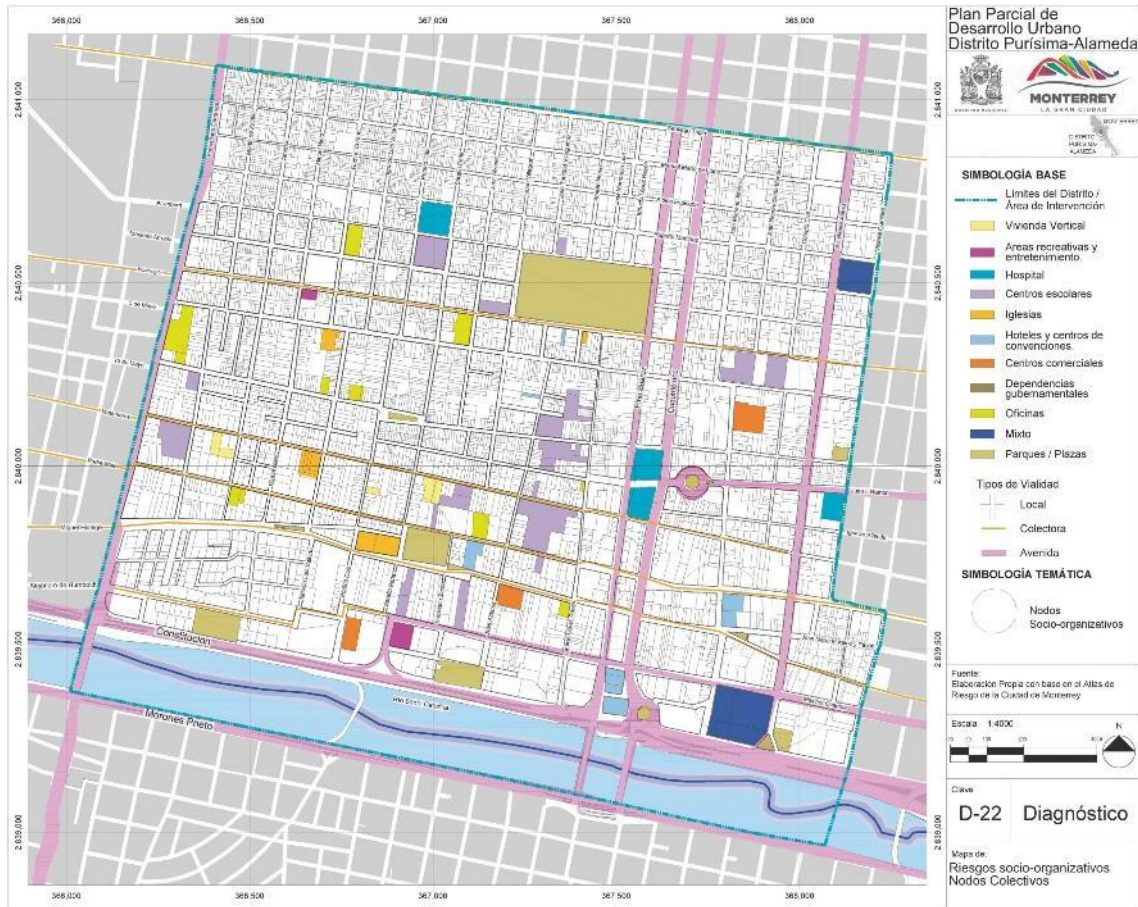
Fuente: Elaboración propia con base en investigación de campo

Mapa 31. (D-21) Riesgos climatológicos/ meteorológicos -Mapa de hidrología superficial



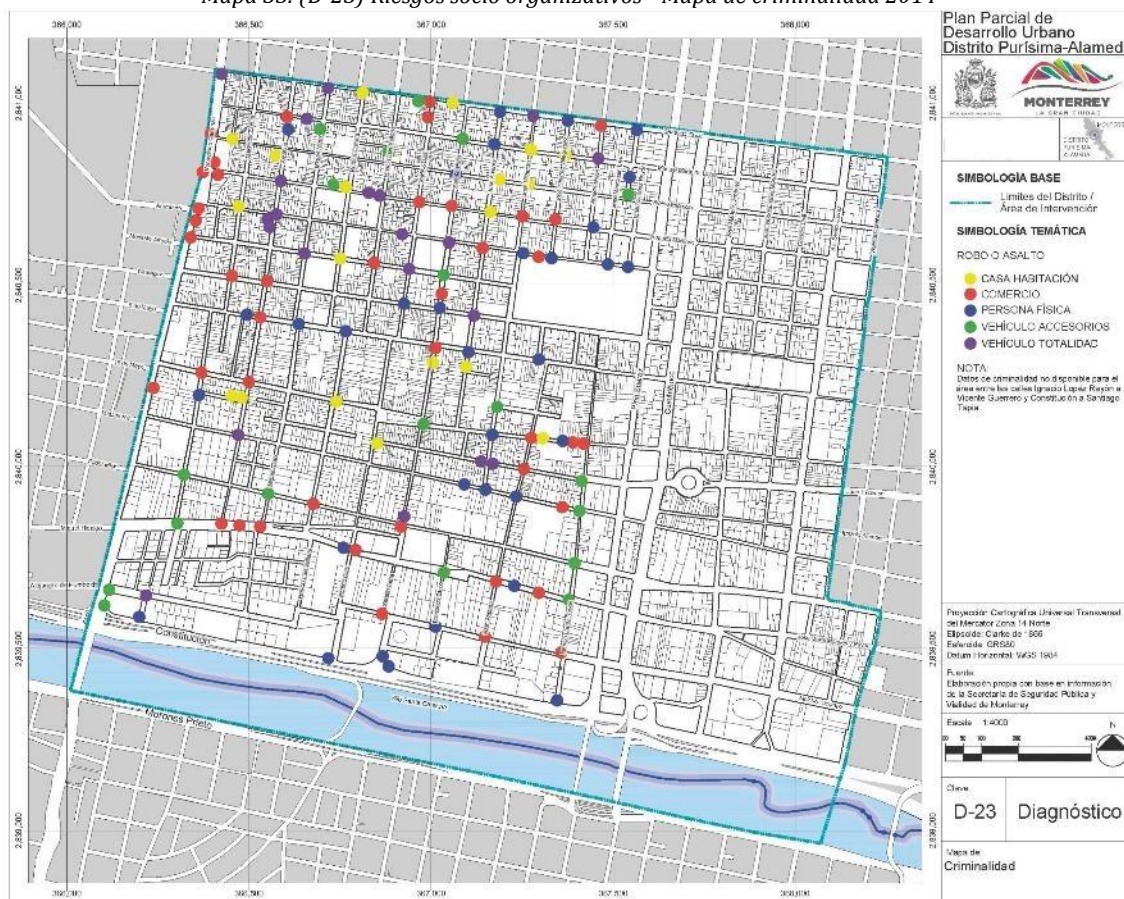
Fuente: Elaboración Propia con base en Atlas de Riesgo de la Cd. de Monterrey

Mapa 32. (D-22) Riesgos socio organizativos - Mapa de elementos socio- organizativos



Fuente: Elaboración Propia

Mapa 33. (D-23) Riesgos socio organizativos - Mapa de criminalidad 2014



Fuente: Elaboración Propia con base en información de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey

## 2.5 PLANIFICACIÓN PARTICIPATIVA

### 2.5.1 LA FORMACIÓN DE UNA VISIÓN COMPARTIDA

Determinación de necesidades, preferencias y prioridades

Con respecto al presente Programa, la planificación participativa tiene dos objetivos básicos: (a) incorpora una diversidad o confluencia de perspectivas, intereses, identidades y preferencias plurales y (b) promover un sentido de pertenencia en el proceso de planeación, para que cada participante sienta su huella presente en el Programa... así el Programa, por diseño, tiene muchos dueños. Precisamente son estos factores los que le dan valor a los procesos de participación, y son esenciales en el proceso de planeación participativa.

También, la reflexión, discusión y actuación conjunta durante el proceso agiliza como un transformador de actitudes, y puede dar una oportunidad para fomentar los



procesos de aprendizaje que conduzcan a cambios profundos en los valores, actitudes, habilidades y formas de relacionarse cotidianas de los diferentes actores involucrados. El desarrollo del Programa Parcial incluye la participación de cuatro segmentos de la población, que de una forma u otra se verán afectados por el programa: residentes permanentes del distrito, miembros de la población flotante, líderes de grupos locales de interés y el Consejo Ciudadano de Monterrey. Las acciones específicas incluyen:

*Juntas con vecinos y grupos colectivos.* Desde junio del 2015, hemos tenido juntas con vecinos de la comunidad y grupos interesados, siendo el anfitrión, el Laboratorio de Ciudad U-ERRE. A la fecha hemos establecido relaciones con 15 diferentes grupos colectivos interesados.

*Colaboración y acciones comunitarias.* Miembros de la comunidad participaron con estudiantes de la U-ERRE en actividades que incluyeron limpieza de Plazas dentro del Distrito, así como realización de estudios de accesibilidad.

*Talleres de acciones colectivas.* Dos talleres con mesas de trabajo que incluyen miembros de la comunidad y expertos en el tema para explorar ideas y posibilidades sobre la dinámica de planeación participativa, la problemática que enfrenta el Distrito Purísima-Alameda y cómo solucionar los problemas específicos, como accesibilidad.



*Figura 34. Junta con vecinos y grupos colectivos*  
Fuente: U-ERRE



*Figura 35. Colaboración y acciones comunitarias*  
Fuente: U-ERRE



Figura 36. Talleres de acciones colectivas  
Fuente: U-ERRE

*Realización de encuestas.* Una serie de tres encuestas fueron diseñadas, aplicadas y evaluadas como un medio para determinar las preocupaciones, necesidades, preferencias y prioridades de las personas que viven, trabajan y estudian en el área de estudio.

#### Encuesta: “Preocupaciones y prioridades”

La primera encuesta pretende determinar qué elementos específicos del medio ambiente físico y social crearon un sentido de preocupación para los residentes permanentes, así como el grado relativo y prioridad de esas preocupaciones. Estos elementos fueron organizados en categorías y colocados en el orden de importancia. El número de habitantes que participaron en esta encuesta fue 220, es decir, aproximadamente el 5% de la población permanente. Este número se considera suficiente para tener un alto grado de seguridad y confianza (Cuadro 13).

Cuadro 13. Encuesta con Vecinos (Habitantes Permanentes) -  
¿Cuáles son sus preocupaciones para el Distrito y cuál es el grado de preocupación?

PREOCUPACIÓN		COMENTARIOS DE LOS VECINOS	PROMEDIO
TEMA	ORDEN		(ESCALA 1-10)
<b>ALTO GRADO DE PREOCUPACIÓN</b>			
<b>Accesibilidad</b>	<b>1</b>	Banquetas angostas con obstrucciones y sin lugares para peatones y ciclistas. Requiere semáforos con sonidos y rampas para discapacitados.	9.59
<b>Seguridad</b>	<b>1</b>	Falta de patrullaje, pandillerismo, venta de drogas, indigentes y borrachos.	9.36
<b>Limpieza y recolección de basura</b>	<b>2</b>	Falta de recolección de basura, descuido ambiental y muchos anuncios sin reglamentación.	8.18
<b>Imagen urbana</b>	<b>2</b>	Imagen de deterioro y abandono.	8.12
<b>moderado grado de preocupación</b>			
<b>Abandono de propiedades</b>	<b>3</b>	Pobre imagen urbana que promueve la inseguridad.	6.36
<b>Iluminación</b>	<b>4</b>	Muchas luminarias no funcionan. Factor importante en la accesibilidad y seguridad.	5.78
<b>Vialidad</b>	<b>5</b>	Faltan semáforos, señalamientos y agentes de tránsito. Existen demasiados baches	4.89
<b>bajo grado de preocupación</b>			
<b>Parques</b>	<b>6</b>	Requieren modernización.	2.77

<b>Giros negros</b>	7	Mala imagen e inseguridad.	2.24
<b>Estética en las fachadas de nuevas</b>	8	Mala imagen y pérdida de patrimonio cultural.	2.13
<b>Cambios en el uso de suelo</b>	9	Falta de familias, muchos negocios y oficinas.	1.78
<b>Nuevas edificaciones verticales</b>	10	Incrementan la demanda de servicios de agua y drenaje.	1.04
<b>muy bajo grado de preocupación</b>			
<b>Estacionamiento</b>	11	Faltan estacionamientos y coches estacionados arriba de las banquetas.	0.97
<b>Drenaje pluvial</b>	12	Inundaciones en algunos sectores.	0.75
<b>Falta de facilidades públicas</b>	13	Promover la convivencia y exposiciones culturales.	0.62

Fuente: Elaboración propia

La misma encuesta fue aplicada a 100 estudiantes de la U-ERRE, aproximadamente el 2.5% de la población estudiantil total. Este estudio se consideró importante debido a que la población flotante o aquellos que pasan un importante número de horas en el distrito cada día, ya sea por trabajo, estudio o compras es de trece (13) veces la de la población permanente (Cuadro 14).

*Cuadro 14. Encuesta población flotante-  
¿Cuáles son sus preocupaciones para el Distrito y cuál es el grado de preocupación?*

PREOCUPACIÓN		COMENTARIOS (POBLACIÓN FLOTANTE)	PROMEDIO (ESCALA 1-10)
TEMA	ORDEN		
<b>ALTO GRADO DE PREOCUPACIÓN</b>			
<b>Accesibilidad</b>	1	Banquetas angostas con obstrucciones especialmente 15 de mayo y sin lugares para peatones y ciclistas.	9.67
<b>Estacionamiento</b>	2	Faltan estacionamientos y coches estacionados arriba las banquetas.	9.64
<b>Seguridad</b>	3	Imagen de inseguridad.	9.33
<b>Imagen urbana</b>	3	Imagen de deterioro y abandonamiento.	9.33
<b>Vialidad</b>	4	Faltan semáforos, señalamientos y agentes de tránsito. Existen demasiados baches	9
<b>MODERADO GRADO DE PREOCUPACIÓN</b>			
<b>Faltan de facilidades públicas</b>	5	Promover la convivencia y exposiciones culturales.	8.71
<b>Limpieza y recolección de basura</b>	6	Faltan de recolección de basura, descuido ambiental y muchos anuncios sin reglamentación.	8.67
<b>Drenaje pluvial</b>	7	Inundaciones en algunos sectores.	8.57
<b>BAJO GRADO DE PREOCUPACIÓN</b>			
<b>Abandono de Propiedades</b>	8	Pobre imagen urbana y promueven la inseguridad.	7.67
<b>Parques</b>	9	Requiere más espacios verdes.	7.33
<b>Cambios en el uso de suelo</b>	11	No son aceptados los centros nocturnos.	6.69
<b>Iluminación</b>	10	Muchas luminarios no funciona. Factor importante en la accesibilidad y seguridad.	6.57
<b>MUY BAJO GRADO DE PREOCUPACIÓN</b>			
<b>Nuevas Edificaciones Verticales</b>	12	Incrementan la demanda de servicios de agua y drenaje.	2.33
<b>Giros negros</b>	13	Mal imagen e inseguridad.	0

## Encuesta: “Imagen colectiva Distrito Purísima-Alameda

Se aplicó otra encuesta a residentes permanentes como medio para determinar la memoria colectiva y la percepción de la identidad y el lugar del Barrio.

La información obtenida permitió la determinación de los factores físico- social que establecen identidad, lugar y comunidad para los residentes.

La determinación de la relación entre personas y lugares, así como la naturaleza de la interacción persona-medio ambiente, permite el desarrollo de una identidad urbana contextualmente apropiada para el Distrito Purísima-Alameda, asegurándose de mantener los elementos que son históricamente y culturalmente importantes (Cuadro 15).

Cuadro 15. Encuesta con Vecinos (Habitantes permanentes) - Imagen colectiva Distrito Purísima-Alameda

FRECUENCIA (f)	RESPUESTA
<b>Puede describir el Barrio Purísima-Alameda como si hablara con alguien que no conozca este barrio:</b>	
59	Un barrio con arquitectura histórica.
32	Un barrio comercial, con restaurantes, edificios, escuelas, iglesias.
30	Esta descuidado, le falta limpieza.
24	Un barrio muy tradicional.
20	Muy céntrico, cerca de todo.
16	Un barrio con mucho ruido, tráfico de autos y camiones urbanos.
14	Es el barrio donde nací y crecí. Es mi barrio.
13	Un barrio muy solo por las noches, inseguro.
12	Tiene muchas casas abandonadas, ya viven pocas familias en el sector.
<b>¿Cuáles son los eventos más significativos que han influido para cambiar el Barrio Purísima-Alameda en los últimos años o décadas?</b>	
43	El que haya muchos negocios y restaurantes en el área.
31	Que haya muchas construcciones y casas abandonadas.
25	La inseguridad, mucho tráfico, muchas rutas de camiones.
23	Migración de vecinos hacia otras colonias.
22	Este descuidado, le falta limpieza.
18	Eventos que se hacían en las plazas Alameda, Purísima y Mediterráneo.
15	Instalación de las Universidades.
13	Interés y participación de los vecinos.
12	Inclusión de eventos de ciclismo, arte urbano y comida saludable.
10	La falta de movilidad y de transporte alternativo.
8	La reforestación de la Alameda con lugares para caminar.
<b>¿Cuáles son las calles más importantes para el Barrio Purísima-Alameda?</b>	
88	Padre Mier
76	Hidalgo
38	Washington
38	Matamoros
30	Pino Suarez
23	15 DE MAYO
16	5 DE MAYO
16	ARAMBERRI
11	VILLAGRAN
<b>¿Cómo sería su Barrio Purísima-Alameda ideal?</b>	
46	Con seguridad para que las personas puedan andar en la calle.
29	Limpio.
25	Iluminado.
23	Tránsito fluido.
20	Con muchas familias habitándolo y comercios que se complementen.
20	Áreas verdes, con bancas.
13	Que no haya casas abandonadas.
12	Con buen drenaje pluvial.
8	Con espacios para peatones y ciclistas.
5	Convivencia familiar.
4	Lugares de estacionamiento.
4	Que no haya edificios muy altos.
4	Que se respete el reglamento de tránsito (velocidad).
3	Que volviera a ser como era en los años 70's y 80's.
3	Con accesibilidad para todos incluyendo los minusválidos e invidentes.
1	Con menos anuncios.

## Encuesta: “Seguridad”

La cuestión de la seguridad fue una de las principales preocupaciones de los residentes permanentes, así como de la población flotante, sin embargo, las estadísticas oficiales indicaron muy poca delincuencia en el distrito. Esto sugeriría ya sea que las estadísticas oficiales son inexactas, que los crímenes no son reportados o que hay una falta de congruencia en la percepción del público y de la realidad con respecto a la seguridad pública dentro del distrito. Esta disparidad sugiere la necesidad de la aplicación de una encuesta adicional que se centre en el tema de seguridad (Cuadro 16).

Cuadro 16. Encuesta con Vecinos (Habitantes Permanentes)- Seguridad en el Distrito Purísima-Alameda [n = 100]

PREGUNTA	RESPUESTA
¿En los últimos tres años fue Víctima de un delito?	El 32% (32) de la población encuestada fueron víctimas de un delito.
	12% (12) fueron víctimas de un delito en dos ocasiones en el mismo período de tiempo.
Sí, ¿Qué Tipo de delito(s)?	Robo / Asalto = (13%) 6
	Robo con Pistola = (23%) 10
	Robo con Navaja = (27%) 12
	Asalto Casa Habitación = (9%) 4
	Intento de Asalto = (5%) 2
	Secuestro = (5%) 2
	Robo Estéreo Automóvil = (5%) 2
	Cristalazo = (13%) 6
	La mayoría de los crímenes ocurrieron entre 14:00 y 22:00.
¿Cuál es su percepción de la seguridad?	36% (36) percibe el barrio para ser <b>muy inseguro</b>
	14% (14) percibe el barrio para ser <b>relativamente inseguro</b>
	44% (44) percibe el barrio para ser <b>relativamente seguros</b>
	6% (6) percibe el barrio para ser <b>muy seguro</b>
¿Cuál es su nivel de confianza en las autoridades de seguridad?	70% no le tiene confianza en la Policía Municipal.
	56% no le tiene confianza en la Fuerza Civil.
¿Qué puede hacer para mejorar el nivel de seguridad en su barrio?	Vigilancia con mayor número de policías que haga rondines cuando menos cada media hora.
	Policía de confianza. Que la policía no fuera corrupta.
	Mejorar la iluminación de las calles.
	Que las casas estén habitadas. Acabar con propiedades abandonadas y lotes baldíos.
	Formar Unión de Participación Vecinos, Comités de Vigilancia.
	Fomentar comunicación entre los Vecinos.
	Reportar los delitos y anomalías que sucedan en el barrio.
	Banquetas amplias para caminar.
Botones de emergencia.	

Fuente: Elaboración propia

Figura 37. Trabajo en campo. Vinculación LabCiudad U-ERRE y vecinos del Distrito Purísima-Alameda



Fuente: U-ERRE

## Conclusiones

Las opiniones de los encuestados (población de residentes permanentes y población flotante) coinciden que las prioridades de preocupación con una demanda proactiva para su mejoramiento incluyen:

- Accesibilidad
- Seguridad
- Imagen Urbana

Los factores adicionales de preocupación principal para los habitantes permanentes incluyen: Limpieza y Recolección de Basura.

Factores adicionales de preocupación principal para la población flotante incluyen: Vialidad y Estacionamiento.

Los encuestados perciben el área de estudio como un espacio urbano con mucho deterioro y abandono, lo que lo convierte en inseguro. Relacionado con esta percepción es la mala condición del alumbrado público y un alto grado de lotes baldíos y propiedades abandonadas que propicia la inseguridad.

Es un Distrito de paso para muchos universitarios y personas que asisten a trabajar, pero al final, los que duermen aquí son pocos. Para aumentar la seguridad y sostenibilidad del Distrito es necesario un uso de suelo mixto, equilibrado con usos habitacionales, educativos, comercio y de servicios.

Las banquetas angostas son inadecuadas para el peatón y propician inseguridad. Los habitantes quieren opciones para transitar a pie y en bicicleta.

La inseguridad es un factor perceptual y real. Sin embargo, no es una situación muy diferente de otras partes de Monterrey. Corrigiendo los factores anteriores (1-4) se puede crear un espacio urbano más seguro en términos de percepción y realidad.

Por parte de la U-ERRE, hay disposición para colaborar con los grupos de vecinos en reactivar de manera positiva el Distrito.

## **2.6 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO**

### **2.6.1 ANÁLISIS ESTRATÉGICO (FODA)**

Como una forma de sintetizar la fase de análisis del Programa de Desarrollo Urbano Distrito Purísima- Alameda y al mismo tiempo actuar como un puente para la fase de planificación estratégica del mismo Programa, se seleccionó la técnica de análisis de FODAs. Análisis FODA permite la síntesis de los factores más relevantes del análisis de categorización por temas como medio de comprensión de fortalezas y debilidades e identificar tanto las oportunidades y amenazas que enfrenta el Distrito. Utilizado en un contexto de desarrollo estratégico, el desarrollo de la matriz FODA ayuda a establecer estrategias de desarrollo específicas y nichos para el desarrollo del Distrito, aprovechando las oportunidades y eliminar o minimizar las debilidades.

Fuerzas

1. ¿Qué importantes ventajas ofrece el Distrito para residentes actuales y potenciales y los sectores de mercado?

- Centralidad dentro de la ZCM.
- Acceso a transporte público.
- Disponibilidad de desarrollo de tierra.
- Apoyo político.
- Alto nivel de liderazgo y colaboración intersectorial.
- Interés de la autoridad por contribuir a mejorar las condiciones generales del Distrito.
- Grandes espacios verdes incluyendo La Alameda, Plaza Purísima y Plaza Mediterráneo.
- Más del 90% de la población residente cuenta con empleo.
- Excelente conectividad y movilidad a través de importantes corredores viales incluyendo Avenidas Pino Suarez, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo promoviendo acceso a cualquier punto de la ciudad.

2. ¿Qué ofrece el distrito que otros no pueden?

- Centralidad dentro de la ZCM.
- Acceso a transporte público con 35% de las rutas de transporte público y 2 estaciones del sistema Metro dentro del Distrito.
- Disponibilidad de desarrollo de tierra.
- Amplio vocabulario de edificios históricos.

- Identidad cultural.
3. ¿Qué recurso único o de bajo costo ofrece el Distrito que otros no puedan?
    - Disponibilidad de desarrollo de tierra.
    - El desarrollo y la tierra tiene un costo menor al de otras partes de la ZCM.
    - Cuenta con todos los servicios e infraestructura necesarios para el desarrollo.
  4. ¿Qué es lo que los otros ven como puntos Fuertes en el Distrito?
    - Centralidad dentro de la ZCM.
    - Acceso a transporte público.
    - Disponibilidad de desarrollo de tierra.
    - El desarrollo y la tierra tiene un costo menor al de otras partes de la ZCM.
    - Amplio vocabulario de edificios históricos.
    - Identidad cultural a través del establecimiento y tejido social de integración de los Barrios.

#### Debilidades

1. ¿Cuáles son los principales desafíos u obstáculos que deben ser resueltos?
  - Accesibilidad peatonal.
  - Imagen de inseguridad.
  - Imagen urbana deteriorada.
  - Vialidad de calles internas.
  - Estacionamiento
  - Limpieza.
  - Propiedades abandonadas.
  - Alumbrado público.
  - Islas Urbanas de calor.
  - Arborización actual en la Alameda y otros espacios verdes de edad avanzada y con condiciones poco favorables de hidratación y calidad del suelo.
  - Alto nivel del manto freático, lo que requiere de una tecnología constructiva avanzada para obras mayores en área de estudio.
  - El proyecto de regeneración es complejo y requiere de una amplia colaboración intersectorial.
  - El Proyecto de regeneración tendrá un impacto ambiental que debe ser abordado.
  - El Proyecto de regeneración colocará una mayor demanda en el Sistema de transporte local y metropolitano de la calle.
2. ¿Qué se debe evitar?
  - Proyectos de desarrollo de alta densidad situados en las calles locales incapaces de manejar la carga de tráfico adicional a menos que se encuentren a poca distancia de un nodo de transporte.
  - Pérdida de edificios históricos y culturales y de espacios comunitarios.
3. ¿Qué es lo que otros fuera del Distrito ven como debilidad del distrito?



- Imagen urbana deteriorada.
- Imagen de Inseguridad.
- Accesibilidad peatonal.
- Espacio urbano abandonado.

4 ¿Qué factores hacen que las personas no vengan al distrito a vivir, comprar o estudiar?

- Falta de estacionamiento.
- Mala imagen urbana.
- Percepción de inseguridad.
- Accesibilidad peatonal.
- Accesibilidad a actividades culturales, sociales y recreativas.
- Vialidad de calles internas.
- Contaminación del aire.

### Oportunidades

1. ¿Cuáles son las oportunidades más prometedoras identificadas que estén relacionadas con la regeneración del Distrito?

- Mejorar la economía local, así como los ingresos del gobierno provenientes de los impuestos y el predial.
- Reocupación / reutilización de edificios abandonados y baldíos y la creación de nuevos espacios para estacionamiento.
- Restauración de edificios y espacios históricos como detonador de nuevos desarrollos y actividades de interés.
- Mejorar la seguridad pública.
- Mejorar la imagen del Distrito, así como la del centro de Monterrey.
- Reducir el tráfico y los niveles subsecuentes de la contaminación en el aire.

Condiciones climáticas que permitan el uso del espacio público en la mayor parte del año.

- Aprovechamiento del Río Santa Catarina para actividades recreativas, sociales y culturales.
- Promover el Distrito como nodo de todos los niveles de educación. Hoy cuenta con la mayor concentración de diferentes escuelas (63) en la ZCM.

2. ¿Cuáles son las tendencias relevantes que ocurren en el nivel de la Zona Urbana y la Zona Conurbada de Monterrey?

- La congestión de tráfico extremo y retrasos han hecho impráctico el vivir en zonas residenciales con tiempos de viaje de más de 30 minutos, es por eso que el vivir en la Zona Centro se ha convertido en una atractiva alternativa.
- Aunque la seguridad en Monterrey ha regresado a su típica complejidad urbana por su tamaño, los habitantes han comenzado a aceptar el vivir en apartamentos con estructuras verticales como un modo de vida más seguro y conveniente.

3. ¿Qué cambios en la tecnología y los mercados tanto a escala urbana se están presentando en otras metrópolis de primer nivel?

- Ciudades / sistemas inteligentes.
- Sistemas de desarrollo de bajo impacto.
- Sistemas SUDS (control de aguas pluviales).
- Tecnología verde (muros y techos verdes).
- PTAR a escala de edificación.
- Sistemas de consumo eficiente de energía.
- Sistemas de utilización de energía renovable.

4. ¿Qué cambios relacionados con la política gubernamental han ocurrido?

- Estrategias y políticas de regeneración y redensificación de la Zona Centro a nivel estatal y municipal con el soporte jurídico del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2015.

5. ¿Qué cambios en los patrones sociales y los perfiles de población, se han producido en el estilo de vida?

- Las familias son más pequeñas y la gente espera más tiempo para tener hijos y debido al costo de las viviendas, hay una mayor demanda de viviendas más pequeñas.
- La clase media, a nivel nacional, ha ido disminuyendo con menos recursos disponibles para vivienda, resultando en nuevas expectativas para vivienda, como departamentos de tipo más compacto, con acabados de lujo, espacios expandibles para acomodar futuras expansiones y finalmente ubicación céntrica al trabajo, escuelas, centros sociales, recreativos y comerciales.

6. ¿Qué eventos locales han ocurrido que han actuado como detonadores para el cambio en el desarrollo urbano en Monterrey?

- Aumento en el parque vehicular y tráfico en la ZCM resultando en tiempos de viaje extendido.
- Percepción de inseguridad general en la ZCM.
- Cambios globales y locales en la economía resultando en actitudes más conservadoras por parte de los consumidores.

## Amenazas

1. ¿Qué obstáculos enfrenta el Distrito?

- Falta de recursos económicos requeridos para actualizar la infraestructura.
- Oposición al cambio.
- El número de propiedades abandonados e intestados. 27% de las viviendas están abandonados o desocupadas (2010), y este porcentaje sigue en aumento.
- Políticas hipotecarias que no permiten el financiamiento de la compra de viviendas mayor de 30 años.
- Aumento en el fenómeno de la isla de calor que incrementa la temperatura de 3 a 5 grados en el área de estudio.

- Proliferación de giros no compatibles para la zona (giros negros y talleres) y que deterioran el uso habitacional.
- El abandono habitacional y contaminación visual que generan percepción de inseguridad, haciendo de la zona poco atractiva para nuevos habitantes.

2. ¿Qué están haciendo los otros distritos?

- Formación de programas de financiamiento compartido entre el Gobierno Federal, Estatal y Municipal con los desarrolladores para soportar actualización de la infraestructura.

3. ¿Están cambiando los estándares de calidad de servicio, demandas y expectativas de los consumidores?

- La demanda y concepto para vivienda está cambiando en los segmentos más jóvenes de la población hacia departamentos de tipo más compacto, con amenidades y servicios cercanos, espacios expandibles para acomodar futuros expansiones y finalmente ubicación céntrica al trabajo, escuelas y centros sociales, recreativos y comerciales.
- La expectativa es para la utilización de sistemas inteligentes, eficientes y sostenibles.

4. ¿Está amenazando el potencial de desarrollo del Distrito el cambiar la tecnología?

- Requiere la utilización de sistemas inteligentes en términos de infraestructura de energía, agua y tratamiento de residuos; tecnologías de comunicación; e infraestructuras de transporte colectivo; que contemplan y promuevan una calidad de vida elevada, un desarrollo económico-ambiental durable y sostenible y una gestión eficiente mientras que se respetan a los recursos naturales no renovables y aspectos ambientales.

### **CAPÍTULO III**

#### **POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS**



### **3.1 INTRODUCCIÓN**

A continuación, se describen las políticas y estrategias que establecen el marco para la regeneración sostenible del Distrito Purísima-Alameda, en congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025:

- Promover desarrollos compactos con mayor densidad y uso de suelo mixto;
- Mejorar el espacio público, ampliación de las áreas verdes y la mejora de la imagen urbana en general;
- Mejorar la interconectividad, el transporte multimodal, la vialidad y la infraestructura.

Lo anterior a fin de transformar al Distrito Purísima-Alameda en un lugar atractivo, cómodo para vivir, comprar, trabajar y jugar; de una manera inclusiva para una población socio-económicamente diversa, ofreciendo una amplia gama de oportunidades que mejoren la calidad general de vida de sus habitantes.

Las políticas y estrategias mencionadas en el párrafo que precede, se ajustan a lo dispuesto por el artículo 90 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en cual establece que los programas parciales tienen por objeto, precisar, complementar, adecuar, ordenar y regular el desarrollo urbano de un área, elemento o distrito determinado, así como detallar la estrategia general para la aplicación de las políticas de ordenamiento, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento, sin modificar las políticas y estrategias establecidas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, de tal forma y en ese orden de ideas, se cuidó la debida congruencia entre el presente Programa Parcial y el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, del cual deriva, al aplicar a mayor detalle lo establecido por éste, sin contravenir sus políticas y estrategias.

### **3.2 DESARROLLO URBANO Y USO DE SUELO**

#### **3.2.1 POLÍTICA**

Regenerar y consolidar al Distrito Purísima-Alameda de manera que ofrezca condiciones de mejora en la calidad de vida para sus habitantes por medio de un desarrollo urbano sustentable: socialmente inclusivo, impulsor de la economía local y protector del medio ambiente.

Esta política deberá fomentar e impulsar:

- a) El aprovechamiento del suelo de manera eficiente y una distribución equilibrada que incluya: vivienda para diversos estratos socio-económicos (así mitigando el fenómeno de gentrificación), comercio, servicio y equipamiento de acuerdo a las capacidades del predio; considerando factores de vialidad, ubicación y contexto, normatividad y disponibilidad de equipamiento y servicios;

- b) El incremento de la población permanente del Distrito;
- d) La atracción de nuevos desarrollos con mayor densidad de uso mixto que incluyan uso comercial, oficinas y vivienda integrada dentro de un radio caminable adecuado, transitable y permeable con una configuración urbana que cuide la escala peatonal; el fortalecimiento del desarrollo económico de comercios y empresas de servicio, establecidas en el Distrito;
- e) El aumento de las áreas verdes en los espacios públicos y nuevos desarrollos de alta densidad;
- f) El desarrollo de mayor densidad y usos mixtos dentro de la zona del DOT (Desarrollo Orientado al Transporte); y
- g) El cumplimiento de los reglamentos vigentes en materia de desarrollo urbano.

### 3.2.2 ESTRATEGIAS

Estrategia: Fomentar la densificación por medio de un crecimiento urbano eficiente.

Los incentivos de densificación deberán venir acompañados de lineamientos que fomenten un aprovechamiento del suelo eficiente y una distribución equilibrada de los usos de suelo. La atracción de nuevos desarrollos verticales deberá incluir requerimientos para fomentar el uso mixto de las edificaciones y acompañar el diseño de nuevos espacios públicos atractivos con el consecuente incremento a la cantidad y calidad de las áreas verdes.

Con el objetivo de contrarrestar el abandono habitacional que ha sufrido el centro metropolitano por décadas, esta estrategia tiene como meta incrementar en el mediano plazo la población permanente del distrito Purísima-Alameda.

Las acciones derivadas de esta estrategia deberán:

- a) Establecer criterios de densificación compacta con usos mixtos para lograr un aprovechamiento equilibrado del suelo y el repoblamiento del distrito, que garantice la presencia de actividad social y comercial;
- b) Incentivar el desarrollo de nueva oferta variada de vivienda para diversas clases socioeconómicas por medio de modelos de escala diversa según zona, densidad permitida y necesidades del mercado, para incrementar el número de población residente; y
- c) Delimitar de zonas estratégicas al interior del polígono para el establecimiento de lineamientos específicos que oriente el desarrollo.

- d) Establecer corredores y sub-corredores de desarrollo dentro del distrito que contempla:
- Aumento en la capacidad de la Infraestructura.
  - Optimización de la movilidad multimodal e interconectividad con sistemas viales y de transporte colectivo regionales.
  - Calles completas y amplios espacios públicos con señalización, equipamiento urbano y arborización.

Estrategia: Definir instrumentos para facilitar la integración y fusión de lotes para el desarrollo de proyectos integrales de regeneración urbana.

Desde décadas atrás, las políticas en materia de desarrollo urbano para el centro metropolitano han buscado fomentar la densificación del mismo. Sin embargo, las acciones de regeneración urbana e inversión han sido escasas y el centro metropolitano continúa en un estado de deterioro que se incrementa con los años.

Una de las principales causas por las que estas políticas de densificación se han quedado en el papel, es la actual microlotificación de las manzanas, donde muchas veces existen propiedades abandonadas y/o intestadas, dificulta la posibilidad de atraer inversión para la creación de proyectos integrales para la regeneración de esta zona de la ciudad.

Por tanto, es necesario contar con instrumentos que faciliten la regularización de propiedades con respecto a la tenencia de la tierra y que promuevan la integración y fusión de lotes para el desarrollo de proyectos de mayor escala que integren las soluciones de crecimiento urbano inteligente para la regeneración urbana.

Las acciones derivadas de esta estrategia deberán:

- a) Fomentar la utilización de instrumentos que permitan la transferencia de potencialidades en conjuntos urbanos; y
- b) Establecer instrumentos para la conformación de un organismo que se encargue de la regeneración e integración de predios urbanos.

Estrategia: Definir lineamientos urbanos enfocados a mejorar en el Distrito la imagen urbana, la seguridad y la convivencia.

Entre los objetivos del crecimiento urbano eficiente que se integran en el presente Programa parcial, se incluyen aspectos que buscan el fomento a la identidad de las comunidades, al diseño compacto de los edificios, a la preservación de espacios abiertos, a la creación de vecindarios caminables y a fortalecer y orientar el desarrollo enfocado en la identidad de las comunidades.

Por tanto, esta estrategia está enfocada a establecer la normativa que garantice una configuración urbana de las edificaciones que respete la actividad a escala humana con especial énfasis a la accesibilidad a espacios abiertos, la seguridad, la convivencia cívica y con especial preferencia hacia la movilidad alternativa al automóvil.

### **3.3 MEDIO AMBIENTE Y MITIGACIÓN DE RIESGOS**

#### **3.3.1 POLÍTICA**

Derivada de la política de desarrollo ambiental del PDUMM 2013-2025, el presente Programa parcial establece como política la transformación verde del Distrito Purísima- Alameda, estableciendo un medio ambiente urbano local que tenga un impacto mínimo en el ecosistema y contribuya a la mitigación de riesgos. Además, la política fomentará la resiliencia y sustentabilidad a través de la implementación de acciones encaminadas a reducir los niveles de contaminación por medio de medidas sustentables en la edificación, vialidades y espacios públicos.

La calidad ambiental es uno de los problemas más importantes confrontados por la Zona Conurbada de Monterrey (ZCM), tiene un impacto directo sobre la salud y calidad de vida de los habitantes. Las soluciones a un nivel metropolitano como en Monterrey son complejas y difíciles de alcanzar, sin embargo con soluciones a niveles de distrito son más alcanzables, con altas probabilidades de replicar en otros puntos de la ciudad, dando mejores resultados a largo plazo para la ciudad. Por tanto, la transformación “verde” del Distrito Purísima-Alameda cuando se combina con acciones similares en otros distritos, tiene la capacidad para reducir los niveles de contaminación y aumentar la calidad ambiental global del ZCM.

#### **3.3.2 ESTRATEGIAS**

Estrategia: Establecer programas y acciones enfocados en la disminución de los niveles de contaminación y la mitigación de riesgos ambientales.

Las acciones derivadas de esta estrategia deberán:

- a) Reducir niveles de contaminación ambiental y efectos de las islas urbanas de calor.
- b) Fomentar mejores prácticas en el consumo energético y de agua y otros recursos naturales, reciclaje y utilización de sistemas de energía renovable.
- c) Generar incentivos fiscales para la regeneración y mitigación ambiental en los sitios y edificaciones de los nuevos desarrollos.



Estrategia: Establecer programas y acciones enfocados al incremento de espacios verdes y a la reforestación para transformar la identidad del Distrito como referente del Centro Metropolitano.

La reforestación urbana es una de las acciones que tienen la posibilidad de transformar la cara del Distrito a corto plazo, además de contribuir en gran medida a mejorar los servicios ambientales y la calidad del aire en la zona. En el Distrito se implementarán programas y acciones enfocados en incrementar la cantidad y calidad de vegetación de los espacios públicos como calles, parques y plazas.

Las acciones derivadas de esta estrategia deberán:

- a) Incrementar el coeficiente de áreas verdes (CAV) en nuevos desarrollos con alternativas para su cumplimiento;
- b) Promover la transformación verde del Distrito mediante la utilización de árboles regionales y especies endémicas de bajo consumo de agua, mantenimiento y longevidad apropiada, para utilización en las vías públicas, parques y plazas;
- c) Promover la acción colectiva con la comunidad para la reforestación de las vías públicas; y
- d) Promover la acción colectiva con la comunidad para el mantenimiento y reforestación de las plazas: la Purísima, el Mediterráneo, la Alameda Mariano Escobedo, del Roble, Garibaldi, Belisario García, de las Naciones Unidas y de los Compositores.

Estrategia: Establecer lineamientos para la gestión sustentable de aguas pluviales.

El Distrito no es ajeno a los riesgos ocasionados por inundaciones y encharcamientos que sufre de manera generalizada el municipio de Monterrey en época de lluvias por lo que es necesario el aprovechamiento del agua pluvial mediante métodos pasivos para su control.

Los principales puntos conflictivos se ubican en:

- Av. Hidalgo entre Av. Carranza y Padre Mier;
- Padre Mier entre Porfirio Díaz Sur y Pino Suárez;
- Aldama entre 15 de mayo y Washington;
- 5 de mayo entre Villagrán y Rayón; y
- 15 de mayo entre Rayón y Porfirio Díaz Sur.

Las acciones derivadas de esta estrategia deberán:

- a) Desarrollar lineamientos generales para la captación y aprovechamiento de aguas pluviales en las vías públicas de mayor incidencia de inundación.

- b) Desarrollar lineamientos generales para la captación y aprovechamiento de aguas pluviales en las plazas y áreas verdes del Distrito.

Estrategia: Implementar acciones para el manejo sustentable de los residuos.

Las acciones derivadas de esta estrategia deberán:

- a) Promover un mejoramiento en el servicio de recolección de desechos para erradicar la presencia de basura en las vialidades y espacios públicos.
- b) Fomentar el manejo sustentable de aguas negras y el reciclaje de aguas grises en nuevos desarrollos de mayor impacto.
- c) Promover el desarrollo de una cultura “verde” y campañas para programas de reciclaje e impacto cero.

Estrategia: Establecer programas y acciones enfocadas en el cuidado de recursos naturales y mejoramiento del medio ambiente.

Las acciones derivadas de esta estrategia deberán:

- a) Promover la utilización de fuentes de energía alternativa y renovable.
- b) Utilizar tecnología inteligente y de alta eficiencia para disminuir el consumo energético y de recursos naturales.
- c) Promover la instalación de muros y techos con vegetación, así como el rescate de espacios subutilizados como espacios verdes.

## **3.4 IMAGEN URBANA, REGENERACIÓN Y APROVECHAMIENTO DE ESPACIOS PÚBLICOS**

### **3.4.1 POLÍTICA**

La dinámica social y física del espacio público juega un papel central en la imagen perceptual que una persona tiene de cualquier entorno urbano. Las calles, parques, plazas y otros espacios compartidos son símbolos de bienestar colectivo, expresiones de logro y aspiración por habitantes y usuarios del espacio. Lamentablemente la imagen física del Distrito se ha deteriorado durante la última década, debido al abandono de edificios residenciales y la falta de mantenimiento de los espacios públicos, afectando la percepción de inseguridad de la zona.

Esta política busca mejorar la calidad y sustentabilidad del espacio público dentro del Distrito a través de programas y acciones enfocadas en mejorar la imagen estética del entorno, facilitar y promover la interacción social y actividades recreativas y culturales, así como proveer una base de soporte integral para programas de movilidad, infraestructura y equipamiento. Esto, a la vez de reforzar la imagen y vocación cultural del Distrito fomentando la participación de los vecinos en las actividades de revitalización, uso y aprovechamiento de los espacios públicos.

### 3.4.2 ESTRATEGIAS

Estrategia: Regenerar el espacio público de manera integral.

Busca promover la revitalización de espacios públicos incluyendo vialidades, parques, plazas; áreas naturales como el Río Santa Catarina; y la creación de corredores verdes que conecten el Área Metropolitana. Para esto se deberá contar con lineamientos que garanticen un diseño integral y accesible de espacios públicos donde el paisajismo, el mobiliario urbano y la señalización se complementen de manera homologada y eficiente.

Entre las acciones derivadas de esta estrategia se deberá:

- a) Establecer criterios para la revitalización, mantenimiento y reforestación de espacios públicos incluyendo La Alameda Mariano Escobedo, la Plaza Purísima y Mediterráneo, así como otros parques, plazas y vías de tránsito;
- b) Conservar y cuidar los espacios verdes como acción colaborativa entre el municipio y los vecinos residenciales, comerciales e institucionales;
- c) Revitalizar y reforestar las vías públicas con árboles y plantas regionales, banquetas más anchas, señalética distinta del Distrito y mobiliario urbano moderno;
- d) Establecer lineamientos homogéneos para el remplazamiento de elementos de mobiliario urbano y señalética;
- e) Generar normatividad y regulación de publicidad en el espacio público;
- f) Promover el incremento de áreas verdes de carácter público y privado incluyendo plazas semipúblicas construidas dentro de oficinas o centros de uso mixto y la habilitación de terrenos baldíos, como parques de bolsillo, y espacios públicos, como camellones e islas ubicados dentro del arroyo vial; y
- g) Adoptar normatividad y lineamientos específicos para garantizar la accesibilidad universal de los espacios públicos del Distrito.

Estrategia: Establecer lineamientos que fomenten el mejoramiento de la imagen urbana del Distrito.

La estrategia busca contrarrestar la condición actual de la imagen urbana del Distrito, que refleja la configuración de un área en deterioro que se percibe insegura para habitar y transitar.

Las acciones derivadas de esta estrategia deberán:

- a) Promover la conservación de edificios considerados como “históricos” por parte de INAH y los edificios clasificado con valor “artístico” por parte de CONARTE ubicados dentro del Distrito, con la posibilidad de realizar modificaciones en el interior para acomodar nuevas necesidades y usos;
- b) Promover programas de cableado subterráneo;
- c) Desarrollar lineamientos para la reglamentación de anuncios en términos de tamaño, altura y estilo de acuerdo con el contexto e intensidad de uso de suelo y zonificación; y
- d) Desarrollar lineamientos para la modernización de sistemas de señalización utilizando elementos gráficos que apoyen con la proyección de una imagen de identidad propia del Distrito.

### **3.5 MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD**

#### **3.5.1 POLÍTICA**

La movilidad es un factor crítico en el crecimiento y la sustentabilidad del Distrito y de todos los centros urbanos modernos. Los sistemas de transporte deben ser evaluados y repensados en términos de una movilidad multimodal e integrada. Considerando que gran parte del Distrito Purísima-Alameda, está geográficamente ubicado dentro de un área zonificada para el Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), el Distrito debe alcanzar un alto grado de integración dentro del tejido urbano del área Metropolitana de Monterrey y, al hacerlo, debe desarrollar e implementar una red de infraestructura de transporte colectivo y tecnología inteligente de soporte que es costeable y contempla el transporte no motorizado. En congruencia con la política planteada de movilidad sustentable del PDUMM 2013-2025 que establece el impulso a una distribución más equilibrada, incrementando la afluencia peatonal y ciclista; las estrategias de movilidad del Programa Parcial se sectorizan por temas específicos en materia de vialidad, accesibilidad, transporte y estacionamiento.

### 3.5.2 ESTRATEGIAS

Estrategia: Mejorar la eficacia y articulación vial entre los destinos a escala local e interurbana.

Fortaleciendo la intención de reducir distancias y tiempo de viajes por medio de un modelo de desarrollo urbano compacto y de uso mixto, esta estrategia pretende optimizar la movilidad integrada y multimodal tanto al interior de distrito como en su interconectividad con otras zonas del Área Metropolitana de Monterrey.

Para ello, las acciones derivadas de esta estrategia estarán enfocadas para:

- a) Aumentar y optimizar la eficiencia e interconectividad de la red vial del Distrito, con la red vial con del AMM y fortalecer la movilidad peatonal y de transporte no motorizado de manera segura y multimodal;
- b) Reducir la velocidad y flujo de tráfico de autos en las calles locales y calles completas de tráfico calmado del Distrito con un espacio vial inclusivo y prioritario para peatones y ciclistas;
- c) Fomentar la creación de calles completas de acuerdo con su clasificación vial contemplando la ampliación de banquetas, ciclovías, arborización con plantas nativas, alumbrado público inteligente y mobiliario urbano que interconecten las plazas y parques;
- d) Promover la elaboración y gestión de proyectos viales específicos, que mejoren las condiciones viales en las vías públicas, que se identifican en este programa; y
- e) Desligar el estacionamiento con el uso de suelo habitacional ubicado dentro de la zona DOT en el Distrito Purísima-Alameda, eliminando el requisito de número de cajones de estacionamiento por vivienda uní y multifamiliar. La motivación es el aumento significativo del costo de vivienda por estacionamiento además para alinear con el objetivo de un Desarrollo Orientado al Transporte para reducir la demanda en el automóvil. Mientras un gran porcentaje de los residentes del Distrito no tiene un auto y depende del transporte colectivo, los otros residentes tienen la opción a comprar o rentar estacionamiento en el sitio de su vivienda o a distancia.

Estrategia: Lograr un alto grado de accesibilidad para los habitantes y usuarios del Distrito.

Esta estrategia busca garantizar que los espacios públicos sean seguros y con accesibilidad universal para todas las personas dentro del Distrito, además de fomentar la mejora de la imagen urbana de las vías de tránsito ya que implica el diseño de banquetas libres de obstáculos.

Las acciones derivadas de esta estrategia estarán enfocadas para:

- a) Vincularse con otras estrategias de movilidad y medio ambiente, como el proyecto Bici Plan que desarrolla el Gobierno del Estado, garantizando la accesibilidad universal a los espacios públicos;
- b) Dar mantenimiento y remplazar a las banquetas dañadas;
- c) Acondicionar las banquetas con rampas de accesibilidad, de acuerdo con las normas para accesibilidad de las personas con Discapacidad (IMSS, 2000);
- d) Mejorar la seguridad de los cruces peatonales con elementos urbanos (cebras y/o con un cambio de material);
- e) Promover la eliminación de obstáculos en las banquetas;
- f) Implementar acciones para la concientización sobre la importancia y papel del espacio público, las responsabilidades de todos los usuarios del sistema de movilidad urbana para mantener las banquetas limpias y libres de obstrucciones, como autos estacionados y anuncios; y los derechos del peatón como usuario de manera inclusiva; y
- g) Eliminar irregularidades y el incumplimiento de los reglamentos de tránsito y estacionamiento del municipio, para evitar la apropiación del espacio público en beneficio privado.

Estrategia: Impulsar una oferta diversificada e integrada de alternativas sustentables de transporte colectivo.

Un Distrito sustentable implica el desincentivar el uso del automóvil particular por medio de la generación de alternativas de transporte colectivo y no motorizado, así como el impulso al uso de tecnologías inteligentes enfocadas al transporte colectivo.

Las acciones derivadas de esta estrategia estarán enfocadas en:

- a) Impulsar la integración de sistemas de transporte colectivo multimodal para soportar las estrategias de un Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) de manera sustentable y eficiente;
- b) Promover la incorporación de sistemas digitales automatizados para optimizar el nivel de eficiencia, seguridad y funcionamiento de los sistemas de transportes multimodales;
- c) Gestión de información sobre rutas, tiempos y pago de los transportes multimodales a través de una plataforma electrónica / automatizada;

- d) Kioscos interactivos de información / educación / cultura ubicados estratégicamente e incluyendo acceso a wireless internet (Wi-Fi) en los parques y plazas del Distrito; y
- e) Desarrollar un nodo de transporte multimodal en la Alameda y la Av. Pino Suárez que contemple:
  - Una estación de transferencia entre el transporte colectivo y transporte no motorizado;
  - Accesibilidad universal;
  - Utilización de sistemas de información y gestión automatizados; y
  - Promover la implementación de programas de bici-pública/ empresarial “Bike Sharing”.

Estrategia: Definir los lineamientos para la configuración y requerimientos de estacionamiento, orientados al uso sustentable y equilibrado de la vía pública.

Por medio de esta estrategia se busca disminuir la demanda general de estacionamiento dentro del Distrito con la finalidad de migrar el sistema de parquímetro tradicional para estacionamiento de vehículos en vía pública por medio de sistemas inteligentes y alternativos que se integren a los sistemas multimodales de transporte.

Las acciones derivadas de esta estrategia se enfocarán a:

- a) Impulsar acciones, dentro la zona del DOT, para reducir la demanda de estacionamiento y circulación de vehículos privados de conformidad con el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y el Plan Sectorial de Transporte y Vialidad del Área Metropolitana de Monterrey 2008-2030;
- b) El requerimiento de cajones de estacionamiento, será resuelto en predios a distancia y/o de manera compartida;
- c) Eliminar el estacionamiento en las principales vías públicas como avenidas, calles colectoras y en determinadas calles subcolectoras, incrementando además el espacio para ciclovías y banquetas;
- d) Reducir el espacio dedicado para el estacionamiento, en los nuevos desarrollos como meta de diseño;
- e) Promover la utilización de cajones de estacionamiento preferencial para coches de múltiples usuarios (car pooling) y automóviles eléctricos e híbridos (motor de gasolina y eléctrico);

- f) Promover la implementación de sistemas inteligentes de “E-Parking”;
- g) Impulsar el ordenamiento de vías públicas y aprovechamiento del espacio público, incrementando la seguridad para peatones y el movimiento eficiente y seguro de vehículos motorizados y no-motorizados;
- h) Fomentar el desarrollo de estacionamientos sin afectar el flujo vehicular y de dos modalidades: verticales con un uso comercial o de servicio en el primer piso y de superficie ubicados en el interior de los predios atrás del edificio;
- i) Implementar políticas necesarias para la administración eficiente y tarificación del estacionamiento en la vía pública con un porcentaje de lo mismo aplicado para el mejoramiento de banquetas y la imagen urbana del Distrito;
- j) Optimizar el flujo vehicular eliminando estacionamiento en un lado de la calle para aumentar un carril de tránsito vehicular basado en estudios viales; y
- k) Identificar modelos de inversión en coparticipación entre propietarios de predios e inversionistas para la construcción de estacionamientos públicos.

### **3.6 INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO**

#### **3.6.1 POLÍTICA**

Después de la demanda del mercado, la calidad y capacidad de la infraestructura es el factor más importante en la determinación de la factibilidad de un desarrollo. La infraestructura actual del Distrito se considera suficiente para satisfacer la demanda presentada por el aumento de población proyectada. Sin embargo, la edad del sistema sugiere la necesidad de mantenimiento y modernización con sistemas de control inteligentes y de bajo impacto ambiental.

#### **3.6.2 ESTRATEGIAS**

Estrategia: Asegurar la planeación sustentable de la infraestructura pública necesaria para el crecimiento del Distrito.

Aún y cuando el Centro Metropolitano cuenta ya con acceso a todos los servicios básicos, para lograr un crecimiento robusto y sustentable del Distrito es necesario contar con una infraestructura con capacidad y calidad suficientes para soportar su desarrollo.

Las acciones derivadas de esta estrategia deberán:



- a) Promover la elaboración de estudios de diagnóstico, para determinar la condición y capacidad de la infraestructura actual: agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica y alumbrado público.
- b) Incrementar la calidad y capacidad de servicios de infraestructura utilizando tecnologías eficientes y optimizadas en el consumo y de bajo impacto ambiental;
- c) Mejorar la Infraestructura de agua potable y drenaje sanitario y pluvial, incluyendo mantenimiento y reemplazo de instalaciones obsoletas;
- d) Implementar programas de Desarrollo de Bajo Impacto como método pasivo (jardines de lluvias y receptores de retención) para el control de aguas pluviales en áreas de mayor incidencia de inundación y reducir la carga al sistema de drenaje pluvial;
- e) Promover la instalación de sistemas integrales como el caso de Plantas para el Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) basado en la tecnología de bacterias benéficas, reutilización de aguas residuales tratadas en las plantas de tratamiento y la reutilización de aguas grises;
- f) A través de la designación de corredores de desarrollo, promover la ampliación de las redes de agua potable, drenaje sanitario y electrificación para satisfacer las demandas proyectadas fomentando a su vez el uso de tecnologías sustentables y de alta eficiencia;
- g) Promover el soterramiento y reubicación del cableado aéreo de las redes de electricidad, semaforización, alumbrado público e infraestructura de comunicaciones a través de cable y red de fibra óptica; y
- h) Fomentar el reemplazo del alumbrado público por sistemas eficientes de bajo consumo energético (LED) y con un nivel de servicio adecuado para mejorar la seguridad para peatones y autos, como factor de prevención del crimen.

Estrategia: Incrementar y mejorar el equipamiento existente en el Distrito.

En cuanto a servicios públicos y equipamiento es importante tener en cuenta el déficit en instalaciones recreativas y espacios públicos dentro del Distrito, así como las demandas futuras.

Las acciones derivadas de esta estrategia deberán:

- a) Identificar el déficit y necesidades futuras en materia de equipamiento;
- b) Promover la revitalización de nuevos espacios verdes y espacios públicos como áreas recreativas, culturales y de esparcimiento;

- c) Gestionar la construcción de equipamientos culturales y recreativos para uso comunitario, cumpliendo con la demanda actual; y
- d) Desarrollar un plan para la cuantificación e inclusión de equipamiento de servicios, educativos, culturales y recreativos para cumplir con la demanda futura.

### **3.7 SEGURIDAD**

#### **3.7.1 POLÍTICA**

Como política se buscará el incremento del nivel de seguridad en el Distrito. Uno de los principales objetivos es alcanzar un distrito accesible y transitable para peatones. El elemento de seguridad es fundamental para el logro de este objetivo. Los peatones son los usuarios más vulnerables del espacio público en las ciudades y en consecuencia, la seguridad es uno de los factores más importantes que se consideran en la decisión de caminar. Estrategias para abordar las cuestiones relativas a la seguridad urbana están conectadas con el diseño, gestión y uso del espacio urbano: presencia y confianza en la policía, características sociales de la zona (sentido del lugar, los vínculos sociales e integración, solidaridad, etc.), equipamientos urbanos (iluminación, diseño de mobiliario, vegetación y ubicación) y características urbanas (distribución de la densidad y la calle).

#### **3.7.2 ESTRATEGIAS**

Estrategia: Promover la implementación de programas para la prevención de delitos y aumentar el ambiente de seguridad por medio de la colaboración entre los elementos de seguridad pública y los habitantes y usuarios del Distrito.

Para esta estrategia, las acciones a tomar se enfocan en el desarrollo de un diseño urbano que contribuya a la prevención del delito en el Distrito.

Las acciones derivadas de esta estrategia deberán:

- a) Implementar un programa de Diseño Ambiental y Prevención del Crimen (CPTED Crime Prevention Through Environmental Design);
- b) Generar mapas y bancos de datos mensuales de delitos dentro el Distrito, y con esto generar planes de acción más específicos en puntos de conflicto que se identifiquen;
- c) Definir la ubicación estratégica de módulos de vigilancia y atención ciudadana;
- d) Implementar programas de Guardia de Parques para los espacios interiores de La Alameda y Plaza Purísima; y

- e) Diseñar e implementar un programa de intervención antidroga enfocado en la eliminación de la venta y consumo de drogas y bebidas alcohólicas en los espacios públicos como la Alameda Mariano Escobedo.

Estrategia: Implementar programas transversales que refuercen la seguridad del Distrito.

Las acciones derivadas de esta estrategia deberán:

- a) Incrementar la seguridad de peatones con un mejoramiento en la accesibilidad de espacios públicos;
- b) Actualizar el alumbrado público basado en sistemas inteligentes y de bajo consumo energético;
- c) Implementar programas de renovación y complemento del señalamiento vial, con la finalidad de disminuir los accidentes en vía pública; y
- d) Implementar campañas y talleres municipales de cultura vial en colaboración con asociaciones civiles, vecinos y la comunidad estudiantil.

## **3.8 CIUDANIZACIÓN**

### **3.8.1 POLÍTICA**

Los procesos contemporáneos para la planeación urbana requieren la participación de los miembros de la comunidad en los procesos de planeación del Distrito, así como en el seguimiento de acciones que aseguren que se cumple el propósito general del Programa y con seguimiento en los procesos de mejora continua del Distrito. Ciudadanización da voz a los ciudadanos en la toma de decisiones que afectan directamente sus vidas y futuro y, en el proceso fomentar el sentido de pertenecía.

#### **Objetivo General:**

- Promover acciones de ciudadanización en los procesos de planeación, gestión colaborativa con las acciones de mejoramiento continuo del Distrito Purísima-Alameda con las autoridades en los diversos niveles del gobierno.

#### **Objetivos Particulares:**

- Fomentar la participación ciudadana en la toma de decisiones sobre la gestión y procesos de seguimiento de manera transparente y representativa de la visión colectiva de los miembros de la comunidad del Distrito Purísima-Alameda.

- Llevar a cabo acciones y programas para la integración comunitaria de los habitantes del Distrito para solución de problemas y mejoras de la zona.
- Cumplimiento de leyes y reglamentos Federales, Estatales y Municipales.
- Lograr la consolidación del Distrito con habitantes y usuarios con un alto grado de sentido de pertenencia y sentido de compromiso para el mejoramiento del Distrito.

### 3.8.2 ESTRATEGIAS

Promover acciones y programas para la integración comunitaria de los habitantes del Distrito. Involucrar al Consejo Ciudadano Distrito Purísima-Alameda y otras organizaciones de la sociedad civil en la atracción de recursos de manera transparente y también en la promoción e implementación de programas y proyectos. Crear un Consejo Ciudadano de Vecinos del Distrito Purísima-Alameda integrado por los representantes de la Junta de Vecinos de cada colonia que conforman al Distrito Purísima-Alameda que este formalmente constituida ante el Municipio de Monterrey y el gobierno del Estado y un representante del LabCiudad UERRE de la Universidad Regiomontana en su carácter de vecino.

Las funciones del Consejo incluyen:

- a) Representar a los vecinos de las colonias del Distrito Purísima-Alameda;
- b) Dar seguimiento y proponer modificaciones al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Purísima-Alameda;
- c) Presentar proyectos a través del mecanismo de "Presupuesto Participativo" del Municipio de Monterrey, en el marco de la normatividad aplicable;
- d) Ser enlace directo con las autoridades correspondientes para denuncia y seguimiento de casos en materia de seguridad, usos de suelo, construcciones, espacio público, vialidad, infraestructura, comercio y servicios;
- e) Solicitar y recibir, para su revisión y valoración, solicitudes ingresadas a la dependencia municipal competente en materia de desarrollo urbano, relativas a proyectos ubicados en el Distrito Purísima-Alameda;
- f) Coadyuvar con las autoridades Federales, Estatales y Municipales competentes en programas y proyectos;
- g) Administrar los recursos generados a través del Consejo; y
- h) Promover y participar en los diversos proyectos, programas y regulaciones que incidan en el Distrito Purísima-Alameda.

### 3.9 CONCLUSIONES

#### La Reactivación del Distrito

Para la reactivación de la vivienda en el centro metropolitano de Monterrey, y en específico del Distrito Purísima-Alameda, es necesaria una colaboración intersectorial con la participación de desarrolladores, administradores de bienes raíces, urbanistas, banqueros enfocados al desarrollo y actividades hipotecarias, así como de las oficinas gubernamentales relacionadas con los temas de Desarrollo Urbano y de Vivienda, entre otros.

El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 propone distintas categorías de vivienda en función de las características específicas que se identifican en las zonas habitacionales que conforman el distrito. Esta propuesta reconoce la heterogeneidad de los usos de suelo habitacionales, el funcionamiento particular de cada zona habitacional y la consecuente necesidad por implementar una reglamentación específica para regular y potencializar el desarrollo de las mismas creando las condiciones necesarias para la reactivación y densificación de la Zona Centro.

Una reactivación sustentable del Distrito requiere un modelo de desarrollo urbano que contemple una mezcla equilibrada de los usos del suelo residenciales, comerciales y de servicios. Las propiedades abandonadas y desocupadas deben ser rehabilitadas y reocupadas o transformadas, para uso de la comunidad como parques de bolsillo, estacionamientos u otros servicios de apoyo cívico.

Así, es posible que las personas puedan vivir, trabajar, realizar compras y actividades sociales y recreativas en un radio de viaje más corto, en una escala peatonal y así reducir el número y distancia de los generadores de viajes, con más tiempo para actividades personales y menos consumo de combustible y generación de contaminantes.

## **CAPÍTULO IV**

### **NIVEL NORMATIVO**



## **4.1 INTRODUCCIÓN**

Las políticas del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 (PDUMM 2013-2025) contienen, para el caso del reordenamiento urbano de zonas estratégicas dentro del Centro Metropolitano, acciones encaminadas a su densificación. Como parte de las estrategias para alcanzar este fin, dicho plan delimita Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT).

A este respecto, el presente Programa Parcial establece como condición específica para el caso de Distrito Purísima-Alameda, más flexibilidad con respecto al estacionamiento, conservando las demás disposiciones y reglas que establecen el Plan de Desarrollo Urbano Municipal y el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo, tales como superficie de terreno mínimo requerido, densidades y lineamientos urbanísticos aplicables. Lo anterior, tiene la finalidad de continuar incentivando la redensificación del Centro Metropolitano de Monterrey, pero fomentando a su vez la construcción de proyectos que bajo las condiciones de una Zona DOT sean verdaderamente integrales e integradas en su contexto inmediato.

Finalmente, el Programa Parcial, sin contraponerse al fin de la redensificación del Centro Metropolitano, define a mayor detalle las normas y criterios de desarrollo urbano dirigidos al fomento de un crecimiento urbano innovador y eficiente que tenga la característica de sumar interés en la atracción de una mayor inversión. Es así, como los lineamientos que a continuación se detallan tienen como objetivo que el diseño del espacio público, calles completas como corredores verdes y las edificaciones contribuyan a formar una nueva y mejor imagen urbana, así como lograr una experiencia de actividades múltiples a nivel de calle con escala humana para el Distrito.

## **4.2 DELIMITACIÓN DE ZONAS ESTRATÉGICAS**

La superficie del polígono (Distrito) es extensa y, como se hace evidente a través del diagnóstico, en el interior del Distrito Purísima-Alameda coexisten zonas que cuentan con características sociales, demográficas, históricas y de configuración urbana particulares y que las diferencian unas de otras. Al tratarse de un Programa Parcial para la regeneración y el mejoramiento de un área consolidada de la ciudad, sus estrategias buscan detonar una nueva fase de desarrollo urbano para cada zona a su interior, en congruencia con las diversas vocaciones que existen al interior del polígono. Por ello, la implementación de una subdivisión del distrito, en zonas diferenciadas, permite definir el ordenamiento, el nivel de densificación y los usos de suelo, de acuerdo con sus propias características, problemática y potencial.

En lo que respecta a las calles y avenidas señaladas en el PDUMM 2013-2025 como corredores urbanos, debido a su vocación como área de usos complementarios a la vivienda, éstos se mantendrán con la misma clasificación de uso, densidad y demás

lineamientos urbanísticos que establece el citado Plan Municipal y el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Para este fin, se subdivide el polígono en 7 Zonas Estratégicas, para las cuales, además de estar regidas por los lineamientos generales para todo el polígono, se detallan lineamientos urbanísticos particulares según su papel dentro de la regeneración y el mejoramiento urbano del Distrito. Las zonas se describen a continuación:

#### 4.2.1 INTENCIONES POR ZONA ESTRATÉGICA

##### Zona Estratégica-A

Representa los frentes sur y oriente del Distrito Purísima-Alameda. Se delimita al sur por la Avenida Constitución; al oriente por la calle Vicente Guerrero; al norte por la calle Tapia (entre Guerrero y Rayón), y por las calles Alejandro de Humboldt y Melchor Ocampo (entre V. Carranza y Rayón); y al poniente por la calle Ignacio López Rayón.

Esta zona se caracteriza por contener cuatro de las cinco vialidades de mayor jerarquía del distrito: la Avenida Constitución, la cual es una vialidad principal con flujo de oriente a poniente; la Avenida Juárez que es una vialidad subcolectora con carriles en ambos sentidos Nte- Sur; y el par vial Norte-Sur Cuauhtémoc- Pino Suárez que se cataloga la primera como vialidad colectora y la segunda como subcolectora. Además, en la zona destaca la presencia de 2 estaciones de la Línea 2 del Metro (Fundadores y Alameda) y del servicio de transporte urbano tipo autobús que concentra 148 rutas que comunican el distrito con toda la zona conurbada de Monterrey. El caso más complejo lo tiene la Avenida Cuauhtémoc, ya que por ella pasan 50 rutas de camión, saturando gran parte del arroyo vial por la presencia de unidades.

Los usos de suelo predominantes son comerciales y de servicio. La zona contiene el mercado Juárez y la zona comercial denominada Mesón Estrella, y sufre en general de una pobre imagen urbana ocasionada principalmente por la presencia de basura y publicidad que genera contaminación visual. Por su parte, la zona contiene importante equipamiento de salud de nivel metropolitano con la presencia de la Unidad Médica de Alta Especialidad Hospital de Traumatología y Ortopedia no.21.

##### Zona Estratégica-B

Zona comprendida por el Río Santa Catarina en su tramo delimitado entre los puentes de la avenida V. Carranza y la avenida Cuauhtémoc. Esta zona, para efectos del presente Programa, se considera como un corredor hidráulico intermitente con potencial de permanecer como un destino recreativo pasivo no invasivo. Lo anterior sin crear obras que obstruyan su cauce ni afecten su capacidad hidráulica. La importancia de integrar esta zona dentro del distrito radica en contribuir a su



protección como zona de amortiguamiento ambiental y corredor ripario, con el objetivo de cuidar y mantener la biodiversidad que aún contiene.

#### Zona Estratégica-C

Representa el frente poniente del Distrito Purísima-Alameda. Se encuentra delimitada al oeste por la Avenida V. Carranza, al norte por la calle Tapia, al oeste por la calle Martín de Zavala y al sur por la calle Hidalgo. Los límites de esta ZE corresponden al impacto que representa el corredor de la Avenida V. Carranza, el cual presenta un generalizado desplazamiento de los usos habitacionales, que originalmente existían, por usos comerciales y de servicios. Zona perceptivamente insegura, sobre todo en horarios donde deja de existir movimiento peatonal al cerrar los negocios. Se caracteriza además por un intenso flujo vehicular que ha ganado espacio en vía pública con respecto al peatón y a otras modalidades alternativas al automóvil.

#### Zona Estratégica-D

Se encuentra delimitada al norte por la calle Hidalgo, al este por la calle Luis Vallarta, al sur por la calle Alejandro de Humboldt y al oeste por la avenida V. Carranza.

Zona de origen residencial unifamiliar que contiene patrimonio arquitectónico de valor artístico por sus edificaciones de principios del siglo XX, misma que por tanto se determina como de Conservación en los términos del Artículo 3, Fracción LXXXV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. El trazado de sus calles al interior, al no tener continuidad con las vialidades de su contexto inmediato, han favorecido un desarrollo diferenciado y de menor impacto. Aún y cuando el uso de suelo de El Mirador se establece por el PDUMM 2013-2025 como habitacional unifamiliar, la realidad es que el uso residencial de las edificaciones está viéndose reemplazado por los usos comerciales y de servicios, en especial por oficinas.

#### Zona Estratégica-E

Delimitada al norte por la calle Matamoros; al este por las calles Serafín Peña (en su tramo entre Matamoros y Padre Mier) y Luis Vallarta (en su tramo entre Padre Mier e Hidalgo); al sur se encuentra delimitada por la calle Hidalgo; y al oeste por la calle Martín de Zavala.

Zona principalmente ocupada por comercio y vivienda unifamiliar. Cuenta con infraestructura vial y de transporte, servicios urbanos adecuados, localizados en zona de gran accesibilidad. Incluye edificaciones de conservación patrimonial que tienen valores históricos y culturales. Factible para una regeneración urbana con uso mixto y más densidad del suelo, ofreciendo mejores condiciones de rentabilidad.

#### Zona Estratégica-F

Zona delimitada al sur por la calle Matamoros (entre Martín de Zavala y Villagrán); al este las calles Villagrán (entre Matamoros y J. I. Ramón), Juan Álvarez (entre J.I. Ramón y Ruperto Martínez); al norte la calle Ruperto Martínez (entre Martín de Zavala y Juan Álvarez); y al oeste por la calle Martín de Zavala (entre Ruperto Martínez y Matamoros).

Esta es la zona con mayor presencia de viviendas habitadas de todo el polígono. La población residente es poca y de bajos ingresos. Las viviendas, en lo general, presentan altos índices de deterioro y carencia de servicios urbanos de calidad. Zona apta para acciones de regeneración y mejoramiento urbano que logren equilibrar las condiciones socioeconómicas y mejorar la integración con el resto del municipio. Es una zona factible para el impulso a su repoblamiento y para fomentar la alta cultura de convivencia vecinal.

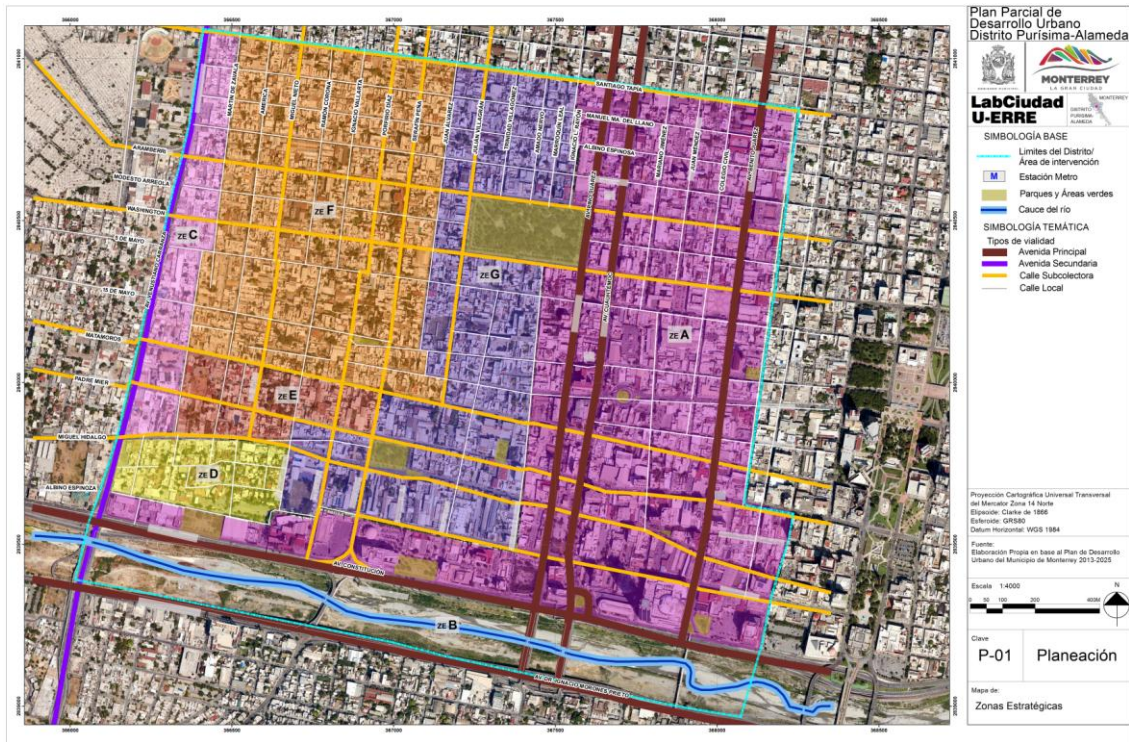
#### Zona Estratégica-G

Delimitada al sur por las calles Hidalgo (entre Martín Zavala e Ignacio Luis Vallarta), Melchor Ocampo (entre Ignacio Luis Vallarta e Ignacio López Rayón); al este por la calle Francisco Zarco (entre Melchor Ocampo y Padre Mier) y Serafín Peña (entre Padre Mier y Matamoros); y al norte por la calle Matamoros (entre Martín de Zavala y Serafín Peña).

Esta ZE se caracteriza por contener dos de los espacios públicos más emblemáticos del municipio, la Alameda Mariano Escobedo y la Plaza de La Purísima. Es una zona consolidada donde los usos habitacionales también se han visto desplazados por otros usos, principalmente comerciales y de servicios. Actualmente cuenta con un alto grado de desocupación de edificaciones, primordialmente viviendas, así como lotes baldíos.

Es también de un importante nodo de equipamiento educativo. Cuenta con infraestructura vial y de transporte, servicios urbanos adecuados y de gran accesibilidad. Incluye, además, edificaciones de conservación patrimonial que tienen valores históricos y culturales. Es una zona factible para una regeneración urbana con fomento para el uso mixto y que puede soportar el incremento de densidad para vivienda multifamiliar.

Mapa 34. (P-01) Mapa de Zonas Estratégicas



Fuente: Elaboración propia

#### 4.2.2 REQUERIMIENTOS POR ZONA ESTRATÉGICA

Los lineamientos urbanísticos particulares para cada Zona en la que se divide el Distrito responden a las acciones requeridas que se describen en el cuadro a continuación:

Cuadro 17. Intenciones por Zona Estratégica del Distrito Purísima-Alameda

ZONA	REQUERIMIENTO ESTRATÉGICA
<b>A</b>	<b>Consolidación:</b> Reglamentación, zonificación y usos de suelo con la eliminación de giros negros y el ordenamiento y/o reubicación del comercio informal (ambulante). <b>Mejoramiento:</b> Movilidad con un mayor nivel de eficiencia, seguridad y accesibilidad; transporte colectivo eficiente, cómodo y multimodal; infraestructura eficiente y sustentable; espacio público con mayor nivel de accesibilidad y ampliación de áreas verdes; e imagen urbana positiva con una identidad integral del Distrito.
<b>B</b>	<b>Preservación:</b> Flujo hidráulico. <b>Mejoramiento:</b> Accesibilidad, imagen, uso de suelo recreativo pasivo incluyendo ciclovías, andadores y canchas deportivos con superficie natural.
<b>C</b>	<b>Mejoramiento:</b> Incremento de seguridad e infraestructura básica, movilidad, transporte e imagen urbana con una identidad integral del Distrito.
<b>D</b>	<b>Consolidación:</b> Reglamentación, zonificación y usos de Suelo para mantener su uso de suelo predominante unifamiliar.

E	<b>Preservación:</b> Edificios históricos y de valor cultural con reglamentación para la conservación de sus fachadas con la posibilidad para realizar modificaciones. Reglamentación, zonificación y usos de Suelo con la eliminación de giros negros y el ordenamiento y/o reubicación del comercio informal (ambulante).
	<b>Mejoramiento:</b> Imagen urbana con una identidad integral del Distrito.
	<b>Preservación:</b> Edificios históricos y de valor cultural con reglamentación para usos compatibles en los interiores.
F	<b>Mejoramiento y Ampliación:</b> Capacidad de la infraestructura básica, movilidad, accesibilidad a los espacios públicos, transporte e imagen urbana con una identidad integral del Distrito.
	<b>Incrementar:</b> Niveles de densificación.
	<b>Consolidación:</b> Reglamentación, zonificación y usos de suelo con la eliminación de giros negros y el ordenamiento y/o reubicación del comercio informal (ambulante).
G	<b>Mejoramiento y Ampliación:</b> Infraestructura básica, movilidad, espacios verdes, accesibilidad a los espacios públicos, transporte, percepción de seguridad e imagen urbana con una identidad integral del Distrito.
	<b>Consolidación:</b> Reglamentación, zonificación y usos de suelo con la eliminación de giros negros y el ordenamiento y/o reubicación del comercio informal (ambulante).
	<b>Mejoramiento y Ampliación:</b> Capacidad de la infraestructura básica, movilidad y su flujo vial, espacios verdes, accesibilidad a los espacios públicos, transporte, percepción de seguridad e imagen urbana con una identidad integral del Distrito.
	<b>Incrementar:</b> Niveles de densificación y eficientización de sistemas urbanos.

Fuente: Elaboración propia

## 4.3 USO DE SUELO

Los usos de suelo para el distrito serán los establecidos por el PDUMM 2013-2025.

### 4.3.1 LINEAMIENTO DE USO MIXTO

Con el objetivo de lograr un uso mixto que garantice la actividad en el distrito, las 24 horas del día los 7 días de la semana, y evitar los conflictos que pudiera ocasionar el mono-uso de la tierra, tales como la congestión vehicular y la inseguridad, el Programa Parcial establece los porcentajes máximos y mínimos del total de metros cuadrados construidos en una edificación o conjunto urbano destinados a cada uso de suelo.

Este lineamiento es aplicable únicamente para aquellos desarrollos en lotes con una superficie igual o mayor a 800 m<sup>2</sup>, ya que los desarrollos en lotes de menor superficie no representan un impacto significativo con respecto a la escala del Distrito, en caso de no ser de uso mixto, y para cuyos casos se aplicará la regulación general del PDUMM 2013-2025.

En los lotes con uso de suelo mixto y con superficie igual o mayor a 800 m<sup>2</sup> deberán combinarse los usos en las siguientes proporciones:

Cuadro 18. Lineamiento de uso mixto

ZONA ESTRATÉGICA	Porcentaje de CUS destinado a:			
	VIVIENDA		COMERCIO Y SERVICIOS	
A	90%	máximo	90%	máximo
B	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica
C	90%	máximo	90%	máximo
D	60%	mínimo	40%	máximo
E	40%	mínimo	60%	máximo
F	40%	mínimo	60%	máximo
G	90%	máximo	90%	máximo

Fuente: Elaboración propia

Este lineamiento no es aplicable en lotes que se ubiquen dentro de los corredores de mediano y alto impacto establecidos en el PDUMM 2013-2025. Este lineamiento no afecta el CUS total permitido para ningún lote dentro del polígono.

#### 4.3.2 COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DE SUELO HABITACIONAL POR ZONA ESTRATÉGICA

El Programa parcial define cuatro categorías de vivienda en función de las características específicas que se identifican en las zonas del Distrito. Esta propuesta reconoce la heterogeneidad de los usos de suelo habitacionales, el funcionamiento particular de cada zona habitacional y la consecuente necesidad por implementar una reglamentación específica para regular y potencializar el desarrollo de las mismas.

Para las zonas de vivienda se detalla la siguiente clasificación ampliada:

Figura 19 Vivienda Unifamiliar dentro del Distrito Purísima-Alameda Fuente: U-ERRE

TIPOLOGÍA	CARACTERÍSTICAS
V-1 Unifamiliar	Su uso y función son exclusivamente residenciales; su ubicación y construcción obedece a una vivienda por predio.
V-2 Vivienda unifamiliar con comercio y/o servicios	Su uso y función son mixtos, ya que puede destinar la cantidad regulada por este programa del porcentaje de CUS para albergar un pequeño comercio o servicio de escala local según los giros permitidos y condicionados.
V-3 Vivienda totalmente multifamiliar	Su uso y función son exclusivamente residenciales; albergan más de una vivienda por predio y su configuración puede ser vertical u horizontal.
V-4 Vivienda multifamiliar con comercio y/o servicios	Su uso y función son mixtos; corresponde a vivienda de carácter multifamiliar en la que se permiten comercios o servicios (regulados por el presente programa parcial) tanto en la totalidad como en parte de la planta baja (piso al nivel de calle o

Fuente: Elaboración propia

En el polígono de este Programa Parcial, la zonificación secundaria y los usos del suelo serán los que establece el PDUMM-2013-2025. En lo que respecta a la zona clasificada en este Programa como de Conservación (zona D), el Plan Municipal la clasifica como Habitacional unifamiliar, restringiendo mediante la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo, los usos diferentes a la vivienda. En las demás zonas, no clasificadas como de Conservación, el Plan Municipal permite diferentes usos del suelo complementarios a la vivienda. En ambos casos dicha zonificación es congruente con las políticas y estrategias previstas en este Programa Parcial para el Distrito.

*Figura 39 Vivienda Unifamiliar dentro del Distrito Purísima-Alameda*



Fuente: U-ERRE

#### 4.3.3 USOS DE SUELO COMERCIALES Y DE SERVICIO

Este Programa detalla la organización de los usos del suelo comerciales y de servicios según la zona de a la que corresponda la ubicación de los lotes. Este lineamiento busca incentivar el uso de suelo mixto por medio de regular los giros comerciales y de servicios en función de la vocación específica, el desarrollo proyectado y de la capacidad de infraestructura de la zona donde se localicen. El Programa Parcial toma como base de referencia lo siguiente:

Cuadro 21. Tipologías de comercio y servicios

TIPOLOGÍA	CARACTERÍSTICAS	GIROS RELACIONADOS
Escala local (barrio)	Atienden las necesidades inmediatas de las zonas donde se encuentran; su impacto vial es mínimo y su radio de servicio promueve el acceso peatonal o no motorizado. La zona considera un tamaño promedio de lote para este tipo de comercio de 175 metros cuadrados.	Tiendas de abarrotes o conveniencia, farmacias, tin-torerías, pequeñas oficinas de diseño, etc.
Escala media	El radio de servicio abarca una o varias zonas en el municipio; por lo general se trata de comercios de venta al por menor con un impacto vial considerable al atraer población proveniente de otras zonas del municipio, promoviendo el transporte motorizado para acceder a ellos. Se considera un tamaño promedio de lote para este tipo de comercio de 475 metros cuadrados.	Mueblerías, tiendas departamentales, restaurantes, cines, etc.
Escala metropolitana	Atiende las necesidades de la población a nivel metropolitano; en algunos casos su radio de servicio puede ser de nivel regional. Se considera un tamaño pro-medio de lote para este tipo de comercio mayor a los 2,000 metros cuadrados.	Por lo general a este tipo de comercio y servicios pertenecen las bodegas de descuento y los centros comerciales tipo mall.

Fuente: Elaboración propia

Con lo anterior como base, y de acuerdo con las características del Distrito y la compatibilidad señalada en el Plan Municipal, los giros permitidos, condicionados y/o prohibidos dentro del Distrito serán los contenidos en la Matriz de Compatibilidad de los Usos y Destinos del Suelo del PDUMM 2013-2025.

En cuanto a las vialidades clasificadas como corredores urbanos, los usos del suelo, densidades y lineamientos urbanísticos que les corresponde, serán los que se establecen en el PDUMM 2013-2025.

## 4.4 COEFICIENTES DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO

### 4.4.1 COEFICIENTE DE ÁREA VERDE (CAV)

Según recomendaciones de la Organización Mundial de la Salud, las ciudades deben disponer, como mínimo, de entre 10 y 15 m<sup>2</sup> de área verde por habitante, distribuidos equitativamente en relación a la densidad de población. Es aconsejable que esta relación alcance valores entre 15 y 20 m<sup>2</sup> de zona verde útil.

Si se aplicara actualmente esta medición en el distrito, se estaría superando la norma internacional. Esto debido a que la cantidad de población residente es considerablemente baja con respecto a la superficie total del polígono. Pero si consideramos la media del municipio, que es de 6.2 m<sup>2</sup> de área verde por habitante, e inclusive, si consideramos una proyección de población futura en las condiciones de redensificación planteadas como meta de este Programa parcial, estaríamos, por mucho, muy lejos del cumplimiento de la norma internacional.

Como una medida para aumentar la presencia de espacios verdes y contribuir a mejorar las condiciones de habitabilidad e imagen urbana, así como las condiciones medioambientales del Distrito Purísima-Alameda, el Programa Parcial establece el CAV requerido según la zona, definiendo también la cantidad de área verde que deberá dejarse frente al lote.

No obstante se debe tener en cuenta que el polígono del distrito se ubica en una zona ya urbanizada y en proceso de reconfiguración, por lo tanto así como puede haber nuevas edificaciones, también las existentes podrán reutilizarse, de tal forma que cuando no sea posible el total cumplimiento del CAV mediante suelo o terreno permeable, se podrá resolver a través de la habilitación de azoteas verdes o mediante aportación a un banco de áreas verdes.

En todo caso, el CAV requerido en los lotes para nuevos desarrollos:

- a) No podrá sustituirse en ningún caso con el sembrado de arbolado fuera del lote o conjunto urbano del que se trate;
- b) Deberá ubicarse al frente del predio en la porción que indique el Programa parcial acorde a la zona donde se ubique el lote o conjunto urbano, además de que no podrá usarse como estacionamiento; y
- c) Podrá ser sustituido parcialmente por área en azoteas verdes en la cantidad de superficie máxima que establece el presente Programa parcial (Ver cuadro 23).

El cuadro 23 que se presenta más adelante detalla el CAV requerido, sus requisitos para ubicación y posibilidades para sustituirse por azotea verde o aportación al BAV.



Para todo caso de sustitución de CAV requerido por azotea verde se deberá de cumplir, como parte de la gestión del permiso de construcción, con lo siguiente:

- a) La especificación de la solución estructural, los sistemas de riego, la impermeabilización, el diseño de pendientes pluviales y la ingeniería de drenaje, que garantice la viabilidad de construcción de la azotea verde;
- b) Que las especies vegetales a albergarse en la azotea verde sean mayoritariamente de bajo consumo de agua, siendo al menos un 90% de las mismas de origen nativo;
- c) Que cuente con acceso peatonal directo, la infraestructura de riego y el equipo necesario para el mantenimiento que garantice la sobrevivencia de las especies vegetales; y
- d) Que se garantice, durante todo el tiempo que sea utilizada la edificación, la existencia y función de la azotea verde, cumpliendo con lo anteriores incisos en su totalidad y con las especies vegetales vivas.

En cuanto a la aportación al banco de áreas verdes, la definición del tipo de aportación, sus porcentajes, procedimientos y demás especificaciones requeridas, serán las que establece este Programa y las que se señalen en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

*Cuadro 23. CAV requerido por Zona Estratégica del Distrito Purísima-Alameda*

ZONA ESTRATÉGICA	CAV TOTAL REQUERIDO	Mínimo de CAV requerido frente al lote	Máximo de CAV con opción a sustituir como azotea verde o por medio de aportación al BAV
A	0.2	0.05	0.1
B	No Aplica	No Aplica	No Aplica
C	0.2	0.05	0.1
D	0.1	0.025	0.075
E	0.15	0.0375	0.075
F	0.15	0.0375	0.075
G	0.2	0.05	0.1

Fuente: Elaboración propia

#### 4.4.2 COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO

El CUS máximo para el distrito será el establecido por el PDUMM 2013-2025.

#### 4.4.3 COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO

El COS máximo para el distrito será el establecido por el PDUMM 2013-2025.

#### 4.4.4 DENSIDADES

Las densidades máximas serán establecidas por el PDUMM 2013-2025.

### 4.5 DISPOSICIÓN PARA LA EDIFICACIÓN

- a) Los edificios nuevos, parques y plazas localizados sobre una calle completa deberán respetar la norma establecida por el Programa Parcial para dicha calle en las secciones viales que aparecen en el apartado Secciones Viales (ver Cuadro 24);
- b) Las banquetas frente a nuevos desarrollos, parques y plazas deberán tener un ancho de acuerdo con la jerarquía de vialidad a la que dé frente al lote: por lo menos dos metros de ancho para las calles locales, dos y medio metros para subcolectoras, tres metros por colectoras y cinco metros de ancho para las Avenidas. El diseño para la circulación peatonal deberá considerar lineamientos y estándares de accesibilidad universal (ver Cuadro 24);
- c) La zona frontal (ver Figura 40, pág. 96) de las edificaciones nuevas no habitacionales deberá tener un ancho igual proporcional a las dimensiones mínimas de las banquetas correspondientes. La zona frontal puede albergar jardines y/o actividades comerciales compatibles con el uso de suelo presente, como restaurantes al aire libre, revisteras y actividades cotidianas similares. Esta disposición también se relaciona a su vez con el lineamiento del CAV, el cual exige dejar un área verde frente al predio. Por lo tanto, toda construcción deberá mantener una relación a escala humana en su fachada frontal y promover una vida cotidiana en las calles;
- d) Queda prohibido el uso del área de circulación peatonal o zona frontal como área de estacionamiento o bahía de ascenso y descenso; y
- e) Los acabados y especificaciones de accesibilidad de banquetas y espacios públicos dentro del Distrito, serán estipulados en un Reglamento o Manual del Espacio Público.

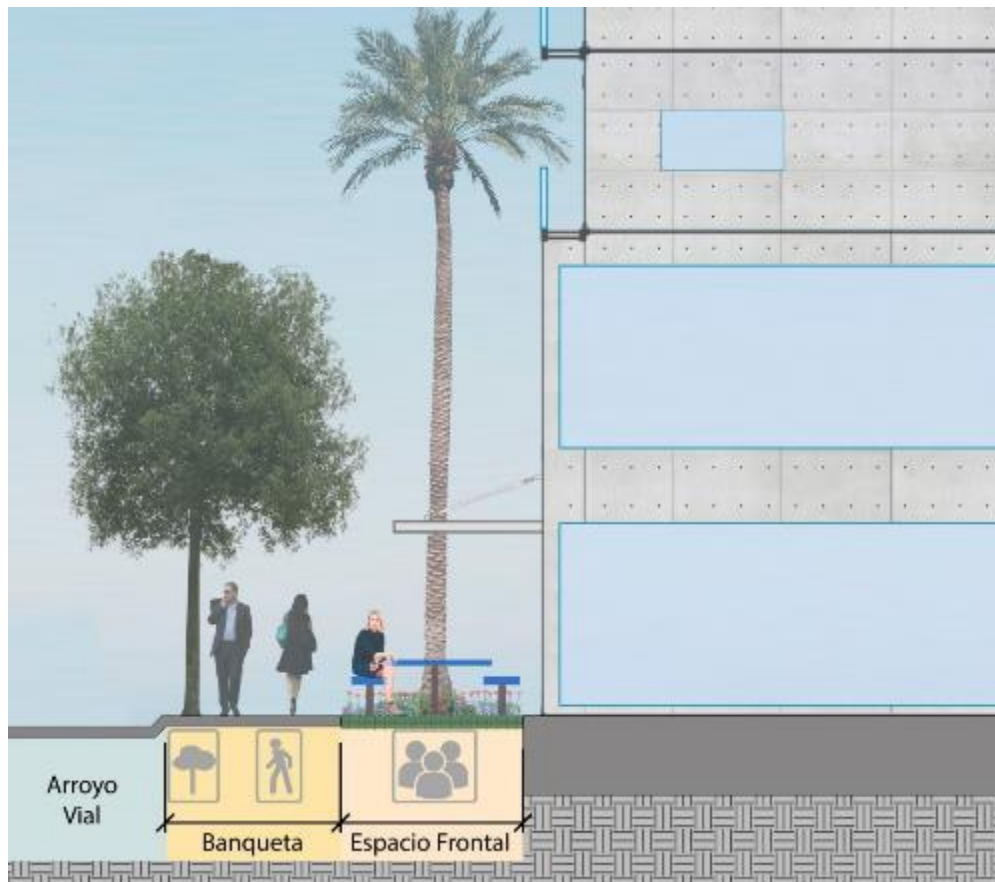
No existirán remetimientos laterales entre edificaciones de diferentes predios, con la intención de continuar un mismo paramento.

Cuadro 24. Banquetas y espacio frontal según tipología de vialidad a la que dé frente el lote

TIPO DE VIALIDAD CON LA QUE COLINDA EL FRENTE DEL LOTE:	ANCHO DE BANQUETA REQUERIDO	ESPACIO REQUERIDO	FRONTAL
Avenidas Principales	5.00 M	5.00 M	
Colectoras	3.00 M	3.00 M	
Subcolectoras	2.5 M	2.5 M	
Calles locales	2.0 M	2.0 M	

Fuente: Elaboración propia

Figura 40. Banqueta y remetimiento. Ejemplo de sección de calle subcolectora.



Fuente: U-ERRE

#### 4.6 CONFIGURACIÓN DE EDIFICACIONES Y FORMA URBANA

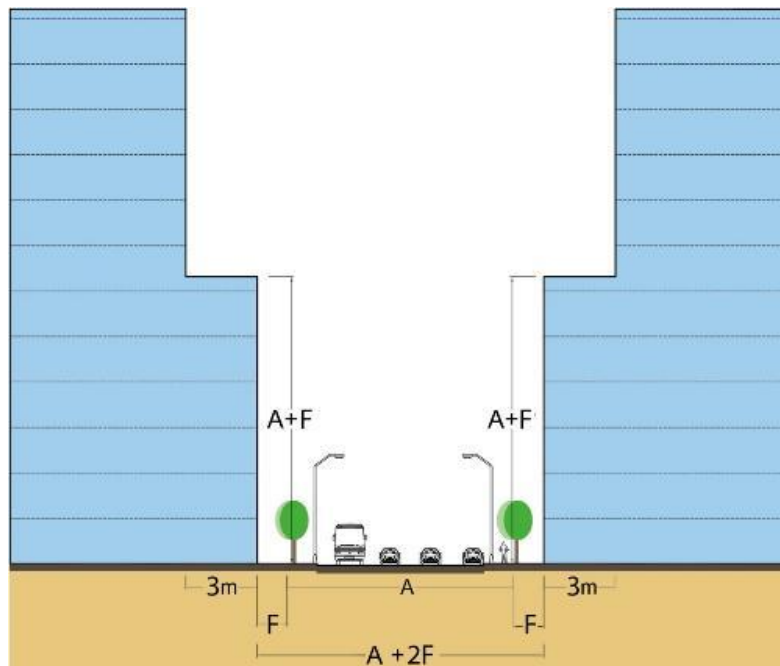
La altura máxima total de las edificaciones al interior del Distrito Purísima-Alameda será la dispuesta por el PDUMM 2013-2025.

Con el objetivo de mantener una escala humana a nivel de calle, este Programa parcial establece la disposición de Altura Máxima de Basamento para nuevas edificaciones. Se entenderá como basamento de una edificación al volumen que ocupe cualquier tipo de estructura arquitectónica desde la cual se desplanta una edificación.

Dicho esto, la Altura Máxima del Basamento de las nuevas edificaciones al interior del polígono Purísima-Alameda se establece en una relación 1:1 con respecto a la distancia de espacio abierto que representen la sección del ancho de vialidad y el remetimiento del lote en cuestión, como se detalla en la fórmula a continuación:  $\text{Altura Máxima de Basamento} = A + F$ ; donde "A" equivale al ancho de la sección vial, misma que incluye banqueta y alineamiento vial, en caso de existir este; y "F" representa el espacio frontal requerido por el presente Programa Parcial.

Una vez rebasada la Altura Máxima de Basamento, las edificaciones podrán alcanzar la altura máxima establecida por el PDUMM 2013-2025, a partir de un espacio frontal mínimo de 3 metros medido a partir del límite de propiedad hacia el interior del lote.

Figura 41. Regla de altura máxima.



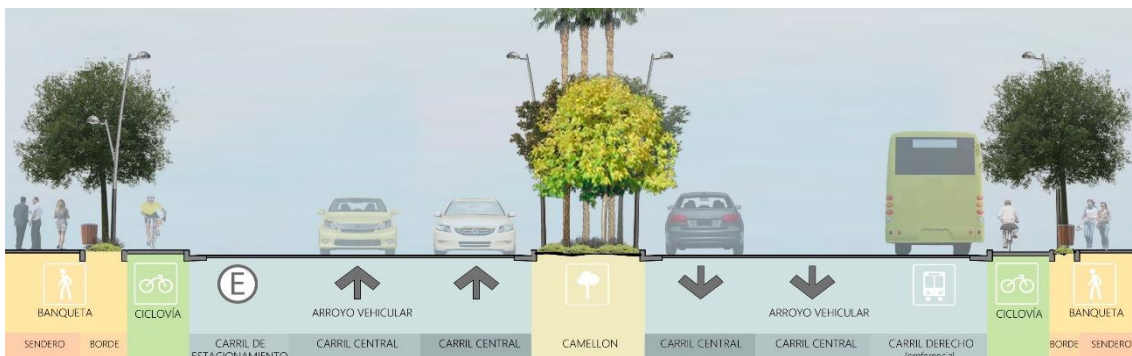
Fuente: Elaboración propia

Figura 42. Representación de posibles soluciones de configuración urbana.



Fuente: U-ERRE

Figura 43. Sección. Modelo General de componentes de calles



Cuadro 25. Modelo General de medidas de componentes de calles

Tipo de vialidad	Derecho de vía mínimo total (m)	Sentido	Banqueta		Cobovía		Preferencia de Transporte público		Arroyo vehicular Cariles		Arroyo Vehicular Cariles laterales		
			Total de Banqueta MIN (m)	Sendero MIN (m)	Borde MIN (m)	MIN (m)	MAX (m)	MIN (m)	MAX (m)	MIN (m)	MAX (m)	MIN (m)	MAX (m)
Principal	27	↓	5.0	4.0	1.0	1.9	3.5	3.4	3.8	3.0	3.5	3.0	2.5
AVENIDA	23	↑	5.0	4.0	1.0	1.9	2.5	3.2	3.6	3.0	3.5	3.0	2.5
Sistema Vial Secundario													
COLECTORA	25	↓	3.0	2.0	1.0	1.5	2.0	3.5	3.5	3.0	3.5	3.0	2.5
COLECTORA MENOS	20	↓	3.0	2.0	1.0	1.5	2.0	3.5	3.5	3.0	3.5	3.0	2.5
	17	↓	3.0	2.0	1.0	1.5	2.0	3.5	3.5	3.0	3.5	3.0	2.5
SUBCOLECTORA	15	↓	2.5	1.5	1.0	1.5	2.0	3.0	3.5	3.0	3.5	2.5	2.5
	13	↑	2.5	1.5	1.0	1.5	2.0	3.0	3.5	3.0	3.5	2.5	2.5
	13	↑	2.5	1.5	1.0	1.5	2.0	3.0	3.5	3.0	3.5	2.5	2.5
	16	↑	2.0	1.0	1.0	1.5	2.0	3.5	3.5	3.0	3.5	2.5	2.5
LOCALES	12	↑	2.0	1.0	1.0	1.5	2.0	3.0	3.5	3.0	3.5	2.5	2.5
	12	↑	2.0	1.0	1.0	1.5	2.0	3.0	3.5	3.0	3.5	2.5	2.5
	10	↑	2.0	1.0	1.0	1.5	2.0	2.8	3.5	3.0	3.5	2.5	2.5
LOCAL MINIMA	8	↑	2.0	1.0	1.0	1.5	2.0	2.8	3.5	3.0	3.5	2.5	2.5
TRANQUILIZADA	7	↓	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
	6	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
No aplicable			Opcional		Doble sentido		↓		Un solo sentido		↑		

En la aplicación de la propuesta de componentes de las calles, se deberá tomar en cuenta a los alineamientos o previsiones viales establecidas en el PMDUMM 2013-2025 y a las características geométricas de las banquetas. La conformación de las vialidades según su jerarquía será especificada en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

#### 4.7 DISPOSICIONES ARQUITECTÓNICAS

Todas las edificaciones deberán contribuir a la mejora de la imagen urbana y a la seguridad del distrito por medio de las siguientes intervenciones en su arquitectura:

- a) En el primer nivel (planta baja) de toda edificación nueva, el mínimo del 50% de su fachada deberá estar conformada por vanos (huecos), y no deberán existir muros o bardas continuos mayores de 15 metros lineales;
- b) A partir del segundo nivel, la fachada deberá estar compuesta en un mínimo del 30% de su superficie por vanos (huecos);
- c) No se permitirá la colocación o pintura de anuncios comerciales en fachadas.

Toda la información gráfica de publicidad de negocios y comercios deberá colocarse dentro de los límites de propiedad;

- d) Las aguas pluviales deberán canalizarse por medio de tuberías ubicadas dentro del paramento de la construcción, y continuar su trayecto bajo el espesor de la banqueta, para desembocar al nivel del arroyo de la calle;
- e) En las calles completas se promoverá que las instalaciones y cableados sean subterráneos, sujetándose a las siguientes consideraciones;
  - La realización de obras de pavimentado, requerirán previamente y de forma integral dar solución a las demandas de redes de infraestructura;
  - Toda instalación eléctrica y / o de telecomunicaciones tendrá que ocultarse, evitando exponer postes, cables, antenas, transformadores y demás elementos que dañen la armonía visual.
- f) Toda reubicación o nueva infraestructura secundaria deberá ser subterránea. Se prohíbe colocar postes para el soporte de líneas aéreas de distribución de energía eléctrica y telecomunicaciones;
- g) Toda instalación hidromecánica, de energía eléctrica o telecomunicaciones y otro tipo de infraestructura, deberá colocarse de manera oculta para evitar ser visibles desde la vía pública, y deberán estar integradas a la estructura de la edificación a través de muros, pretilas, celosías, arborización y/o jardinería;
- h) Las bajantes pluviales deberán colocarse dentro el predio y no descargar en la vía pública;

- i) Todas las nuevas edificaciones, y las que presenten más del 50% de modificaciones en su fachada, que se ubiquen dentro del Distrito, deberán cumplir con las siguientes disposiciones;
- j) Las especificaciones arquitectónicas de nuevos desarrollos dentro del Distrito serán estipulados en un Reglamento o Manual Arquitectónico; y
- k) Las especificaciones y estándares arquitectónicos para la conservación de edificios, monumentos y espacios públicos considerados con valor artístico o cultural serán estipulados en un Reglamento o Manual del Patrimonio Cultural.

La autoridad en materia de Desarrollo Urbano deberá verificar el cumplimiento de estas disposiciones, previa la expedición de la licencia que corresponda.

#### **4.8 ESTACIONAMIENTO**

##### Disposiciones generales

Las Edificaciones localizadas al interior del Distrito podrán cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento en predios cercanos, bajo las siguientes condiciones:

- a) Desligar el estacionamiento con el uso de suelo habitacional ubicado dentro de la zona DOT en el Distrito Purísima-Alameda, eliminando el requisito de número de cajones de estacionamiento por vivienda uní y multifamiliar;
- b) El estacionamiento a distancia podrá ser hasta el 100% del requerimiento;
- c) El requerimiento de cajones de estacionamiento no residencial, podrá ser resuelto en predios a una distancia no mayor de un radio de 400 metros del edificio, medido a partir del centro del desarrollo;
- d) Se deberá de proveer facilidades de estacionamiento para bicicletas con una proporción de 1 plaza de estacionamiento por cada 15 automóviles y ubicado no más de 30 metros a una de las entradas del edificio;
- e) El 25% de los cajones requeridos serán para autos compactos con un cajón de 2.50 x 4.50 en batería; y
- f) Deberá promoverse el estacionamiento con preferencia para autos compactos e híbridos ubicados más cerca de la entrada principal.

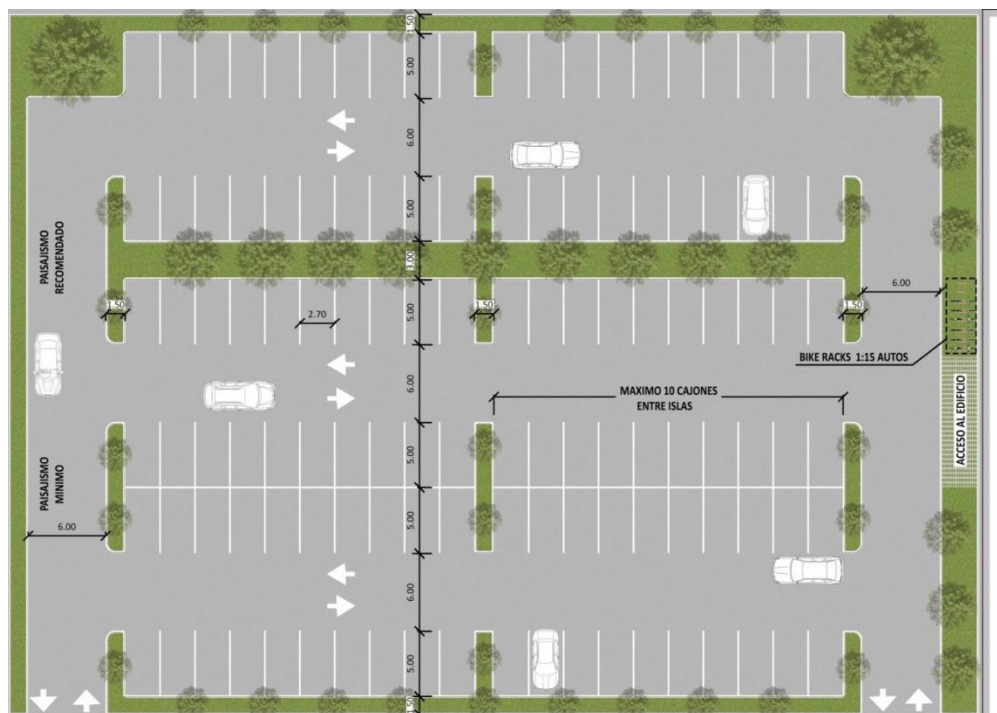
##### Estacionamientos en superficie

Los estacionamientos en superficie deberán:



- a) Ser localizados detrás del edificio y no debe exceder de 4,000 metros cuadrados;
- b) Utilizar material vegetal de la zona regional para sus áreas verdes;
- c) Aquellos que cuenten con más de 30 cajones deben dividirse por separadores arbolados con un ancho mínimo de tres metros; no más de 10 filas de ancho sin ser interrumpidos por islas ajardinadas; cada isla tendrá por lo menos dos árboles;
- d) Deberán incorporar por lo menos un árbol por cada cinco espacios de estacionamiento;
- e) Un mínimo del 65 por ciento de los árboles deberán estar dentro de la zona interior del estacionamiento, y el resto deberá estar ubicado en la zona perimetral;
- f) Tendrán un área verde de vegetación con un ancho mínimo de 1.5 M en su exterior colindante con la banqueta; y
- g) Al final de cada pasillo de estacionamiento se ubicará una isla de paisajismo con un tamaño mínimo de 1.5 x 10M.

Figura 44. Diseño tipo de estacionamiento en superficie



Fuente: U-ERRE

## Operación del Estacionamiento

- a) Tanto el ingreso como el egreso del estacionamiento deberá realizarse desde calles secundarias o de servicio;
- b) Debe de incluir un uso comercial en su planta baja, y éste contar con acceso peatonal desde la vía pública; y
- c) Se promoverá la incorporación de techos y muros verdes y su integración arquitectónica con el contexto del entorno.

## 4.9 PAISAJISMO Y SEÑALIZACIÓN

- a) Deberá utilizar plantas nativas o adaptadas en las vías públicas;
- b) Un catálogo de plantas, detalles y especificaciones de paisajismo dentro del Distrito serán estipulados en un Reglamento o Manual de Paisajismo; y
- c) La regulación de la señalética urbana y la publicidad denominativa, será de conformidad con el reglamento de Señalización e Imagen Urbana a la que se sujetarán todas las intervenciones.

## 4.10 MEDIO AMBIENTE Y CONSERVACIÓN DE RECURSOS NATURALES

- a) Las regulaciones de ruido adoptaran el Reglamento de protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey;
- b) Los niveles medios de iluminación de publicidad denominada cajas de Luz, y otros dispositivos lumínicos no excederá de 1, fc (cándeles) a partir de la medición frontal;
- c) Los restaurantes, cafeterías y comedores públicos deberán contar con una trampa de aceites y materia orgánica en las descargas hacia la red de drenaje sanitario;
- d) Desarrollar instalaciones de absorción de aguas pluviales como componente de las “calles completas” para reducir el riesgo de inundación en zonas específicas de riesgo; y
- e) En todos los nuevos desarrollos de 2,500 metros cuadrados en adelante se requiere la instalación de:

- Sistemas integrales de Plantas para el Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) basado en la tecnología de bacterias benéficas y la reutilización de aguas grises libre de compuestos tóxicos y orgánicos patógenos que pongan en peligro la salud.
- Redes separadas de agua potable, de agua residual tratada y cosecha de agua de lluvia.
- Proceso de permisos e inspección y seguimiento del diseño y ejecución.
- Se deberá utilizar agua residual tratada en los siguientes casos:
  - Servicios públicos como el riego de áreas verdes.
  - Sistemas hidra-sanitarios del mismo usuario.
  - Giros mercantiles

El cumplimiento de las disposiciones y Lineamientos urbanos referidos en este capítulo IV nivel normativo, será requisito indispensable para la obtención de las licencias de uso del suelo, construcción, uso de edificación y cualquier otra autorización en materia de desarrollo urbano que se realice en el Distrito Purísima Alameda, además de lo previsto en el reglamento de zonificación y uso del suelo del municipio de Monterrey vigente.

## CAPÍTULO V PROGRAMAS Y PROYECTOS



## 5.1 MATRIZ Y FICHAS DE PROYECTOS

En el presente apartado se desglosa, a manera de matriz, la información sobre los programas y proyectos que contiene el Programa Parcial.

Se detalla para cada proyecto, la estrategia y el programa del cual parte, así como se jerarquizan los plazos para su ejecución definidos como corto, al año 2018; mediano, al año 2021 y largo al año 2025. A su vez, se especifican los corresponsables involucrados, así como la fuente de financiamiento, ya sea pública o privada, que se requerirá, y se hace referencia a las acciones transversales relacionadas con cada proyecto, ya que es necesario tener una visión amplia y holística durante los procesos de planeación, presupuestación y ejecución de cada proyecto.

Finalmente se incluyen fichas técnicas de los proyectos desarrollados como parte del Programa Parcial, al considerarse emblemáticos para su ejecución.

MATRIZ DE PROGRAMAS Y PROYECTOS										
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DISTRITO PURÍSIMA-ALAMEDA										
A. Política de Desarrollo Urbano y Uso del Suelo										
ESTRATEGIA	PROGRAMA	PROYECTOS Y ACCIONES	PLAZO			CORRESPONSABLES	FINANCIAMIENTO		ACCIONES TRANSVERSALES	
			C	M	L		PÚBLICO	PRIVADO		
A1 Fomentar la densificación por medio de un crecimiento urbano eficiente	Desarrollos en zona DOT.	A1.1	Actualización del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, incluyendo los lineamientos específicos para las zonas de desarrollo orientadas al transporte (DOT) dentro del Distrito Purísima-Alameda.				Municipio de Monterrey.	X		Movilidad Infraestructura
	Desarrollos Integrales o Conjuntos Urbanos.	A1.2	Actualización del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, sobre lineamientos urbanísticos específicos para los Desarrollos Integrales o Conjuntos Urbanos dentro del Distrito Purísima-Alameda.				Municipio de Monterrey.	X		Movilidad Infraestructura Espacio Público Imagen Urbana
	Gestión y operación de un sistema de crecimiento por anexión a Desarrollos Integrales o Conjuntos	A1.3	Actualización del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para incluir los detalles de la gestión, administración y operación de anexos conectados a los Conjuntos Urbanos del Distrito Purísima-Alameda.				Secretaría de Desarrollo Sustentable del Edo., Ayuntamiento del Municipio de Monterrey; Asociación Civil; Particulares Interesados.	X		Movilidad Infraestructura Espacio Público Imagen Urbana
	Negocios Irregulares	A1.4	Programa de regulación de negocios irregulares y funcionando sin permisos y/o fuera de la normatividad municipal y eliminación de "giros negros".				Ayuntamiento del Municipio de Monterrey; Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey.	X		Seguridad
A2 Facilitar la integración y fusión de lotes para el desarrollo de proyectos integrales de regeneración urbana	Integración y fusión de lotes	A2.1	Elaboración de instrumento para facilitar el procedimiento de fusión de lotes dentro del Distrito Purísima-Alameda.				Instituto Registral y Catastral del Estado de Comisión para la regularización de la tenencia de la Tierra (CORET); Ayuntamiento del Municipio de Monterrey.	X		Uso de Suelo
A3 Mejorar la experiencia urbana de convivencia a nivel de calle	Programa "Espacios Públicos".	A3.1	Actualización del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, incluyendo el instrumento con procedimientos y reglas de operación para que instituciones puedan compartir espacios públicos con acceso a nivel de calle, en un esquema de uso semi-público en horarios determinados.				Particulares Interesados.	X	X	Accesibilidad

B. Política de Medio Ambiente y Mitigación de Riesgos									
ESTRATEGIA	PROGRAMA	PROYECTOS Y ACCIONES	PLAZO			CORRESPONSABLES	FINANCIAMIENTO		ACCIONES TRANSVERSALES
			C	M	L		PÚBLICO	PRIVADO	
B1 Disminuir los niveles de contaminación y contribuir a la mitigación de riesgos	Atracción de fondos para el medio ambiente y mitigación de riesgos.	B1.1 Investigación de convocatorias y la elaboración de solicitudes de fondos ante organismos internacionales, nacionales, locales y organizaciones no gubernamentales.				Gobierno Federal: CONACYT, SEMARNAT; Gobierno del Estado de Nuevo León; Secretaría de Desarrollo Sustentable; Municipio de Monterrey; Asociaciones Civiles.	X		Financiamiento
	Medición de contaminación ambiental.	B1.2 Creación de un observatorio ambiental dentro del campus U-ERRE para medir los niveles de diferentes clasificaciones de contaminación ambiental: atmosférica, lumínica, energética (sonido, calor y radiación solar) y monitorear los cambios en los mismos con publicación de los resultados.				Gobierno Federal: CONACYT; Gobierno del Estado de Nuevo León; Secretaría de Desarrollo Sustentable; Organizaciones No Gubernamentales, Asociaciones Civiles.	X	X	Equipamiento
B2 Reforestar e incrementar los espacios verdes	Ampliación del área verde en el Distrito y mejoramiento de los espacios verdes existentes	B2.1 Actualización del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, incluyendo incentivos para la ampliación del Coeficiente de Área Verde (CAV), y áreas de absorción por medio de estrategias relacionadas al uso del suelo.				Municipio de Monterrey;	X		Medio Ambiente Espacio Público Imagen Urbana
	Conservación, mejoramiento y reforestación del espacio público.	B2.2 Reforestación urbana del Distrito mediante la realización de un Diagnóstico y Plan Maestro de Reforestación (La Alameda, las Plazas: Purísima, Mediterráneo, de las Naciones Unidas, Monumento a Juárez, Belizario García, Monumento del Obelisco, los Compositores, del Roble y Garibaldi), interconectados por una red de calles completas.				Gobierno Federal: SEMARNAT; Gobierno del Estado de Nuevo León; Secretaría de Desarrollo Sustentable; Municipio de Monterrey; Organizaciones No Gubernamentales;	X		Infraestructura Movilidad • Pavimentación • Vialidad
		B2.3 Reforestación urbana del Distrito mediante la realización de un Diagnóstico y Plan Maestro de reforestación de árboles de las vías públicas con especies nativas como estrategia para mejorar la calidad de aire.				Gobierno Federal: SEMARNAT; Gobierno del Estado de Nuevo León; Secretaría de Desarrollo Sustentable; Municipio de Monterrey; Organizaciones No Gubernamentales.	X		Infraestructura Movilidad • Calles completos • Pavimentación • Vialidad
B3 Gestión sustentable de aguas pluviales	Gestión de aguas pluviales en zonas de inundación.	B3.1 Diseño y construcción de instalaciones de absorción de aguas pluviales como componente de las "calles completas" para reducir el riesgo de inundación en zonas específicas: • Av. Hidalgo, entre Av. Carranza y Pino Suárez • Padre Mier entre Porfirio Díaz Sur y Pino Suárez • Aldama entre 15 de mayo y Washington • 5 de mayo entre Villagrán y Rayón • 15 de mayo entre Rayón y Porfirio Díaz				Gobierno Federal: SEMARNAT; Gobierno del Estado de Nuevo León; Secretaría de Desarrollo Sustentable; Municipio de Monterrey; Organizaciones No Gubernamentales.	X		Infraestructura Movilidad • Calles completos • Pavimentación • Vialidad
B4 Manejo sustentable de los residuos	Reciclaje	B4.1 Realización de una campaña de concientización y plan operativo de acción sobre el reciclaje y colecta de residuos.				Municipio de Monterrey; Secretaría de Servicios Públicos de Monterrey; Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey	X		Imagen Urbana Equipamiento
	Recolección de residuos sólidos	B4.2 Programa para la mejora de los procesos de recolección de residuos sólidos que se producen en el Distrito.				Organizaciones No Gubernamentales.	X		Imagen Urbana Equipamiento
B5 Conservación de los recursos naturales	Edificación Sustentable	B5.1 Programa de promoción para la construcción de edificaciones sustentables / inteligentes a través de incentivos fiscales para desarrollos con la certificación LEED, en términos de: • Consumo energético. • Utilización de sistemas de energía renovable. • Gestión de agua: consumo, cosecha de agua pluvial y la reutilización de aguas residuales. • Utilización de material de construcción eficiente en su eficiencia térmica. • Inclusión de techos verdes y muros exteriores e interiores con vegetación.				Gobierno del Estado de Nuevo León; Secretaría de Desarrollo Sustentable; Municipio de Monterrey; Organizaciones No Gubernamentales; Sector Privado.	X	X	Suelos Infraestructura

C. Política de Imagen Urbana, Regeneración y Aprovechamiento de Espacios Públicos										
ESTRATEGIA	PROGRAMA	PROYECTOS Y ACCIONES	PLAZO			CORRESPONSABLES	FINANCIAMIENTO		ACCIONES TRANSVERSALES	
			C	M	L		PÚBLICO	PRIVADO		
C1 Regeneración integral del espacio público	Reglamentación de imagen urbana.	C1.1 Elaboración de un Reglamento o actualización al actual Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, N.L., para incluir apartado sobre lineamientos de imagen urbana y mobiliario para espacios y vías públicas.				Gobierno Federal, Estatal y Municipal; Organismos No Gubernamentales;			Movilidad. Seguridad.	
		C1.2 Elaboración de un Reglamento o actualización al actual Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, N.L., para incluir apartado sobre anuncios (tamaño, altura y estilo) de acuerdo con el contexto e intensidad de uso de suelo y zonificación.				Asociaciones Civiles.	X			
	Regeneración de espacios públicos.	C1.3	• Proyecto de regeneración de la Alameda Mariano Escobedo				Ayuntamiento del Municipio de Monterrey; Secretaría de Servicios Públicos; Organismos No Gubernamentales;			Medio ambiente. Imagen urbana.
		C1.4	• Proyecto de regeneración de la Plaza La Purísima				Asociaciones Civiles.	X		
		C1.5	• Proyecto de regeneración de la Plaza El Mediterráneo							
		C1.6	• Proyecto de regeneración de la Plaza Naciones Unidas							
		C1.7	• Proyecto de regeneración de Plaza Los Compositores							
	C1.8	Recreativo Río Santa Catarina								
	Programa "Adopta un espacio".	C1.9 Programa para el monitoreo del mantenimiento y buen estado de los espacios públicos, con posibilidad de gestionar y/o financiar mantenimiento y mejoras específicas por parte de la iniciativa privada.				Ayuntamiento del Municipio de Monterrey; Secretaría de Servicios Públicos; Organismos No Gubernamentales; Asociaciones Civiles.	X	X	Medio ambiente. Imagen urbana.	
	Parques de Bolsillo.	C1.10 Elaboración de proyecto de recuperación de vacíos urbanos: Corredor Hidalgo "El Cuchillo".				Ayuntamiento del Municipio de Monterrey; Secretaría de Obras Públicas; Organismos No Gubernamentales; Asociaciones Civiles.	X		Medio ambiente. Imagen urbana.	
		C1.11 Elaboración de proyecto de recuperación de vacíos urbanos: Corredor Hidalgo Parques "Calle Zarco".					X			
C2 Mejoramiento de la imagen urbana	Documentación, conservación y activación del patrimonio arquitectónico	C2.1 Elaboración de Reglamento o actualización al actual Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, N.L., para incluir apartado sobre lineamientos de conservación y uso para edificaciones con valor histórico y artístico.				Gobierno Federal: INAH, CONARTE;	X		Suelos	
	Eliminación de cableado aéreo	C2.3 Programa de soterramiento del cableado aéreo de las redes de electricidad, telefonía y televisión por cable a instalación subterránea por los calles completas: • Avenida Miguel Hidalgo • Padre Mier (entre Avenidas Carranza y Pino Suárez) • Matamoros (entre Avenidas Carranza y Pino Suárez) • Melchor Ocampo (entre Serafín Peña y Zaragoza) • Serafín Peña (entre Washington y Hidalgo) • Juan Villagrán (entre Aramberri y Matamoros) • 15 de mayo (entre Avenidas Carranza y Cuauhtémoc) • J.L Ramón (entre Rayón y Serafín Peña) • Juan Aldama Sur (entre 5 de mayo y Av. Hidalgo)				Gobierno Federal y Estatal; Municipio de Monterrey; Comisión Federal de Electricidad (CFE); Particulares Beneficiados.		X	Imagen urbana.  Movilidad: Remplazamiento de banquetas.	
	Identidad Purísima-Alameda	C2.4 Proyecto de "branding" o identidad propia para el Distrito.				Gobierno Federal, Estatal y Municipal; Organismos No Gubernamentales; Asociaciones Civiles.	X		Seguridad.	

D. Política de Movilidad y Accesibilidad										
ESTRATEGIA	PROGRAMA	PROYECTOS Y ACCIONES	PLAZO			CORRESPONSABLES	FINANCIAMIENTO		ACCIONES TRANSVERSALES	
			C	M	L		PÚBLICO	PRIVADO		
<b>D1 Mejorar la eficacia y la articulación de las vialidades entre los destinos a escala local e interurbano</b>	Movilidad e Interconectividad	D1.1	Programa para el establecimiento de una red de corredores urbano de medio y bajo impacto para incrementar la interconectividad con los corredores urbanos regionales: Corredor urbano de medio impacto / par vial: • Aramberri • Washington • Padre Mier • Miguel Hidalgo Corredor urbano de bajo impacto / par vial: • 5 de Mayo • 15 de Mayo • Matamoros • Miguel Nieto • Porfirio Diaz • Serafin Peña • Julian Villagran • Ignacio López Rayón				Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de N.L.;  Secretaría de Obras Públicas del Estado de Comisión Federal de Electricidad (CFE); Agua y Drenaje Mty; Telmex, Cablevisión, y otros proveedores de servicio de telefonía e internet.	X	X	Infraestructura y la red subterránea incluyendo gas, drenaje sanitario y pluvial y agua potable y la reubicación del cableado aéreo a través de una red subterránea. Pavimentación.
		D1.2	Programa de rehabilitación de las Avenidas Cuauhtémoc, Pino Suárez y Venustiano Carranza como corredores interurbanos con: • Mayor fluidez vehicular (sistemas inteligentes) • Mobiliario urbano para peatones y de soporte del transporte • Señalética • Arborización • Imagen Urbana • Ampliación de las banquetas • Ciclovía • Alumbrado Público Inteligente				Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de N.L.; Secretaría de Obras Públicas del Estado de Comisión Federal de Electricidad (CFE); Agua y Drenaje Mty; Telmex, Cablevisión, y otros proveedores de servicio de telefonía e internet.	X	X	
	D1.3	Programa de rehabilitación de la Avenida Miguel Hidalgo como un corredor completo que contempla: • Mobiliario público • Ampliación de las banquetas • Ciclovía • Arborización con plantas nativas • Ingeniería / paisajismo de bajo impacto • Desarrollo de los dos islas (cuchillas) como plazas • Alumbrado público inteligente • Interconexión con plaza Purísima • Señalética del Distrito				Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de N.L.; Secretaría de Obras Públicas del Estado de Comisión Federal de Electricidad (CFE); Agua y Drenaje Mty; Telmex, Cablevisión, y otros proveedores de servicio de telefonía e internet.	X	X		
	D1.4	Programa de rehabilitación de vialidades como calles completas con un flujo vehicular optimizado pero con un arroyo vial adecuado para el tránsito cómodo y seguro para peatones y tránsito no motorizado:  • Padre Mier (entre Avenidas Carranza y Pino Suárez) • Matamoros (entre Avenidas Carranza y Pino Suárez) • Melchor Ocampo (entre Serafin Peña y Zaragoza) • Serafin Peña (entre Washington y Hidalgo) • 15 de Mayo (entre Guerrero y Cuauhtémoc) • Juan Villagrán (entre Aramberri y Matamoros)				Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de N.L.;  Secretaría de Obras Públicas del Estado de Comisión Federal de Electricidad (CFE); Agua y Drenaje Mty; Telmex, Cablevisión, y otros proveedores de servicio de telefonía e internet.	X	X		
<b>D2 Fortalecer la movilidad peatonal y de transporte no motorizado de manera segura y multimodal</b>	Accesibilidad.	D2.1	Elaboración de Diagnóstico y Plan Maestro de remplazamiento de las banquetas dañadas.				Gobierno Federal: SEDESOL; Gobierno Municipal; Asociación Civil; Organizaciones No Gubernamentales; Sector Privado;	X		Movilidad • Calles completas • Pavimentación • Vialidad
		D2.2	Elaboración de Plan Maestro de mejora de la seguridad de los cruces peatonales con elementos urbanos (cebras y/o con un cambio de material) de acuerdo con el Manual de Accesibilidad.				Secretaría de Vialidad y Tránsito de Monterrey	X		
		D2.3	Diseño e implementación de campaña de "banqueta libre" que incluya la eliminación de obstáculos en las banquetas.					X		
		D2.4	Programa de monitoreo para eliminar irregularidades y el incumplimiento con respecto a los reglamentos de tránsito y estacionamiento del municipio y apropiación del espacio público para beneficio privado.					X		
	Accesibilidad Universal.	D2.5	Elaboración de Plan Maestro de condicionamiento de las banquetas en las vías públicas, parques, plazas y mobiliario urbano y de transporte colectivo con rampas y otros elementos de accesibilidad para personas de otras capacidades bajo la normatividad del Manual Técnico de Accesibilidad, Secretaría de Educación.					X		
	Ciclovías.	D2.6	Elaboración del Plan Maestro de ciclovías, en congruencia con Bici Plan de Gobierno del Estado				Gobierno del Estado; Municipio de Monterrey, Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Secretaría de Vialidad y Tránsito de Monterrey; Organismos No Gubernamentales; Asociaciones Civiles.	X	X	Seguridad Infraestructura
		D2.7	Implementación del proyecto de Bici Pública.					X	X	
<b>D3 Impulsar una oferta diversificada e integrada de alternativas sustentables de transporte colectivo</b>	Transporte.	D3.1	Programa de integración de sistemas inteligentes para optimizar el nivel de eficiencia, seguridad y funcionamiento de los sistemas de transportes multimodales: • Gestión de información sobre rutas, tiempos y pago de los transportes multimodales a través de una plataforma electrónica / inteligente. • Quioscos de información / educación / cultura ubicados estratégicamente e incluyendo acceso a wireless internet (Wi-Fi) en los parques y plazas del Distrito.				Agencia para la Racionalización y Modernización del Transporte Público de N.L.;  Municipio de Monterrey;  Secretaría de Vialidad y Tránsito de Monterrey.	X		Infraestructura
		D3.2	Elaboración del proyecto Estación de Transporte Multimodal Alameda Mariano Escobedo.					X		
<b>D4 Configurar soluciones de estacionamiento orientadas al uso sustentable y equilibrado de la vía pública</b>	Uso eficiente del Estacionamiento.	D4.1	Estacionamiento inteligente con eliminación de los parquímetros tradicionales y la instalación de aparatos inteligentes que utilicen aplicaciones desde teléfonos inteligentes para pagar estacionamiento en vía pública.				Municipio de Monterrey, Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Mty, Parquímetros de Monterrey Iniciativa Privada	X	X	Movilidad
		D4.2	Reglamento con lineamientos urbanísticos específicos para el estacionamiento a distancia.				Municipio de Monterrey, Iniciativa Privada	X		Movilidad

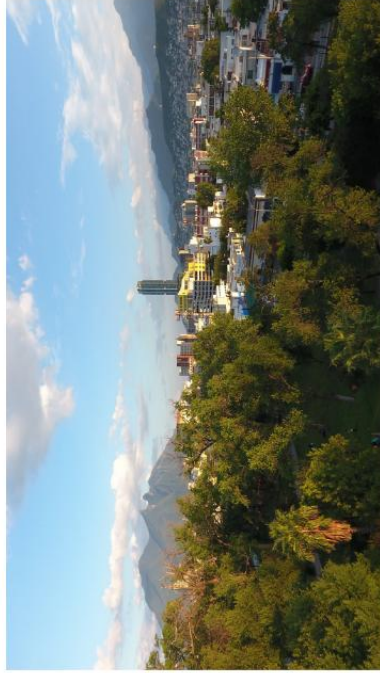
E. Política de Infraestructura y Equipamiento										
ESTRATEGIA	PROGRAMA	PROYECTOS Y ACCIONES	PLAZO			CORRESPONSABLES	FINANCIAMIENTO		ACCIONES TRANSVERSALES	
			C	M	L		PÚBLICO	PRIVADO		
E1 <b>Cubrir las necesidades de infraestructura pública para el crecimiento del distrito por medio de una planeación temprana y eficiente</b>	Agua Potable.	E1.1	Estudios para determinar la condición y capacidad de la red de agua potable actual.				Gobierno Federal y Estatal;	X		Estudios de Infraestructura
		E1.2	Proyecto de actualización de la estación de bombeo Plaza Mediterráneo.				Municipio de Monterrey;			
	Conservación y Aumento de los Recursos Hídricos.	E1.3	Reparación y remplazamiento de la tubería dañada para agua potable actual y la eliminación de fugas. De acuerdo con las líneas principales y troncales existentes, elaboración de proyectos para aumento de capacidad de la red de distribución de Aguas Potable para calles estratégicas: Juárez, Pino Suárez, Cuauhtémoc, Rayón, Villagran, Alvarez, Serafin Peña, Miguel Nieto, Venustiano Carranza, Aramberri, Washington, 5 de Mayo, 15 de Mayo, Matamoros, Padre Mier, Hidalgo, Melchor Ocampo y Constitución (Ver Mapa P-05, pag. 125)				Agua y Drenaje de Monterrey; Particulares beneficiados.	X	X	Estudios de Infraestructura Movilidad: • Pavimentación • Remplazamiento de banquetas
		E1.4	Proyecto de ampliación de la red de agua potable para satisfacer la demanda impulsada por el Gobierno Estatal y Municipal.					X		Suelos
	Drenaje Sanitario.	E1.5	Elaboración del estudio para determinar la condición y capacidad de la red de drenaje sanitario.				Gobierno Federal y Estatal; Municipio de Monterrey;	X		Estudios de Infraestructura
		E1.6	Reparación y remplazamiento de la tubería dañada de drenaje sanitario. De acuerdo con las líneas principales y troncales existentes, elaboración de proyectos para el aumento de capacidad de la red de distribución de Aguas Negras para las calles estratégicas: Pino Suárez, Cuauhtémoc, Rayón, Villagran, Alvarez, Porfirio Díaz, Miguel Nieto, Matamoros, 15 de Mayo, 5 de Mayo, Washington, Aramberri (Ver Mapa P-06, pag. 126)				Agua y Drenaje de Monterrey.	X		Movilidad: • Pavimentación • Remplazamiento de banquetas Infraestructura
	Gestión Sustentable de Aguas Negras.	E1.7	Actualización del Reglamento de Zonificación y uso del suelo, o creación de una nueva ley, para que todos los nuevos desarrollos de mas de 2,500 metros cuadrados donde incluyen obligatoriamente la instalación de: (a) Sistemas integrales de Plantas para el Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) basado en la tecnología de bacterias benéficas y la reutilización de aguas grises libre de compuestos tóxicos y orgánicos patógenos que pongan en peligro la salud. (b) Redes separadas de agua potable, de agua residual tratada y cosecha de agua de lluvia. (c) Proceso de permisos e inspección y seguimiento del diseño y (d) Se deberá utilizar agua residual tratada en los siguientes casos: • Servicios públicos como el riego de áreas verdes. • Sistemas hidra-sanitarios del mismo usuario. • Giros mercantiles • Recarga de Acuíferos mediante pozos de inyección o estanques de infiltración, previo cumplimiento de las normas federales y locales. De acuerdo con las líneas principales y troncales existentes, elaboración de proyectos para el aumento de capacidad de la red de distribución de Aguas Negras para las calles estratégicas: Pino Suárez, Cuauhtémoc, Rayón, Villagran, Alvarez, Porfirio Díaz, Miguel Nieto, Matamoros, 15 de Mayo, 5 de Mayo, Washington, Aramberri (Ver Mapa P-06, pag. 126)				Gobierno Federal y Estatal;  Municipio de Monterrey;  Agua y Drenaje de Monterrey;  Particulares Beneficiados.		X	Movilidad:  • Pavimentación • Remplazamiento de banquetas • Calles Completas Infraestructura
	Infraestructura de Drenaje Pluvial.	E1.8	Realización de estudios para determinar la condición y capacidad de la red de drenaje pluvial actual.				Municipio de Monterrey; Agua y Drenaje de Monterrey;	X		
			Programa de reparación y remplazamiento de la tubería dañada de drenaje pluvial. De acuerdo con las líneas principales y troncales existentes, elaboración de proyectos para el aumento de capacidad de la red de distribución de Drenaje Pluvial para las calles estratégicas: Pino Suárez, Cuauhtémoc, Rayón, Villagran, Alvarez, Porfirio Díaz, Hidalgo, Carranza, Matamoros, 15 de Mayo, Washington, Aramberri y Juárez (Ver Mapa P-07, pag. 127)				Municipio de Monterrey;  Agua y Drenaje de Monterrey;	X		Movilidad: • Pavimentación
	Energía Eléctrica.	E1.9	Estudios para determinar la condición y capacidad de la red de energía eléctrica actual.				Comisión Federal de Electricidad (CFE);	X		Estudios de Infraestructura
		E1.10	Elaboración de proyecto de mejora la capacidad de la red de distribución de energía eléctrica de acuerdo a la demanda generada por usos existentes y al potencial de desarrollo de la zona.				Comisión Federal de Electricidad (CFE); Gobierno Federal y Estatal, Municipio de Monterrey;	X		Imagen Urbana. Movilidad: • Pavimentación • Remplazamiento de Banquetas • Calles Completas
		E1.11	Incorporación de infraestructura de comunicaciones a través de red de fibra óptica subterránea.				Particulares Beneficiados.	X	X	
	E2 <b>Incrementar y mejorar la existencia de equipamiento</b>	Quioscos de información.	E2.1	Instalación de quioscos de información / educación / cultura ubicados estratégicamente e incluyendo acceso a wireless internet (Wi-Fi) en los parques y plazas del Distrito.				Municipio de Monterrey;	X	
Instalación de espacios de cultura, educación y deporte.		E2.2	Plan Maestro de Equipamiento en el escenario de crecimiento poblacional del Distrito.				Municipio de Monterrey;	X		Suelo
Contenedores comunitarios para la separación de residuos.		E2.3	Plan Maestro de ubicación de contenedores para separación y recolección de residuos en zonas estratégicas dentro del Distrito.				Municipio de Monterrey; Secretaría de Servicios Públicos; Organismos No Gubernamentales; Asociación Civil.	X		Medio Ambiente



F. Política de Seguridad									
ESTRATEGIA	PROGRAMA	PROYECTOS Y ACCIONES	PLAZO			CORRESPONSABLES	FINANCIAMIENTO		ACCIONES TRANSVERSALES
			C	M	L		PÚBLICO	PRIVADO	
F1 Promover la prevención de delitos y aumentar el nivel de seguridad	Moveirse seguro.	F1.1 Elaboración de Plan Maestro de rutas seguras en andadores estudiantiles				Municipio de Monterrey; Secretaría de Vialidad y Tránsito; Organismos No Gubernamentales Asociaciones Civiles Planteles de educación pública y privada	X	X	Movilidad, Infraestructura Suelos, Movilidad, Infraestructura
	Diseño Ambiental y Prevención del Crimen.	F1.2 Implementación de un programa de Diseño Ambiental y Prevención del Crimen (CPTED Crime Prevention Through Environmental Design).				Municipio de Monterrey; Organismos No Gubernamentales Asociaciones Civiles	X	X	Suelos
	Alumbrado Público.	F1.3 Programa de actualización del alumbrado público basado en sistemas inteligentes y de bajo consumo energético.					X		Infraestructura, Movilidad
F2 Promover la implementación de programas de seguridad pública en colaboración con los habitantes del Distrito	Seguridad Ciudadana.	F2.1 Desarrollo e implementación de canal de denuncia anónima de delitos vinculado a sistemas de información georeferenciada para su mapeo				Municipio de Monterrey; Secretaría de Seguridad Pública de Monterrey; Organismos No Gubernamentales Asociaciones Civiles			Espacio Público Movilidad
		F2.2 Programa de Guardia de Parques para los espacios interiores de La Alameda y Plaza Purísima.				Municipio de Monterrey	X		
		F2.3 Programa de Policía del Barrio dentro del Distrito con oficiales orientados a la seguridad y servicio.				Municipio de Monterrey y los Beneficiarios			
		F2.4 Programa para facilitar el movimiento de vehículos de emergencia controlando los semáforos a través de un sistema de GPS y gestión de tráfico.							
F3 Implementar programas transversales que refuercen la seguridad del Distrito	Señalética e Imagen Urbana.	F3.1 Programa para la modernización de sistemas de señalética utilizando elementos gráficos que apoyan con la proyección de una imagen de identidad propia del Distrito.				Gobierno Federal, Estatal y Municipal Organismos No Gubernamentales Asociaciones Civiles	X		Movilidad Infraestructura Suelos

PRC PROYECTO:

## **E: Reforestación Alameda Mariano Escobedo**



<b>POLITICA:</b>	Medio Ambiente y Mitigación de Riesgos.
<b>PROGRAMA:</b>	Conservación, mejoramiento y reforestación del espacio público.
<b>LÍNEAS DE ACCIÓN:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Estudio del estado actual del paisaje (flora y fauna).<ul style="list-style-type: none"><li>- Ubicación e identificación de árboles;</li><li>- Documentación del estado de cada árbol.</li></ul></li><li>• Estudio de valor e impacto ambiental.</li><li>• Recomendaciones para mantenimiento, eliminación de árboles que hayan perdido su vitalidad y que se encuentren en su límite biológico, y programa de reforestación con especies regionales.</li></ul>
<b>UBICACIÓN:</b>	Alameda Central Mariano Escobedo
<b>DESCRIPCIÓN :</b>	Estudio para mejorar las condiciones biológicas y físicas de la Alameda Central Mariano Escobedo para conservar recursos naturales y mantener en estado óptimo el bosque y hábitat para numerosas especies de aves.
<b>PROCEDIMIENTO:</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>A. Estrategia de financiamiento.</li><li>B. Elaboración de anteproyecto.</li><li>C. Delimitación del área a intervenir e identificación de lotes colindantes y propietarios.</li><li>D. Levantamiento topográfico del área de intervención.</li><li>E. Realización de estudios técnicos: Impacto Urbano, Impacto Vial e Impacto Ambiental.</li><li>F. Consulta con la comunidad y propietarios de lotes colindantes.</li><li>G. Complementos al anteproyecto.</li><li>H. Validación vecinal y recaudación de firmas de los propietarios de lotes colindantes.</li><li>I. Dictámenes de viabilidad, infraestructura, construcción y ecología.</li><li>J. Elaboración de proyecto ejecutivo.</li><li>K. Licitación de obra o definición de ejecución vía adquisición pública.</li><li>L. Ejecución de la obra.</li></ol>

PROYECTO:

## Calles Completas

POLÍTICA:

Movilidad y Accesibilidad

PROGRAMA:

Calles Completas

FASES:

LÍNEAS DE ACCIÓN:

- Restauración de la sección vial.
- Ampliación de banquetas.
- Carriles dedicados para bicicletas.
- Cruces peatonales.
- Accesibilidad universal y eliminación de obstrucciones presentes en las banquetas.
- Eliminación de parquímetros actuales por sistemas inteligentes.
- Arborización
- Mejoramiento de mobiliario urbano.
- Mejoramiento de alumbrado público.
- Infraestructura para el estacionamiento y renta de bicicletas.
- Soterramiento del cableado aéreo de las redes de electricidad, telefonía y televisión por cable a instalación subterránea.

UBICACIÓN:

- Fase 1: Av. Pino / Av. Cuauhtémoc / Av. Benito Juárez / Av. Hidalgo / Calle 15 de Mayo.  
Fase 2: Calles Washington, Aramberrí, 5 de mayo, Padre Mier, Serafín Peña, Melchor Ocampo y Matamoros.  
Fase 3: Calles Villagrán, Modesto Arreda, Rayón y Aldama.

DESCRIPCIÓN :

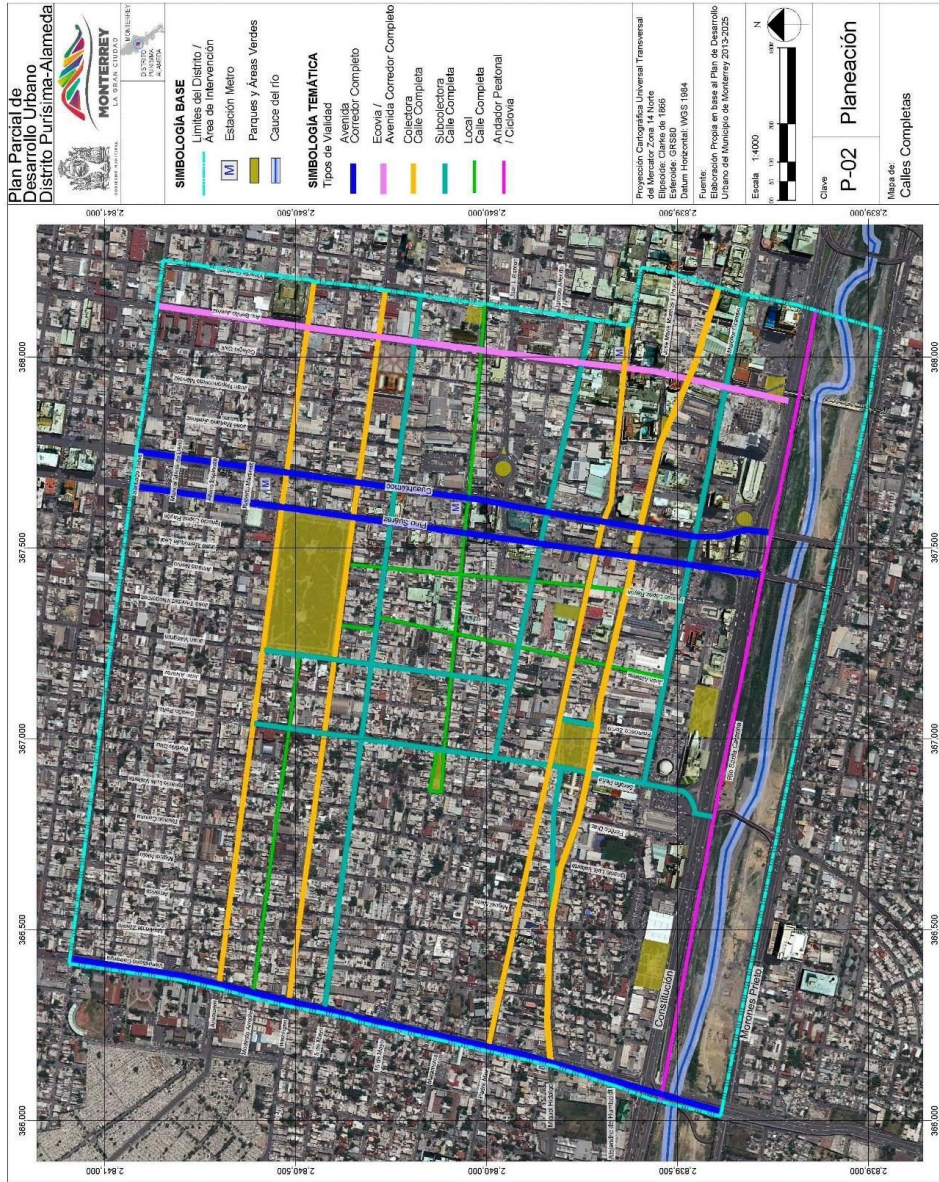
Reconfiguración de las vialidades designadas como "calles completas" de acuerdo con su jerarquía.

PROCEDIMIENTO:

- A. Estrategia de financiamiento.
- B. Elaboración de anteproyecto.
- C. Delimitación del área a intervenir e identificación de lotes colindantes y propietarios.
- D. Levantamiento topográfico del área de intervención.
- E. Realización de estudios técnicos: Impacto Urbano, Impacto Vial e Impacto Ambiental.
- F. Consulta con la comunidad y propietarios de lotes colindantes.
- G. Complementos al anteproyecto.
- H. Validación vecinal y recaudación de firmas de los propietarios de lotes colindantes.
- I. Dictámenes de viabilidad, de infraestructura, construcción y **ecología**.
- J. Elaboración de proyecto ejecutivo.
- K. Licitación de obra o definición de ejecución vía adquisición pública.
- L. Ejecución de la obra.



Mapa 35. (P-02) Mapa de Calles Completas



Fuente: Elaboración propia

PROYECTO:

## Corredor Hidalgo- “El Cuchillo” y “Calle Zarco”

POLÍTICA: Imagen Urbana y Espacio Público

PROGRAMA: Parques de bolsillo

LÍNEAS DE ACCIÓN:

- Restauración de sección vial.
- Ampliación de banquetas.
- Carriles dedicados al uso bicicletas.
- Cruces peatonales.
- Accesibilidad universal y eliminación de obstrucciones presentes en las banquetas.
- Eliminación de parquímetros actuales por sistemas inteligentes.
- Arbolización.
- Mejoramiento de mobiliario urbano.
- Mejoramiento de alumbrado público.
- Infraestructura para el estacionamiento y renta de bicicletas.

UBICACIÓN:

Corredor Av. Hidalgo

DESCRIPCIÓN :

Recuperación de vacíos urbanos con el fin de crear nuevos espacios públicos verdes que promuevan la convivencia social de una manera integral con las calles completas interconectando los diferentes destinos dentro el Distrito.

PROCEDIMIENTO:

- A. Estrategia de financiamiento.
- B. Elaboración de anteproyecto.
- C. Delimitación del área a intervenir e identificación de lotes colindantes y propietarios.
- D. Levantamiento topográfico del área de intervención.
- E. Realización de estudios técnicos: Impacto Urbano, Impacto Vial e Impacto Ambiental.
- F. Consulta con la comunidad y propietarios de lotes colindantes.
- G. Complementos al anteproyecto.
- H. Validación vecinal y recaudación de firmas de los propietarios de lotes colindantes.
- I. Dictámenes de viabilidad, infraestructura, construcción y ecología.
- J. Elaboración de proyecto ejecutivo.
- K. Licitación de obra o definición de ejecución vía adquisición pública.
- L. Ejecución de la obra.

Situación actual "El Cuchillo":



Situación actual "Calle Zarco":



PROYECTO:  
**Corredor Hidalgo- "El Cuchillo"**



PROYECTO:

## Corredor Hidalgo- "Calle Zarco"



UBICACIÓN



PLANTA DE CONJUNTO



ELEVACIÓN DE CALLE ZARCO

PROYECTO:  
**Corredor Hidalgo- "Calle Zarco"**





PROYECTO:

## Renovación: La Alameda / La Purísima / Mediterráneo / Naciones Unidas / Compositores

POLÍTICA:

Imagen Urbana y Espacio Público

PROGRAMA:

Renovación de Espacios Públicos

LÍNEAS DE ACCIÓN:

- Accesibilidad universal.
- Eliminación de parquímetros actuales por sistemas inteligentes.
- Diseño paisajístico y arborización.
- Mejoramiento de mobiliario urbano.
- Mejoramiento de alumbrado público.
- Modernización de señalización y sistemas de información inteligente con acceso a wi-fi.

UBICACIÓN:

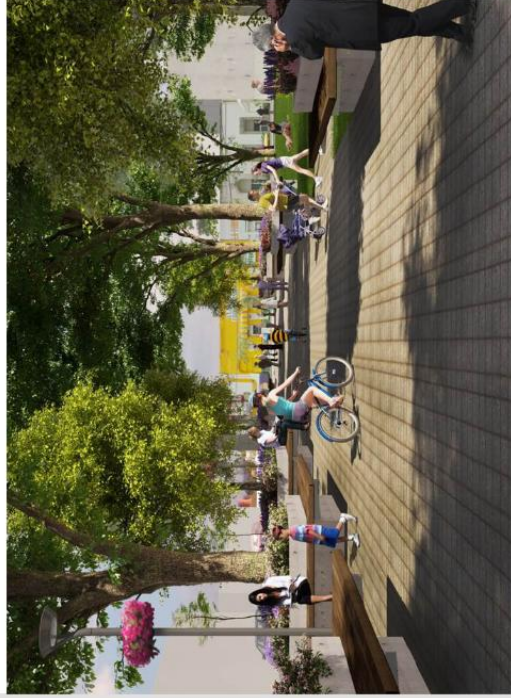
Varias

DESCRIPCIÓN :

Rehabilitación de espacios públicos con el fin de mejorar las condiciones biológicas y físicas para la conservación de recursos naturales y, al mismo tiempo, que promuevan la convivencia social de una manera integral con las calles, completas interconectando los diferentes destinos dentro el Distrito.



PROCEDIMIENTO:

- A. Estrategia de financiamiento.
- B. Elaboración de anteproyecto.
- C. Delimitación del área a intervenir e identificación de lotes colindantes y propietarios.
- D. Levantamiento topográfico del área de intervención.
- E. Realización de estudios técnicos: Impacto Urbano, Impacto Vial e Impacto Ambiental.
- F. Consulta con la comunidad y propietarios de lotes colindantes.
- G. Complementos al anteproyecto.
- H. Validación vecinal y recaudación de firmas de los propietarios de lotes colindantes.
- I. Dictámenes de viabilidad, infraestructura, construcción y ecología.
- J. Elaboración de proyecto ejecutivo.
- K. Licitación de obra o definición de ejecución vía adquisición pública.
- L. Ejecución de la obra.



PROYECTO:

## Reserva Ecológica y Espacio Público Río Santa Catarina

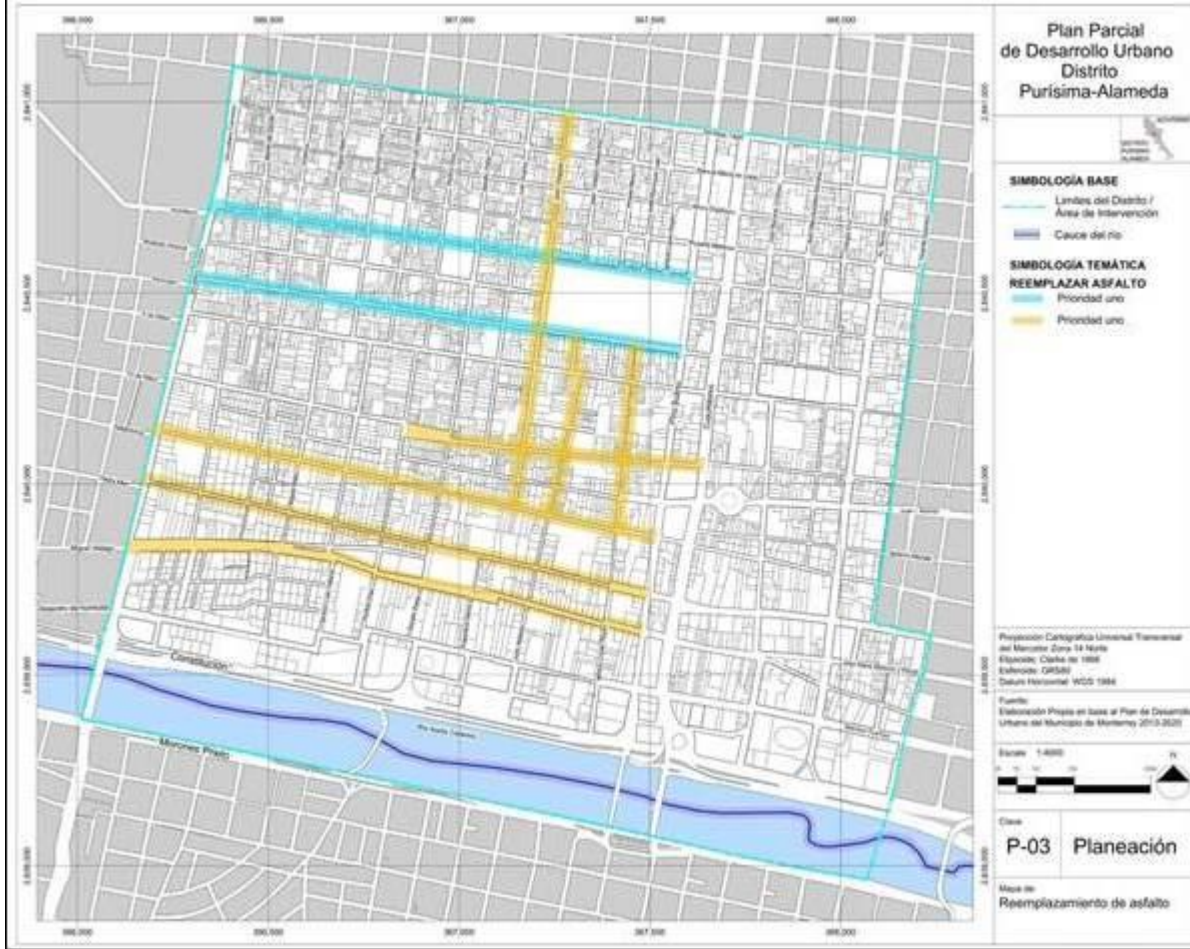
<p><b>POLÍTICA:</b> Imagen Urbana y Espacio Público</p> <p><b>PROGRAMA:</b> Renovación de Espacios Públicos</p> <p><b>LÍNEAS DE ACCIÓN:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Plan de conservación y aprovechamiento sustentable como área recreativa pasiva incluyendo andadores peatonales, ciclovías y canchas deportivas cubiertas con pasto natural congruente con el mantenimiento de la capacidad hidráulica del cauce del río.</li><li>• Andadores peatonales.</li><li>• Ciclovías.</li><li>• Canchas deportivas cubiertas con pasto natural.</li><li>• Accesibilidad universal.</li><li>• Arboización fuera del cauce del río por los Avenidas Constitución y Morones Prieto.</li><li>• Recuperación de vacíos urbanos.</li></ul> <p><b>UBICACIÓN:</b> Río Santa Catarina entre las Avenidas V. Carranza y Benito Juárez.</p> <p><b>DESCRIPCIÓN :</b> Rehabilitación de espacios públicos con el fin de mejorar las condiciones biológicas y físicas para la conservación de recursos naturales y, al mismo tiempo, que promuevan la convivencia social de una manera integral con las calles completas interconectando los diferentes destinos dentro el Distrito.</p>	
<p><b>PROCEDIMIENTO:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>A. Estrategia de financiamiento.</li><li>B. Elaboración de anteproyecto.</li><li>C. Levantamiento topográfico del área de intervención.</li><li>D. Realización de estudios técnicos. Impacto Urbano, Impacto Vial e Impacto Ambiental.</li><li>E. Complementos al anteproyecto.</li><li>F. Dictámenes de viabilidad, infraestructura, construcción y ecología.</li><li>G. Elaboración de proyecto ejecutivo.</li><li>H. Licitación de permisos con CONAGUA (Gobierno Federal) y la Secretaría de Desarrollo Sustentable (Gobierno del Estado de Nuevo León).</li><li>I. Licitación de obra o definición de ejecución vía adquisición pública.</li><li>J. Ejecución de la obra.</li></ol>	

PROYECTO:

## Reemplazamiento de Asfalto

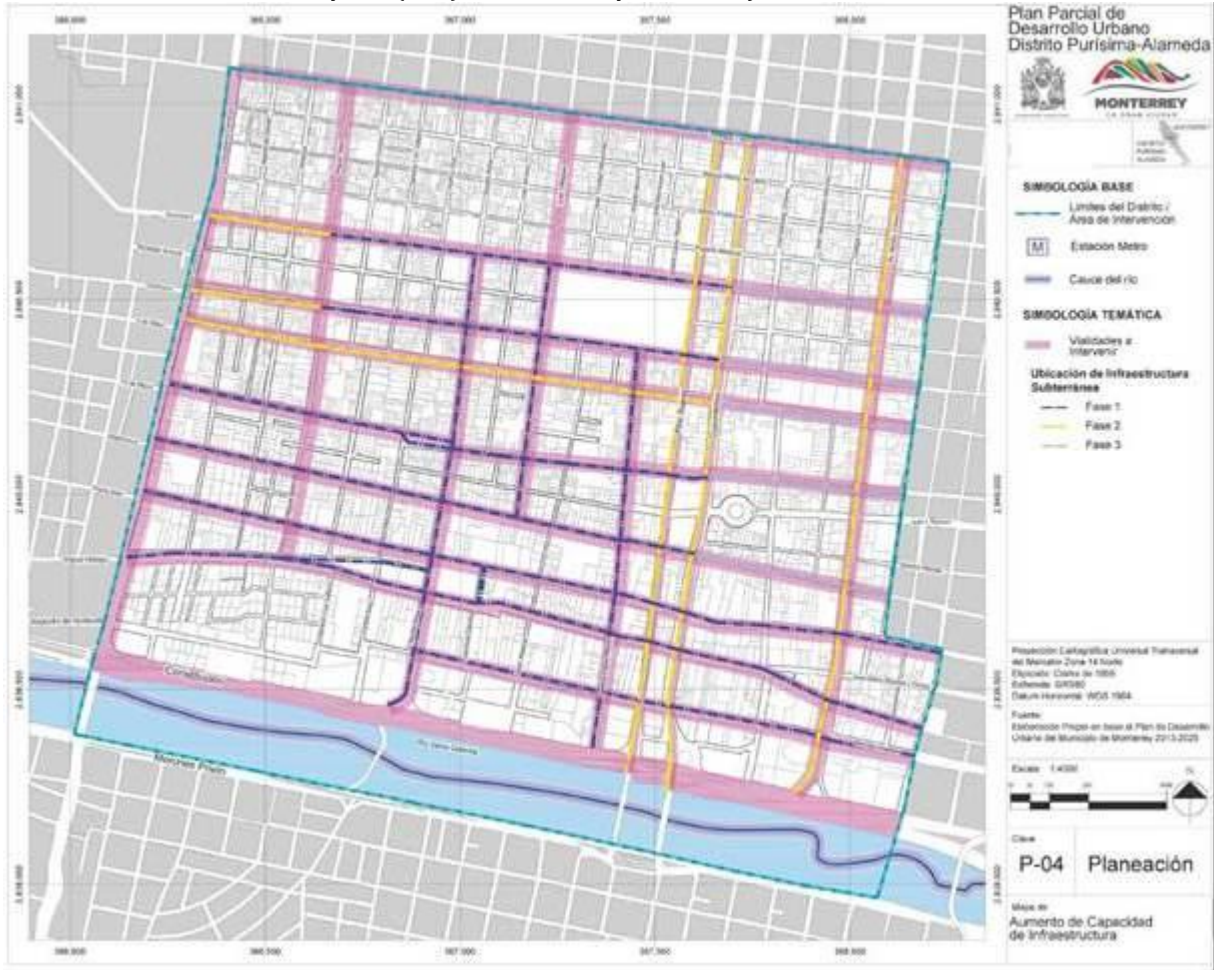
<b>POLITICA:</b>	Movilidad y Accesibilidad
<b>PROGRAMA:</b>	Pavimentación
<b>LÍNEAS DE ACCIÓN:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Restauración de sección vial.</li><li>• Ampliación de banquetas.</li><li>• Accesibilidad universal</li><li>• Eliminación de obstrucciones presentes en las banquetas.</li><li>• Eliminación de parquímetros actuales por sistemas inteligentes.</li><li>• Arborización.</li><li>• Recuperación de vacíos urbanos.</li><li>• Mejoramiento de mobiliario urbano.</li><li>• Mejoramiento de alumbrado público.</li></ul>
<b>UBICACIÓN:</b>	<p>Prioridad uno: (entre Avenidas V. Carranza y Pino Suárez)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 5 de mayo</li><li>• José S. Aramberti</li><li>• George Washington</li></ul> <p>Prioridad dos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 15 de mayo (entre Av. Cuauhtémoc y calle Porfirio Díaz)</li><li>• Julián Villagrán (entre Calle Santiago Iapía y Matamoros)</li><li>• Padre Mier (entre Avenidas V. Carranza y Pino Suárez)</li><li>• Mariano Matamoros (entre Avenidas V. Carranza y Pino Suárez)</li><li>• Ignacio Lopez Rayón (entre Calle Washington y Padre Mier)</li><li>• Juan Aldama Sur (entre Padre Mier y Av. Washington)</li><li>• Av. Hidalgo entre Av. V. Carranza y Cuauhtémoc (recarpeteo y mantenimiento de adoquines)</li></ul>
<b>DESCRIPCIÓN :</b>	Reemplazar asfalto de las calles más dañadas
<b>PROCEDIMIENTO:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>A. Estrategia de financiamiento.</li><li>B. Elaboración de anteproyecto.</li><li>C. Delimitación del área a intervenir.</li><li>D. Complementos al anteproyecto.</li><li>E. Elaboración de proyecto ejecutivo.</li><li>F. Licitación de obra o definición de ejecución vía adquisición pública.</li><li>G. Ejecución de la obra.</li></ul>

Mapa 36. (P-03) Mapa de Reemplazamiento de Asfalto



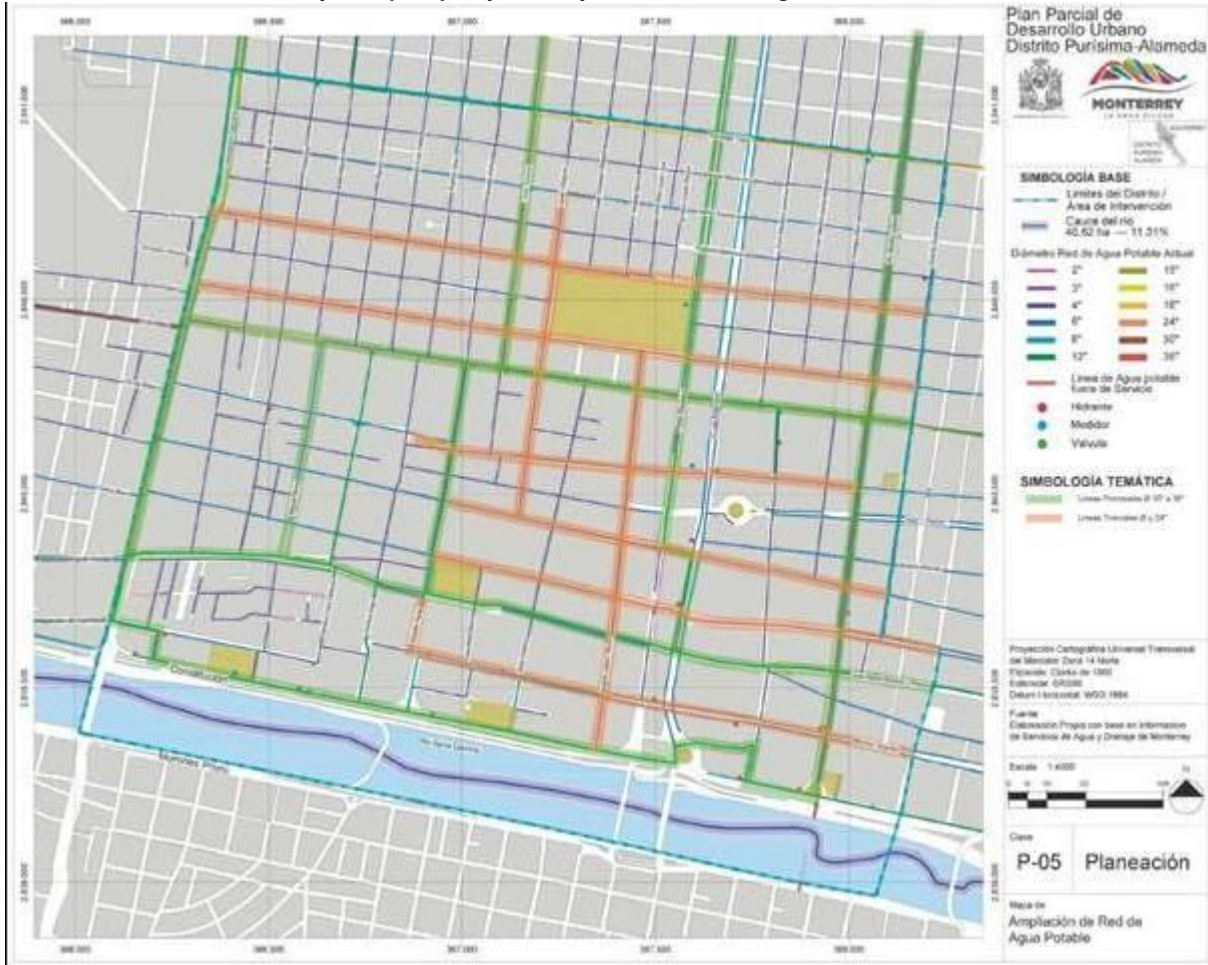
Fuente: Elaboración propia

Mapa 37. (P-04) Aumento de Capacidad de Infraestructura



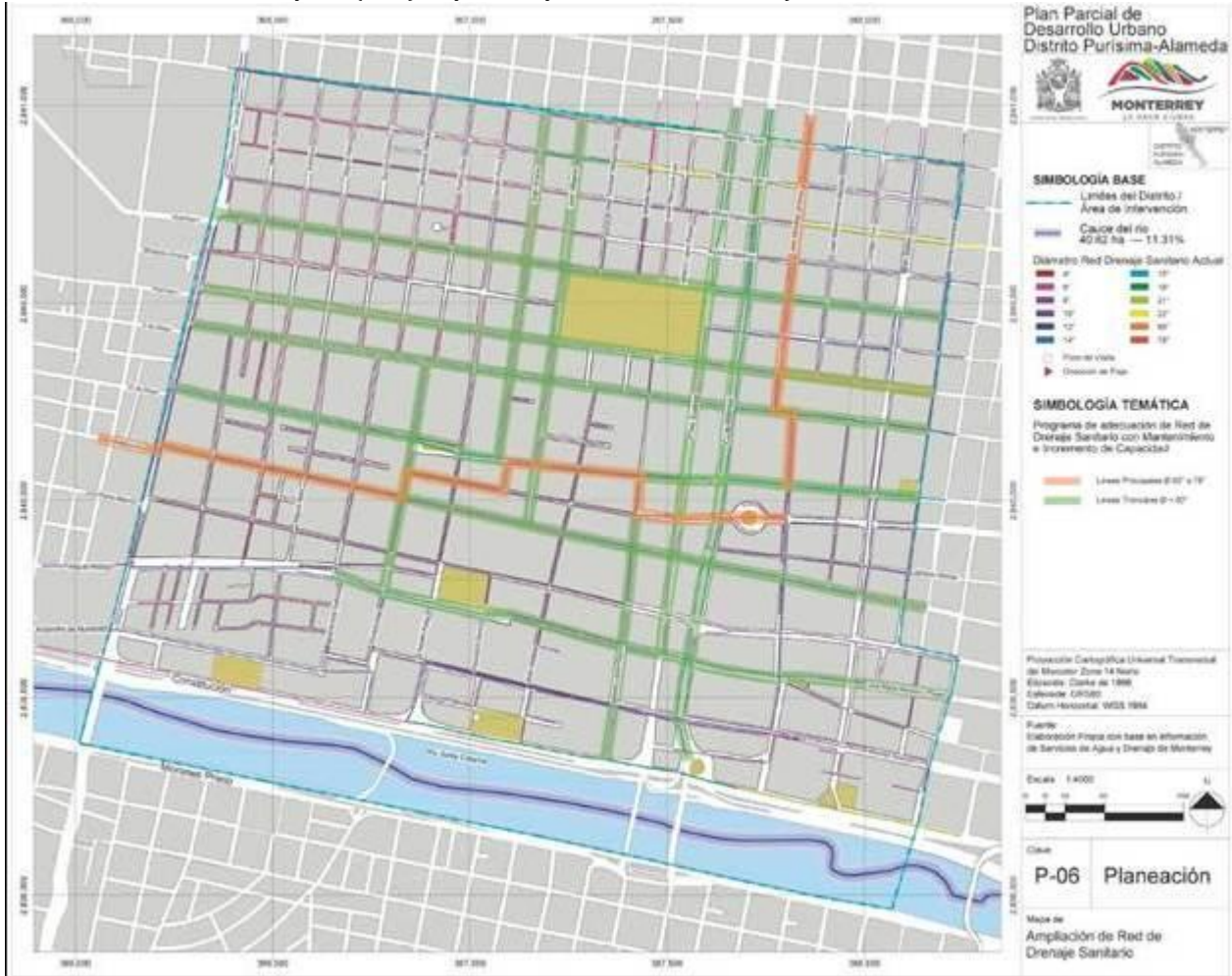
Fuente: Elaboración propia

Mapa 38. (P-05) Mapa de Ampliación de Red de Agua Potable



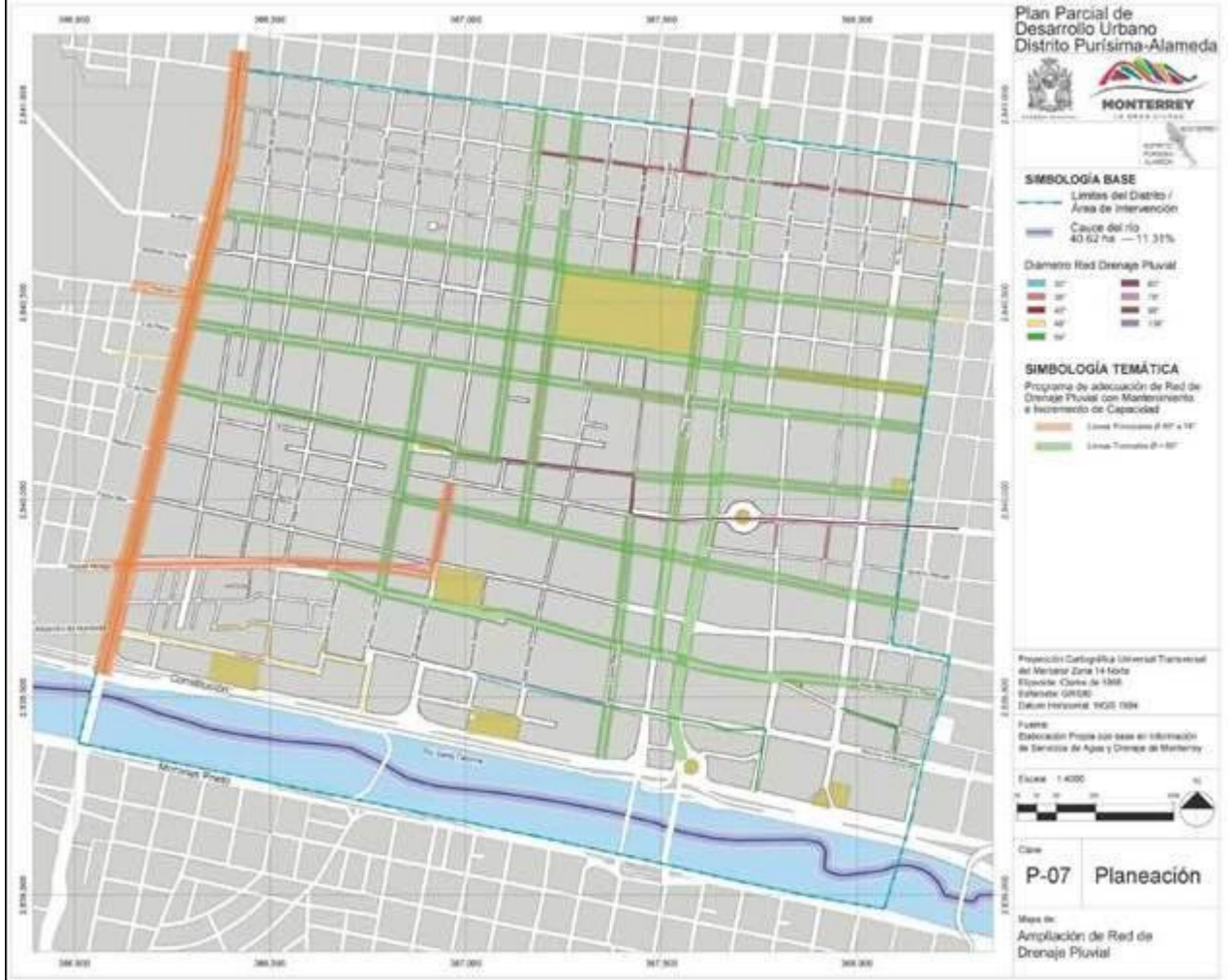
Fuente: Elaboración propia

Mapa 39 (P-06) Mapa de Ampliación de Red de Drenaje Sanitario



Fuente: Elaboración propia

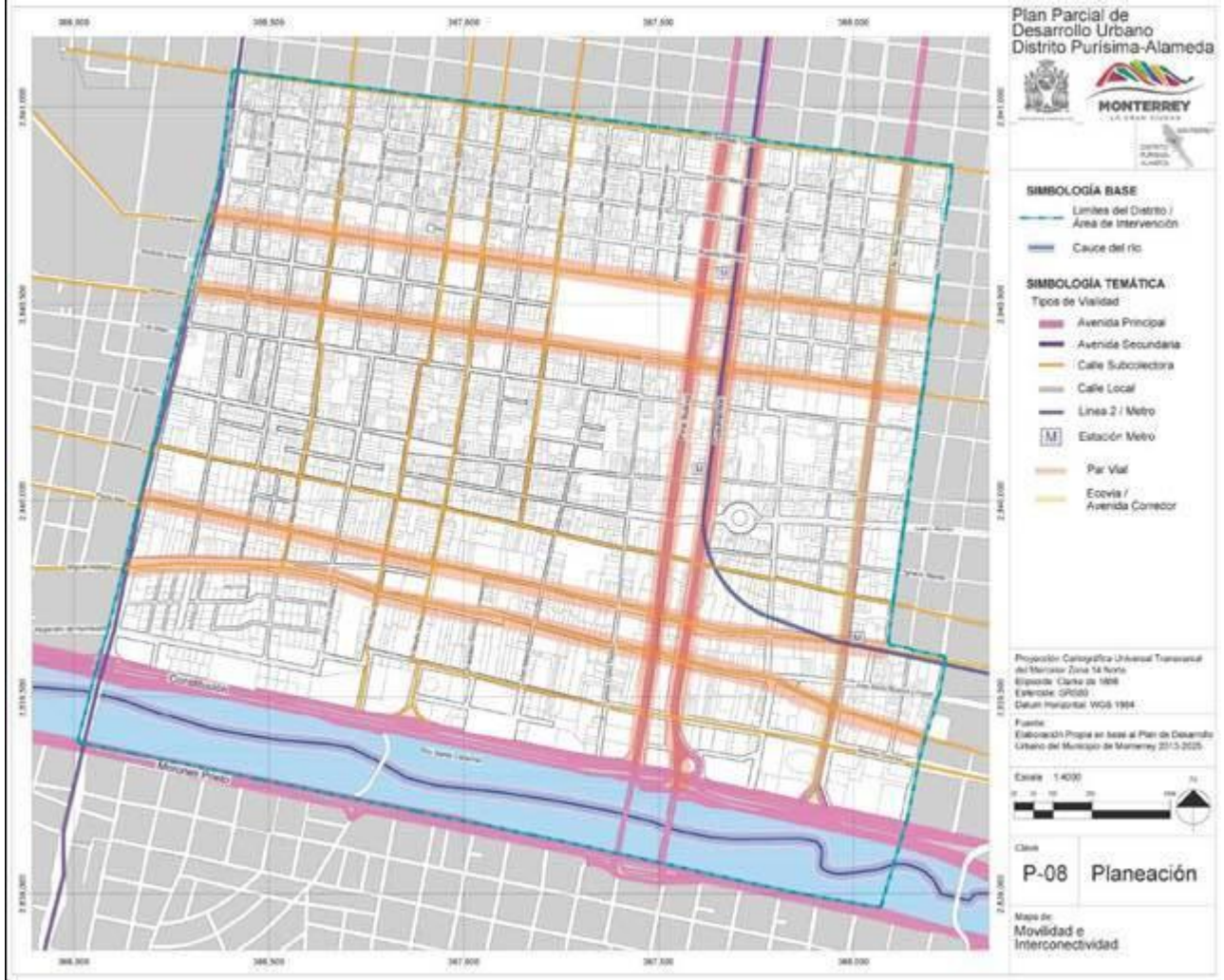
Mapa 40 (P-07) Mapa de Ampliación de Red de Drenaje Pluvial



Fuente: Elaboración propia

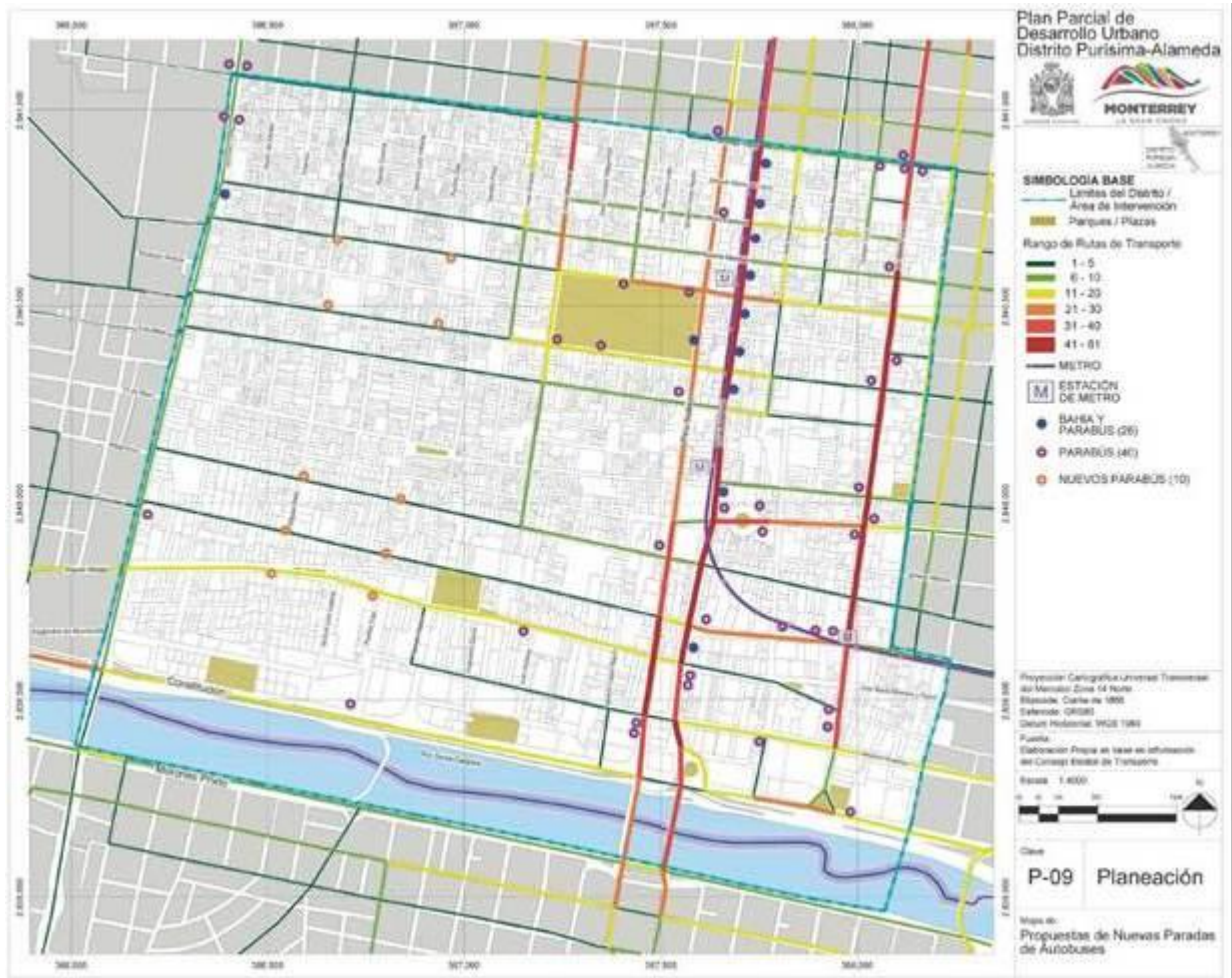


Mapa 41 (P-08) Movilidad e Interconectividad



Fuente: Elaboración propia

Mapa 42 (P-09) Propuesta de Nuevas Paradas de Transporte Público



Fuente: Elaboración propia

## Propuestas Viales

- AVENIDA  
**MIGUEL HIDALGO**
- PAR VIAL
  - CALLE COMPLETA



- AVENIDA  
**MELCHOR OCAMPO**
- PAR VIAL
  - CALLE COMPLETA



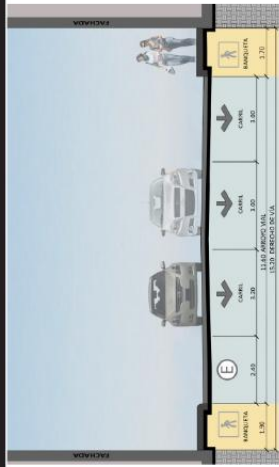
- CALLE  
**FRAY SERVANDO PADRE MIER**
- PAR VIAL
  - COLECTORA



# Propuestas Viales

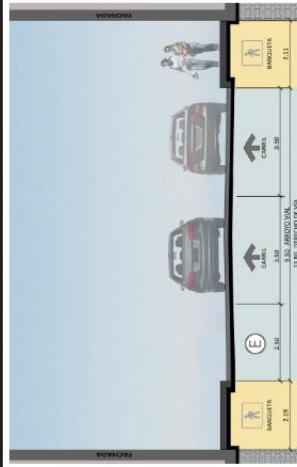
## CALLE WASHINGTON

- PAR VIAL COLECTORA



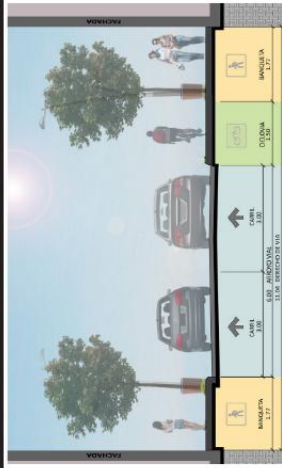
## CALLE PROFESOR JOSÉ SILVESTRE ARAMBERRI

- PAR VIAL COLECTORA



## CALLE 5 DE MAYO

- PAR VIAL CALLE COMPLETA SUBCOLECTORA



## Propuestas Viales

### CALLE SERAFÍN PEÑA

- SUBCOLECTORA



### CALLE MARIANO MATAMOROS

- SUBCOLECTORA
- CALLE COMPLETA



### CALLE JULIAN VILLAGRÁN

- SUBCOLECTORA
- CALLE COMPLETA



## Propuestas Viales

CALLE  
15 MAYO

- LOCAL
- CALLE COMPLETA



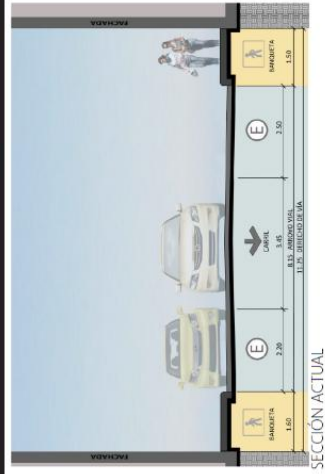
CALLE  
IGNACIO LÓPEZ RAYÓN

- LOCAL
- CALLE COMPLETA



CALLE  
MODESTO ARREOLA

- LOCAL
- CALLE COMPLETA



## **CAPÍTULO VI** **INSTRUMENTOS Y MECANISMOS**



## 6.1 INTRODUCCIÓN

El municipio de Monterrey a través de la unidad administrativa que se determine en su reglamentación orgánica, será la autoridad en materia de autorización de acciones urbanísticas en los términos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Las contribuciones y derechos causados por la obtención de dichas autorizaciones, formarán parte de la hacienda pública.

Para la gestión, fomento y operación administrativa del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Purísima-Alameda, se expedirán los instrumentos necesarios para formalizar el siguiente modelo:

Figura 45. Modelo de gestión, fomento y operación administrativa del Programa Parcial



Fuente: Elaboración propia

## 6.2 ASOCIACIÓN CIVIL

### 6.2.1 OBJETO

La Asociación Civil tendrá como objetivo social “el mejoramiento del entorno urbano del Distrito Purísima Alameda a fin de incrementar la calidad de vida de las personas que en él habitan e interactúan”. Se incluirán también en el objetivo social, las siguientes atribuciones:

1. Vigilar el cumplimiento de los objetivos y planteamientos fundamentales del Programa Parcial;
2. Revisar de manera continua y permanente el Programa Parcial para presentar recomendaciones a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y al



- Ayuntamiento sobre modificaciones y/o adecuaciones necesarias durante su implementación;
3. Colaborar en la elaboración de proyectos para su inclusión en el mecanismo de “Presupuesto Participativo” del Municipio de Monterrey; en su caso proponer modificaciones a la reglamentación municipal, a fin de mejorar la participación ciudadana en materia de asignación de recursos;
  4. La posibilidad de recibir recursos públicos o privados, nacionales e internacionales a fin de contribuir al mejor desarrollo del Distrito; y
  5. Las demás que sean necesarias para la consecución de su objetivo.

### 6.2.2 PRINCIPIOS

Las acciones de la Asociación Civil se basarán en los siguientes principios:

*I. Sustentabilidad:* Buscando satisfacer las necesidades del presente sin comprometer los recursos disponibles para las generaciones futuras, logrando de manera equilibrada el desarrollo económico, el desarrollo social y la protección del medio ambiente;

*II. Integralidad:* Considerando al Distrito como parte integrante del centro metropolitano del municipio de Monterrey y del Área Metropolitana;

*III. Democracia participativa:* Impulsando la participación de los ciudadanos en asuntos públicos de manera pacífica, respetuosa de la ley y conciliadora de diferentes posturas;

*IV. Subsidiariedad:* Actuando de manera coordinada entre los sectores involucrados, priorizando la organización libre de los vecinos, habitantes y propietarios del Distrito y delimitando la acción reguladora y de ordenamiento del Estado; y

*V. Innovación:* Aprovechando el Distrito como un Laboratorio de Ciudad, en el que, con el apoyo de la academia asentada en el polígono, se diseñen y pongan en marcha nuevos modelos urbanos y se aprovechen buenas prácticas en otros entornos nacionales e internacionales con el fin de lograr cambios significativos en términos económicos, sociales y ambientales.

### 6.2.3 CONSTITUCIÓN

Al constituir la Asociación Civil se deberán seguir los procesos establecidos en la Ley de Gobierno Municipal y observando lo siguiente:

*De los integrantes:* Se integrarán los sectores: público, social y privado, procurando la participación del municipio mediante los instrumentos legales y administrativos

existentes. Todos los integrantes deberán realizar las aportaciones económicas necesarias para la operación de la Asociación Civil.

*Del órgano de gobierno:* Será la Asamblea General de Asociados de conformidad con el Código Civil vigente en el Estado.

*Del órgano de administración:* Se designará un Consejo de Administración al que se integren representantes de los distintos sectores que forman parte de la Asamblea General de Asociados buscando el equilibrio de los sectores en la integración del mismo.

*De la participación vecinal:* La Asociación contará con un Consejo de Vecinos que proporcione una plataforma de participación vecinal en el trabajo realizado en el Polígono. Este Consejo será conformado por un representante de cada una de las juntas de Vecinos de las Colonias ubicadas en el Distrito, por lo que podrán integrarse a él representantes que no necesariamente tengan el carácter de asociados. En los términos del artículo 21 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, este Consejo será el organismo de consulta y participación colectiva en el distrito y tendrá facultades para participar, analizar, emitir opiniones, recomendaciones y participación en el desarrollo de planes y proyectos.

#### 6.2.4 DE LA OPERACIÓN DEL CONSEJO DE VECINOS

El Consejo de Vecinos de la Asociación Civil servirá como un mecanismo de interacción entre la Asociación y los vecindados en el Distrito. Contará con las facultades que se determinen en el Acta Constitutiva de la Asociación Civil que se integre conforme el presente apartado, entre las que se incluirán, de forma enunciativa más no limitativa, las siguientes:

- a) Recibir las denuncias y observaciones vecinales, y asignar un enlace directo quien tendrá la responsabilidad de comunicar a la autoridad pertinente y dar seguimiento reportando al Consejo la resolución a los asuntos que se le presenten; e
- b) Informar de manera oportuna y transparente a la comunidad vecinal, sobre los asuntos de interés general en el distrito.

El Consejo de Vecinos Distrito, fungirá como la instancia de representación general de los grupos o asociaciones de vecinos de las colonias o barrios que conforman al Distrito, reconocido por las autoridades competentes, de acuerdo a lo siguiente:

1. El Consejo de Vecinos estará integrado por los representantes de la Junta de Vecinos, de cada colonia o barrio del Distrito Purísima-Alameda, acreditados ante las autoridades competentes en materia de participación ciudadana, con derecho a voz y voto;

2. Los vecinos de colonias que aún no cuenten con Junta vecinal, podrán acudir con derecho a voz pero sin voto;
3. Los vecinos del Distrito Purísima-Alameda, que deseen participar en el Consejo de Vecinos deberán inscribirse con la autoridad municipal competente a través del Consejo de Vecinos del Distrito Purísima-Alameda;
4. La participación como miembro del Consejo de Vecinos será con carácter honorífico, rigiéndose por el principio de buena fe y con propósitos de interés general. En caso de que algún miembro tenga un conflicto de interés con el asunto materia de análisis o denuncia, deberá abstenerse de participar en las gestiones que lleve a cabo el Consejo de Vecinos del Distrito Purísima-Alameda;
5. El Laboratorio de Ciudad U-ERRE de la Universidad Regiomontana, participará en el Consejo en su carácter de vecino y la persona que designe fungirá como Secretario Técnico a fin de facilitar las actividades de dicho Consejo; y
6. Las reglas de organización y funcionamiento del Consejo, se establecerán en un reglamento interno que al efecto apruebe la Asamblea General de Asociados.

### **6.3 INSTRUMENTOS**

Tanto el municipio como la Asociación Civil, conjunta o separadamente, podrán recurrir a cualquier instrumento legal disponible y que resulte idóneo para la consecución de los objetivos de este Programa Parcial. En todos los casos será mandatorio la observancia de la ley, la idoneidad del instrumento y el manejo responsable de los recursos.

Los instrumentos podrán acercar recursos económicos para la realización de acciones, establecer mecanismos de toma de decisiones conjuntas, ordenar la participación de los distintos sectores y en general facilitar la coordinación privada, pública y social en el Distrito.

La asociación civil podrá convenir con el municipio la realización de las siguientes acciones:

- Obtención de la Clave CLUNI, lo cual le permitirá recibir fondos de bolsas públicas distintas a las municipales.
- Obtener su inscripción como donataria autorizada, a fin de poder expedir recibos deducibles de impuestos.

Lo anterior en los siguientes términos:

### 6.3.1 ORGANIZACIONES DE LA SOCIEDAD CIVIL CON CLAVE CLUNI

CLUNI es la Clave Única de Inscripción al Registro Federal de las Organizaciones de la Sociedad Civil, se otorga a las organizaciones que cumplen con los requisitos establecidos en la Ley Federal de Fomento a las Actividades Realizadas por Organizaciones de la Sociedad Civil y que realizan alguna de las actividades enlistadas en su artículo 5.

Las asociaciones civiles que tienen CLUNI tienen el derecho a participar por apoyos y estímulos que otorga la Administración Pública Federal y otros apoyos, los cuales se actualizan regularmente. Para el caso específico del Programa Parcial Distrito Purísima-Alameda, la Asociación Civil que se constituya conforme al apartado 6.1 deberá obtener la CLUNI. Otras asociaciones compatibles con la prevista en este documento, podrán trabajar en el distrito realizando las actividades propias de una organización no gubernamental con CLUNI.

Las actividades que pueden aplicar son las siguientes: Apoyo en el aprovechamiento de los recursos naturales, la protección del ambiente, la flora y la fauna, la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como la promoción del desarrollo sustentable a nivel regional y comunitario, de las zonas urbanas y rurales; fomento de acciones para mejorar la economía popular y; acciones que promuevan el fortalecimiento del tejido social y la seguridad ciudadana.

### 6.3.2 DONATARIA AUTORIZADA

Las personas morales con fines no lucrativos que realizan las actividades detalladas en el artículo 79 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, pueden ser consideradas como instituciones para recibir donativos deducibles siempre que cumplan con los requisitos del artículo 82 de la Ley del ISR.

Entre las ventajas destacan:

1. Tributa para efectos fiscales como persona moral con fines no lucrativos;
2. Se incluye como donataria autorizada en el Anexo 14 de la Resolución de la Miscelánea Fiscal, que se publica en el Diario Oficial de la Federación, lo cual da certeza jurídica a los potenciales donantes;
3. Puede recibir donativos sin límite, en efectivo o en especie, de residentes en el país o en el extranjero; y
4. Con previa autorización, no paga impuestos al comercio exterior por la entrada al país de mercancías que sean donadas para ser destinadas a fines culturales, de enseñanza, de investigación, de salud pública o de servicio social, y que pasen a

formar parte de su patrimonio, siempre que el donante sea residente en el extranjero.

Además, quienes les otorguen donativos, se beneficiarán conforme a lo siguiente:

1. Las personas físicas y morales pueden deducir los donativos no onerosos ni remunerativos;
2. Cuando se realicen donativos a favor de la Federación, de las entidades federativas, de los municipios o de sus organismos descentralizados, el monto deducible no podrá exceder del 4% de los ingresos acumulables, o bien, de la utilidad fiscal según corresponda; y
3. En el caso de donativos en especie, pueden deducir el importe que corresponda.

Para el caso específico del Programa Parcial Distrito Purísima-Alameda, la Asociación Civil que se constituya conforme al apartado 6.1 deberá tramitar ante las autoridades fiscales su autorización como donataria. Otras donatarias autorizadas compatibles con la prevista en este documento, podrán trabajar en el distrito en forma coordinada.

### 6.3.3 ASOCIACIONES PÚBLICO-PRIVADAS

Según el artículo segundo de la Ley de Asociaciones Público-Privadas, son aquellos proyectos que se realicen con cualquier esquema para establecer una relación contractual de largo plazo, entre instancias del sector público y del sector privado, para la prestación de servicios al sector público, mayoristas, intermediarios o al usuario final y en los que se utilice infraestructura proporcionada total o parcialmente por el sector privado con objetivos que aumenten el bienestar social y los niveles de inversión en el país. Dichos proyectos deberán estar plenamente justificados, especificar el beneficio social que se busca obtener y demostrar su ventaja financiera frente a otras formas de financiamiento.

El Programa Estatal de Desarrollo Urbano Nuevo León 2030, establece la posibilidad de realizar asociaciones público-privadas para la realización de proyectos del sector público.

### 6.3.4 FIDEICOMISO

Tanto el Municipio, como la Asociación Civil y los demás actores que interactuarán en el distrito podrán celebrar fideicomisos. Estos contratos permiten que un fideicomitente transmita a una institución fiduciaria la propiedad o la titularidad de uno o más bienes o derechos, según sea el caso, para ser destinados a fines lícitos y determinados, encomendando la realización de dichos fines a la propia institución

fiduciaria. Los fideicomisos son una herramienta utilizada en materia inmobiliaria, con suficiente flexibilidad para diseñarse a la medida de los participantes.

En la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la figura del fideicomiso se prevé como una herramienta que se puede emplear en la densificación, el manejo integral de aguas pluviales y en polígonos de actuación. El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, también lo prevé como una alternativa que contribuye a la densificación, conservación, rehabilitación, renovación, imagen urbana y movilidad.

### 6.3.5 FINANCIAMIENTO PÚBLICO DE LA BANCA DE DESARROLLO

Se compone de las líneas de financiamiento de desarrollo provenientes de organismos como Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos S.N.C. (BANOBRAS) y Nacional Financiera (NAFINSA), fondos de inversión en infraestructura; modernización catastral; recursos para la adquisición de equipo y asistencia para obra civil y residuos sólidos; renovación y mejoramiento de la imagen urbana; financiamiento para fuentes alternas en el uso y ahorro eficiente de la energía, entre otros.

### 6.3.6 GESTIÓN DE FONDOS FEDERALES O ESTATALES

Se podrá negociar aportaciones del gobierno federal y estatal para financiar acciones del Distrito, a través de las Secretarías en sus diversos programas y modalidades de política social, solidaria y subsidiaria, orientada hacia el bien común.

### 6.3.7 DESTINO PARCIAL DE LAS CONTRIBUCIONES

La Asociación Civil podrá convenir con el municipio la autorización en el presupuesto anual para la aplicación de un porcentaje de lo recaudado por algún impuesto o derecho cuya generación pueda ligarse directamente al Distrito. Esto deberá destinarse al mejoramiento de la infraestructura, espacios públicos o sistemas de colaboración entre los actores involucrados.

Como ejemplo de las contribuciones identificables como emanadas del Distrito Purísima-Alameda se encuentran los ingresos por parquímetros o lo recaudado por concepto de refrendo en la zona. De igual forma, el municipio podrá autorizar en el presupuesto anual la utilización de un porcentaje de otros recursos municipales proveniente de los impuestos generales para la ejecución del Programa.

Los recursos de esta naturaleza podrán aplicarse de forma directa por el Municipio o mediante el esquema de presupuesto participativo dirigido a acciones de mejora urbana puntuales acordadas por la comunidad afectada.

### 6.3.8 APROVECHAMIENTOS Y DERECHOS

Podrán dedicarse al Distrito Purísima Alameda los aprovechamientos obtenidos por el municipio como contraprestaciones por los servicios que preste en sus funciones de derecho privado. De igual manera podrán dirigirse los ingresos municipales por concepto de Derechos, previstos en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.

### 6.3.9 IMPUESTO SOBRE AUMENTO DE VALOR Y MEJORÍA ESPECÍFICA DE LA PROPIEDAD

Cuando los predios en el Distrito Purísima Alameda sean beneficiados por una obra pública que acreciente el valor de los predios sin que se deba a un esfuerzo económico de los propietarios o poseedores, el municipio podrá recaudar el Impuesto sobre Aumento de Valor y Mejoría Específica de la Propiedad, según la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León. Esta contribución se legitima en el incremento del valor del patrimonio del sujeto pasivo y su imposición es en base a una derrama, como consecuencia directa del desarrollo de la obra.

### 6.3.10 DERECHOS POR COOPERACIÓN PARA OBRAS PÚBLICAS

El municipio podrá recaudar derechos por cooperación para obras públicas, que deberán aportar los propietarios o poseedores de predios ubicados en el Distrito Purísima Alameda por la ejecución de las obras públicas de urbanización señaladas en el artículo 42 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.

### 6.3.11 ADQUISICIÓN DE DEUDA PÚBLICA

La Asociación civil podrá convenir con el municipio para la adquisición de un crédito por concepto de deuda pública que genere rendimiento a futuro, con el objetivo que el rendimiento permita la ejecución de proyectos en el Distrito.

### 6.3.12 CAPTACIÓN POR APORTACIONES DE ORGANISMOS INTERNACIONALES

Para financiar proyectos dentro del Distrito Purísima Alameda, se podrá participar en convocatorias de *'grants'* y subvenciones de organismos de cooperación internacionales, por ejemplo, a través del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y sus programas de Protección Ecológica y Combate a la pobreza, proyectos de infraestructura y equipamiento urbano, vivienda, desarrollo urbano, vialidad y transporte y estudios de apoyo al Programa Parcial; de las Naciones Unidas a través

de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO); de la Organización Mundial de la Salud, entre otros.

#### 6.3.13 CONSTITUCION DE ORGANISMOS DE PARTICIPACIÓN PRIVADA, SOCIAL Y PÚBLICA

En complemento a la Asociación prevista en el apartado 6.2 de este Programa, podrán constituirse otras personas jurídicas en las que participen los tres sectores: privado, social y público con fines específicos que coadyuven al logro de los objetivos del Distrito.

#### 6.3.14 CONVENIOS DE COORDINACIÓN Y/O CONCERTACIÓN DE ACCIONES

Con el fin de coordinar acciones para conseguir un fin común, pueden celebrarse Convenios de Coordinación o de Concertación de acciones entre las autoridades públicas o entre estas y los particulares, definiendo roles y compromisos que traigan como resultado lograr un objetivo en común.

#### 6.3.15 CREACIÓN DE ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS

Se podrán constituir Organismos Descentralizados, con fondos totales o mayoritariamente del Municipio, con objeto de llevar a cabo una oportuna toma de decisiones y una más eficaz prestación de los servicios públicos. Éstos contarán con personalidad jurídica y patrimonio propios y se sujetarán a las disposiciones de la Ley para el Gobierno Municipal.

#### 6.3.16 DESCONCENTRACIÓN DE UNIDADES ADMINISTRATIVAS

Se podrán crear organismos administrativos desconcentrados que estarán jerárquicamente subordinados al Titular de la Dependencia que corresponda, para la eficaz atención y despacho de los asuntos en el Distrito Purísima-Alameda.

#### 6.3.17 EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES

De conformidad con los artículos 61 y 64 fracción III de la Ley del Mercado de Valores, el municipio podrá emitir certificados bursátiles, los cuales son títulos de crédito que representan la participación individual de sus tenedores en un crédito colectivo a cargo de personas morales o alguno de los derechos respecto de un patrimonio en fideicomiso. Se emiten en serie o en masa y se clasifican como un instrumento de deuda que se coloca a descuento o a rendimiento y al amparo de un programa.



### 6.3.18 ESTÍMULOS Y REDUCCIONES FISCALES

El Municipio podrá acordar formas de reducir o exentar el pago de contribuciones municipales a los contribuyentes, personas físicas o morales, que realicen actividades que beneficien el desarrollo del Distrito Purísima Alameda, ya sea en forma de descuentos, parcialidades, exenciones, prórrogas, entre otras. El otorgamiento de estos beneficios deberá realizarse con apego a la legislación tributaria en el estado y siempre estar acompañada de un esquema transparente de rendición de cuentas.

### 6.3.19 FACILIDADES ADMINISTRATIVAS

El municipio podrá otorgar facilidades administrativas a través de esquemas ágiles para los trámites en el Distrito. En el caso específico de los requerimientos de cajones de estacionamientos, otorgarán facilidades para efecto de solventar el número de cajones requeridos recurriendo a la figura de estacionamiento a distancia. Tratándose de solicitudes que resulten en la consolidación de la propiedad para efectos de acceder a los beneficios del DOT, se otorgarán las facilidades administrativas necesarias siempre que se dé cumplimiento a la normatividad jurídica aplicable.

### 6.3.20 FINANCIAMIENTO PRIVADO

Se podrán recibir recursos monetarios financieros del sector privado para llevar a cabo acciones de beneficio colectivo en el interior del Distrito Purísima Alameda.

### 6.3.21 POLÍGONOS DE ACTUACIÓN

De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2015, el Distrito Purísima Alameda podrá generar estrategias de mejoramiento urbano que se desarrollan bajo la modalidad de Polígonos de Actuación. Éste, es un sistema integrado de instrumentos de ejecución que tiene acción sobre un territorio definido para el desarrollo de proyectos urbanos integrales, cuyo objetivo es generar recursos para la ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y mantenimiento de los espacios públicos dentro del Distrito, facilitar la consolidación del suelo, regular las relaciones de los actores participantes en un marco de equidad y seguridad jurídica, proponer mecanismos de autofinanciamiento o de recuperación financiera que ofrezcan viabilidad, estableciendo condiciones de obligatoriedad a los actores involucrados para la consecución de los objetivos del proyecto. Su implementación requiere de la coordinación y concertación entre el municipio y los particulares.

### 6.3.22 PRESUPUESTO PARTICIPATIVO

De acuerdo con los artículos 53 y 55 de la Ley de Participación Ciudadana para el Estado de Nuevo León, podrá recurrirse al presupuesto participativo como mecanismo mediante el cual los ciudadanos, por medio de las asambleas ciudadanas o juntas de vecinos que existan en el Distrito, eligen y definen los proyectos, realizan obras o ejecución de programas a cargo del presupuesto de egresos municipal en esta modalidad, bajo la administración, ejecución y responsabilidad de las autoridades municipales correspondientes. El municipio podrá definir en coordinación con la asociación civil las partidas presupuestales y programas específicos que se sujetarán a esta modalidad y se desarrollarán al interior del Distrito. Se observará lo dispuesto en dicha Ley y en el Reglamento de Participación Ciudadana del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

### 6.3.23 RECATASTRACIÓN

Cuando se realicen modificaciones de superficie o de construcción o cualquier otro tipo de mejora, conforme al Decreto de valores unitarios emitido por el Congreso del Estado y el artículo 22 de la Ley de Catastro de Nuevo León, el municipio actualizará los valores catastrales de inmuebles ubicados en el Distrito Purísima Alameda.

## 6.4 MECANISMOS DE SEGUIMIENTO, CONTROL Y EVALUACIÓN

El presente Programa Parcial queda sujeto a acciones de seguimiento, evaluación, revisión y ajuste, desde el momento de su aprobación y por lo menos cada tres años. Estas acciones deberán cumplir los siguientes objetivos:

- a) Evaluar su aplicación, para confirmar o modificar las directrices establecidas;
- b) Determinar las acciones correctivas que deban incorporarse para solucionar la problemática urbana identificada;
- c) Evaluar la congruencia entre las acciones ejecutadas y las estrategias planteadas en términos de densidades, usos de suelo y demás restricciones a la urbanización y construcción; y
- d) Evaluar las acciones y metas establecidas en el nivel programático, así como su ejecución en el periodo propuesto, a partir de los compromisos establecidos con los distintos sectores responsables de ejecutar dichas acciones y de la asignación de los recursos económicos.

Las acciones de seguimiento, evaluación, revisión y ajuste deberán realizarse observando en todo momento el procedimiento indicado en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y demás disposiciones aplicables.

Están facultados para ejercer el seguimiento, control y evaluación del Programa Parcial, las siguientes instituciones:

#### 6.4.1 AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

El Ayuntamiento de Monterrey, revisará el presente Programa Parcial para confirmarlo o, en su caso, modificarlo, según lo establezcan las leyes aplicables.

#### 6.4.2 SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA DEL MUNICIPIO DE MONTERREY

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey es la dependencia responsable de su aplicación, en lo que respecta a la autorización de permisos y licencias de uso y edificación del suelo, así como de la urbanización de fraccionamientos, entre otras acciones urbanísticas; por lo será la instancia responsable en la revisión, evaluación y seguimiento del presente Programa parcial.

#### 6.4.3 ASOCIACIÓN CIVIL

La Asociación Civil a la que se hace referencia en el apartado 6.2 de este Programa Parcial, mantendrá un monitoreo permanente de la evolución del Distrito con motivo de la aplicación de esta normativa urbana. Las instituciones de investigación académica especializada localizadas en el Distrito colaborarán con la Asociación en las labores de monitoreo, medición, revisión, evaluación y seguimiento.

La Asociación presentará al Municipio y a la Asamblea Ordinaria, un reporte anual que refleje la evolución del Distrito, comparando las acciones emprendidas con la consecución de los objetivos previstos en este Programa Parcial. Dicho reporte anual podrá incluir propuestas concretas de intervención municipal, mismas que deberán formularse atendiendo a los principios que rigen a la asociación y referidos en el apartado previo 6.1.2

Las propuestas presentadas por la Asociación deberán ser estudiadas de forma obligatoria por el municipio y resueltas por el Ayuntamiento dentro de los seis meses siguientes a la aprobación, publicación y registro oficial del Programa. En caso de que impliquen modificaciones a los instrumentos de planeación urbana, se sujetarán a lo previsto por el artículo 56 y demás relativos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

# ÍNDICE DE MAPAS

- Mapa 1. Mapa de Contexto Local (2011)
- Mapa 2. (D-01) Mapa de delimitación del Distrito Purísima-Alameda
- Mapa 3. M ncha Urbana Zona Conurbada de Monterrey 1973-2011
- Mapa 4. Zonas de expansión (ZCM)
- Mapa 5. Modelo de Saturación Vial Zona Conurbada de Monterrey (2000-2020)
- Mapa 6. Modelo de contracción urbana 2010-2030 (ZCM)
- Mapa 7. (D-02) Mapa de Uso de Suelo (2016)
- Mapa 8. (D-03) Zonificación Secundaria
- Mapa 9. (D-04) Mapa de Sistema Vial
- Mapa 10. (D-05) Mapa de Ubicación de Estacionamientos
- Mapa 11. (D-06) Mapa de Vías de Transporte Colectivo en el Área de Estudio
- Mapa 12. Tiempos estimados de recorrido a sitios de interés
- Mapa 13. (D-07) Mapa de Accesibilidad Peatonal: Promedio de Ancho de Banquetas, 2014
- Mapa 14. Mapa de Ubicación de Universidades Privadas y Públicas ZCM
- Mapa 15. (D-08) Mapa de Equipamiento y Servicios Urbanos
- Mapa 16. (D-09) Mapa de Infraestructura: Red de Agua Potable
- Mapa 17. (D-10) Mapa de Infraestructura: Red de Drenaje Sanitario
- Mapa 18. (D-11) Mapa Ubicación de uso de suelo Habitacional, 2016
- Mapa 19. (D-12) Mapa de Baldíos y Abandonados, 2016
- Mapa 20. (D-13) Mapa de Uso de Suelo
- Mapa 21. (D-14) Mapa de Evolución de la Distribución de la Población Permanente
- Mapa 22. (D-15) Mapa de Inmuebles Históricos y de Valor Cultural y Artístico
- Mapa 23. (D-16) Mapa del Distrito Purísima-Alameda con división territorial por barrios
- Mapa 24. Mapa de Estratos Socio-económicos
- Mapa 25. (D-17) Mapa de Actividades económicas
- Mapa 26. Mapa de Clima Monterrey
- Mapa 27. Mapa de Islas Urbanas de Calor Monterrey
- Mapa 28. (D-18) Mapa de Topografía del Área de Estudio
- Mapa 29. (D-19) Mapa de Ubicación de Arborización
- Mapa 30. (D-20) Riesgos Químicos - Mapa de gasolineras, gaseras, e industrias que utilicen químicos
- Mapa 31. (D-21) Riesgos climatológicos/meteorológicos -Mapa de hidrología superficial
- Mapa 32. (D-22) Riesgos socio organizativos -Mapa de elementos socio-organizativos
- Mapa 33. (D-23) Riesgos socio organizativos -Mapa de criminalidad 2014
- Mapa 34. (P-01) Mapa de Zonas Estratégicas
- Mapa 35. (P-02) Mapa de Calles Completas
- Mapa 36. (P-03) Mapa de Reemplazamiento de Asfalto
- Mapa 37. (P-04) Aumento de Capacidad de Infraestructura
- Mapa 38. (P-05) Mapa de Ampliación de Red de Agua Potable
- Mapa 39. (P-06) Ampliación de Red de Drenaje Sanitario
- Mapa 40. (P -07) Ampliación de Red de Drenaje Pluvial
- Mapa 40. (P-08) Movilidad e Interconectividad
- Mapa 41. (P -09) Mapa de Propuestas de Nuevas Paradas de Autobuses Infraestructura

## ÍNDICE DE CUADROS

- Cuadro 1. Tabla con distribución de los Usos de Suelo
- Cuadro 2. Densidades y Lineamientos Urbanísticos Área de Estudio
- Cuadro 3. Desglose de rutas de transporte colectivo Distrito Purísima-Alameda
- Cuadro 4. Vialidades con mayor Concentración de Rutas de Transporte Público (Monterrey, N.L.)
- Cuadro 5. Equipamiento urbano
- Cuadro 6. Cobertura de infraestructura básica
- Cuadro 7. Vivienda (2010)
- Cuadro 8. Tenencia de la tierra
- Cuadro 9. Distribución de Población por AGEB Distrito Purísima-Alameda
- Cuadro 10. Unidades Economicas
- Cuadro 11. Análisis de Riesgos Actuales Distrito Purísima-Alameda
- Cuadro 12. Análisis de posible afectación por explosión de la gasolinera
- Cuadro 13. Encuesta con Vecinos (Habitantes Permanentes) - ¿Cuáles son sus preocupaciones para el Distrito y cuál es el grado de preocupación?
- Cuadro 14. Encuesta población flotante- ¿Cuáles son sus preocupaciones para el Distrito y cuál es el grado de preocupación?
- Cuadro 15. Encuesta con Vecinos (Habitantes permanentes) -Imagen colectiva Distrito Purísima-Alameda
- Cuadro 16. Encuesta con Vecinos (Habitantes Permanentes)- Seguridad en el Distrito Purísima-Alameda [n = 100]
- Cuadro 17. Intenciones por Zona Estratégica del Distrito Purísima-Alameda
- Cuadro 18. Lineamiento de uso mixto
- Cuadro 19. Tipologías de vivienda
- Cuadro 20. Matriz de tipología de vivienda para el Distrito Purísima-Alameda
- Cuadro 21. Tipologías de comercio y servicios
- Cuadro 22. Matriz de compatibilidad para comercio y servicios en el Distrito Purísima-Alameda
- Cuadro 23. CAV requerido por Zona Estratégica del Distrito Purísima-Alameda
- Cuadro 24. Banquetas y espacio frontal según tipología de vialidad a la que dé frente el lote
- Cuadro 25. Tabla General de medidas de componentes calles

# ÍNDICE DE FIGURAS

- Figura 1. La Alameda Mariano Escobedo
- Figura 2. Vista aérea del Distrito (Campus de la Universidad Regiomontana y La Alameda al fondo)
- Figura 3. Gráfica con distribución de los Usos de Suelo
- Figura 4. Corredor Avenida Constitución
- Figura 5. Corredores Av. José Ma. Pino Suárez y José Silvestre Aramberri
- Figura 6. Red vial eje sur del Distrito Purísima-Alameda
- Figura 7. Calle Subcolectora Padre Mier. (Con autos estacionados en vía pública y banqueteta)
- Figura 8. Calle local típica con autos estacionados en vía pública
- Figura 9. Intersección Av. Juárez y Ocampo
- Figura 10. Obstrucción de paso peatonal
- Figura 11. Intersección Av. José María Pino Suárez y José Modesto Arreola
- Figuras 12, 13 y 14. Casos típicos de banquetetas con obstrucciones
- Figuras 15 y 16. Equipamiento Educativo: Universidad Regiomontana (U-ERRE)
- Figuras 17. Estado típico del tendido aéreo del cableado eléctrico y de comunicaciones
- Figura 18. Caso típico de tipología de vivienda
- Figuras 19, 20 y 21. Inmuebles en evidente estado de abandono
- Figura 22. Modelo de Sostenibilidad para la vivienda
- Figura 23. Av. Pino Suárez esquina con Juan Ignacio Ramón.  
Presencia de contaminación visual, comercio informal y transporte público sin infraestructura de paradas adecuada.
- Figuras 24 y 25. Edificaciones en evidente estado de abandono
- Figura 26. Actividad Social de la Comunidad
- Figura 27. Crecimiento poblacional en la Zona Conurbada de Monterrey 1895-2025
- Figura 28. Crecimiento poblacional en la Zona Centro de Monterrey 1940-2030
- Figura 29. Comportamiento mensual del clima en Monterrey, N.L
- Figura 30. Inundación 1909, Río Santa Catarina, Monterrey
- Figura 31. Inundación reciente del Río Santa Catarina
- Figura 32. Rompe Picos, Huracán Alex 2010
- Figura 33. Reforestación de Plaza La Purísima con especies nativas
- Figura 34. Junta con vecinos y grupos colectivos
- Figura 35. Colaboración y acciones comunitarias
- Figura 36. Talleres de acciones colectivas
- Figura 37. Trabajo en campo. Vinculación LabCiudad U-ERRE y vecinos del Distrito Purísima-Alameda
- Figura 38. Vista aérea Distrito Purísima-Alameda (vista parcial)
- Figura 39. Vivienda Unifamiliar dentro del Distrito Purísima-Alameda
- Figura 40. Banqueta y remetimiento. Ejemplo de sección de calle subcolectora
- Figura 41. Regla de altura máxima
- Figura 42. Representación de posibles soluciones de configuración urbana
- Figura 43. Sección General de componentes de calles
- Figura 44. Diseño tipo de estacionamiento en superficie
- Figura 45. Modelo de gestión, fomento y operación administrativa del Programa Parcial



GOBIERNO DE  
**MONTERREY**  
ADMINISTRACIÓN 2019-2021