



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

GACETA

MUNICIPAL

ÓRGANO INFORMATIVO DEL AYUNTAMIENTO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

VOLUMEN XXI
ESPECIAL DISTRITO TEC
NOVIEMBRE
2015

EJEMPLAR GRATUITO



La *Gaceta Municipal* es una publicación del Ayuntamiento de Monterrey elaborada en la Dirección Técnica de la Secretaría del Ayuntamiento, Palacio Municipal, Zaragoza y Ocampo s/n, segundo piso, centro de Monterrey, Nuevo León. Editor responsable: Óscar Efraín Herrera Arizpe. Puede consultarse en su versión electrónica en la página: <http://www.mty.gob.mx/>.



Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec



1. ANTECEDENTES • 9

- 1.1. El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013–2015: Programas de Reordenamiento Urbano • 9
- 1.2. Participación del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, en colaboración con el Instituto Municipal de Planeación y Convivencia de Monterrey, como coordinador del programa
- 1.3. Marco Legal • 11
- 1.4. Metodología • 12
- 1.5. Delimitación de la Zona Estratégica • 13
- 1.6. Congruencia con los niveles superiores de planeación • 15
 - 1.6.1. Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2013-2018 • 16
 - 1.6.2. Programa Estatal de Desarrollo Urbano 2030 • 18
 - 1.6.3. Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013–2025 • 18
- 1.7. Participación de los vecinos de las colonias del Distrito Tec • 22
 - 1.7.1. Programa de reuniones con vecinos • 22
 - 1.7.2. El rol del ITESM • 23

2. MEDIO FÍSICO Y PROBLEMÁTICA AMBIENTAL • 25

- 2.1. Urbanización • 25
- 2.2. Morfología y Riesgos Geológicos • 25
- 2.3. Hidrología superficial • 26
- 2.4. Problemática ambiental: Flora y Fauna natural • 28
 - 2.4.1. Flora • 28
 - 2.4.2. Fauna • 28
- 2.5. Medio ambiente urbano • 29

3. MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO • 30

- 3.1. Infraestructura de agua y drenaje • 30
- 3.2. Infraestructura de manejo del agua pluvial • 31
- 3.3. Infraestructura eléctrica y de gas • 32
- 3.4. Usos de suelo • 33
- 3.5. Análisis del equipamiento educativo • 37
- 3.6. Zonificación general con base en usos de suelo • 39
- 3.7. Tamaño de los lotes • 40

4. DEMOGRAFÍA • 42

5. PROBLEMÁTICA INMOBILIARIA Y OPORTUNIDADES DEL SECTOR • 45

- 5.1. Vivienda • 45

- 5.1.1. Vivienda en la zona sur de Monterrey • 45
- 5.1.2. Tendencias de la oferta inmobiliaria en la zona Monterrey Sur • 46
- 5.1.3. Oferta Inmobiliaria actual en la Zona Sur de Monterrey • 46
- 5.1.4. Vivienda en el Distrito Tec • 50
- 5.2. Análisis de la demanda potencial de vivienda • 51
- 5.3. Inmobiliario comercial y de servicios en la zona Monterrey Sur y el Distrito Tec • 52
 - 5.3.1. Análisis de la oferta comercial en Monterrey Sur • 52
 - 5.3.2. Oferta de edificios de oficinas • 57
- 6. MOVILIDAD • 57**
 - 6.1. Situación actual en el Distrito Tec • 57
 - 6.1.1. Aforos vehiculares • 58
 - 6.1.2. Problemática del estacionamiento en la actualidad • 59
 - 6.2. Situación actual del ITESM • 60
 - 6.2.1. Encuesta *Mi campus*. Localización de rutas ciclistas, peatonales, intersecciones peligrosas y estacionamientos • 60
 - 6.2.2. Encuesta Origen y Destino–ITESM • 62
 - 6.3. Reflexiones • 63
- 7. IMAGEN URBANA Y ESPACIO PÚBLICO • 64**
 - 7.1. Evaluación • 64
 - 7.2. Evaluación de imagen urbana • 65
- 8. DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO DEL DISTRITO TEC (FODAS) • 67**
 - 8.1. Fortalezas • 67
 - 8.2. Debilidades • 67
 - 8.3. Amenazas • 68
 - 8.4. Oportunidades • 68
- OBJETIVOS, ESTRATEGIAS, PROGRAMAS, NORMAS E INSTRUMENTOS • 69**
 - ASPIRACIÓN CIUDADANA • 69**
 - VISIÓN A FUTURO • 69**
- 9. OBJETIVOS • 70**
 - 9.1. Objetivo general • 70
 - 9.2. Objetivos en materia de desarrollo urbano • 70
 - 9.3. Objetivos en materia de espacio público e imagen urbana • 70
 - 9.4. Objetivos en materia de movilidad • 71
 - 9.5. Objetivos en materia de infraestructura y equipamiento • 71
 - 9.6. Objetivos en materia de control urbano y participación ciudadana • 72
 - 9.7. Objetivos en materia de medio ambiente • 72
 - 9.8. Objetivos en materia de desarrollo económico e innovación • 72
- 10. NIVEL ESTRATÉGICO • 72**
 - 10.1. Líneas estratégicas para el Desarrollo Urbano y la Regeneración del Distrito Tec 72
 - 10.2. Pronóstico de desarrollo y regeneración • 73
 - 10.3. Estrategias • 76
 - 10.3.1. Estrategia general • 76
 - 10.3.2. Estrategias en materia de desarrollo urbano • 76
 - 10.3.2.1. Estrategia de uso del suelo • 77



-
- 10.3.2.2. Estrategia de densidades • 78
 - 10.3.2.3. Estrategia de Polígonos de Actuación • 79
 - 10.3.3. Estrategias en materia de espacio público e imagen urbana • 85
 - 10.3.4. Estrategias en materia de movilidad • 86
 - 10.3.4.1. Estrategia vial • 86
 - 10.3.4.2. Estrategia en sistemas de transporte • 87
 - 10.3.4.3. Estrategia de estacionamientos • 88
 - 10.3.5. Estrategias en materia de infraestructura y equipamiento • 88
 - 10.3.6. Estrategias en materia de control urbano y participación ciudadana • 89
 - 10.3.7. Estrategias en materia de medio ambiente • 90
 - 10.3.8. Estrategias en materia de desarrollo económico e innovación • 90
 - 11. NIVEL NORMATIVO DEL DESARROLLO URBANO • 91**
 - 11.1. Normas de uso de suelo, densidad de vivienda y estacionamiento • 91
 - 11.1.1. Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo y estacionamientos • 92
 - 11.1.2. Normas para usos del suelo y de estacionamientos 1 • 02
 - 11.2. Normas de densidad • 102
 - 11.2.1. Densidades y lineamientos urbanísticos • 103
 - 11.3. Lineamientos de diseño urbano para edificaciones localizadas en las zonas en donde se aplique la figura denominada Polígonos de Actuación • 104
 - 11.3.1. Normas de disposición de la construcción • 104
 - 11.3.2. Normas de configuración de edificios • 105
 - 11.3.3. Normas de arquitectura • 106
 - 11.3.4. Normas de paisaje y señalización • 106
 - 11.3.5. Normas ambientales • 106
 - 11.4. Secciones viales • 107
 - 12. PROGRAMAS • 116**
 - 12.1. Programas de desarrollo urbano del Distrito Tec • 116
 - 12.1.1. Subprograma de difusión del Distrito Tec • 116
 - 12.1.2. Subprograma de Promoción de la Regeneración Urbana y calles completas del Distrito Tec • 116
 - 12.1.2.1. Subprograma de gestión de los Polígonos de Actuación de las calles completas • 117
 - 12.1.2.2. Subprograma de promoción del mejoramiento de las zonas unifamiliares y atracción de nuevas familias • 117
 - 12.1.2.3. Subprograma de promoción del mejoramiento de zonas vulnerables • 117
 - 12.1.3.4. Subprograma ambiental • 118
 - 12.2. Programa de mejoramiento de la infraestructura del Distrito Tec • 118
 - 12.2.1. Subprograma de mejoramiento de la infraestructura básica y las aguas pluviales del Distrito Tec • 118
 - 12.2.2. Subprograma de mejoramiento de la infraestructura eléctrica y de cableado del Distrito Tec • 118
 - 12.3. Programa de fomento de la movilidad sustentable del Distrito Tec • 118
 - 12.3.1. Subprograma de regeneración de corredores urbanos bajo el modelo de calles completas del Distrito Tec • 118
 - 12.3.2. Subprograma de regulación de estacionamiento sobre la vía pública del Distrito Tec • 119
 - 12.3.3. Subprograma de infraestructura ciclista del Distrito Tec • 119

- 12.3.4. Subprograma de fomento a la modernización del sistema de transporte público incluyendo la reorganización y rediseño de cada ruta del Distrito Tec • 119
- 12.3.5. Subprograma de reconfiguración de corredores viales y peatonales del Distrito Tec • 119
- 12.4. Programa de manejo integral del espacio público en el Distrito Tec • 119
 - 12.4.1. Subprograma de sustitución y mantenimiento del arbolado en Distrito Tec • 120
 - 12.4.2. Subprograma de regeneración de parques y aprovechamiento del espacio público del Distrito Tec • 120
 - 12.4.3. Subprograma de manejo y recuperación de bajo puentes del Distrito Tec • 120
 - 12.4.4. Subprograma de mejoramiento de banquetas del Distrito Tec • 121
 - 12.4.5. Subprograma de mantenimiento del espacio público del Distrito Tec • 121
 - 12.4.6. Subprograma de manejo de residuos del Distrito Tec • 121
 - 12.4.7. Subprograma de señalización e imagen urbano del Distrito Tec • 121
- 12.5. Programa de participación ciudadana en la vigilancia urbanística: «VECINOS VIGILANTES» del Distrito Tec • 121
- 12.6. Programa vinculación transversal del Distrito Tec • 122
- 13. NIVEL INSTRUMENTAL • 126**
 - 13.1. Consejo de Vecinos del Distrito Tec y Vecinos Vigilantes • 126
 - 13.1.1. Consejo de Vecinos del Distrito Tec • 126
 - 13.1.2. Programa «VECINOS VIGILANTES» • 127
 - 13.2. Organismo Promotor de la Regeneración Urbana del Distrito Tec • 128
 - 13.3. Seguimiento, evaluación, revisión y ajuste del Programa Parcial • 128



1. ANTECEDENTES

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

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

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

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

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

- a) Mejoramiento en la interrelación con las zonas habitacionales colindantes.
- b) Estrategias y políticas de movilidad sustentable, que impulse el transporte masivo y el no motorizado, además de desincentivar el transporte particular.
- c) Estrategias de incentivación de edificios para estacionamiento, en zonas estratégicas, y desincentivación del estacionamiento en la vía pública. Dentro de esta estrategia contemplar el aprovechamiento del subsuelo, en los espacios públicos, para la construcción de estacionamientos, bajo la figura jurídica o administrativa correspondiente.
- d) Habilitación de ciclorutas, que comuniquen a las zonas habitacionales con las instalaciones educativas, médicas o comerciales.

¹ Ayuntamiento de Monterrey. (2013). Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013–2025.

- e) Densificación intensa o moderada, en algunos casos con límites de alturas, buscando un paisaje urbano estético y humano, según las características previstas para el polígono.
- f) Mejoramiento de la imagen urbana y del espacio público, que fomenten la integración social.
- g) Mejoramiento de la habitabilidad, en las zonas residenciales, mediante opciones de entretenimiento y esparcimiento;
- h) Promoción del desarrollo social y económico en zonas deprimidas, buscando disminuir las desigualdades que pudieran existir en su entorno.
- i) Inclusión de estrategias ambientales, en los proyectos, obras y acciones urbanas.
- j) Revisión de la normativa urbanística.
- k) Ordenamiento de los usos del suelo, fomentando la mixtura de usos complementarios y compatibles, restringiendo los usos del suelo incompatibles.
- l) Estrategias para el desarrollo de proyectos detonadores, que impulsen el mejoramiento urbano de la zona.
- m) Estrategias de aprovechamiento de espacios públicos, subutilizados o abandonados.
- n) Programa de seguridad, tanto al interior de las instalaciones o equipamientos, como en las colonias colindantes o que se ubiquen dentro del polígono.
- o) Otros.

Dentro del plano E03A, el PDUMM identifica como zona estratégica, y susceptible al programa de Reordenamiento Urbano, al polígono que incluye al campus Monterrey del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y sus colonias vecinas, en lo posterior llamado Distrito Tec.

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

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

El ITESM anunció durante el año 2013 el inicio de los trabajos, mediante la iniciativa Distrito Tec, reconociendo la relación histórica del campus Monterrey con las colonias que lo rodean y la responsabilidad de trabajar de forma conjunta a fin de impulsar la creación de una comunidad dinámica, segura e inspiradora que atraiga y retenga talento.

El Plan Maestro del Campus Monterrey fue presentado en febrero de 2014, bajo una visión integral de formación, que favorezca la conexión y vinculación de las diferentes áreas del campus, así como una mejor integración con su entorno urbano.

En ese sentido el ITESM, definió áreas que se mantienen como del corazón académico del campus, creando nuevos espacios deportivos, culturales y recreativos, que potencialmente se abrirán para el uso público, así como el desarrollo de un clúster de investigación, innovación y emprendimiento que impulse la productividad y competitividad de la ciudad de Monterrey, de Nuevo León y de México.

Los estudios preliminares para el presente Programa Parcial fueron iniciados por el ITESM desde enero de 2013 y la elaboración de este documento dio inicio formalmente, con la convocatoria a vecinos de colonias colindantes, en junio de 2014.



1.3. Marco Legal

La formulación de este Programa Parcial de Desarrollo Urbano del polígono definido como «Distrito Tec» en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, se encuentra fundamentado a lo dispuesto por el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que textualmente dice: *«La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico...»*

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

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

De igual manera el artículo 15 de la Ley General de asentamientos Humanos dispone que: *«los planes o programas estatales y municipales de desarrollo urbano, de centros de población y sus derivados, serán aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades locales, con las formalidades previstas en la legislación estatal de desarrollo urbano, y estarán a consulta del público en las dependencias que lo apliquen»*

En cuanto a la participación ciudadana en materia de desarrollo urbano, el artículo 50 de la Ley General de Asentamientos Humanos, dispone: *«La Federación, las entidades federativas y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias conforme a la legislación aplicable, promoverán la constitución de agrupaciones comunitarias que participen en el desarrollo urbano de los centros de población, bajo cualquier forma jurídica de organización»* y el artículo 57 establece: *«Cuando se estén llevando a cabo construcciones, fraccionamientos, condominios, cambios de uso o destino del suelo u otros aprovechamientos de inmuebles que contravengan las disposiciones jurídicas de desarrollo urbano, así como los planes o programas en la materia, los residentes del área que resulten directamente afectados tendrán derecho a exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones procedentes...»*

Acorde con esas normas constitucionales y de carácter general, en Nuevo León, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, precisa en su artículo 10 que son facultades y obligaciones de los Municipios, entre

otras el elaborar, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población, parciales y los demás que de éstos deriven, los reglamentos y disposiciones de carácter general en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, zonificación, construcción, estacionamientos, así como vigilar su cumplimiento; promover los programas y realizar acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en sus municipios; y dictaminar y resolver las solicitudes de constitución de Polígonos de Actuación de su competencia; Evaluar, autorizar o negar las solicitudes de reagrupamiento parcelario que les sean presentadas, de conformidad con las disposiciones jurídicas vigentes.

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

Además, la actual Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en sus artículos 300, fracción III, 301, 305 fracción V, 309, 310 y 311, así como la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado en sus artículos 41 Bis-9 al 41 Bis-28, inclusive, incluyen en su articulado, la primera, instrumentos de fomento al desarrollo urbano como lo son los Polígonos de Actuación, reagrupamiento parcelario e incremento en densidades, mientras que la segunda Ley posibilita la aplicación del Impuesto de Mejoría Específica de la Propiedad y a través de los cuales se permitirá la ejecución de acciones e inversiones con la participación, según corresponda, de los sectores público, social y privado, a través de las cuales estaremos en posibilidad de regenerar y redensificar el centro de nuestra ciudad, entre otros proyectos que a futuro se consideren en materia del desarrollo urbano municipal sustentable, la elaboración, consulta y aprobación del presente Programa Parcial se encuentra justificada al darse cumplimiento al párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el Estado.

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

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

1.4. Metodología

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



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

1.5. Delimitación de la Zona Estratégica

La zona estratégica Distrito Tec es un polígono localizado al sur de la Zona Metropolitana de Monterrey (ZMM). Está formado por 452.36 hectáreas (ha) y se caracteriza por contar con el campus insignia del ITESM, universidad fundada en el año 1943 que fue uno de los detonadores de la actual configuración del espacio urbano (Mapa 1).

El PDUMM lo define de la siguiente manera:

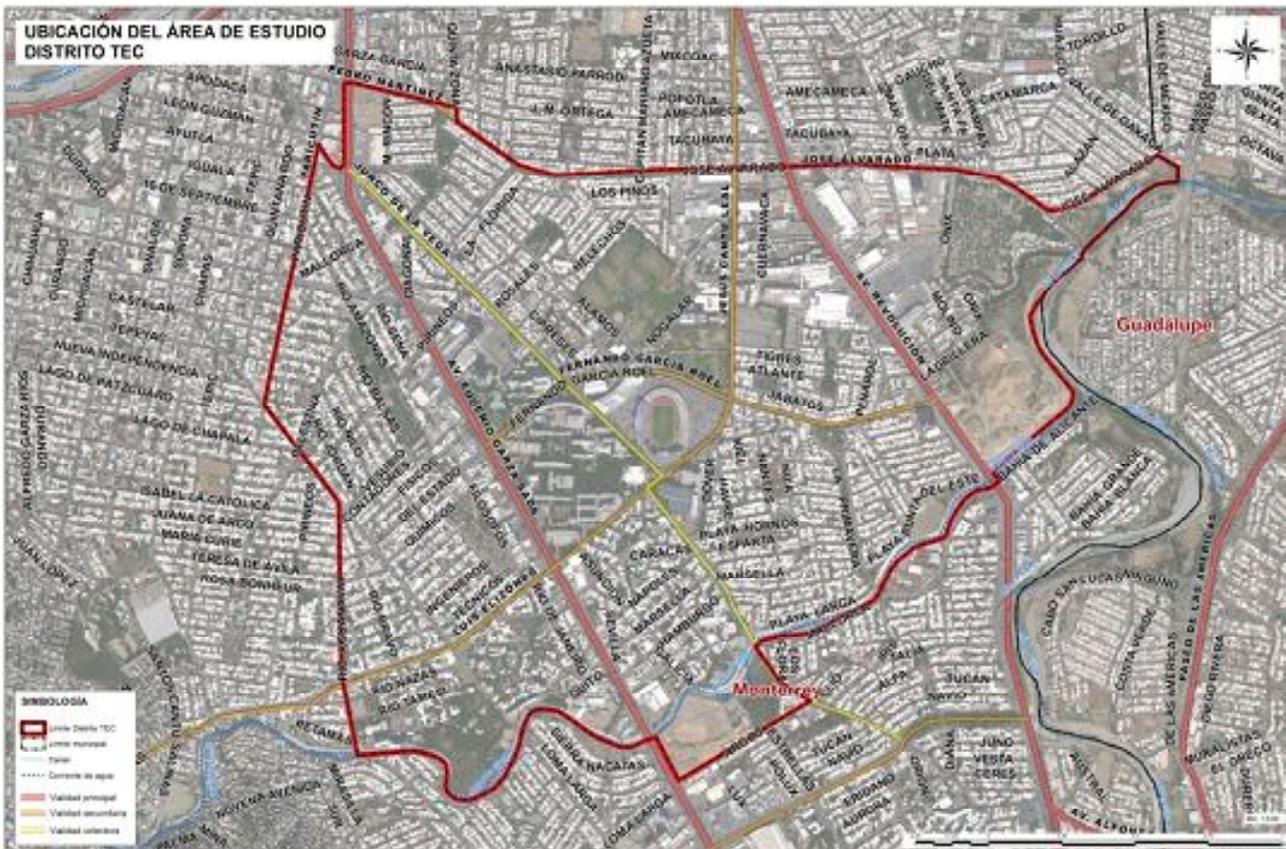
- Al norte las calles E. Martínez Celis hasta José Alvarado, y José Alvarado hasta el Río La Silla;
- Al oriente el Río La Silla;
- Al sur el Arroyo Seco,
- Y al poniente, las calles Paricutín hasta Río Pánuco; Río Pánuco hasta Río Aguanaval; y Río Aguanaval hasta el Arroyo Seco.

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

1. Altavista
2. Nueva España
3. Ancón del Huajuco (A partir de la avenida José Alvarado hacia el sureste)
4. Buenos Aires (De José Alvarado hacia el sur)
5. Cerro de la Silla
6. Fraccionamiento Estadio (Primer y Segundo sector)
7. Jardines de Altavista
8. L.T.H.
9. La Primavera (Incluye Primer sector y Tercer sector)
10. Ladrillera
11. México
12. Narvarte
13. Plaza Revolución
14. La Florida
15. Rincón de Alta Vista
16. Roma (Desde Paricutín hacia el sureste)

- 17. Sin Nombre de Colonia 34 (ITESM e industrias vecinas)
- 18. Sin Nombre de Colonia 35 (empresas industriales y comerciales sobre la avenida Revolución)
- 19. Tecnológico (Tecnológico ampliación)
- 20. Valle Primavera
- 21. Villa Estadio
- 22. Villa Florida
- 23. Residencial Florida

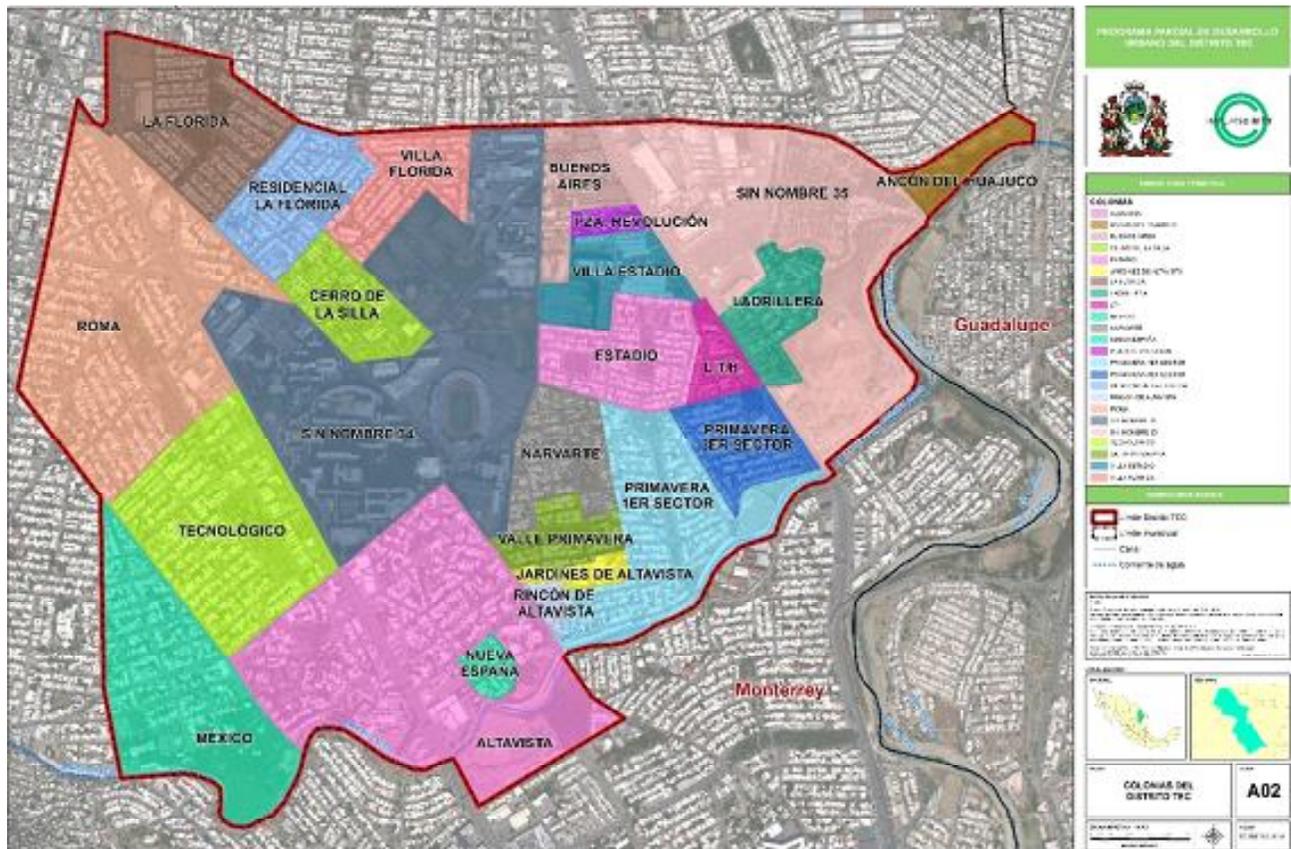
Mapa 1. Polígono del Distrito Tec y Zona impactada por la urbanización



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



Mapa 2. Colonias del Distrito Tec.



Fuente: IMPLANCO, 2015

Dentro del polígono identificado como Sin Nombre 35, es importante mencionar la existencia del Predio Alfonso Reyes, el cual es un asentamiento humano ubicado en los márgenes del Arroyo Seco y de acuerdo al Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León es una zona de riesgo hidrometeorológico, que además, junto con la colonia Ladrillera, están inmersos en una zona en transformación, de antiguas áreas de industria que van cediendo su lugar a nuevos desarrollo habitacionales, comerciales y de servicio, como es el caso del desarrollo habitacional «Iconos» ubicado al poniente del Panteón Jardín y al denominado «Nuevo Sur» ubicado al sur de la colonia Ladrillera y del Predio Alfonso Reyes. En esta zona es necesario prever acciones de mejoramiento urbano, a través de una regeneración social. Así mismo se identifica en el extremo poniente del cauce del Arroyo Seco, el área del cerro de la Campana, sitio en donde se ubican asentamientos que también demandan la implementación de políticas de regeneración social, que permitan el mejoramiento urbano y social de la población residente.

1.6. Congruencia con los niveles superiores de planeación

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

1.6.1. Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2013-2018

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

1. Reducir las necesidades de movilidad fomentando la existencia de desarrollos con equipamiento, servicios e infraestructura.
2. Promover el mantenimiento y modernización de la infraestructura vial y de transporte bajo criterios de «calle completa», seguridad y eficiencia.
3. Incentivar proyectos de recuperación, ampliación y mantenimiento de infraestructura peatonal y ciclista para incrementar viajes sustentables.
5. Impulsar sistemas públicos de bicicletas.
7. Promover entre actores públicos y privados el desarrollo de sistemas orientados a racionalizar el uso del automóvil a nivel institucional.
8. Impulsar acciones para reducir las necesidades de circulación y estacionamiento de vehículos privados.

9. Desarrollar y poner en práctica un programa integral de cultura de respeto para el uso de la infraestructura vial.
10. Priorizar al peatón en las políticas de movilidad urbana

1.6.2. Programa Estatal de Desarrollo Urbano 2030

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

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

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

1.6.3. Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 – 2025

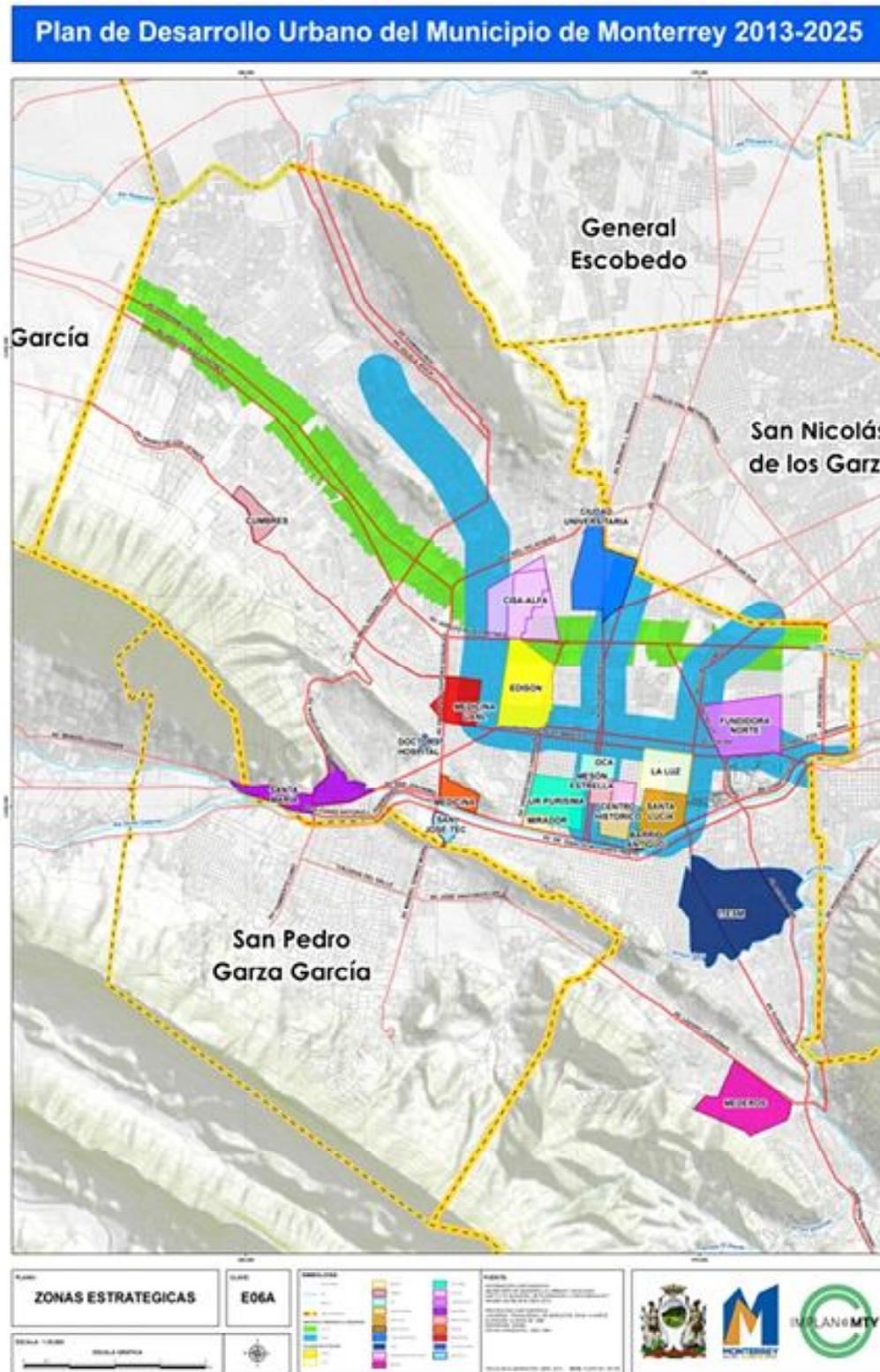
En cuanto al PDUMM, en su nivel estratégico, indica en su página 98:

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

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. Dentro de éstas se localiza el polígono definido como «Distrito Tec», como se muestra en el mapa a continuación:

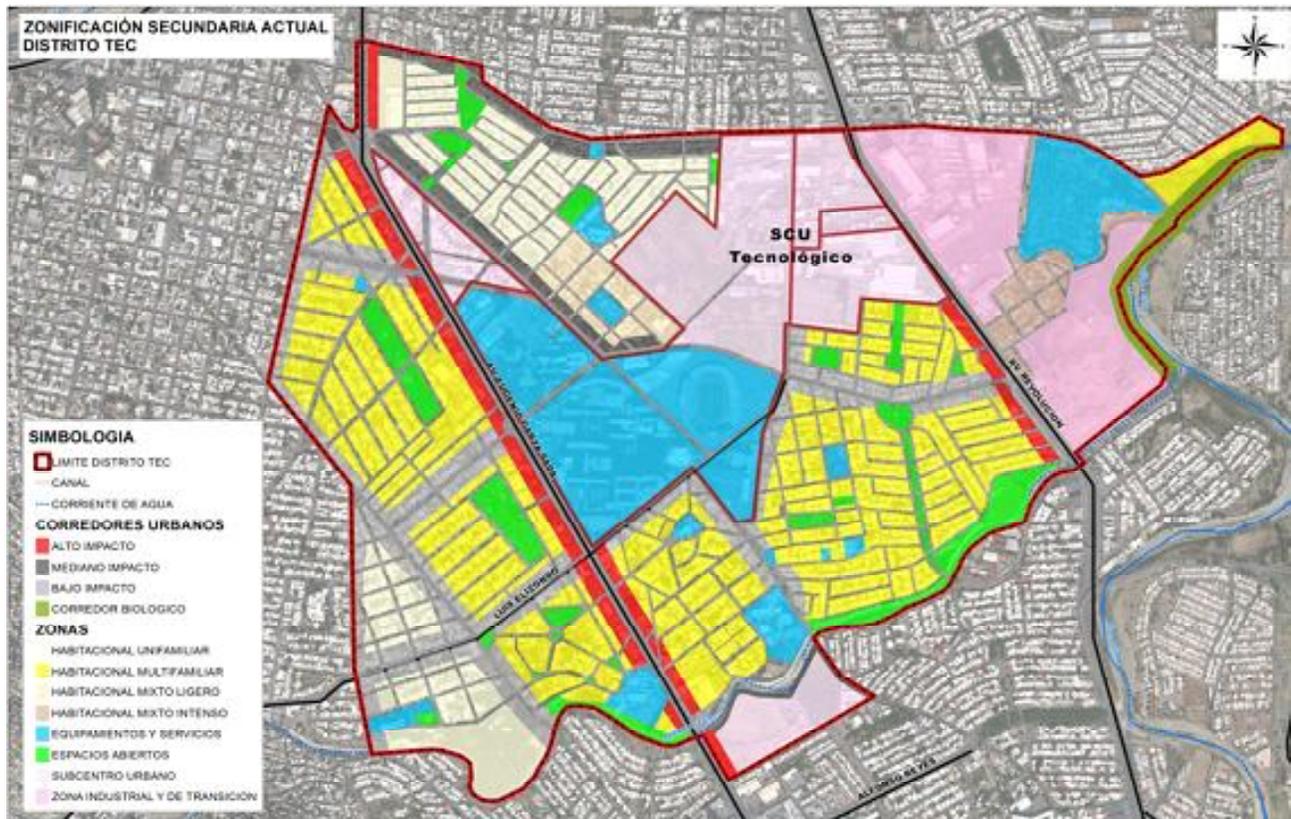


Figura 1. Zonas estratégicas. PDUMM 2013-2025.



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

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



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

1.7. Participación de los vecinos de las colonias del Distrito Tec

1.7.1. Programa de reuniones con vecinos

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

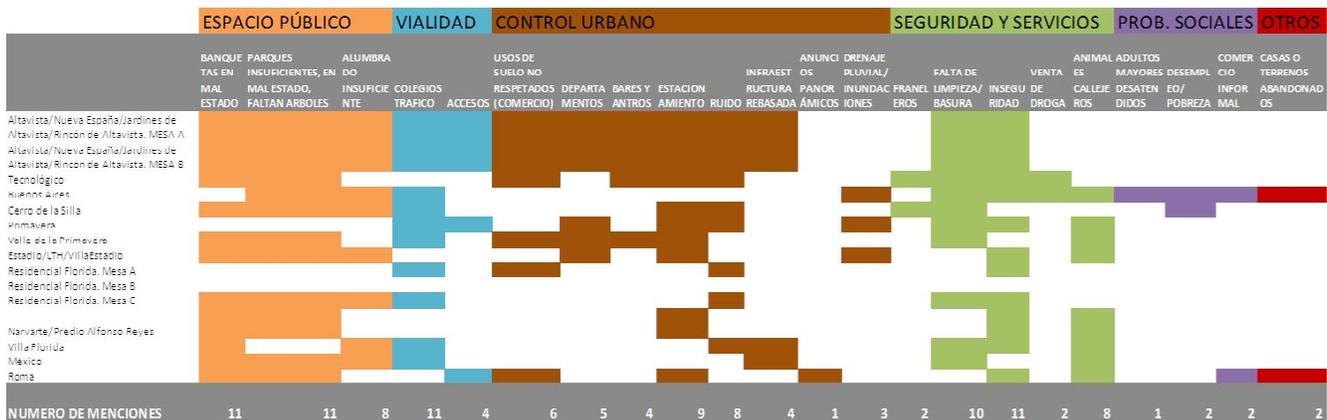
1. Detonar la reflexión, el diálogo y el intercambio de ideas,
2. Construir una visión compartida para el desarrollo de la zona,
3. Activar e identificar liderazgos para generar sinergias,
4. Generar acuerdos que permitan la ejecución de acciones de mejora.
5. Con todo lo anterior, proveer de información a procesos de diseño técnico y avanzar en la construcción de una comunidad participativa e innovadora.

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

1. Introducción. Punto de partida.
2. Convocatoria general. Primera reunión el 14 de junio de 2014 y arranque de trabajos.
3. Reuniones por colonia. Integración del diagnóstico participativo.
4. Estructura de organización por colonia. Integración de mesas directivas por colonia.
5. Trabajo en cada colonia. Trabajo en el ITESM.
6. Mesa de representantes de vecinos del Distrito Tec. Fortalecimiento de este trabajo y planteamiento del Consejo de Vecinos Distrito Tec.

Las sesiones de trabajo fueron guiadas en su mayor parte por un grupo de profesores y directivos del ITESM, con experiencia en trabajo en comunidades y en el manejo de metodologías de consenso, las cuales promueven una participación equilibrada de todos los asistentes, permiten la libre expresión de ideas, el respeto por las opiniones expresadas y la toma de decisiones participativa. Con todo esto, se pretende hacer eficiente el uso del tiempo de los vecinos que participan en las reuniones y el logro de resultados concretos.

Figura 2. Problemas urbanos a partir de consulta ciudadana.



Fuente: Diagnóstico participativo colonias Distrito Tec



Se destacan las siguientes problemáticas:

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

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

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

1.7.2. El rol del ITESM

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

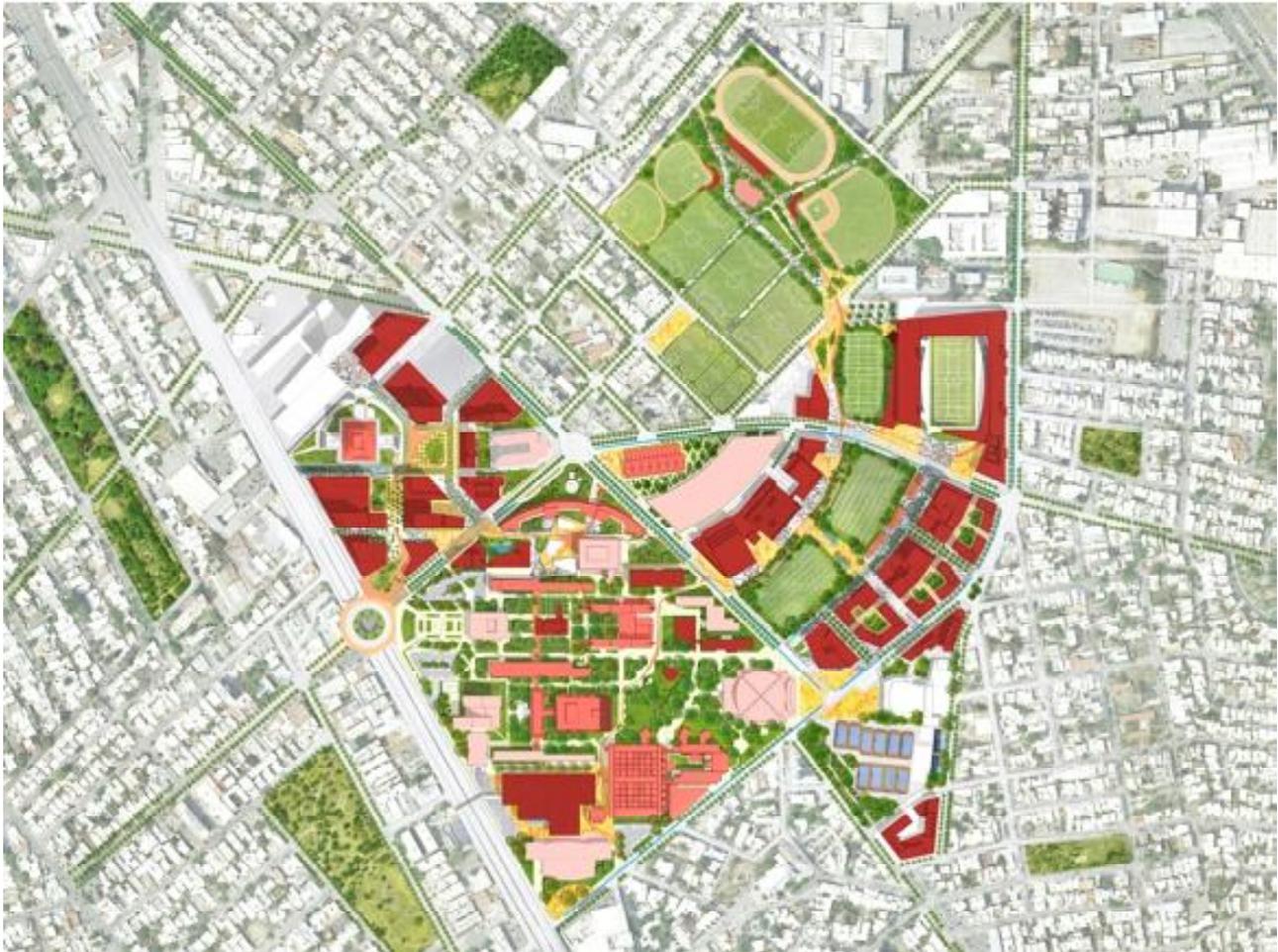
Este compromiso, donde el rol de la academia y la sociedad civil cobra importancia para asegurar la permanencia del proyecto en el largo plazo, permite iniciar la configuración de una iniciativa de transformación urbana con un enfoque integral. El proyecto se estructura bajo la visión de vincular productivamente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

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

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

En este sentido, el ITESM ha definido áreas que se mantienen como el corazón académico del campus, nuevos espacios que, potencialmente, serán de acceso abierto al público y el desarrollo de un clúster de investigación, innovación y emprendimiento para impulsar la productividad y competitividad de Monterrey, Nuevo León, y México.

Figura 3. Plan Maestro Campus Monterrey, 2014.



Fuente: *Una visión que transforma*. ITESM, 2014.

2. MEDIO FÍSICO Y PROBLEMÁTICA AMBIENTAL

2.1. Urbanización

El proceso de urbanización de la zona que conforma al Distrito Tec se inició en 1929 con el fraccionamiento de la colonia Altavista. Este proceso se continuó en 1935, con la instalación de varias colonias residenciales, como la Colonia Roma y el Contry Club de Golf que posteriormente se convirtió en la colonia Contry (1955). Tras la inauguración del Campus Monterrey del ITESM, la zona empezó a desarrollarse de forma intensa hasta llegar a su configuración actual.

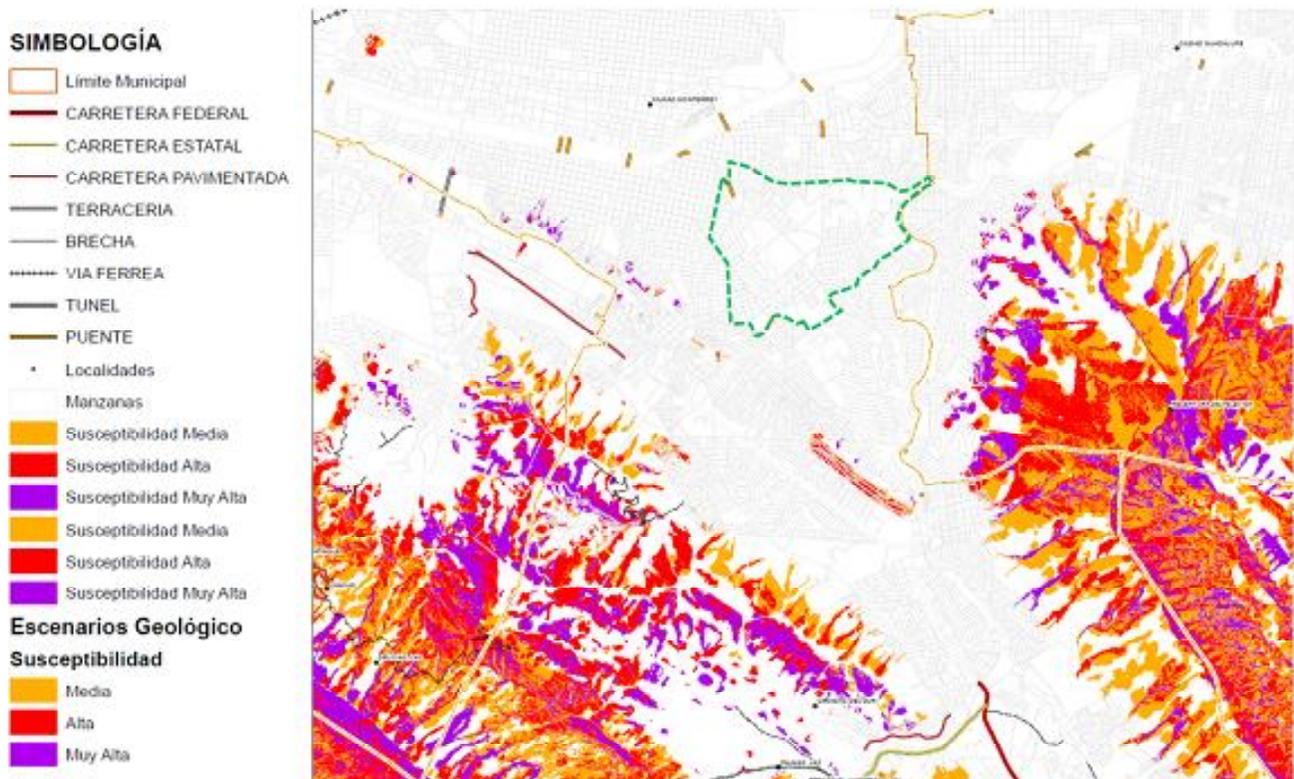
Actualmente, el polígono del Distrito Tec se encuentra totalmente urbanizado, sin espacio disponible y sin reservas territoriales aparentes. Diversos escurrimientos menores han sido ocupados por vialidades. Así mismo, las planicies de inundación del Arroyo Seco y del Río La Silla, han sido substituidas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

2.2. Morfología y Riesgos Geológicos

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

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

Mapa 5. Topografía y riesgos geológicos.



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

2.3. Hidrología superficial

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

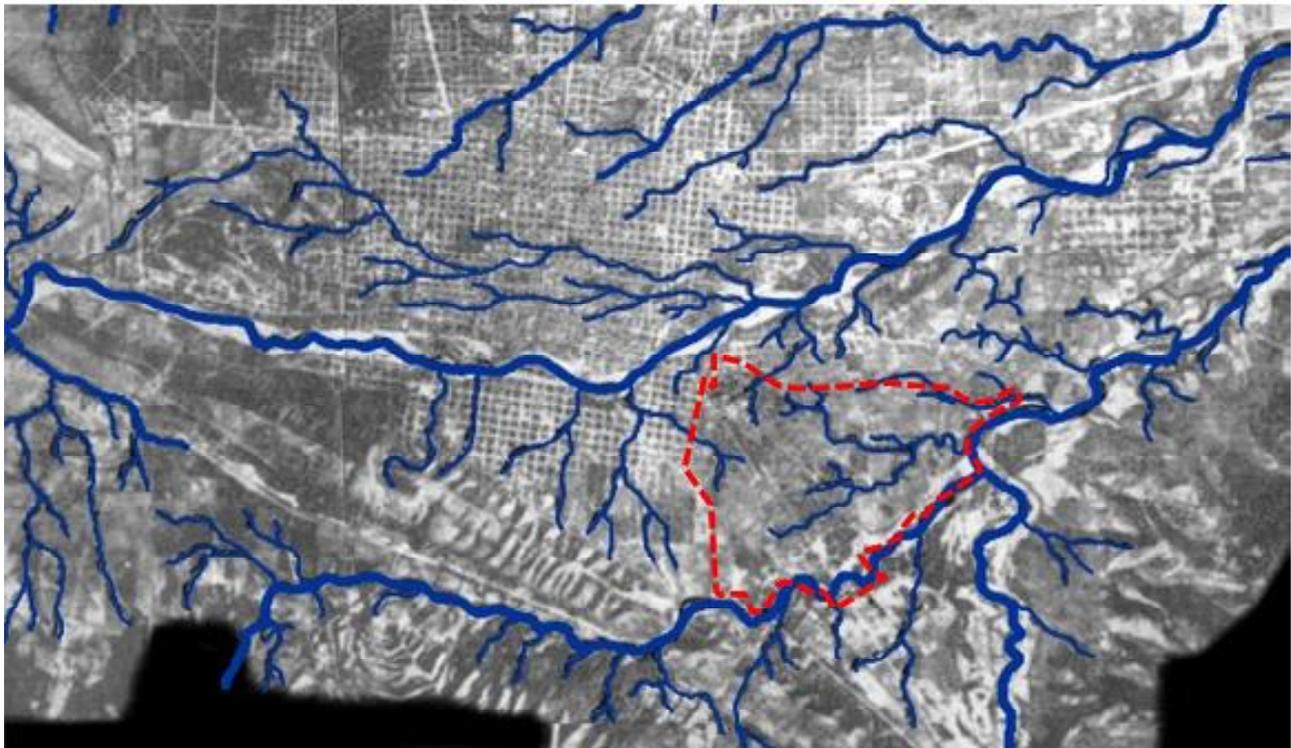
El Arroyo Seco y el Río La Silla existían con condiciones similares a las actuales. Adicionalmente, un arroyo bifurcado, que descargaba las aguas al Río La Silla, existía la zona, con una rama localizada donde actualmente está el campus del ITESM, atravesando los jardines y el Estadio Tecnológico, y otra sobre la actual calle Ricardo Covarrubias; atravesando a nivel la avenida Revolución.

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

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

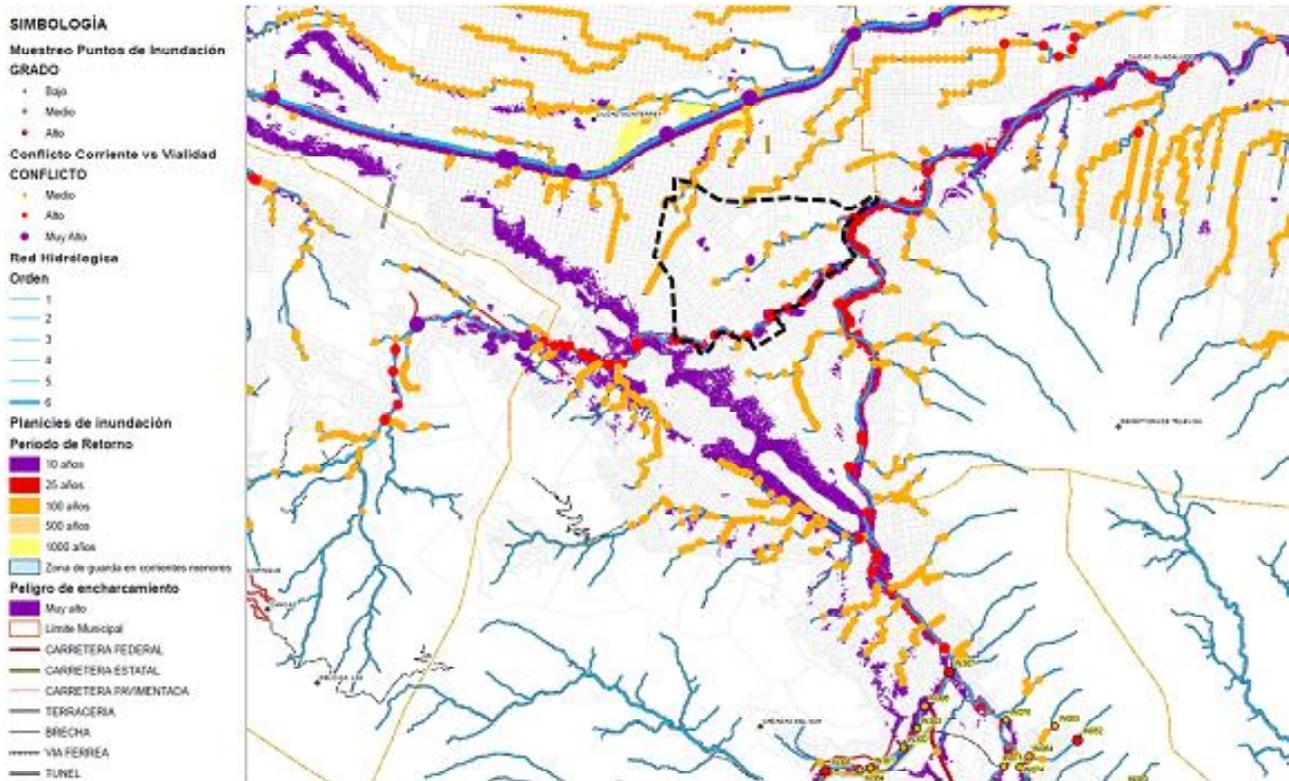
1. Arroyo principal que atraviesa el Distrito (Sin nombre), en su desembocadura con el Río La Silla, se localiza un asentamiento irregular en el predio Alfonso Reyes, particularmente a lo largo del callejón Jesús Arreola; entre los terrenos del desarrollo Nuevo Sur y el Panteón Jardín. Esta zona es de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

Mapa 6. Hidrología del Distrito Tec en 1940.



Fuente: SIMAP, 2003.

Mapa 7. Riesgos de inundación.



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

2.4. Problemática ambiental: Flora y Fauna natural

2.4.1. Flora

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

2.4.2. Fauna

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

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

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

2.5. Medio ambiente urbano

Actualmente, el 8.56% del territorio del Distrito Tec tiene espacios abiertos para uso recreativo o paisajístico. Si bien esto representa un promedio de 18.89 m² de área verde por habitante, por encima de la recomendación internacional de la Organización Mundial de la Salud de 9 m² por habitante. De estas áreas el 57% son propiedad del campus Monterrey del ITESM, a las cuales actualmente no tienen acceso libre los habitantes del sector. Por consiguiente, en el Distrito Tec se cuenta con 8.04 m²/habitante disponibles, dada una densidad bruta neta actual de 45.31 habitantes por hectárea. (Cuadro 1). La densidad neta actual se calculó a partir del número total de habitantes del polígono por manzana, entre el área de las manzanas ubicada en el Distrito Tec.

Cuadro 1. Estadísticas de espacios verdes Distrito Tec.

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

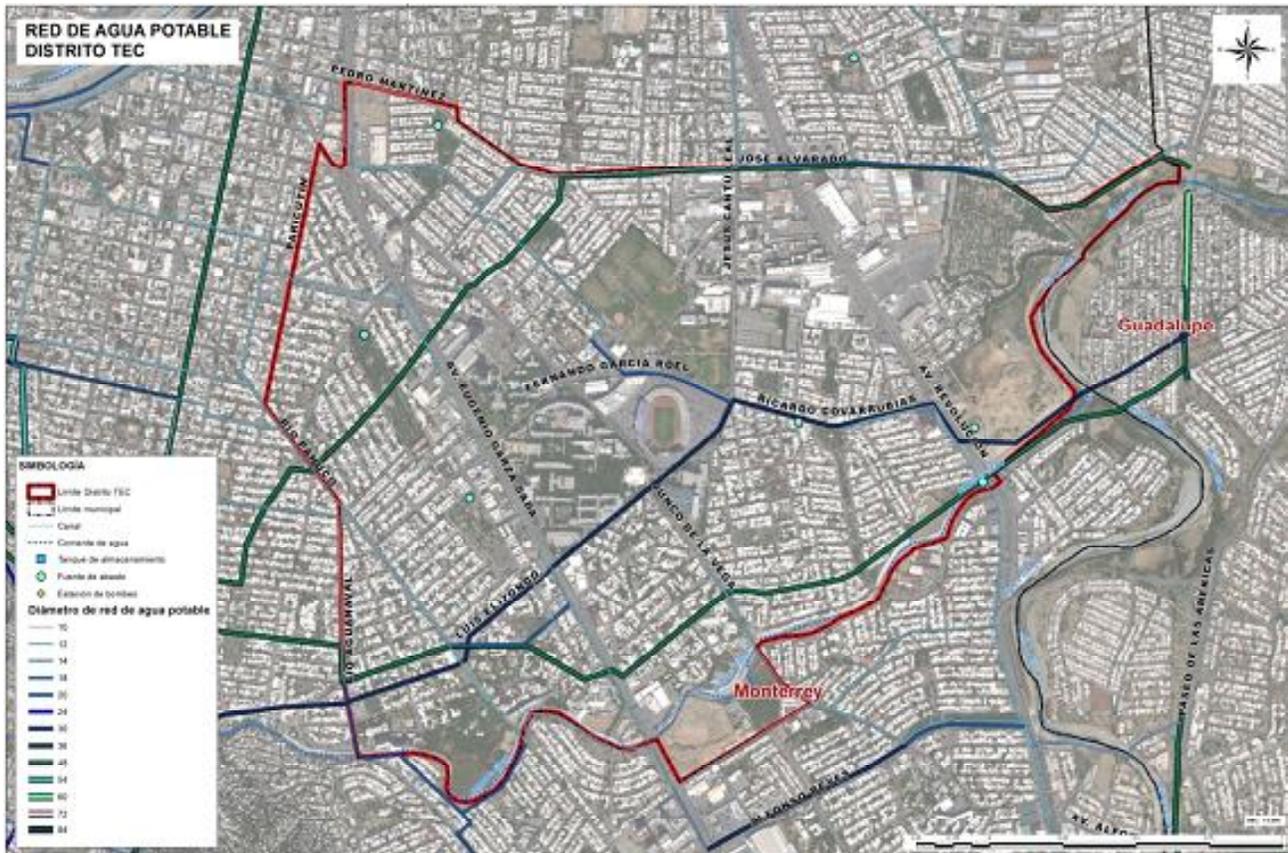
3. MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO

3.1. Infraestructura de agua y drenaje

El Distrito Tec cuenta en algunas secciones con ductos principales de 30 y hasta 48 pulgadas adecuados a la demanda de la zona.

El drenaje sanitario también es excedente, puesto que lo atraviesan diversos colectores maestros de carácter metropolitano, aunque en su mayoría están desgastados y presentan erosión.²

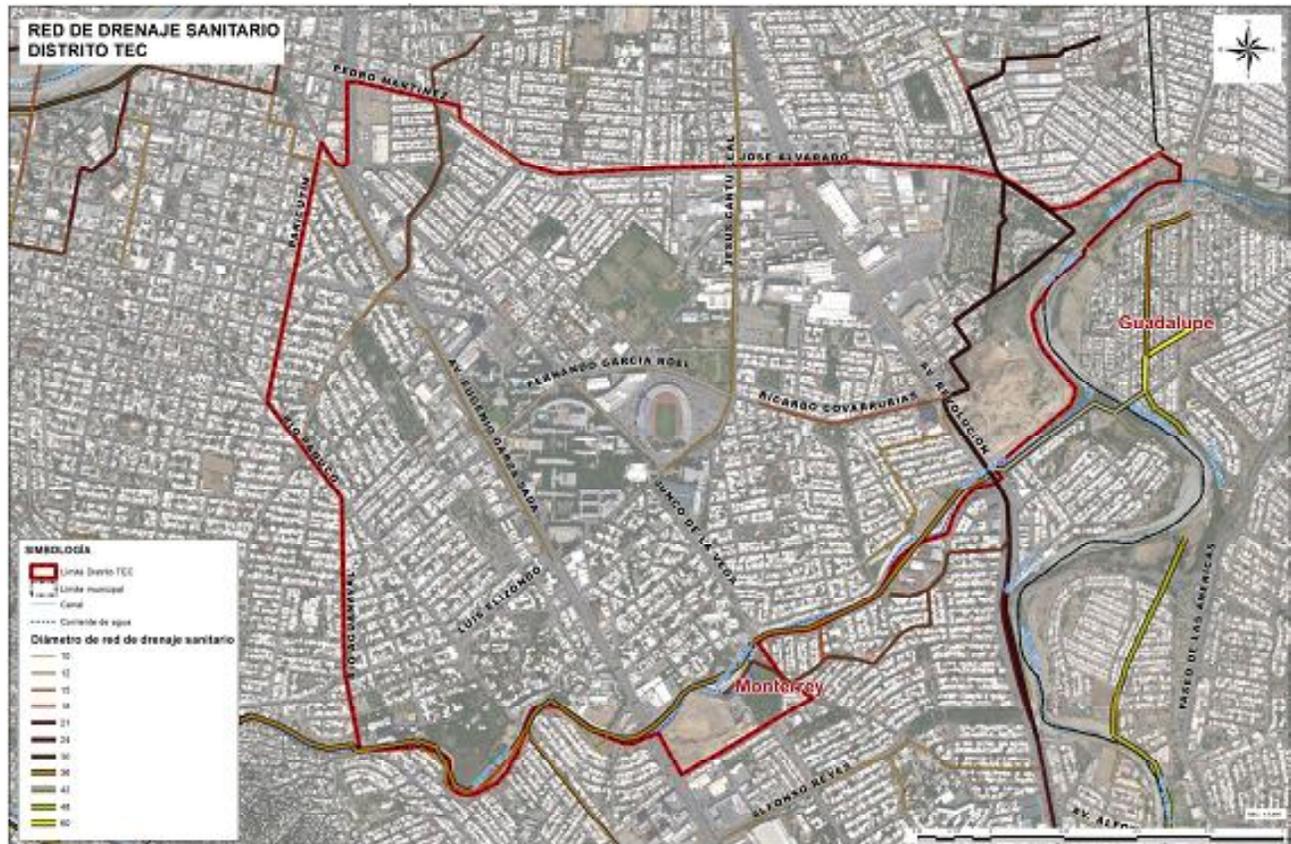
Mapa 8. Infraestructura de agua.



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

² De acuerdo a información de Agua y Drenaje de Monterrey.

Mapa 9. Infraestructura de drenaje.



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

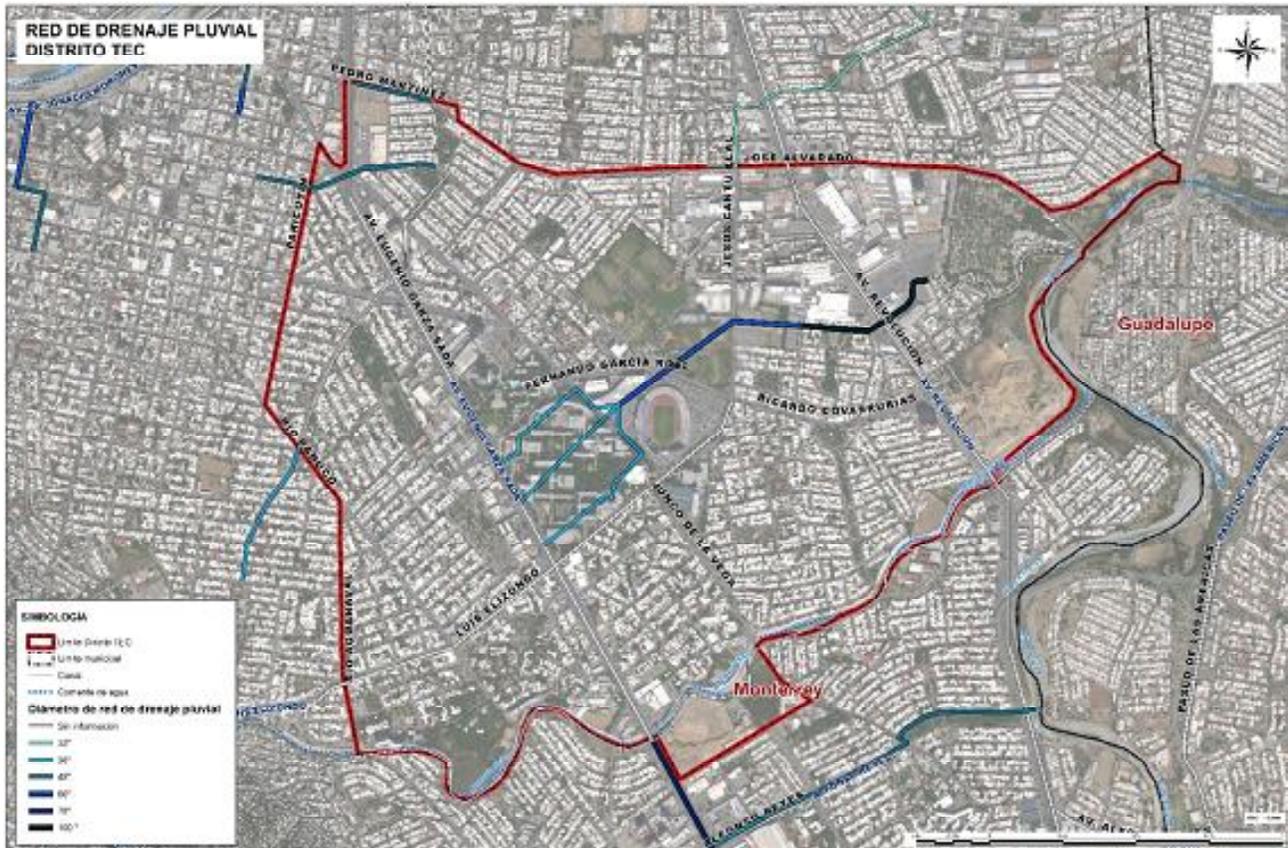
3.2. Infraestructura de manejo del agua pluvial

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

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

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

Mapa 10. Infraestructura de manejo del agua pluvial.

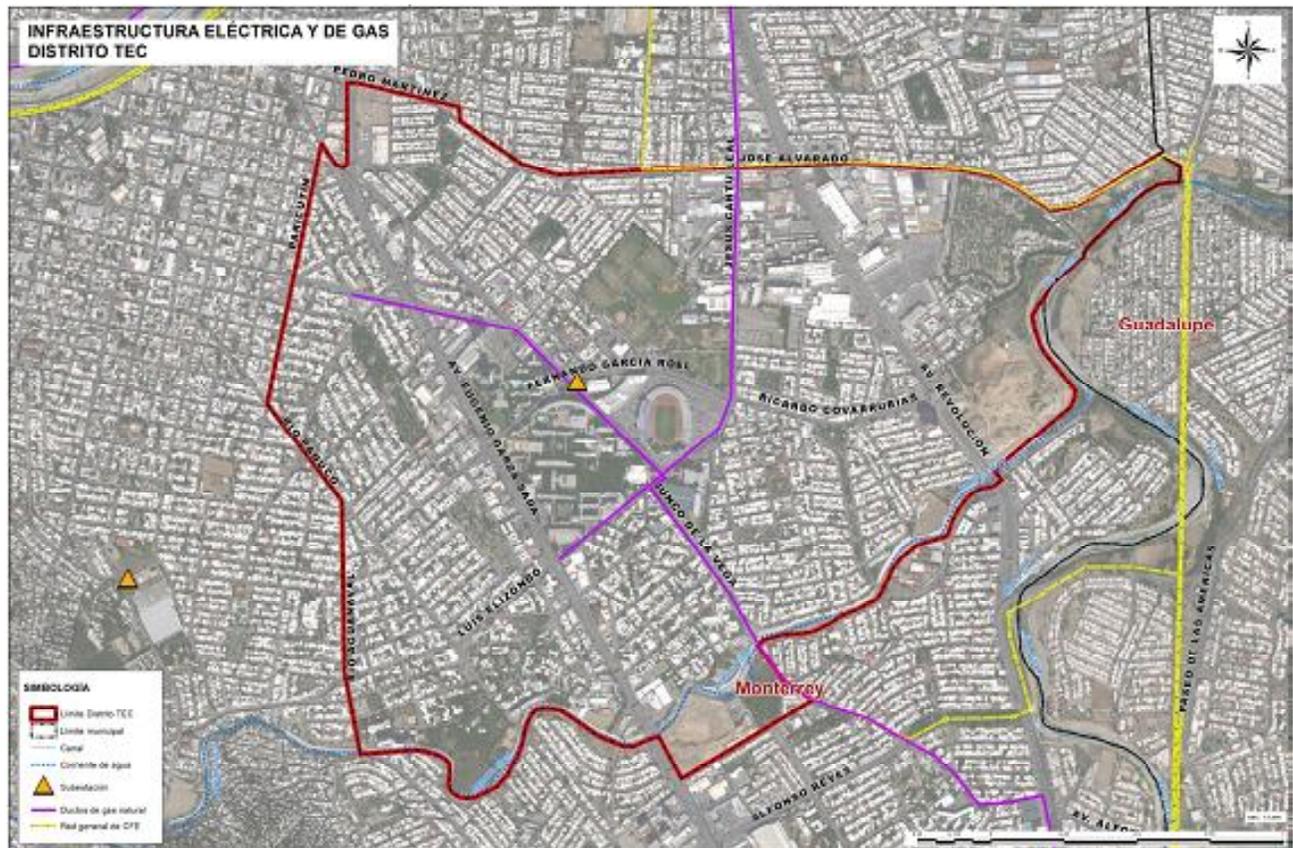


Fuente: Urbis Internacional, 2014 con base en información proporcionada por el IMPLANc.

3.3. Infraestructura eléctrica y de gas

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

Mapa 11. Infraestructura eléctrica y de gas.



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

3.4. Usos de suelo

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

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

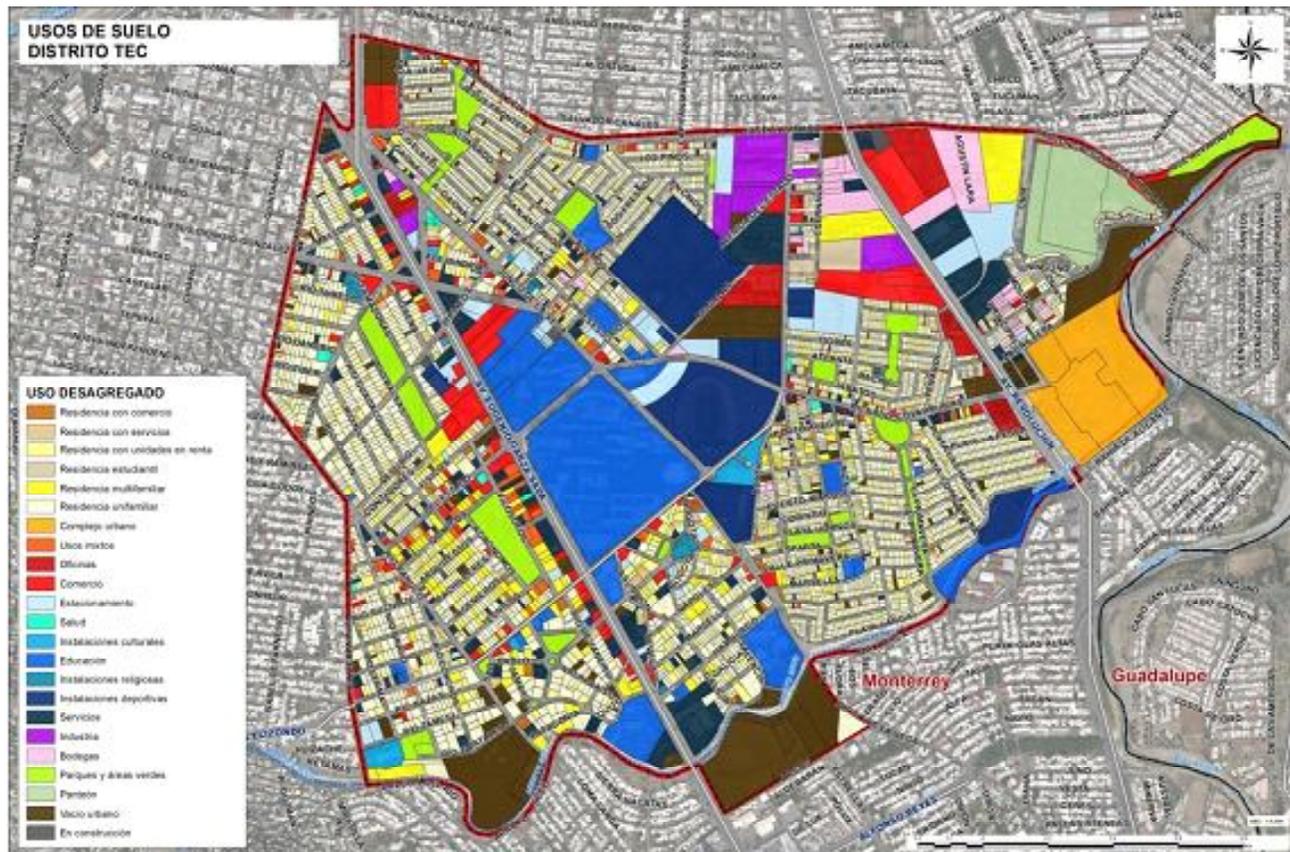
Por reflejar una situación más cercana a la realidad actual de los usos de suelo del *Distrito Tec*, se presentan a continuación los usos de suelo desagregados.

Cuadro 2. Usos de suelo desagregados.

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

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

Mapa 12. Usos de suelo desagregados.



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

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

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

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

Cuadro 3. Usos de suelo desagregados por colonia.

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

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



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

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

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

3.5. Análisis del equipamiento educativo.

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

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

Cuadro 4. Análisis del equipamiento educativo.

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

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

Cuadro 5. Recomendaciones de equipamiento público de acuerdo al tamaño de la población.

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

Fuente: Urbis Internacional en base a levantamiento de campo y normas propuestas para el reglamento al art. 73 de la Ley de Vivienda.

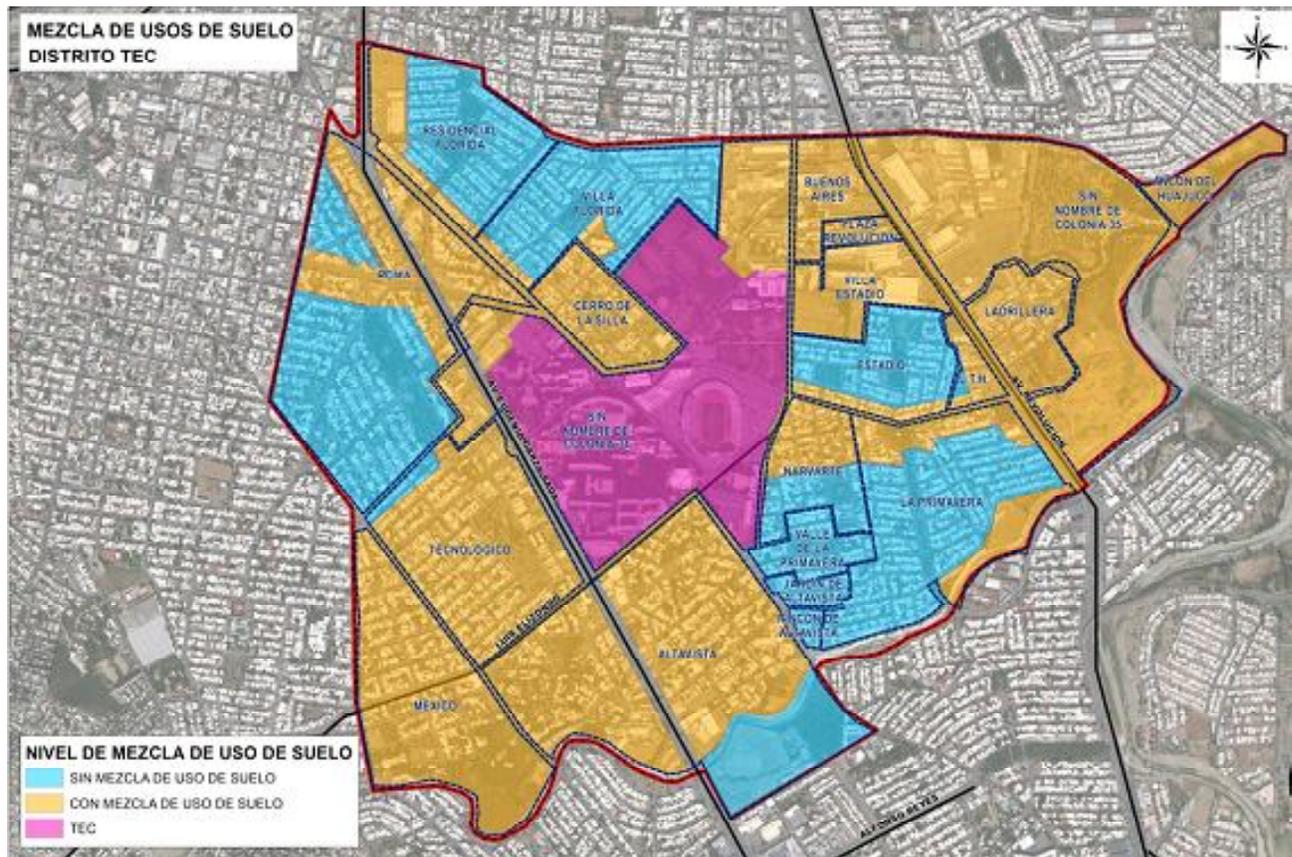
3.6. Zonificación general con base en usos de suelo

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

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

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

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



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

3.7. Tamaño de los lotes

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

1. Al poniente, en las colonias Roma, México y Altavista, existen lotes que van desde 350 hasta 1,300 metros cuadrados, que representan el 24% del total y el 21% de la superficie del Distrito Tec.
2. Al norte y al suroriente, lotes medianos que van desde 150 hasta 350 metros cuadrados, que representan el 72% del total, aunque solamente el 25% de la superficie.
3. Al nororiente, lotes industriales, comerciales y de equipamiento, incluyendo plazas y al mismo ITESM, que representan el 4% de los lotes, pero el 56% de la superficie del Distrito.

El análisis de la lotificación permite observar que:

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

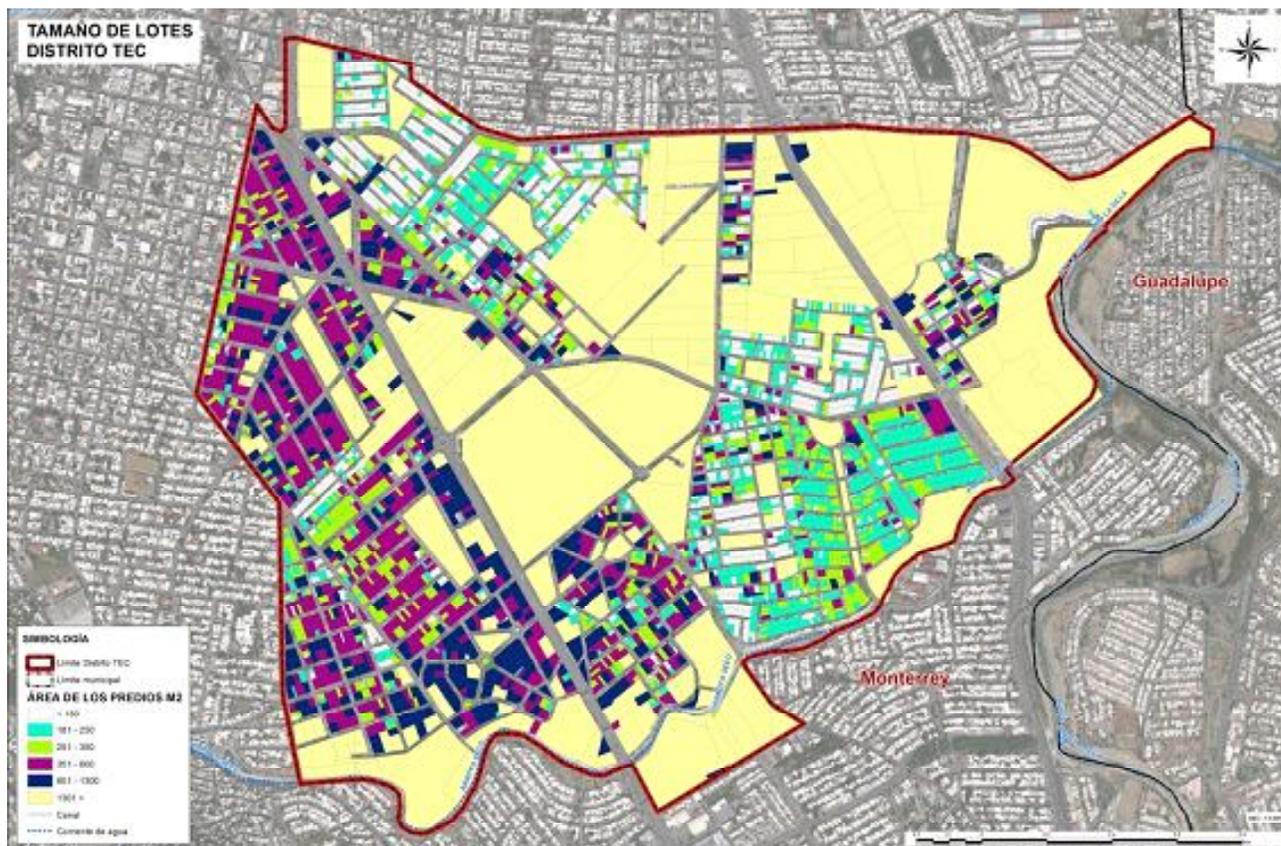
Cuadro 6. Tamaño de los lotes.

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

ÁREA POR TAMAÑO DE LOTE	ÁREA (M ²)	PORCENTAJE
< 180	289,589.48	8%
180 - 250	283,197.19	8%
251 - 350	233,011.51	7%
351 -600	426,997.50	12%
601 - 1300	330,274.49	10%
1301 >	1,865,590.45	54%
TOTAL DISTRITO TEC	3,428,660.62	100%

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

Mapa 14. Tamaño de los lotes.



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

4. DEMOGRAFÍA

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

Cuadro 7. Estadísticas demográficas históricas dentro del Distrito Tec.

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

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

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

Esto se origina por una combinación de factores tales como:

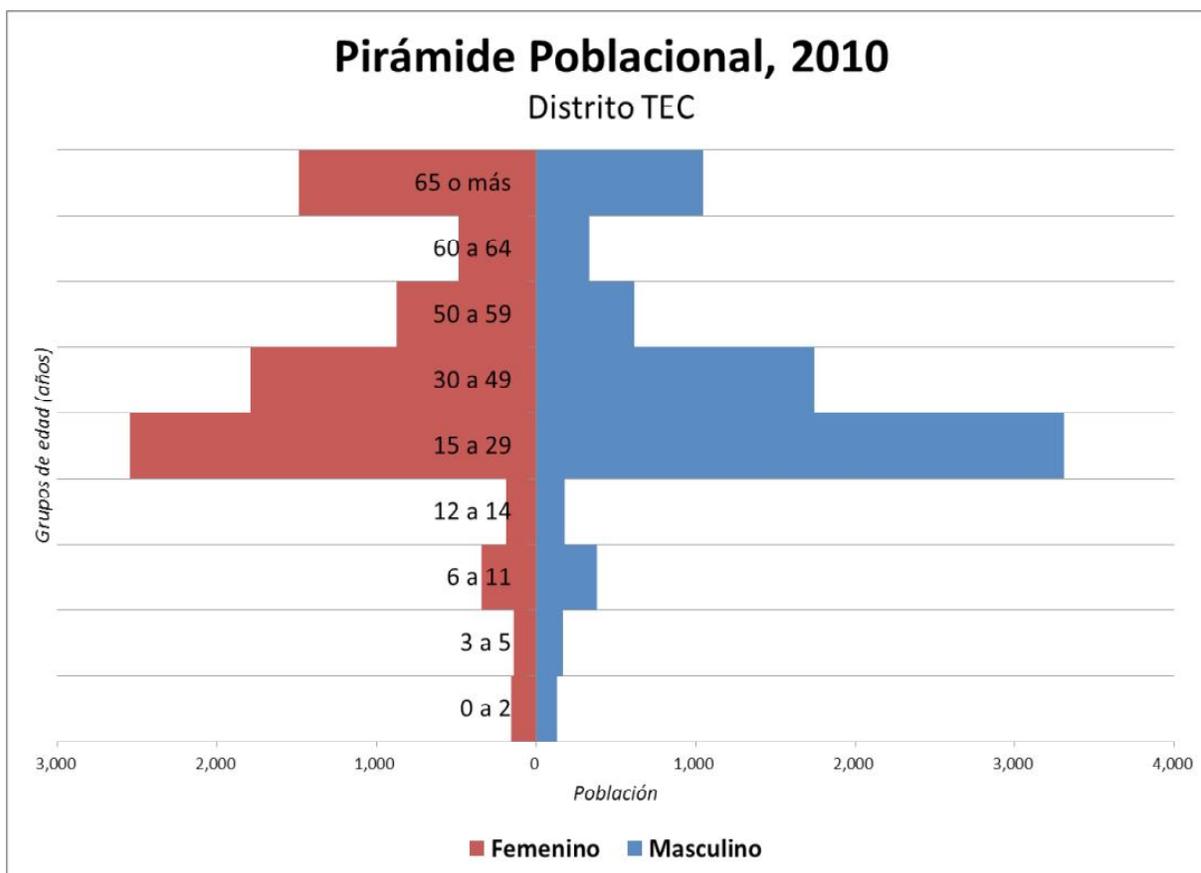
- La expansión de la mancha urbana de la Zona Metropolitana de Monterrey, que ha aumentado 4.95 veces en los últimos 30 años.
- La falta de oportunidades de vivienda y trabajo en el *Distrito Tec* para familias jóvenes.
- El enfoque del uso de la vivienda en espacios de renta para estudiantes.
- El desarrollo de servicios comerciales enfocados en la población estudiantil.
- El efecto de la crisis de seguridad que se vivió en la zona entre 2009 y 2013.

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

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

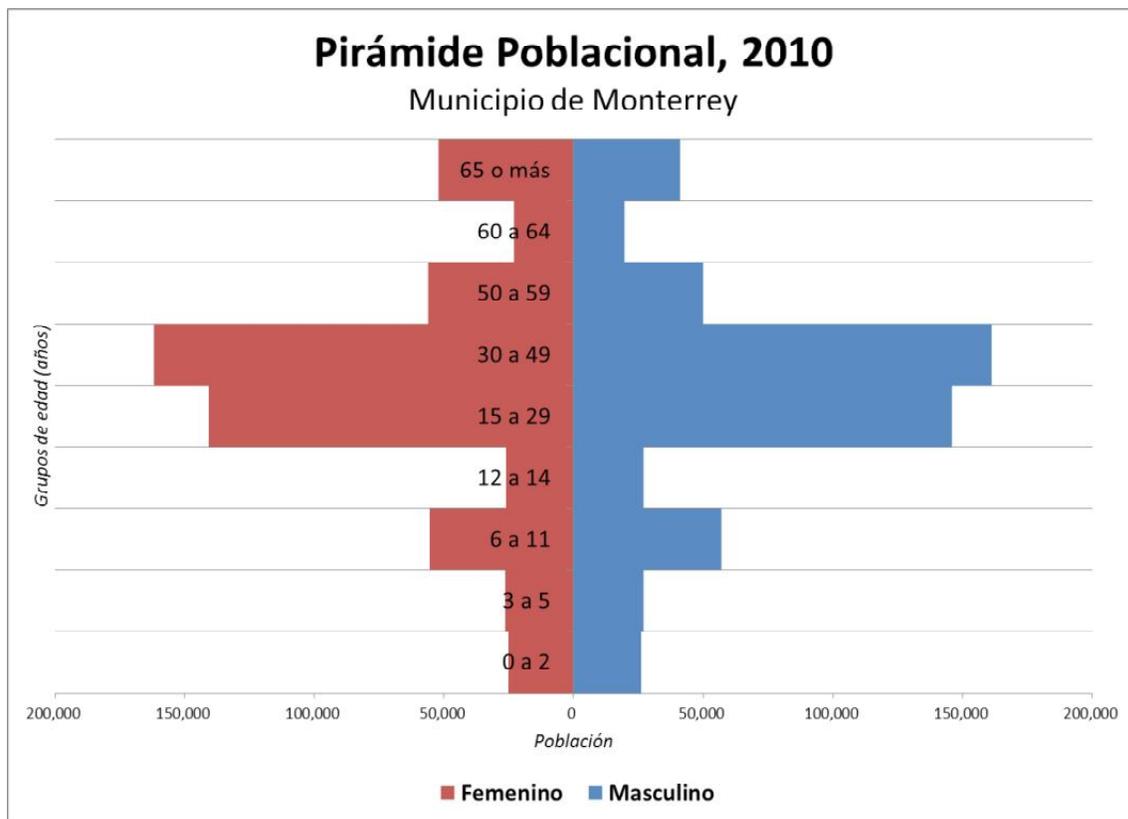


Figura 4. Pirámide poblacional Distrito Tec.



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

Figura 5. Pirámide poblacional 2010 de Monterrey.



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

5. PROBLEMÁTICA INMOBILIARIA Y OPORTUNIDADES DEL SECTOR

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

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

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

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

5.1. Vivienda

5.1.1. Vivienda en la zona sur de Monterrey

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

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

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

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

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

MONTERREY SUR

ACTUALIZADO CON DATOS 2013

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

Fuente: Estudio de Demanda URBIDATA 2013.

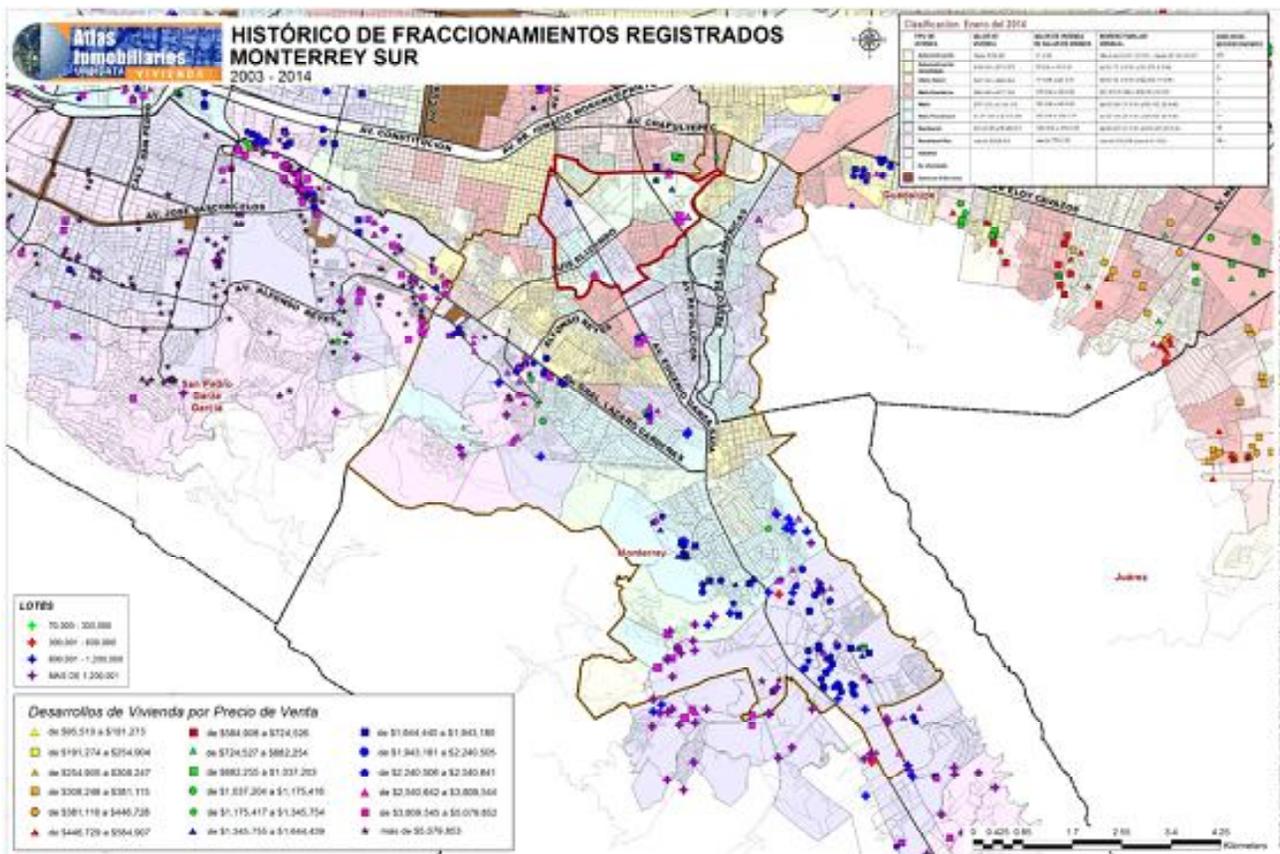
5.1.2. Tendencias de la oferta inmobiliaria en la zona Monterrey Sur

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

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

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

Mapa 15. Histórico de fraccionamientos registrados Monterrey Sur.



Fuente: URBIDATA 2003-2014, INEGI.

5.1.3. Oferta Inmobiliaria actual en la Zona Sur de Monterrey

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

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



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

MONTERREY SUR

AGOSTO 2014

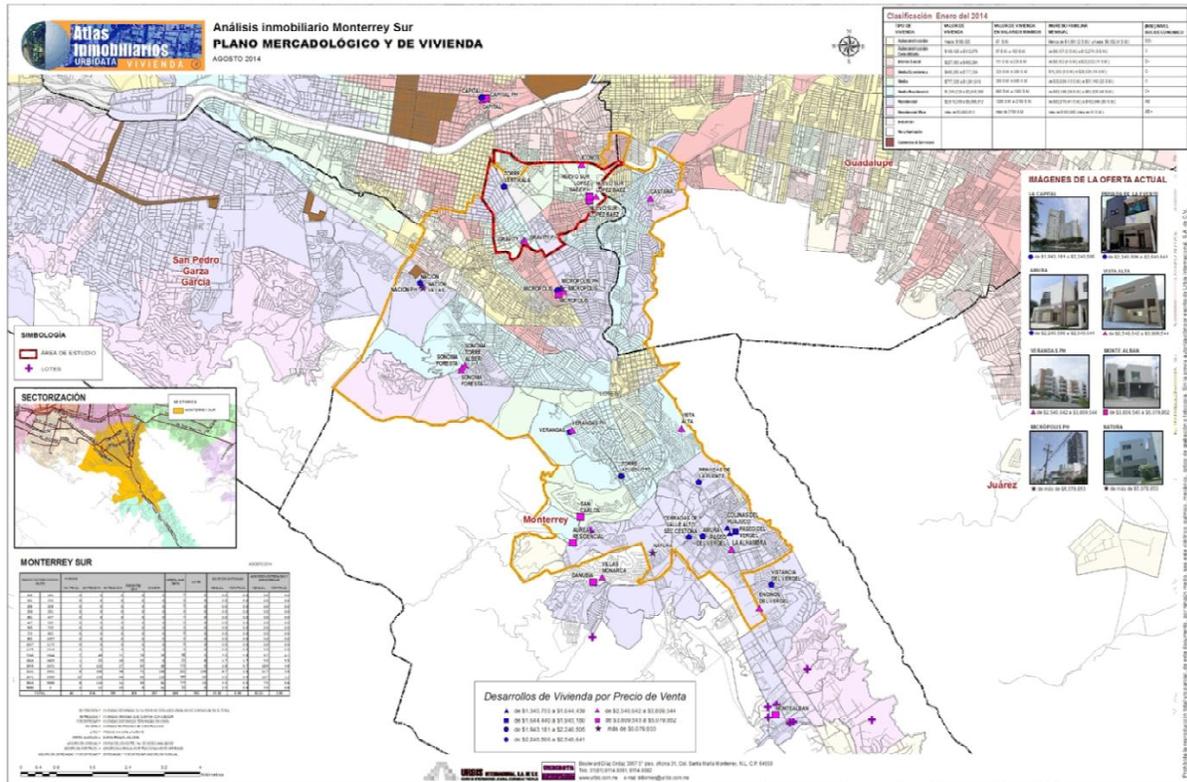
RANGO DE PRECIOS EN MILES		VIVIENDAS:					OFERTA INMEDIATA	LOTES	ABSORCIÓN ENTREGADAS		ABSORCIÓN ENTREGADAS Y POR ENTREGAR	
		NO. FRACC.	EN PREVENTA	ENTREGADAS	POR ENTREGAR	EN OBRA			MENSUAL	POR FRACC.	MENSUAL	POR FRACC.
103	191	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
191	255	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
255	308	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
308	381	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
381	447	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
447	585	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
585	725	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
725	882	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
882	1037	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
1037	1175	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
1175	1346	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
1346	1644	2	48	21	28	20	48	5	3.5	1.8	8.2	4.1
1644	1943	1	23	10	23	0	23	9	1.7	1.7	5.5	5.5
1943	2241	4	113	17	94	19	113	0	2.8	0.7	18.5	4.6
2241	2541	6	100	58	72	130	202	136	9.7	1.6	21.7	3.6
2541	3090	15	108	56	56	110	166	30	9.3	0.6	18.7	1.2
3810	5080	8	110	14	30	84	114	13	2.3	0.3	7.3	0.9
5080	0	4	12	15	6	24	30	0	2.5	0.6	3.5	0.9
TOTAL		40	514	191	309	387	696	193	31.83	0.80	83.33	2.08

Fuente: URBIDATA, 2014.

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

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

Mapa 16. Plano mercadológico de vivienda.



Fuente: URBIDATA, 2014.

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

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

Fuente: URBIDATA, 2014 con base en levantamiento en campo.



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

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

Fuente: URBIDATA, 2014 con base en levantamiento en campo.

Cuadro 12. Oferta de vivienda nueva zona sur. Lotes.

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

Fuente: URBIDATA, 2014 con base en levantamiento en campo.

5.1.4. Vivienda en el Distrito Tec

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

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

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

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

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

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

Para el análisis a continuación se realizaron tres estudios:

1. Base de datos de departamentos y casas en renta del ITESM.
2. Sección Avisos de Ocasión del Periódico El Norte.
3. Levantamiento en campo.

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

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

Cuadro 13. Análisis de la oferta en arrendamiento.

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

Fuente: URBIDATA, 2014.

5.2. Análisis de la demanda potencial de vivienda

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

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

Así mismo, se tomaron los siguientes supuestos:

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

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

Cuadro 14. Análisis de mercado potencial de vivienda para el Distrito Tec.

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

Fuente: URBIS INTERNACIONAL, 2014, con base en información del ITESM, INEGI y URBIDATA.

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

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

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

Considera 55% de casados, e ingreso de pareja de 60% sobre el ingreso principal

Considera 20% de enganche y pago de 10 al millar

Relación de pago/ingreso 1 a 3

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

Fuente: URBIDATA, 2014, en base a estadísticas del ITESM.

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

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

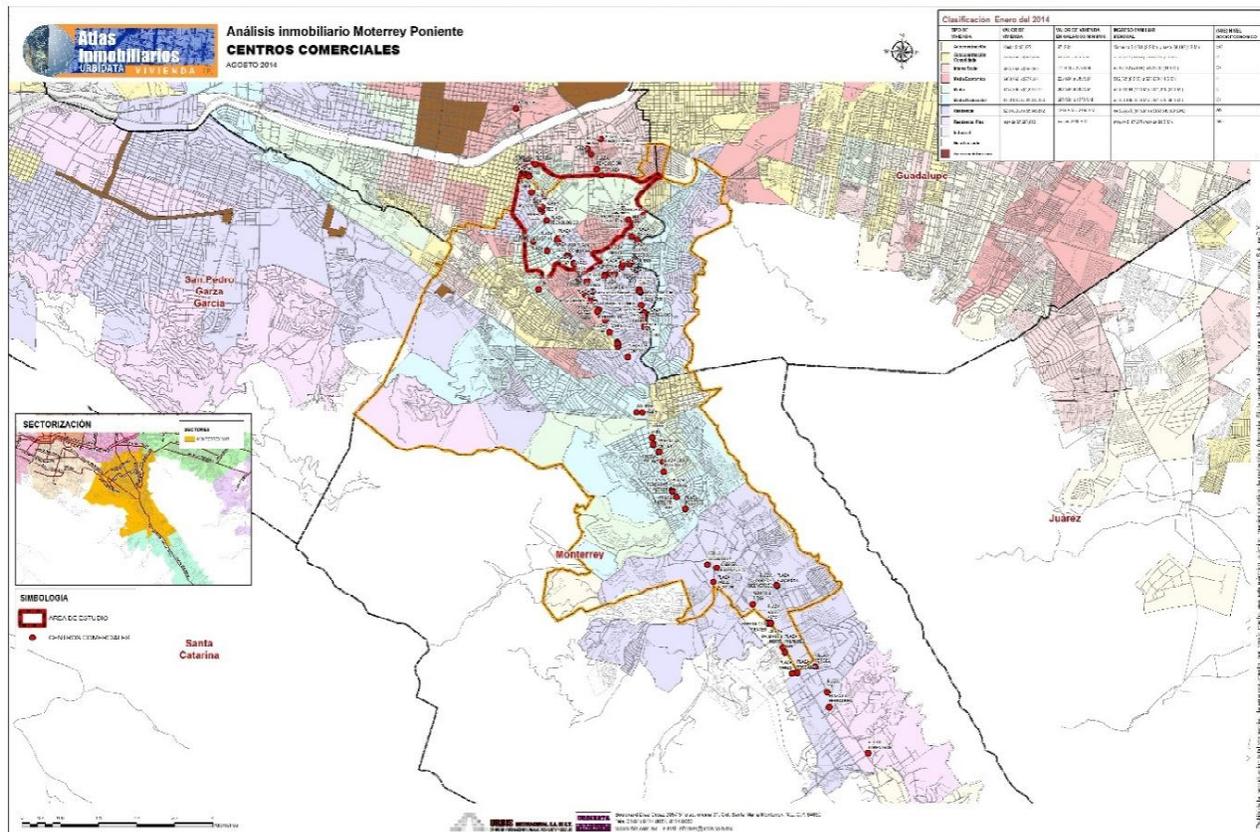
5.3.1. Análisis de la oferta comercial en Monterrey Sur

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

- 496,871 m² de construcción
- 363,741 m² rentables
- 85,867 m² de tiendas ancla
- 1,918 locales (sin considerar aun los que ofrecerán Nuevo Sur y Esfera)



Mapa 17. Análisis inmobiliario Monterrey Sur. Centros comerciales.



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

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

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

Cuadro 16. Análisis de centros comerciales Monterrey Sur.

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



NOMBRE CENTRO COMERCIAL	FECHA APROX. DE CONSTRUCCION	NUMERO DE PISOS	NUM. LOCALES OC.	NUM.LOC. DESOC.	NUMERO DE LOCALES	LOC. COM. TIPO FRENTE	FONDO	AREA PROMEDIO DE LOCAL	AREA COMERCIAL ANCLA	AREA RENTABLE DE LOCALES	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA TOTAL DEL PREDIO	RENTA POR MTS2. PLANTA BAJA	RENTA POR MTS2. PLANTA ALTA	NUM. DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
PLAZA ALCE	2009	2	6	0	6	6	15	90	-	1,000	1,000	714	\$ 150		20
PLAZA ALHAMBRA	2014	2	3	3	6	5	10	50	-	289	289	448	\$ 160	\$ 160	6
PLAZA BAHIA		1	12	0	12	7	8	56	-	724	724	800	\$ -	\$ -	12
PLAZA BUGAMBILIA		2	6	0	6	5	10	50	-	517	517	588	\$ -	\$ -	10
PLAZA CALIFORNIA	2014	4	43	2	45	4	10	40	-	2,600	2,600	1,125	\$ 212	\$ 212	60
PLAZA CHAPULTEPEC	2006	2	17	3	20	5	10	50	807	4,163	4,970	9,151	\$ 230	\$ 200	90
PLAZA COLIBRI	2011	2	18	2	20	7	10	70	-	2,630	2,630	2,860	\$ 210	\$ 180	18
PLAZA CONSTELACIONES		1	8	0	8	4	10	40	-	380	380	612	\$ -	\$ -	12
PLAZA CONTRY	1994	2	47	3	50	5	10	50	-	865	8,965	13,700	\$ 216	\$ 140	220
PLAZA CONTRY TESORO		3	0	13	13	5	10	50	-	930	930	504	\$ -	\$ -	8
PLAZA COVARRUBIAS	2012	2	15	1	16	4.8	10	48	-	1,181	1,089	1,089	\$ 291	\$ 187	25
PLAZA FLORIDA	2010	2	5	1	6	4	10	40	-	150	150	326	\$ 138	\$ 125	9
PLAZA GARZA SADA		1	48	2	50	4	10	40	4,500	5,439	9,939	33,015	\$ 429		430
PLAZA JARDIN		2	6	0	6	5	10	50	-	252	252	456	\$ -	\$ -	9
PLAZA KRYSTAL		2	9	4	13	5	7	35	-	480	480	720	\$ 428	\$ 428	15
PLAZA LA HERRADURA	2012	2	25	0	25	4	10	40	-	3,180	3,180	4,680	\$ -	\$ -	25
PLAZA LA SILLA	1991	2	178	2	180	6	5.5	33	-	35,114	43,663	25,650	\$ 212		8694
PLAZA LAS FLORES	1994	2	13	0	13	5	7	35	-	742	742	784	\$ 232	\$ 204	10
PLAZA LAS PALMAS		1	10	0	10	5	10	50	-	557	557	1,219	\$ -	\$ -	32
PLAZA LAS VILLAS	2013	2	80	4	84	4	15	60	-	22,500	22,500	10,000	\$ 250	\$ 250	400
PLAZA MEDEROS	2005	1	10	0	10	5	10	50	693	1,712	2,405	8,244	\$ 120		115
PLAZA MUNDO TEC	2011	2	28	2	30	5	13	65	276	1,944	2,220	4,847	\$ 207	\$ 133	100
PLAZA MUSAS 329		2	12	0	12	5	10	50	-	627	627	1,140	\$ -	\$ -	24
PLAZA OXXO SATELITE	2008	1	6	0	6	5	8	40	116	506	622	1,260	\$ -	\$ -	13
PLAZA PALMARES NORTE	2006	2	21	4	25	4	10	40	-	8,235	8,235	2,890	\$ 200	\$ 155	35
PLAZA PALMARES SUR	2006	2	52	8	60	4	10	40	224	4,057	4,281	6,096	\$ 200	\$ 155	110
PLAZA PANUCO		1	13	0	13	9	10	90	-	1,284	1,284	800	\$ -	\$ -	10
PLAZA PRIVADA DEL VERGEL	2014	2	0	6	6	5.5	10	55	-	480	480	303	\$ 154	\$ 136	6
PLAZA PUNTA SUR 255	2012	3	23	2	25	4	10	40	-	1,320	1,320	880	\$ 275		24
PLAZA REGIA	2000	2	70	3	73	5	10	50	1,500	5,193	6,693	31,820	\$ 300	\$ 200	260
PLAZA REMAX		2	24	16	40	5	8	40	380	7,042	7,421	10,320	\$ 175	\$ 150	209
PLAZA REVOLUCION		2	8	2	10	5	10	50	-	2,023	2,023	1,213	\$ 160		50

NOMBRE CENTRO COMERCIAL	FECHA APROX. DE CONSTRUCCION	NUMERO DE PISOS	NUM. LOCALES OC.	NUM.LOC. DESOC.	NUMERO DE LOCALES	LOC. COM. TIPO FRENTE	FONDO	AREA PROMEDIO DE LOCAL	AREA COMERCIAL ANCLA	AREA RENTABLE DE LOCALES	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA TOTAL DEL PREDIO	RENTA POR MTS2. PLANTA BAJA	RENTA POR MTS2. PLANTA ALTA	NUM. DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
PLAZA REVOLUCION	2008	2	32	4	36	4	10	40	-	2,278	2,278	2,000	\$ 250		50
PLAZA ROMA		2	10	0	10	4	10	40	-	479	479	809	\$ 150		11
PLAZA SATELITE SUR		2	7	0	7	5	10	50	-	576	576	800	\$ -	\$ -	20
PLAZA SEBASTIAN	2012	3	27	0	27	4	10	40	-	1,560	1,560	1,881	\$ -	\$ -	60
PLAZA TECNOLOGICO		3	15	3	18	8	10	80	-	2,280	2,280	1,196	\$ 487	\$ 200	18
PLAZA TENEK	2012	2	15	3	18	6	8	48	-	960	960	1,710	\$ 260	\$ 185	60
PLAZA TOSCANA	2012	2	6	11	17	5	10	50	-	2,310	2,310	1,750	\$ 120	\$ 100	50
PLAZA TRES 800	2014	4	50		50	4.7	10	47	-			1,375			
PLAZA VALLE ALTO		2	6	0	6	6	10	60	-	1,919	1,919	5,405			20
PLAZA VALLE ALTO 200	2014	3	3	31	34	5.6	8.1	45.36	-	2,961	2,961	2,520	\$ 350	\$ 300	120
PLAZA VILLA CONTRY		2	21	0	21	4	10	40	-	1,336	1,336	1,991	\$ 125	\$ 75	100
SAMS		1	0	0	0				11,611	11,611	11,611	28,227	\$ -	\$ -	406
SIN NOMBRE 01		2	10	0	10	5	10	50	-	384	384	384	\$ -	\$ -	6
SIN NOMBRE 02		2	8	0	8	5	10	50	-	325	325	667	\$ -	\$ -	15
SIN NOMBRE 03		1	6	0	6	5	10	50	-	240	240	390	\$ -	\$ -	6
SIN NOMBRE 04		2	3	7	10	6	10	60	-	960	960	720	\$ -	\$ -	11
SIN NOMBRE 05	2009	2	17	0	17	5	10	50	-	936	936	714	\$ -	\$ -	17
SIN NOMBRE 06	2008	2	9	3	12	4	10	40	-	280	1,919	750	\$ 250	\$ 162	6
SIN NOMBRE 07		2	10	0	10	4	10	40	-	85	85	60	\$ -	\$ -	3
SIN NOMBRE 08	2014	2	24	0	24	4	10	40	-	524	524	466	\$ -	\$ -	30
SIN NOMBRE 09 OFICINAS		3						65	-	2,150	2,150	596			
SIN NOMBRE 10 OFICINAS	1999	3	15	4	19	3	10	30	-	1,170	1,170	722	\$ 100	\$ 100	16
SORIANA CONTRY	2008	1	25	0	25	5	10	50	17,000	3,976	20,976	33,040			515
SORIANA ESTANZUELA		1	25	0	25	4	7	28	13,253		16,613	41,758			450
SORIANA GARZA SADA 343		1	3		3	10	10	100	-	7,386	7,386	13,843			300
TORRE 5901		3	7	0	7	10	10	100	-	950	950	630			30
VILLAS ALMENDROS	2013	1	6	8	14	10	10	100	-	1,992	1,992	5,795	\$ 170		80
VILLAS VERGEL	2012	2	7	3	10	8	10	80	165	1,201	1,366	1,824	\$ 165	\$ 165	30
WALTMART	2010	1	18	0	18	5	10	50	16,743	1,839	18,582	46,288			800
TOTALES Y PROMEDIOS		2.1	1,588	251	1,918				85,867	363,741	496,871	542,448	143	102	19,029

Fuente: URBIDATA, 2014.

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

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

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

5.3.2. Oferta de edificios de oficinas

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

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

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

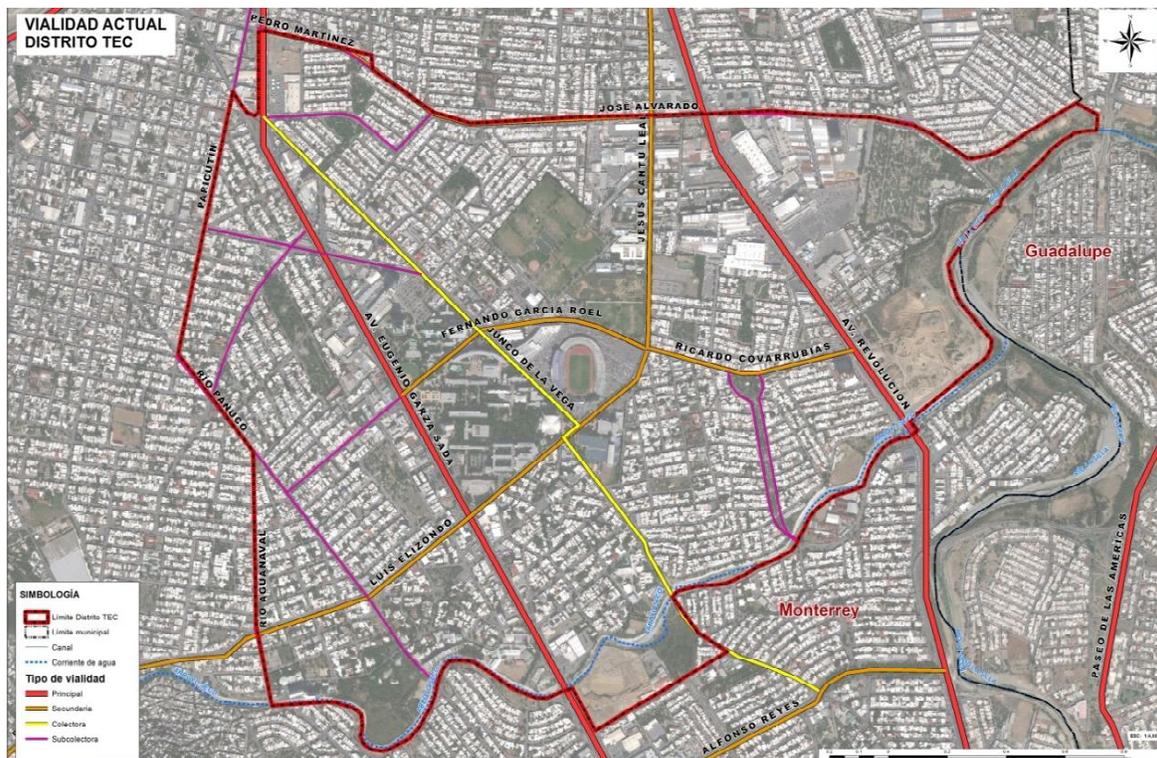
Sin embargo, más allá de esas excepciones, la mayor parte de las oficinas y equipamiento de servicio, son de pequeña escala, y localizados en inmuebles transformados para ese fin, y sobre todo no se ubican en edificio de oficinas.

6. MOVILIDAD

6.1. Situación actual en el Distrito Tec

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

Mapa 18. Vialidades principales del Distrito Tec.



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

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

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

Reconociendo su influencia en el sistema de movilidad del Distrito Tec y la importancia de impulsar medios de transporte sustentables, el ITESM inició en 2013 estudios en la materia para conocer la situación y proponer el desarrollo de un sistema más sostenible para el Distrito Tec a futuro.

6.1.1. Aforos vehiculares

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

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

- Los mayores aforos se tienen sobre la avenida Revolución (51,893) y avenida Eugenio Garza Sada (87,646), reconocidas como vialidades principales.
 - o Las horas pico coinciden con los momentos en que se cruzan los accesos de estudiantes al ITESM, con el flujo de personas a sus lugares de trabajo.
 - o Sin embargo, los lapsos pico son de corta duración, entre 15 minutos y 45 minutos como máximo.
- Los otros puntos tienen aforos bajos, pero la situación se complica al tratarse de vialidades subcolectoras o locales.
- En éstas las horas pico coinciden con la entrada y salida de alumnos de los planteles escolares.
- Sin embargo se trata de problemáticas menores, que pueden resolverse con organización por parte del plantel escolar y respeto por parte de los padres de familia.



Cuadro 17. Análisis de aforos vehiculares.

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

Fuente: URBIDATA, 2014 con base en información proporcionada por el ITESM.

6.1.2. Problemática del estacionamiento en la actualidad

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

- Viviendas unifamiliares que poseen estacionamiento interior para uno o dos autos, y que requieren una cantidad mayor de cajones de estacionamiento.
- Viviendas unifamiliares que rentan espacios para estudiantes, con necesidades de estacionamiento mayores a las que ofrece la vivienda en su interior.

Gaceta Municipal de Monterrey

- Viviendas multifamiliares rentadas a estudiantes sin una cobertura de las necesidades de estacionamiento.
- Comercios y oficinas irregulares, instalados en construcciones de vivienda unifamiliar que no cuentan con el número de cajones necesarios.
- Estudiantes del ITESM que no utilizan los estacionamientos proporcionados por la Institución.
- Administradores del estacionamiento en vía pública no autorizado (franeleros)
- Privatización de calles y banquetas por residentes para estacionamiento de uso exclusivo (cubetas y enseres)

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

6.2. Situación actual del ITESM

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

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

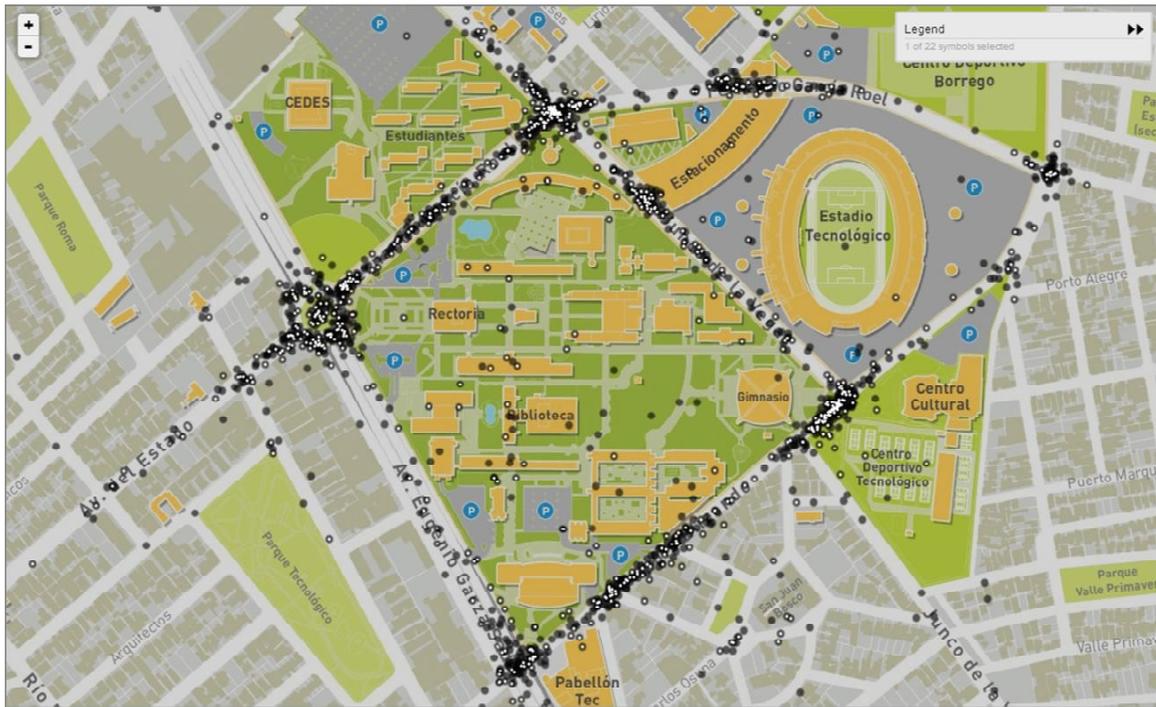
Mapa 19. Encuesta Mi campus. Rutas de circulación de bicicletas.



Fuente: Estudio de movilidad elaborado por el ITESM.

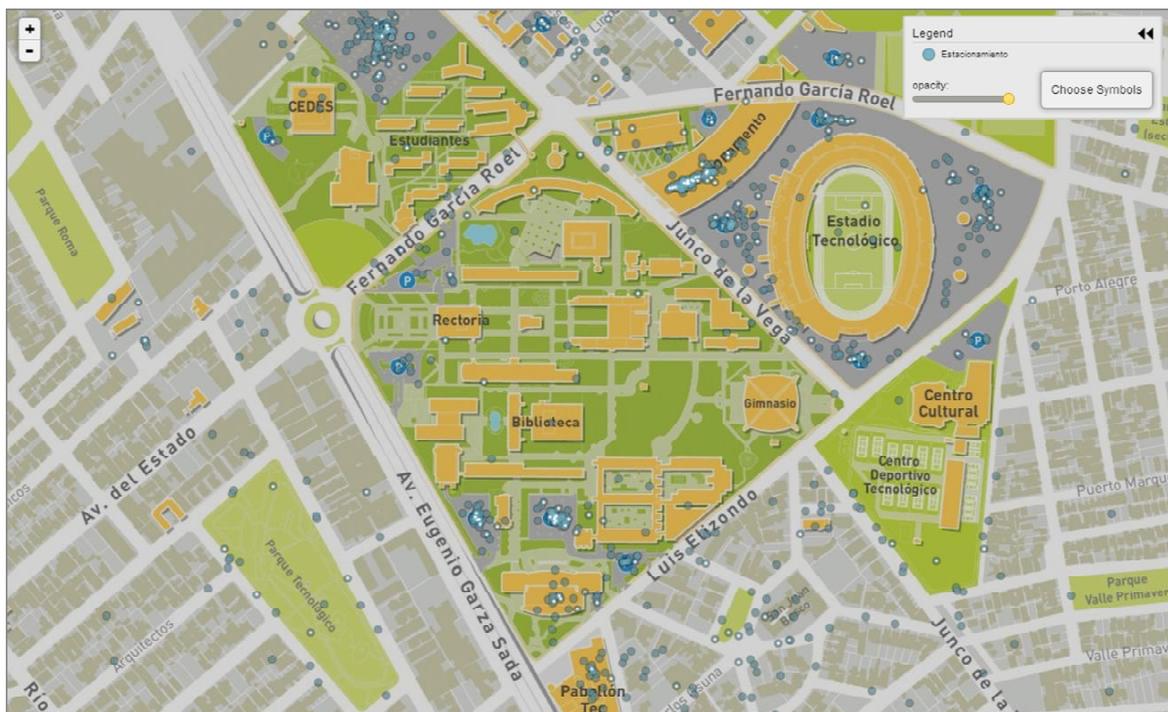


Mapa 20. Encuesta Mi Campus. Intersecciones peligrosas.



Fuente: Estudio de movilidad elaborado por el ITESM.

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



Fuente: Estudio de movilidad elaborado por el ITESM.

6.2.2. Encuesta Origen y Destino – ITESM

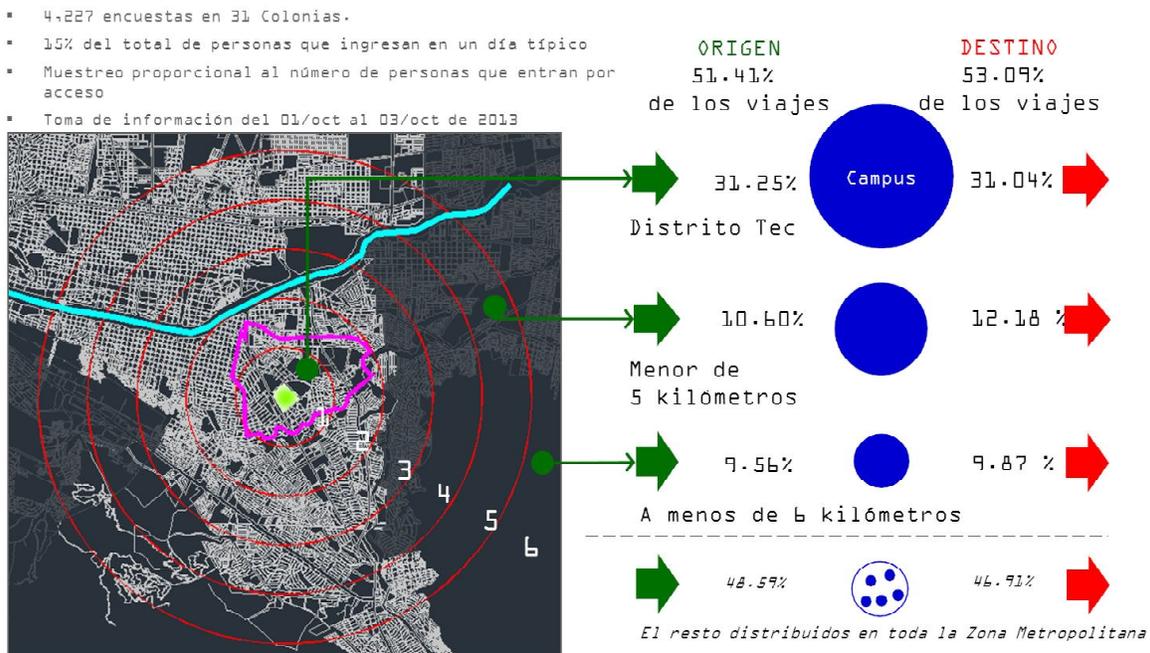
La encuesta origen y destino desarrollada por el ITESM permite observar la distribución modal, el origen y la disponibilidad al cambio de modo de transporte que existía en octubre de 2013 hacia el campus Monterrey.

La encuesta mostraba la siguiente distribución:

- 29.6% peatonales
- 0.9% bicicleta
- 0.1% motocicleta
- 48% automóvil propio (conductor)
- 12.6% automóvil compartido (pasajero)
- 2.5% taxi
- 3% transporte público
- 3% servicios de la universidad.

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

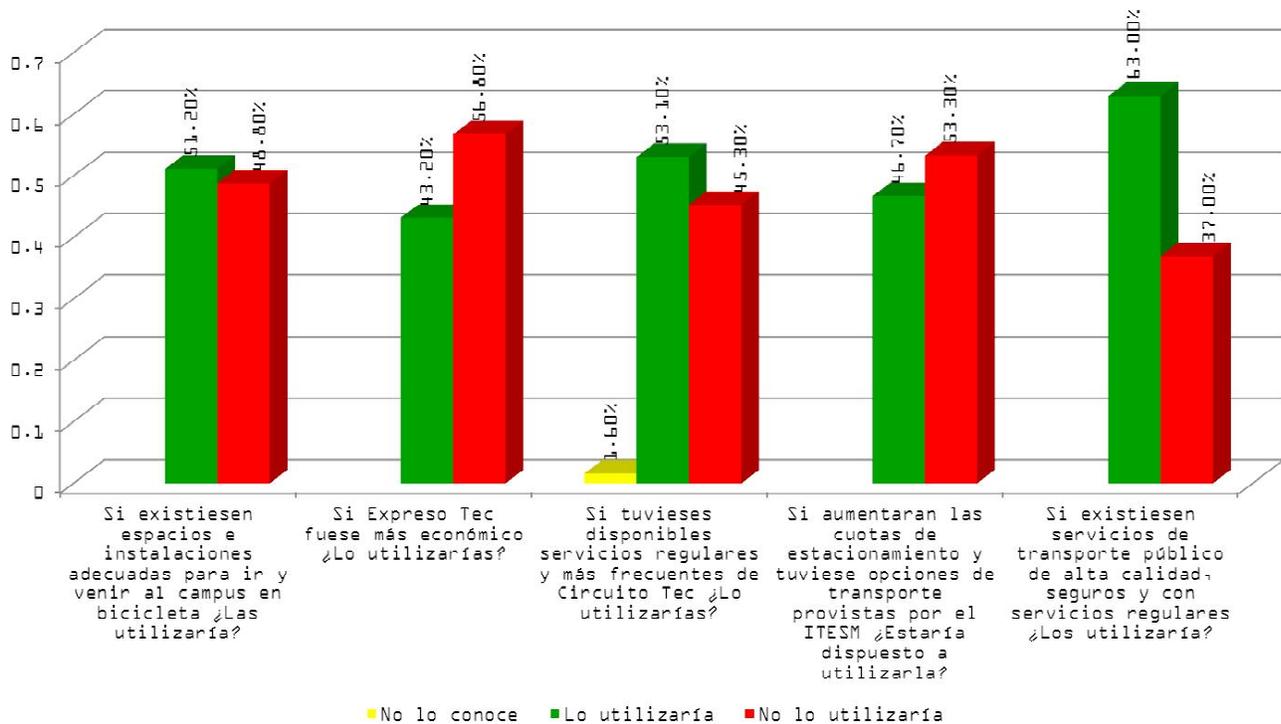
Figura 6. Encuesta Origen y Destino. Localización de viajes.



Fuente: Estudio de movilidad elaborado por el ITESM.

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

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



Fuente: Estudio de movilidad elaborado por el ITESM.

6.3. Reflexiones

El Distrito Tec tiene cuatro situaciones principales relacionadas con la movilidad:

1. El ITESM como institución educativa atrae 27,783 viajes, de los cuales 18,381 de estudiantes, 3,080 de empleados y visitantes diversos. Esto implica alrededor de 58,345 viajes diarios.
2. Los corredores urbanos Garza Sada y Revolución son arterias metropolitanas que conectan la zona sur del municipio de Monterrey, con el centro de la ciudad, las cuales tienen aforos vehiculares del orden de 10,000 vehículos en hora pico.
3. Las colonias residenciales del Distrito Tec sufren diversas situaciones que afectan su funcionamiento, particularmente asociadas a la falta de estacionamiento suficiente y a los congestionamientos viales en zonas escolares.
4. Los habitantes de las colonias residenciales que no estudian o trabajan en el ITESM enfrentan dificultades para salir y entrar a la zona, así como para llegar a sus destinos en las hora pico de la mañana y de la tarde.

7. IMAGEN URBANA Y ESPACIO PÚBLICO

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

Para ello, se evaluaron:

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

Las vialidades y calles analizadas fueron:

1. Vialidad principal: Avenida Eugenio Garza Sada y avenida Revolución.
2. Vialidad Secundaria: Fernando García Roel, Ricardo Covarrubias, Luis Elizondo, Jesús Cantú Leal, José Alvarado (tramo1).
3. Vialidad colectora: Junco de la Vega.
4. Calle local: Paricutín, Río Pánuco, Río Aguanaval, José Alvarado (tramo 2), avenida del Estado, avenida 2 de Abril, Palestina, José Alvarado y boulevard Primavera.

7.1. Evaluación

Para fines del estudio, se evaluaron:

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

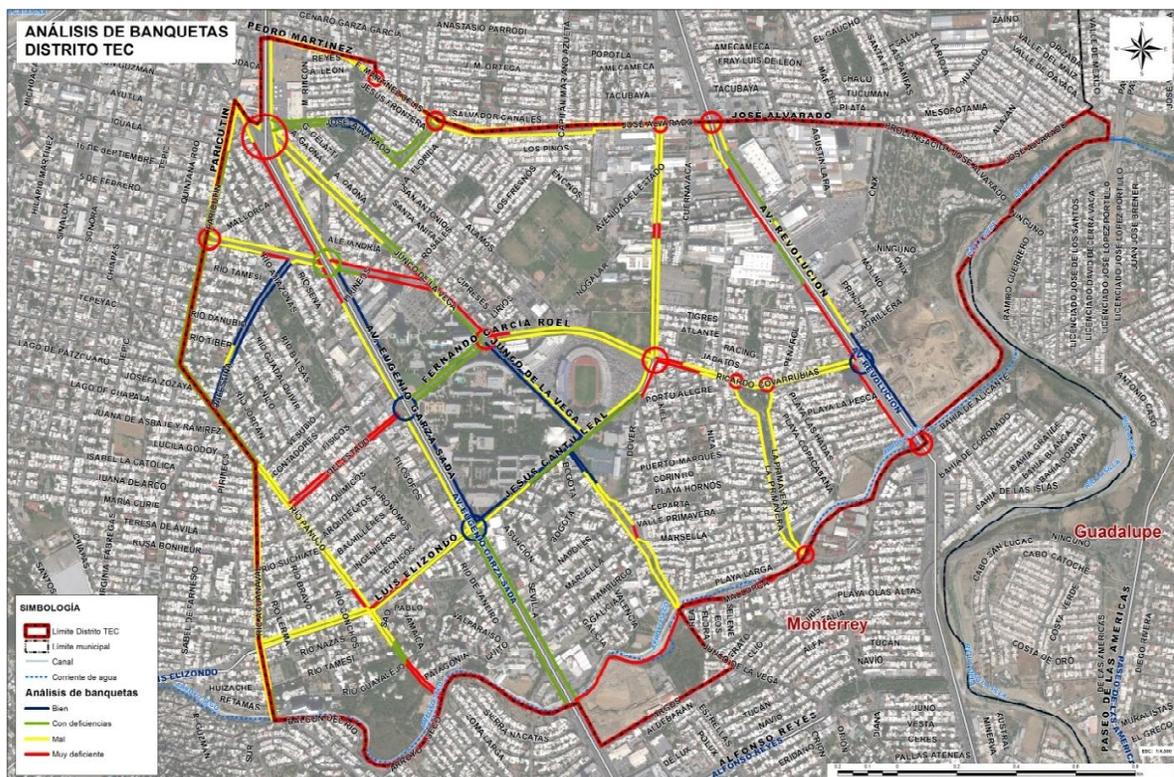
Así mismo, se clasificaron con respecto a los siguientes niveles:

- A+ (Color Morado): Excelente.
- Medidas correctas, sin deterioro, materiales y superficies homogéneas, arborizada, buena iluminación, sin contaminación visual, cableado subterráneo, señalización horizontal conforme a normas para personas con capacidades diferentes, rampas en cruceros.
- A (Color Azul): Bien; con deficiencias leves, pero utilizable.

- Tiene problemas de contaminación visual, el arbolado es deficiente, o no emplea las normas para personas con capacidades diferentes.
- B (Color Verde): Con deficiencias.
- Con deficiencias en materiales, homogeneidad de superficie, acabados, arborización, entre otros.
- C (Color Amarillo). Mal; catastrófica, muy deficiente.
- Fallas significativas en todos los aspectos evaluados.
- D (Color Rojo). Muy deficiente; no hay banqueteta o es inservible.

7.2. Evaluación de imagen urbana

Mapa 22. Análisis de banquetas.



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

Cuadro 18. Análisis de banquetas.

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

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



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

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

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

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

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

8. DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO DEL DISTRITO TEC (FODAS)

8.1. Fortalezas

El Distrito Tec presenta importantes ventajas para la regeneración urbana, y el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

- Centralidad del Distrito Tec en el contexto metropolitano.
- Mercado ancla estable, provocado por la población estudiantil del ITESM.
- Expansión del mercado ancla programada, en lo particular referente a investigadores y profesores.
- La participación del ITESM en la organización del Distrito favorece la continuidad institucional y sustentabilidad de la iniciativa
- Desarrollo de una comunidad participativa y organizada por juntas de vecinos que podría consolidarse como el Consejo de Vecinos del Distrito Tec.
- Existencia de predios de grandes dimensiones, al nororiente y al extremo sur del Distrito Tec lo que facilita la generación de proyectos integrales.
- Infraestructura básica, de agua potable y drenaje sanitario permite el crecimiento del gasto sin mayor complicación
- Equipamiento comercial, por encima de los estándares en términos cuantitativos, lo que facilita a los peatones acceder a estos servicios.
- Equipamiento educativo suficiente dentro de las normas de la SEP y SEDATU.

8.2. Debilidades

- Zona en proceso de envejecimiento.
- Fragmentación parcelaria, particularmente al norte, poniente y sur.
- Desorden de usos de suelo, sobre todo cercano al ITESM.
- Mala calidad del espacio público, en general en la zona.
- Deficiencia en la calidad del sistema de transporte público.
- Tendencia al envejecimiento de la población.
- Envejecimiento de la infraestructura.
- Algunas áreas de riesgo de inundación, cercanas al Río La Silla.
- Existe desorden de movilidad alrededor de los principales atractores y generadores de viajes en la zona

8.3. Amenazas

- Continuada expansión de la mancha urbana.
- Crecimiento de la deuda municipal y estatal para la inversión pública.
- Crecimiento de la incidencia delictiva en la ciudad de Monterrey y en la zona sur.
- Falta de continuidad en las políticas desarrolladas por las administraciones públicas.
- Deterioro continuo de la calidad del aire y del medio ambiente de la ciudad de Monterrey.
- Especulación en el desarrollo inmobiliario.
- Acceso limitado de la población a los posibles productos inmobiliarios.

8.4. Oportunidades

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

OBJETIVOS, ESTRATEGIAS, PROGRAMAS, NORMAS E INSTRUMENTOS ASPIRACIÓN CIUDADANA

Para la elaboración de este Programa Parcial se llevó a cabo un proceso de planeación participativa, que inició el 14 de junio de 2014, mediante la organización de más de 100 reuniones de trabajo de planeación estratégica y talleres con vecinos de las colonias del Distrito. Con ellos se construyó una visión compartida, así como los objetivos, metas y estrategias a seguir en este Plan Parcial, que fue plasmado en un documento denominado Diagnóstico Participativo del Distrito Tec.

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

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

VISIÓN A FUTURO

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

El Plan Parcial Distrito Tec se estructura en siete líneas estratégicas definidas a través de un amplio proceso participativo entre autoridades, vecinos y especialistas. A partir de la identificación de una serie de problemáticas en el Distrito, se establecieron los objetivos y estrategias para la atención de cada una las siguientes líneas:

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

9. OBJETIVOS

9.1. Objetivo general

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

9.2. Objetivos en materia de desarrollo urbano

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

- Promover el aprovechamiento eficiente del suelo de acuerdo a sus características de ubicación, normatividad, equipamientos y servicios.
- Duplicar en el mediano plazo la población del Distrito Tec en particular en lo referente a familias jóvenes y a investigadores del ITESM.
- Atraer inversiones inmobiliarias que regeneren la zona Distrito Tec.
- Lograr que exista oferta privada de vivienda para todos los segmentos de usuarios potenciales que habitan el Distrito Tec; particularmente de investigadores, profesores y estudiantes.
- Lograr consolidar al Distrito Tec como una zona de servicios de alta tecnología orientada a la investigación, la innovación y el emprendimiento.
- Lograr que los habitantes del Distrito Tec puedan revalorar su patrimonio y acceder a clientes potenciales que adquieran o renten su propiedad, cuando así lo deseen.
- Realizar los ajustes necesarios al programa de desarrollo urbano actual, para preservar las áreas de usos unifamiliares con la densidad adecuada y fomentar el desarrollo de mayor densidad y usos mixtos sobre vialidades primarias.
- Promover el cumplimiento de los reglamentos vigentes en materia de desarrollo urbano.
- Plantear estrategias de ordenamiento de construcciones existentes, que incumplan con reglamentación en materia de desarrollo urbano.

9.3. Objetivos en materia de espacio público e imagen urbana

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

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

9.4. Objetivos en materia de movilidad

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

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

Implementar sistemas y políticas de estacionamiento orientadas a la administración eficiente de la vía pública y el espacio ocupado por vehículos motorizados en el Distrito.

9.5. Objetivos en materia de infraestructura y equipamiento

1. Gestionar y promover acciones construcción, renovación y mantenimiento del equipamiento e infraestructura existente.
2. Evaluar y proponer alternativas para la mitigación de riesgos hidrometeorológicos.

3. Prever y balancear la capacidad de la infraestructura existente, con la demanda futura prevista
4. Identificar las necesidades en materia de equipamientos y servicios requeridos para gestionar su construcción, operación y mantenimiento.
5. Mejorar el aprovechamiento eficiente de los equipamientos culturales existentes.
6. Promover la construcción de una clínica.

9.6. Objetivos en materia de control urbano y participación ciudadana

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

9.7. Objetivos en materia de medio ambiente

1. Rejuvenecer e incrementar la masa vegetal del Distrito.
2. Alcanzar estándares internacionales en materia de consumo de energía en la vía pública.
3. Implementación de políticas sustentables para el manejo de residuos de todo tipo.

9.8 Objetivos en materia de desarrollo económico e innovación

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

10. NIVEL ESTRATÉGICO

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

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



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

10.2. Pronóstico de desarrollo y regeneración

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

Por una parte, se plantea la redensificación condicionada de los corredores urbanos que actualmente son de bajo impacto.

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

El impacto de esa densificación con respecto a la densidad actual implica un incremento de 3,814 a 6,022 unidades en todo el Distrito Tec. Con este criterio no solo se genera una re densificación estratégica en corredores cuya capacidad vial lo permite, blindando zonas unifamiliares de baja densidad en los centros de colonia, sino que también se incrementa la densidad del Distrito Tec en su conjunto que hoy se limita a 3,814 unidades por hectárea y que es difícil de alcanzar debido a la falta de estímulos e instrumentos para su regeneración. Considerando 3 habitantes por unidad de vivienda, este solo incremento implica la posibilidad albergar en el Distrito una población adicional de 16,192 habitantes.

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

Cuadro 19. Vialidades sujetas a la estrategia de regeneración urbana.

CALLE COMPLETA	AREA	DENSIDAD DE VIVIENDA			NÚMERO DE VIVIENDAS			
		DENSIFICABLE	ACTUAL	PROGRAMA VIGENTE	PROGRAMA PARCIAL (condicionado)	ACTUAL	PROGRAMA VIGENTE	PROGRAMA PARCIAL (condicionado)
2 DE ABRIL	17,779.51		15	95	150	27	169	267
AVENIDA DEL ESTADO	43,924.39		15	95	150	66	417	659
RICARDO COVARRUBIAS	44,157.29		15	95	150	66	419	662
RÍO PÁNUCO	44,973.18		20	95	150	90	427	675
JUNCO DE LA VEGA	73,264.83		15	95	150	110	696	1,099
RÍO PÁNUCO - RÍO AGUANAVAL	75,095.06		15	95	150	113	713	1,126
FERNANDO GARCÍA ROEL	16,173.90		15	95	150	24	154	243
LUIS ELIZONDO	86,089.89		15	95	150	129	818	1,291
TOTAL GENERAL: VIVIENDAS	401,458.05					625	3,814	6,022
POBLACIÓN (3 HABITANTES/ VIVIENDA)						1,874	11,442	18,066

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

La segunda estrategia consiste en el reciclaje y aprovechamiento de los predios que actualmente tienen un uso de suelo industrial, o que se encuentran baldíos. Al respecto, el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente, señala como Subcentro Urbano a un conjunto de predios localizados al norte del Distrito, con densidad de 150 viviendas por hectárea y uso mixto. Para fines de este Programa Parcial, se mantiene la potencialidad actual, y solamente se le agregan lineamientos de desarrollo urbano a fin de garantizar el mejoramiento del espacio público.

El impacto de esa densificación con respecto a la densidad actual implica un incremento de 650 a 6,399 unidades en los corredores mencionados. Esto permitirá una redensificación estratégica en corredores donde la capacidad vial lo permite, blindando zonas unifamiliares de baja densidad en los centros de colonia, así como se incrementará la número máximo de construcción de viviendas definida actualmente por el PDUMM. Considerando 3 habitantes por unidad de vivienda, este solo incremento implica la posibilidad albergar en estos corredores hasta una población 19,197 habitantes.

Cuadro 20. Aprovechamiento de predios industriales o grandes baldíos y sus densidades actuales y propuestas.

PREDIOS INDUSTRIALES O GRANDES BALDÍOS ACTUALES

USOS DE SUELO	DENSIDAD	BUENOS AIRES		L.T.H.	LADRILLERA	SIN NOMBRE DE COLONIA 34	SIN NOMBRE DE COLONIA 35	VILLA ESTADIO	TOTAL	
									GENERAL m2	PORCENTAJE
Alto impacto	150			6,996.37		22,071.38			29,067.75	2%
Equipamientos y servicios						197,796.27	51,789.05		249,585.31	19%
Espacios abiertos				1,439.85			5,659.40		7,099.26	1%
Habitacional mixto intenso	150			2,436.39		4,447.55			6,883.94	1%
Habitacional mixto ligero	67			5,616.22					5,616.22	0%
Habitacional mixto medio	83	16,752.61			60,891.28		3,036.30		80,680.19	6%
Habitacional multifamiliar	67						34,952.89	15,637.11	50,590.00	4%
Habitacional unifamiliar	30					4,967.62			4,967.62	0%
Mediano impacto	105						3,617.77		3,617.77	0%
Servicios y comercio	150					22,562.56			22,562.56	2%
Subcentro urbano	150	38,550.90	8,070.85	12,032.31		407,042.56	315,347.11	78,775.41	859,819.14	65%
Total general		55,303.50	24,559.68	72,923.60		658,887.94	414,402.52	94,412.52	1,320,489.76	100%



PRONÓSTICO

USOS DE SUELO	DENSIDAD	BUENOS AIRES	L.T.H.	LADRILLERA	SIN NOMBRE DE COLONIA 34	SIN NOMBRE DE COLONIA 35	VILLA ESTADIO	TOTAL GENERAL VIVIENDAS	PORCENTAJE
Alto impacto		-	105	-	331	-	-	436	3%
Equipamientos y servicios		-	-	-	-	-	-	-	0%
Espacios abiertos		-	-	-	-	-	-	-	0%
Habitacional mixto intenso		-	37	-	67	-	-	103	1%
Habitacional mixto ligero		-	38	-	-	-	-	38	0%
Habitacional mixto medio		139	-	505	-	25	-	670	5%
Habitacional multifamiliar		-	-	-	-	234	105	339	2%
Habitacional unifamiliar		-	-	-	15	-	-	15	0%
Mediano impacto		-	-	-	-	38	-	38	0%
Servicios y comercio		-	-	-	338	-	-	338	2%
Subcentro urbano		578	121	180	6,106	4,730	1,182	12,897	87%
Total general viviendas								14,874	100%
POBLACIÓN (3 HABITANTES/VIVIENDA)								44,622	

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

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

Cuadro 21. Densidad de vivienda estimada aplicando la estrategia de regeneración.

SÍNTESIS DEL PRONÓSTICO

USOS DE SUELO	Habitacional										Total general	Porcentaje
	Alto Impacto	Habitacional mixto Intenso	Habitacional mixto ligero	Habitacional mixto medio	Habitacional multifamiliar	Habitacional unifamiliar	Mediano Impacto	Servicios y comercio	Subcentro urbano			
DENSIDAD	150	150	67	83	67	30	105	150	150			
ALTAVISTA	945	2,167	209	-	225	375	-	-	-	-	3,922	12.66%
ANCÓN DEL HUAJUICO	-	-	-	-	258	-	-	-	-	-	258	0.83%
BUENOS AIRES	-	-	-	139	-	-	-	-	-	578	717	2.32%
CERRO DE LA SILLA	-	525	-	-	-	88	-	-	-	-	613	1.98%
ESTADIO	-	254	409	11	-	-	-	-	-	-	675	2.18%
JARDÍN DE ALTAVISTA	-	41	95	-	-	-	-	-	-	-	135	0.44%
L.T.H.	105	37	38	-	-	-	-	-	121	-	300	0.97%
LA PRIMAVERA	98	195	4	-	-	512	-	-	-	-	808	2.61%
LADRILLERA	-	-	-	505	-	-	-	-	-	180	686	2.21%
MÉXICO	-	2,196	-	-	-	197	-	-	-	-	2,393	7.73%
NARVARTE	-	213	361	-	-	-	-	-	-	-	573	1.85%
PIAZA REVOLUCIÓN	-	-	-	-	115	-	-	-	-	-	115	0.37%
RESIDENCIAL FLORIDA	409	164	-	-	-	208	118	-	-	-	899	2.90%
RINCÓN DE ALTAVISTA	-	44	-	-	-	12	-	-	-	-	56	0.18%
ROMA	373	854	-	-	-	495	-	735	-	-	2,456	7.93%
SIN NOMBRE DE COLONIA 34	331	67	-	-	-	15	-	338	6,106	-	6,857	22.14%
SIN NOMBRE DE COLONIA 35	-	-	-	25	234	-	38	-	4,730	-	5,028	16.23%
TECNOLÓGICO	400	1,532	-	-	281	61	-	-	-	-	2,274	7.34%
VALLE DE LA PRIMAVERA	-	39	112	-	86	-	-	-	-	-	238	0.77%
VILLA ESTADIO	-	-	-	-	105	-	-	-	1,182	-	1,286	4.15%
VILLA FLORIDA	-	209	-	-	-	291	180	-	-	-	680	2.20%
TOTAL GENERAL	2,662	8,535	1,228	681	1,305	2,252	337	1,073	12,897	30,970		
PORCENTAJE	8.59%	27.56%	3.96%	2.20%	4.21%	7.27%	1.09%	3.47%	41.64%	100.00%		
POBLACIÓN (3 HABS/VIV.)	7,986	25,606	3,684	2,042	3,916	6,757	1,010	3,220	38,692	92,911		

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

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

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

10.3. Estrategias

10.3.1. Estrategia general

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

10.3.2. Estrategias en materia de desarrollo urbano

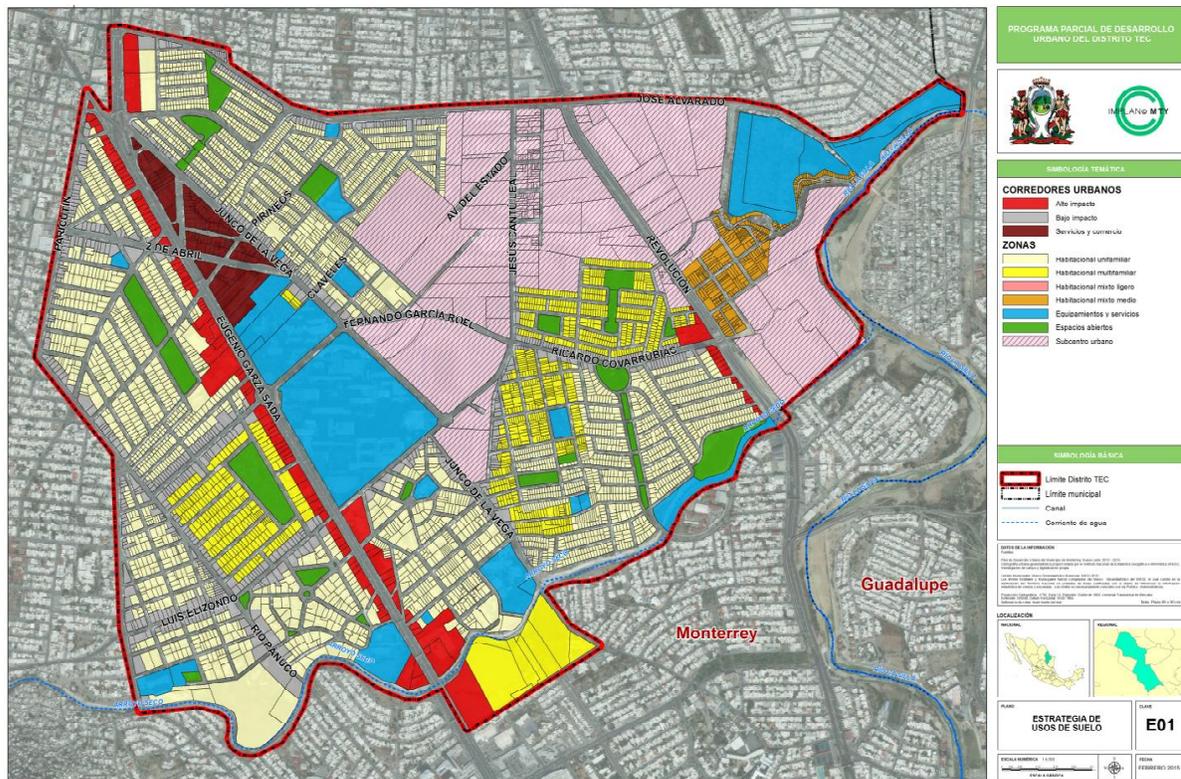
1. Establecer un esquema auto sostenible que sea modelo de regeneración urbana con base en participación económica de los propietarios de terrenos beneficiados por los aumentos de densidad y potencialidades de uso de suelo.
 - a. Disminuir y blindar la densidad en zonas residenciales unifamiliares que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

10.3.2.1. Estrategia de uso del suelo

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

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

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

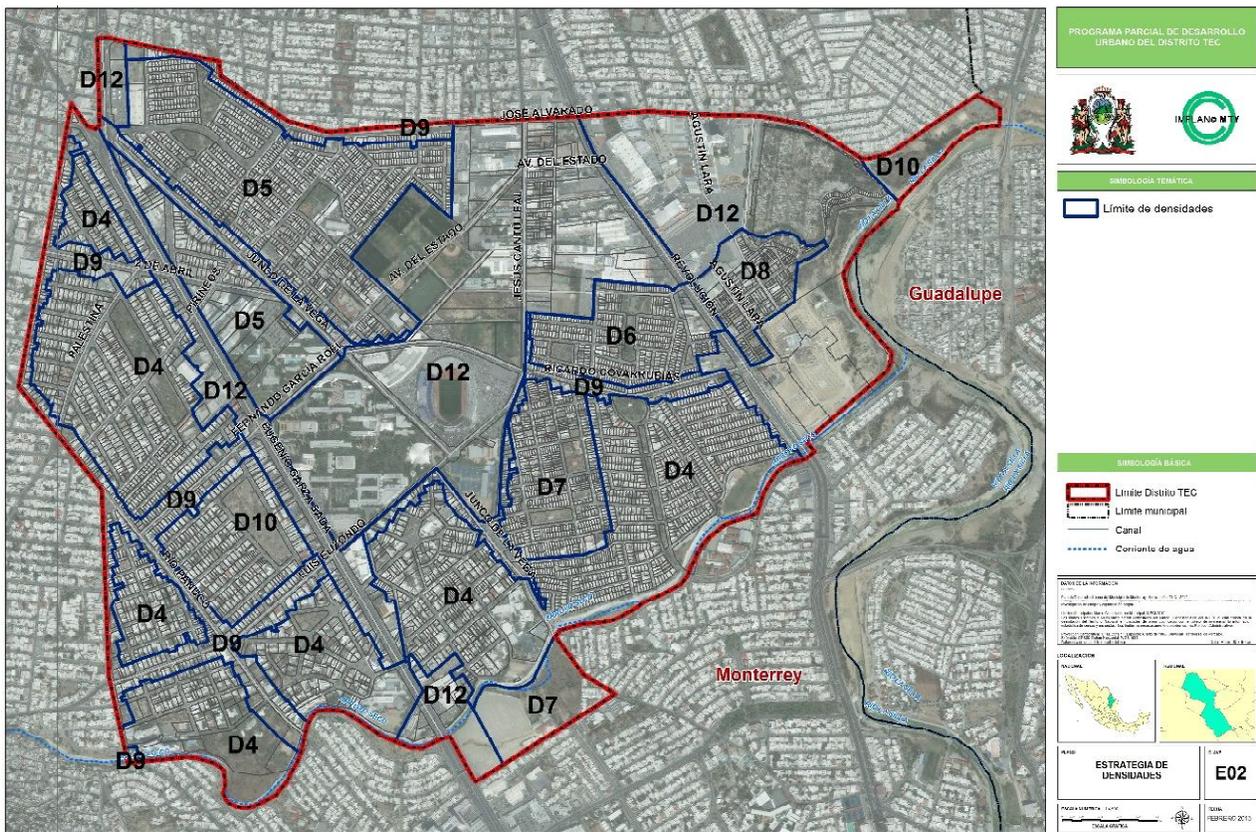


Fuente: Urbis Internacional, 2015.

10.3.2.2. Estrategia de densidades

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

Mapa 24. Estrategia de Densidades (E02).



Fuente: Urbis Internacional, 2015.

Cuadro 22. Cambios en densidades por colonia

ID	NOMBRE COLONIA	DENSIDAD PLAN 2013-2025	DENSIDAD VIV./HA. PLAN 2013-2025	MODIFICACIONES PROGRAMA PARCIAL	DENSIDAD VIV./HA. MODIFICACIONES PROGRAMA PARCIAL
1	Altavista	D4	33	D4	33
2	Ancón del Huajuco	D10	105	D10	105
3	Buenos Aires	D12	150	D12	150
4	Cerro de la Silla	D10	105	D5	42
5	Fraccionamiento Estadio	D8	83	D6	56
6	Jardines de Altavista	D4	33	D4	33
7	L.T.H.	D8	83	D6	56
8	La Primavera (Primer sector y Tercer sector)	D7	67	D4	33
9	Ladrillera	D8	83	D8	83
10	México	D4 y D6	42 y 56	D4	42
11	Narvarte	D7	67	D7	67
12	Nueva España	D4	33	D4	33
13	Plaza Revolución	D12	150	D12	150
14	La Florida	D10	105	D5	42
15	Residencial Florida	D10	105	D5	42
16	Rincón de Altavista	D4	33	D4	33
17	Roma	D7	67	D4	33
18	Sin Nombre de Colonia 34 (Tecnológico de Monterrey e industrias vecinas)	D12	150	D12	150
19	Sin Nombre de Colonia 35 (empresas industriales y comerciales sobre la avenida Revolución)	D8	83	D12	150
20	Tecnológico	D10	105	D10	105
21	Valle Primavera	D7	67	D7	67
22	Villa Estadio	D12	150	D12	150
23	Villa Florida	D10	105	D5	42

Fuente: Urbis Internacional, 2015.

10.3.2.3. Estrategia de Polígonos de Actuación

Los Polígonos de Actuación son un sistema integrado de instrumentos de ejecución que tiene acción sobre un territorio definido (polígono) para el desarrollo de proyectos urbanos integrales de diversa índole, cuyo objeto es generar recursos para la ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y mantenimiento de los espacios públicos dentro del Distrito Tec, facilitar la consolidación del suelo, regular las relaciones de los actores participantes en un marco de equidad y de 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.

La implementación de dichos polígonos podrá ser en las denominadas Calles Completas y en la zona clasificada como Subcentro Urbano, debiendo ser a petición de vecinos propietarios de inmuebles que estén interesados, quienes podrán solicitar la creación del polígono y quedarán sujetos a los beneficios y obligaciones que el presente programa establece, entre ellos las aportaciones para el mejoramiento del espacio público en la superficie de dicho polígono, esto es, que solo podrá ser aplicable esta estrategia en las colonias y polígonos que deseen participar en su conformación, ello a fin de reconocer los derechos

de otras colonias que tengan interés en participar en la planeación e implementación de esta figura; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 5 fracción LI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece:

«LI. Polígono de actuación: área que el programa de desarrollo urbano del centro de población considera sujeta a acciones de mejoramiento urbano de renovación y regeneración. Su implementación requiere de la coordinación y concertación entre la autoridad y los particulares...»

Lo anterior además de lo que al efecto disponga la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en el Título Decimo denominado De Los Instrumentos de Fomento al Desarrollo Urbano, Capítulo Primero Sección Segunda, relativa a los Polígonos de Actuación.

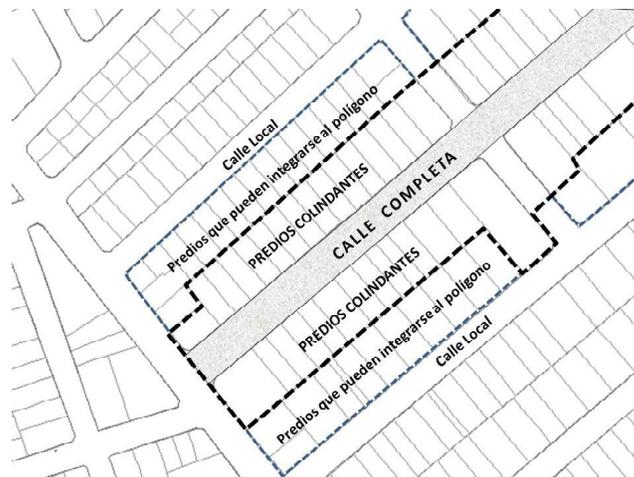
Así mismo cabe precisar que en las áreas en donde se prevea implementar un polígono de actuación, para llevar a cabo acciones de mejoramiento y renovación urbana, se podrá emplear la figura del Presupuesto Participativo, que establece el Reglamento de Participación Ciudadana del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

En apego al PDUMM del Municipio de Monterrey 2013-2025, el presente Programa Parcial establece instrumentos de fomento y gestión a través de densidades condicionadas, que promueven el mejoramiento de la infraestructura y el espacio público en Polígonos de Actuación entorno a las zonas contiguas a las Calles Completas, así como en los Subcentros Urbanos.

Los polígonos de actuación en Calles Completas, estarán conformados por la calle señalada con esa clasificación y los predios e inmuebles colindantes a éstas. Estos polígonos podrán acceder a los siguientes beneficios condicionados:

1. La posibilidad de incrementar su potencialidad, a una densidad de 150 viviendas por hectárea y podrán incrementar el CUS a 3.5, manteniendo un COS de 0.75 y un CAV de 0.15.
2. Podrán adicionar al polígono, los predios adyacentes a dicha poligonal, debiendo solucionar los accesos por la calle completa, quedando prohibido tener acceso desde la calle local. La adición al polígono será voluntaria y en su caso mediante la fusión correspondiente con el predio o predios colindantes a las calles completas

Figura 7. Conformación del polígono de actuación en calles completas.



1. Podrá autorizarse el estacionamiento a distancia, a una distancia máxima de 200 metros, agrupado, y con reducciones por uso complementario.
2. Se podrá adicionar al proyecto de Polígono, la densidad proveniente de las calles completas, como una participación pública al proyecto inmobiliario, definido por el órgano promotor, en el marco de un fideicomiso público - privado.

Adicionalmente y de acuerdo con el PDUMM 2013-2025, los desarrollos ubicados en los Polígonos de Actuación podrán obtener los siguientes beneficios:

1. Exenciones fiscales en fusiones de terrenos: Por causa de utilidad pública, la Autoridad municipal competente podrá fomentar la constitución o dar mayor celeridad al desarrollo de un polígono de actuación, así como decretar la exención de los costos por derechos de trámite y contribuciones fiscales para el caso de las fusiones de terrenos al interior del polígono de actuación.
2. Descuentos en Permisos y en el ISAI para proyectos de Densificación que cumplan con su participación en el Polígono de Actuación: Por causas de utilidad pública la Autoridad municipal competente podrá fomentar la constitución o dar mayor celeridad al desarrollo de un polígono de actuación de redensificación, así como decretar la exención de los impuestos sobre adquisición de inmuebles para el caso de las edificios construidos al interior del polígono de actuación.

Para el caso de los Polígonos de Actuación en las Calles Completas, todos los beneficios mencionados quedan sujetos al cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. Tener frente a una Calle Completa
2. Los proyectos deberán cumplir con los lineamientos de diseño urbano establecidos en el capítulo normativo de este programa.
3. Accesos vehiculares y estacionamientos únicamente sobre la calle completa.
4. Usos de suelo activo en planta baja.
5. Al pago de la cuota establecida para la regeneración del Espacio Público y la infraestructura de la Calle Completa, a través del mecanismo de Pago de derechos de Obras por Cooperación y conforme al proyecto que sea presentado por el Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) del Distrito Tec.
6. Los propietarios deberán presentar por escrito su interés de participar en la ejecución del polígono de actuación promovido por la autoridad municipal a través el Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) del Distrito Tec.
7. Presentar un certificado ante notario señalando las características cada uno de predios asociados que participen en el Polígono de Actuación, solicitando se les incluya dentro del programa de regeneración de dicho polígono.
8. Los propietarios deberán indicar en el mismo escrito notariado, que aceptan el pago de los derechos de obras por cooperación que fije la autoridad municipal, para el financiamiento de los trabajos de regeneración, conforme al plan de acción propuesto por el Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU), documento que deberá anexarse al escrito. Dichos recursos estarán destinados a la regeneración de la infraestructura de la calle completa, consistentes en adecuaciones

o reposición de infraestructura pluvial, de drenaje sanitario, de agua potable, pavimento de calle, pavimento de banquetas, arborización, alumbrado, y mobiliario urbano. Asimismo, podrán considerarse, equipamientos públicos y obras de mitigación del impacto vial dentro del Distrito.

9. Los propietarios de predios e inmuebles ubicados en el polígono, deberán acreditar ante la autoridad municipal competente estar al corriente en el pago de sus derechos y obligaciones fiscales o tributarias; así mismo no haber interpuesto algún procedimiento jurisdiccional en contra del Ayuntamiento en esta materia y en su caso deberá desistirse de dicho procedimiento.
10. La densidad señalada podrá ser aplicable a la superficie total del polígono, que incluye a la calle completa, los predios colindantes a ésta y a aquellos predios con frente a calle local que se integren, mediante la fusión correspondiente al polígono de actuación, siempre y cuando realicen las aportaciones correspondientes de cooperación para obras públicas de regeneración y cumplan con las condiciones establecidas en la normatividad del presente instrumento.

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

1. Los predios o lotes con una superficie igual o mayor a 1,000 metros cuadrados tendrán un CUS de 10.0 y los predios con una superficie menor a 1,000 metros cuadrados tendrán un CUS de 5.0.
2. Los propietarios deberán aceptar su participación en la ejecución del Polígono de Actuación que sea promovido ante la autoridad municipal a través del Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU). Para ello deberán presentar un escrito certificado ante notario señalando las características de su predio, o de los predios asociados que participen en el Polígono de Actuación, y solicitando se les incluya dentro del programa de regeneración de dicho polígono.
3. Los propietarios deberán indicar en el mismo escrito notariado, que aceptan el pago de los derechos de obras por cooperación que fije la autoridad municipal, para el financiamiento de los trabajos de regeneración, conforme al Plan Maestro propuesto por los interesados o por el Organismo Promotor de la Regeneración Urbana, documento que deberá anexarse al escrito. Dichos recursos estarán destinados a la regeneración de la infraestructura de la zona. Asimismo, dentro del diseño integral del polígono de actuación, podrán considerarse trabajos de construcción de estacionamientos centrales para todo el polígono de actuación, concentración de las áreas de cesión municipal para conformar parques urbanos y realizar las obras de mitigación del impacto vial en la zona aledaña.
4. Se deberán respetar los lineamientos de diseño urbano establecidos para las vialidades interiores al polígono de actuación en materia de alturas, y diseño del espacio público.
5. Presentar Plan Maestro en donde se defina la distribución de las áreas que conformarían al conjunto urbano y las obras y acciones urbanas requeridas, así como los aspectos financieros para su realización, tiempos y etapas de desarrollo, entre otros aspectos. El Plan Maestro deberá ser autorizado por la Autoridad Municipal competente, previo visto bueno del OPRU.

Las estrategias de polígonos de actuación para el subcentro urbano, también podrán ser aplicadas en la colonia Ladrillera y Predio Alfonso Reyes, clasificadas como zona Habitacional Mixto Medio, las cuales requieren de la implementación de programas de mejoramiento urbano, ello con la finalidad equilibrar sus condiciones con respecto a las zonas colindantes y facilitar su integración al reordenamiento urbano del Distrito Tec.



Lo anterior en congruencia con lo dispuesto por los artículos 5 fracción LI, 300 fracción II y demás relativos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en lo referente a las áreas en donde podrán aplicarse dichos instrumentos de fomento. La fracción II del Artículo 300, señala: *II. En zonas habitacionales con potencial de mejoramiento, de población de bajos ingresos, con altos índices de deterioro y carencia de servicios urbanos, donde se requiere un fuerte impulso por parte del sector público para equilibrar sus condiciones y mejorar su integración con el resto de la ciudad.*

Todos los proyectos realizados mediante la figura de Polígono de Actuación estarán obligados a realizar los trámites para recibir inspección final y obtener la constancia de obra terminada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano a fin de garantizar el cumplimiento de las disposiciones generales así como las establecidas en el presente Programa Parcial. Así mismo, se deberán establecer programas de mejoramiento para la puesta en marcha de acciones de ordenamiento inmediatas para cada polígono y de acuerdo a las necesidades particulares de cada caso; lo anterior en coordinación con el Consejo de Vecinos del Distrito Tec y las autoridades correspondientes.

En los predios e inmuebles colindantes a las Calles Completas, los polígonos de actuación podrán implementarse en una sola actuación o en actuaciones parciales, según convenga al proceso. Cuando se trate de la ejecución de proyectos en polígonos discontinuos, se deberá observar la siguiente regulación:

1. Podrá ser aplicable en predios con superficie igual o mayor a 1,000 m² ubicados en los Polígonos de Actuación contiguos a Calles Completas.
2. Podrá incrementar el coeficiente de utilización del suelo (CUS) de 2.5 a 3.5, y la densidad de 95 a 150 viviendas por hectárea.
3. El incremento del CUS y la densidad, quedaran condicionados a:
 - a) Los interesados en obtener el incremento del CUS y la densidad establecida en el Programa Parcial, deberán pagar a la Autoridad municipal competente, de conformidad a la legislación fiscal aplicable una contribución por aprovechamiento o derecho⁵ equivalente al 50% del valor que se tendría que pagar por el suelo, necesario para albergar los metros cuadrados a incrementar, con base en la siguiente fórmula:

$$PA = M2E * VM2 * PC$$

Donde:

- PA es Pago por aprovechamiento
- M2E Metros cuadrados excedentes requeridos
- VM2 es el valor catastral del metro cuadrado de terreno
- PC es el porcentaje o descuento (50%)

Para obtener los metros cuadrados excedentes que se requieren (M2E):

⁵ El pago de esta contribución tiene fundamento jurídico en el inciso a) de la fracción IV del Artículo 115 de las Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Así como en los artículos 3° y 4° del Código Fiscal del Estado de Nuevo León. Además se justifica por los impactos urbanos y el costo público, social y ambiental que genera el aumento de los derechos de desarrollo.

$$M2E = \left[\left(\frac{CUS_{Max} - CUS_B}{CUS_B} \right) + \left(\frac{D_{Max} - D_B}{D_B} \right) \right] * m2T$$

Donde:

- CUS_{Max} es el coeficiente de uso de suelo máximo
- CUS_B es el coeficiente de uso de suelo base
- D_{Max} es la densidad máxima posible
- D_B es la densidad base
- m2T son los metros cuadrados del terreno

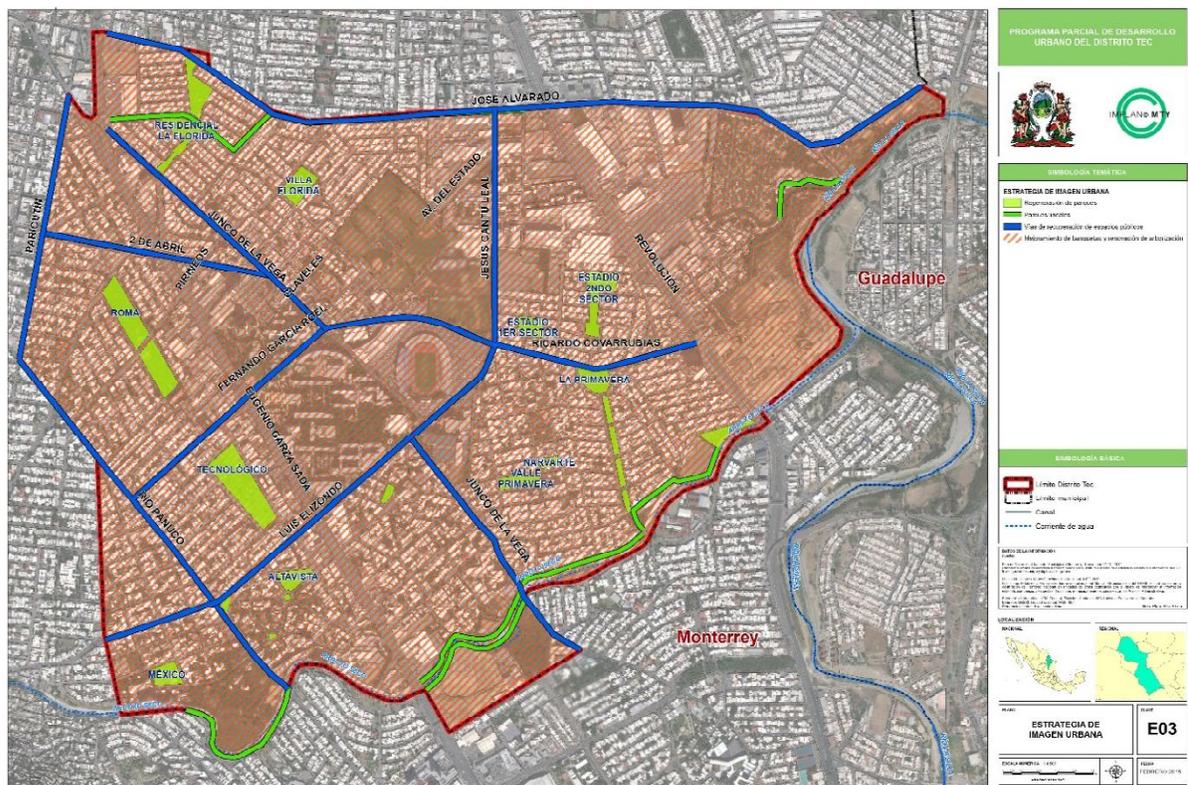
Nota: por ejemplo, si se tiene un predio con una densidad base de 95 viviendas por hectárea y un CUS base de 2.5 en un predio de 1,000 m2, lo que le permite construir 9.5 viviendas en 2,500 m2; podría incrementar su aprovechamiento a una densidad de 150 viviendas por hectárea y un CUS de máximo de 3.5 lo que le permitiría construir 15 viviendas en 3,500 m2; para este aprovechamiento tendría que pagar el 50% del costo de 1000 m2 de terreno en la misma zona.

4. A partir de una fracción de 0.6 de vivienda se considerará como una vivienda completa.
5. Una vez adquiridos los derechos serán intransferibles.
6. La densidad señalada podrá ser aplicable a la superficie total del polígono, que incluye a la calle completa, los predios colindantes a ésta y a aquellos predios con frente a calle local que se integren, mediante la fusión correspondiente, al polígono de actuación, siempre y cuando realicen las aportaciones correspondientes y cumplan con las condiciones establecidas en la normatividad del presente instrumento.
7. Los derechos obtenidos tendrán una vigencia 3 años para su aprovechamiento
8. Los recursos obtenidos por estos conceptos, deberán ser transparentados ante el Comité de Vecinos del Distrito Tec y administrados por la Autoridad municipal competente para los siguientes rubros:
 - a) Mejoramiento del espacio público, la infraestructura y el equipamiento, priorizando el polígono de actuación en donde se realice la operación.
 - b) Atender las zonas de vivienda irregular del Distrito Tec
 - c) Financiar la operación del Organismo Promotor.
 - d) Financiamiento de los programas o subprogramas establecidos en el Programa Parcial.
9. La autoridad municipal correspondiente presentará al Ayuntamiento, un informe anual de los derechos asignados y cada 5 años realizar una evaluación de resultados y proponer al Ayuntamiento los ajustes pertinentes para una mejor aplicación de este instrumento.
10. Todas las obras que obtengan estos derechos, quedan obligadas a tramitar y obtener la constancia de obra terminada ante la Autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano, a fin de garantizar el cumplimiento de las disposiciones generales y demás obligaciones que le sean señaladas en las licencias o permisos municipales correspondientes.
11. La autoridad municipal competente, en coordinación con el Consejo de Vecinos del Distrito Tec, establecerán programas de mejoramiento en los polígonos de actuación, con la implementación de acciones a corto, mediano y largo plazo, de acuerdo a las necesidades particulares de cada polígono.

10.3.3. Estrategias en materia de espacio público e imagen urbana

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

Mapa 25. Estrategia de Imagen Urbana.



Fuente: Elaboración de Urbis Internacional, 2015.

10.3.4. Estrategias en materia de movilidad

1. Impulsar alternativas sustentables de transporte para mejorar la relación con el espacio público, el medio ambiente y la comunidad, gestionando la participación de los sectores público y privado.
 - a. Incentivar medios alternativos de movilidad eficiente. Incluyendo, movilidad peatonal, ciclista, transporte colectivo.
 - b. Mejorar y dotar de la infraestructura necesaria de acuerdo a las jerarquías establecidas en los objetivos de este programa parcial.
 - c. Promover la ejecución de obras, proyectos y sistemas para la movilidad sostenible en la zona, con la participación de los vecinos y comunidades que conforman el polígono delimitado dentro del presente programa parcial.
 - d. Involucrar a organizaciones de la sociedad civil vinculadas en aspectos de movilidad para la evaluación de mejores prácticas, estrategias innovadoras, gestión de recursos así como en implementación y promoción de proyectos y programas.
 - e. Promover el uso ordenado y eficiente de vialidades y banquetas, a través de proyectos puntuales de reordenamiento y señalización vial y del espacio público.
 - f. Implementar campañas de cultura vial y seguridad en la vía pública.
 - g. Desincentivar el uso desordenado de la vía pública como estacionamiento, mediante la implementación de sistemas tarifarios, con un manejo transparente de los recursos obtenidos y aplicados principalmente en las colonias que conforman al Distrito Tec.

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

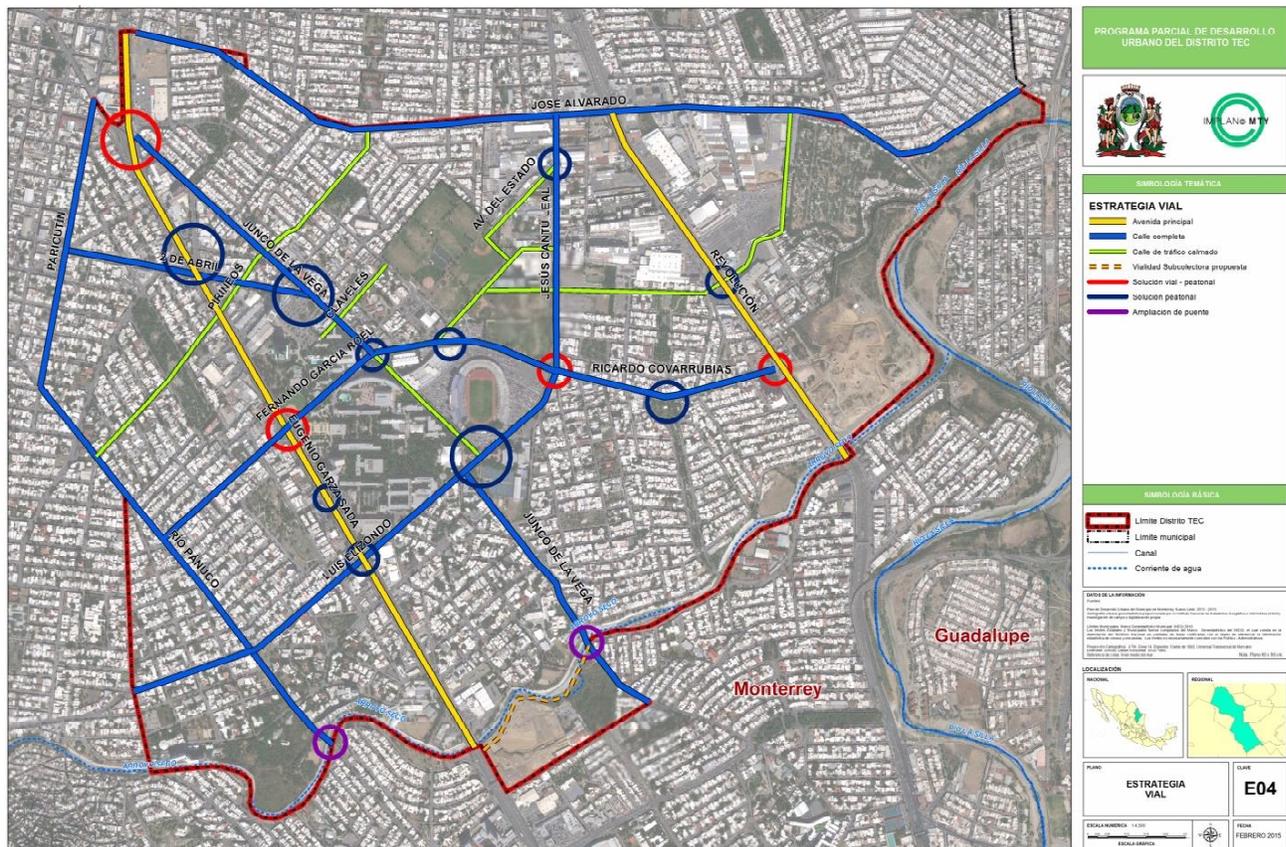
10.3.4.1. Estrategia vial

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

10.3.4.2. Estrategia en sistemas de transporte

1. Impulsar y gestionar sistemas integrados de transporte urbano de alta calidad como eje rector del desarrollo de infraestructura en el Distrito, y promoción de la integración de las estrategias de movilidad no motorizada con las de racionalización del uso del automóvil y calidad de espacio público.
 - a. Elaborar los estudios que permitan identificar las alternativas de movilidad más adecuadas para el Distrito.
 - b. Implementar los estudios y alternativas de movilidad para el Distrito.
 - c. Priorizar la implementación y operación de sistemas de transporte colectivo eficientes dentro del Distrito.
 - d. Establecer un reglamento de operación y logística para el transporte de carga dentro del Distrito.

Mapa 26. Estrategia Vial.



Fuente: Elaboración de Urbis Internacional, 2015.

10.3.4.3. Estrategia de estacionamientos

1. En materia de estacionamientos se promoverá el ordenamiento del espacio público, incrementando la disponibilidad y rotación del estacionamiento en vía pública, la seguridad para el peatón y los medios de movilidad no motorizados, esto de conformidad con lo señalado por el Plan Sectorial de Transporte y Vialidad del Área Metropolitana de Monterrey 2008-203 que señala al Distrito como una zona de atención especial al estacionamiento; lo anterior a través de las siguientes estrategias específicas:
 - a. Impulsar acciones para reducir las necesidades de circulación y el estacionamiento de vehículos privados.
 - b. Promover la cultura de respeto al reglamento y regulaciones vigentes.
 - c. Fomentar el estacionamiento al interior de los predios y la rotación de vehículos estacionados en la vía pública, para un mejor aprovechamiento del espacio público.
 - d. Elaborar los estudios necesarios para implementación de políticas de administración y tarificación de estacionamiento en vía pública dentro del Distrito Tec, mediante el convenio que al respecto se realice con la Autoridad Municipal competente y en donde se establezcan las zonas propicias para su implementación, las etapas de implementación, el sistema de recaudación y aplicación de recursos en la zona en obras y acciones de mejoramiento del espacio público en la colonia en donde se implemente esta política.
 - e. Implementar los sistemas y políticas necesarias para la administración eficiente y tarificación del estacionamiento en la vía pública. Se deberá exceptuar del cobro a los vecinos residentes en la zona, mediante el sistema o instrumento de control correspondiente.
 - f. Con relación al estacionamiento para vehículos de carga y descarga, se deberá aplicar de forma inmediata el Reglamento vigente correspondiente y en su caso, se deberán elaborar las adecuaciones pertinentes para reordenar este servicio.
 - g. Ubicar estratégicamente estacionamientos fuera de la vía pública con las condiciones de técnicas acordes a las necesidades del entorno urbano.
 - h. Identificar modelos de inversión en coparticipación entre propietarios de predios e inversionistas, para la construcción y aprovechamiento de espacios ociosos en estacionamiento de largo plazo.

10.3.5. Estrategias en materia de infraestructura y equipamiento

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



-
8. Impulsar la realización de obras y acciones de mejoramiento urbano en zonas deprimidas, principalmente en polígonos de regeneración social, como Predio Alfonso Reyes y Campana.

10.3.6. Estrategias en materia de control urbano y participación ciudadana

1. Fomentar la participación ciudadana en la toma de decisiones sobre el destino del Distrito Tec, a título de colaboración ciudadana con carácter honorífico, rigiéndose por el principio de buena fe y con propósitos de interés general.
2. Promover acciones y programas para la integración comunitaria de los habitantes del Distrito Tec.
3. Crear un - Consejo de Vecinos del Distrito Tec integrado por los representantes de la Junta de Vecinos de cada colonia que este formalmente constituida ante el Municipio de Monterrey y el gobierno del Estado y un representante del ITESM en su carácter de vecino. Son funciones del Consejo del Distrito Tec:
 - a. Representar a los vecinos de las colonias que conforman al Distrito Tec.
 - b. Dar seguimiento, evaluar y proponer modificaciones al Programa Parcial.
 - 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, servicios, etc.
 - 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 Tec.
 - f. Coadyuvar con las autoridades Federales, Estatales y Municipales competentes en programas y proyectos.
 - g. Coadyuvar con el Organismo Promotor de Regeneración Urbana en la observancia del Programa Parcial.
 - h. Administrar los recursos generados a través del Consejo y otorgados a éste.
 - i. Participar en los diversos proyectos, programas y regulaciones que incidan en el Distrito Tec.
4. Desarrollar la certificación de “VECINOS VIGILANTES”, capacitados, certificados y acreditados por la autoridad correspondiente, que tendrán comunicación directa con el Consejo del Distrito Tec y las Autoridades a fin de informar cualquier irregularidad.
5. Crear programa de seguridad pública para el Distrito Tec.
6. Rediseñar y promover la ampliación de la cobertura de las modalidades de vigilancia.
7. Definir la ubicación estratégica de módulos de vigilancia y atención ciudadana.
8. Implementar programa de policía de barrio con una estrecha vinculación con los comités vecinales, residentes y comerciantes.
9. Proponer modificaciones a reglamentos municipales, que permitan mejorar la participación ciudadana en materia de desarrollo urbano y de asignación de recursos públicos (presupuesto participativo).

10.3.7. Estrategias en materia de medio ambiente

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

10.3.8. Estrategias en materia de desarrollo económico e innovación

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

11. NIVEL NORMATIVO DEL DESARROLLO URBANO

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

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

Adicionalmente, se establece la normatividad para lo siguiente:

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

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

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

- **✓ Permitidos:** los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.
- **© Condicionados:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.
- **C Complementarios:** son aquellos que apoyan y complementan al uso o destino predominante para su mejor desempeño y que pueden coexistir sin interferencias, es decir, ni son necesarios ni obstaculizan el uso predominante en la zona.
- **X Prohibidos:** los que por sus características se consideren incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento de la zona de que se trate, que contravengan lo dispuesto en esta Ley, programas de desarrollo urbano u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes.

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

11.1.1. Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo y estacionamientos

Cuadro 23. Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo y estacionamientos.

USOS Y DESTINOS DEL SUELO		ZONAS SECUNDARIAS											Estacionamiento	Destino
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
HABITACIONAL	1.1. Vivienda													
	1.1.1	Unifamiliar	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1 cajón hasta 200 M2; 2 cajones mayores de 200	M2
	1.1.2	Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	Vivienda
	1.1.3	Multifamiliar (Suites Ejecutivas de hasta	X	X	X	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	⊙	1	Vivienda
COMERCIO	2.1. Tienda de productos básicos												1 cajón	
	2.1.1	Abarrotes, Frutería y Misceláneas	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M2
	2.1.2	Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M2
	2.2. Tienda de especialidades													
	2.2.1	Accesorios Regalos	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M2
	2.2.2	Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	X	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M2
	2.2.3	Artesanías, Artículos religiosos	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M2
	2.2.4	Artículos deportivos	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M2
	2.2.5	Artículos médicos y de laboratorio	X	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	35	M2
	2.2.6	Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M2
	2.2.7	Dulcerías	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M2
	2.2.8	Farmacias, Herbarios y Boticas	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M2
	2.2.9	Florerías y Arreglos florales	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M2
	2.2.10	Joyerías y Relojerías	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M2
	2.2.11	Jugueterías y Bicicletas	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M2
	2.2.12	Librerías, Revisterías y Papelerías	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M2
	2.2.13	Marcos y molduras; Espejos y lunas	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M2
2.2.14	Mercerías	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M2	
2.2.15	Música grabada, Videos, Instrumentos musicales, Venta de películas y videojuegos	X	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	35	M2	
2.2.16	Ópticas	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M2	



USOS Y DESTINOS DEL SUELO		ZONAS SECUNDARIAS										Superficie (m ²)	M2
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
2.2.17	Prendas de vestir, Pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M2
2.2.18	Ultramarinos, Vinos Licores; Cigarros y puros	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	35	M2
2.2.19	Venta de agua purificada	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M2
2.2.20	Viveros	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	60	M2
2.3. Tiendas, centros y plazas comerciales													
2.3.1	Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10)	X	X	X	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	⊙	30	M2
2.3.2	Mercado popular	X	X	⊙	⊙	✓	⊙	✓	⊙	⊙	⊙	60	M2
2.3.3	Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	X	X	X	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	X	35	M2
2.3.4	Tiendas de conveniencia	X	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	25	M2
2.4. Comercialización de productos explosivos e inflamables													
2.4.1	Gasolineras	X	X	X	X	X	X	⊙	✓	✓	X	285	M2
2.4.2	Productos químicos, explosivos e inflamables; Fuegos artificiales	X	X	X	X	X	X	X	⊙	⊙	X	215	M2
2.4.3	Unidades de carburación	X	X	X	X	X	X	X	⊙	⊙	X	215	M2
2.5. Venta de materiales													
2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	X	X	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	⊙	35	M2
2.5.2	Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	X	X	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	⊙	35	M2
2.5.3	Vidrierías	X	X	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	⊙	45	M2
2.5.4	Para la construcción y decoración	X	X	X	X	⊙	X	✓	✓	✓	X	35	M2
2.6. Venta de vehículos automotores, refacciones y accesorios													
2.6.1	Automóviles, Camiones y Motocicletas	X	X	X	X	⊙	X	✓	✓	✓	X	70	M2
2.6.2	Maquinaria e implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	X	X	X	X	X	X	X	⊙	✓	X	70	M2
2.6.3	Refacciones y accesorios automotrices	X	X	✓	✓	✓	⊙	✓	✓	✓	⊙	35	M2
2.6.4	Venta y almacenaje de autopartes usadas	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	X	35	M2

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	ZONAS SECUNDARIAS											Área (M2)	Uso	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11			
3.1. Servicios personales														
3.1.1	Agencias de viajes	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	60	M2	
3.1.2	Alquiler de ropa	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	60	M2	
3.1.3	Alquiler de sillas, mesas y loza	X	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	60	M2	
3.1.4	Alquiler de vehículos	X	X	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	⊙	60	M2	
3.1.5	Cerrajerías	X	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	60	M2	
3.1.6	Cibercafés	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	60	M2	
3.1.7	Sanitarios Públicos	X	X	X	X	X	X	✓	X	✓	X	60	M2	
3.1.8	Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	X	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	30	M2	
3.1.9	Estudios fotográfico	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	60	M2	
3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	X	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	60	M2	
3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	60	M2	
3.1.12	Reparación de calzado	X	X	✓	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	60	M2	
3.1.13	Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	X	30	M2	
3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	60	M2	
3.2. Servicios a empresas y particulares														
3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	X	X	⊙	✓	✓	⊙	✓	✓	✓	⊙	70	M2	
3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria	X	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	X	60	M2	
3.2.3	Maquila y ploteo de planos y Centros de copiado	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	30	M2	
3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrónicos domésticos, de oficina y computadoras	X	⊙	✓	✓	✓	✓	⊙	⊙	✓	⊙	60	M2	
3.2.5	Reparación y Tapicería de muebles	X	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	X	60	M2	
3.2.6	Servicios especializados (Fumigación, Impermeabilización)	X	X	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	X	60	M2	
3.3. Servicios automotrices														
3.3.1	Acopio o almacenamiento de acumuladores (nuevos o usados)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	400	M2	
3.3.2	Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	X	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	X	60	M2	
3.3.3	Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	X	X	X	X	⊙	X	⊙	X	✓	X	60	M2	



USOS Y DESTINOS DEL SUELO		ZONAS SECUNDARIAS										Superficie (m ²)	Uso	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
SERVICIOS	3.3.4	Lavado de autos	X	⊙	⊙	✓	✓	⊙	✓	✓	✓	✓	60	M2
	3.3.5	Lavado y engrasado	X	X	⊙	⊙	⊙	X	⊙	X	✓	⊙	60	M2
	3.3.6	Reparación y mantenimiento de tráileres, grúas y vehículos pesados	X	X	X	⊙	⊙	X	⊙	X	✓	X	60	M2
	3.3.7	Talleres eléctricos y mecánico automotriz	X	X	⊙	⊙	✓	⊙	✓	⊙	✓	⊙	60	M2
	3.3.8	Tapicería automotriz	X	X	⊙	⊙	✓	⊙	✓	⊙	✓	⊙	70	M2
	3.3.9	Venta, instalación y carga de acumuladores	X	X	⊙	⊙	✓	⊙	X	⊙	✓	X	70	M2
	3.3.10	Venta y reparación de parabrisas	X	X	X	X	⊙	X	⊙	X	✓	X	60	M2
	3.3.11	Vulcanizadoras	X	X	⊙	⊙	✓	⊙	⊙	X	✓	⊙	75	M2
	3.4. Alimentos y bebidas													
	3.4.1	Bares y Cantinas	X	X	X	X	X	X	⊙	⊙	⊙	X	15	M2
	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	X	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	35	M2
	3.4.3	Depósitos	X	X	⊙	⊙	✓	X	✓	⊙	✓	⊙	35	M2
	3.4.4	Refresquerías, Neverías y Paletterías	X	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	35	M2
	3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	X	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	15	M2
	3.4.6	Servicar	X	X	X	X	X	X	⊙	⊙	✓	X	15	M2
	3.4.7	Taquerías	X	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	15	M2
	3.5. Entretenimiento													
	3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas de conciertos, Centros de convenciones	X	X	X	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	X	15	M2
	3.5.2	Auto cines	X	X	X	X	X	X	⊙	⊙	✓	X	Sujeto a dictamen	M2
	3.5.3	Discotecas y Salones de baile	X	X	X	X	X	X	⊙	⊙	⊙	X	15	M2
	3.5.4	Cabaret, Restaurant/Bar con baile de tubo	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	10	M2
	3.5.5	Salas de Espectáculos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	15	M2
	3.5.6	Centros nocturnos	X	X	X	X	X	X	⊙	⊙	⊙	X	15	M2
3.5.7	Video clubes	X	⊙	✓	✓	✓	✓	⊙	✓	✓	✓	25	M2	
3.6. Deportes y esparcimiento														
3.6.1	Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes marciales, Yoga	X	X	⊙	✓	✓	X	✓	X	✓	⊙	25	M2	
3.6.2	Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	X	X	X	X	X	X	✓	X	✓	⊙	1500	M2	

USOS Y DESTINOS DEL SUELO		ZONAS SECUNDARIAS												
SERVICIOS	3.6.3	Boliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	X	X	X	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	✓	⊙	15	M2
	3.6.4	Canchas deportivas	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	⊙	Sujeto a dictamen	M2
	3.6.5	Estadios, Arenas	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	⊙	6	Asientos
	3.6.6	Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.); Juegos mecánicos	X	X	X	X	⊙	X	⊙	⊙	✓	X	Sujeto a dictamen	M2
	3.6.7	Equitación, Galgódromo e Hipódromos, Lienzo charro, Plazas de toros, Palenques, Velódromo/ Ciclódomos	X	X	X	X	X	X	X	⊙	✓	X	6	Asientos
	3.6.8	Juegos de mesa, Maquinas tragamonedas, Casa de apuestas, Casas de juego, Centros de apuestas, Casinos, Salas de sorteos, Casas de juego y similares.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	15	M2
	3.6.9	Videojuegos	X	X	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	⊙	25	M2
	3.7. Recreación Social													
	3.7.1	Clubessociales	X	X	⊙	⊙	✓	X	✓	✓	✓	X	15	M2
	3.7.2	Salones para eventos sociales	X	X	⊙	⊙	✓	X	✓	✓	✓	X	15	M2
	3.7.3	Salones para fiestas infantiles	X	X	⊙	⊙	✓	X	✓	✓	✓	⊙	15	M2
	3.8. Alojamiento													
	3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	✓	⊙	✓	⊙	2	Cuarto
	3.8.2	Hostales y Posadas	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	⊙	✓	⊙	4.5	Habitación
	3.8.3	Hoteles de 4 estrellas y más	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	X	4.5	Habitación
	3.8.4	Hoteles de 3 estrellas y menos	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	⊙	✓	X	4.5	Habitación
	3.8.5	Moteles	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	4.5	Habitación
	3.9. Administración Privada													
	3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	X	⊙	⊙	✓	✓	⊙	✓	✓	✓	✓	15	M2
	3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras	X	⊙	⊙	✓	✓	⊙	✓	✓	✓	✓	15	M2
3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarias	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	⊙	45	M2	



USOS Y DESTINOS DEL SUELO		ZONAS SECUNDARIAS										Superficie (M2)	Uso
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	X	✓	✓	✓	✓	⊙	✓	✓	✓	✓	45	M2
3.9.5	Incubadoras y aceleradoras de empresas	X	✓	✓	✓	✓	⊙	✓	✓	✓	✓	50	M2
3.10. Administración Pública													
3.10.1	Consulados y Embajadas	X	⊙	⊙	✓	✓	⊙	✓	✓	✓	✓	45	M2
3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	X	⊙	⊙	✓	✓	⊙	✓	✓	✓	✓	45	M2
3.10.3	Oficinas	X	⊙	⊙	✓	✓	⊙	✓	✓	✓	✓	45	M2
3.10.4	Organismos descentralizados	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	45	M2
3.11. Seguridad y Justicia													
3.11.1	Casetas de vigilancia	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	No aplica	No aplica
3.11.2	Centros de readaptación social (Juvenil y Adultos)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	60	M2
3.11.3	Centros de rehabilitación social	X	X	⊙	✓	✓	X	X	X	✓	X	150	M2
3.11.4	Cuartel de Protección civil y de Bomberos	X	X	X	⊙	⊙	X	⊙	✓	⊙	X	60	M2
3.11.5	Estaciones de policía y Tránsito	X	X	X	⊙	⊙	X	⊙	✓	⊙	X	25	M2
3.11.6	Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	X	X	X	⊙	⊙	X	⊙	✓	⊙	X	25	M2
3.11.7	Seguridad privada y Traslado de valores	X	X	X	X	⊙	X	⊙	✓	✓	X	45	M2
3.12. Servicios Religiosos													
3.12.1	Internados	X	X	X	⊙	⊙	X	✓	X	⊙	X	285	M2
3.12.2	Seminarios y Conventos	X	X	X	⊙	⊙	X	✓	X	✓	X	285	M2
3.12.3	Templos y Lugares de culto	X	⊙	⊙	⊙	⊙	X	✓	⊙	⊙	⊙	30	M2
3.13. Servicios Funerarios													
3.13.1	Cementerios	X	X	X	X	X	X	X	X	⊙	X	200	M2/terreno
3.13.2	Columbarios/ Osearios	X	X	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	X	50	M2
3.13.3	Cremaorios	X	X	X	X	X	X	X	X	⊙	X	200	M2
3.13.4	Funerarias y Capillas de velación	X	X	X	X	⊙	X	⊙	✓	✓	X	30	M2
3.14. Comunicación y Transporte													
3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	X	X	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	60	M2
3.14.2	Bases de taxis	X	⊙	⊙	⊙	✓	X	✓	✓	✓	X	Sujeto a dictamen	M2
3.14.3	Centros de distribución de mensajería y paquetería	X	X	X	X	⊙	X	⊙	⊙	✓	X	30	M2
3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	No Aplica	No Aplica
3.14.5	Estaciones de verificación vehicular	X	X	⊙	⊙	✓	X	✓	✓	✓	X	Sujeto a dictamen	M2
3.14.6	Estaciones de TV y/o Radio	X	X	X	⊙	⊙	X	✓	✓	✓	X	45	M2

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	ZONAS SECUNDARIAS												
3.14.7	Estudios de grabación	X	X	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	⊙	45	M2
3.14.8	Helipuertos	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	X	Sujeto a dictamen	M2
3.14.9	Mensajería y Paqueterías	X	X	X	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	X	30	M2
3.14.10	Pensiones para camiones	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	X	Sujeto a dictamen	M2
3.14.11	Telefonía y Telemercadeo	X	X	X	⊙	⊙	X	✓	✓	✓	X	45	M2
3.14.12	Terminales de camiones urbanos, foráneos y de carga	X	X	X	X	X	X	⊙	✓	✓	X	150	M2
3.15. Salud													
3.15.1	Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	X	⊙	⊙	⊙	✓	⊙	✓	✓	✓	⊙	15	Consultorio
3.15.2	Unidades Médicas	X	⊙	⊙	⊙	✓	⊙	✓	✓	✓	⊙	6	Cama
3.15.3	Clínicas y Hospitales	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	✓	⊙	X	6	Cama
3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	X	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	Consultorio
3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	X	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	60	M2
3.15.6	Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	X	⊙	⊙	⊙	✓	X	✓	✓	✓	⊙	70	M2
3.16. Asistencia Social													
3.16.1	Asilos de ancianos	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	⊙	X	150	M2
3.16.2	Centros de integración juvenil y familiar	X	X	⊙	⊙	⊙	X	⊙	✓	⊙	X	60	M2
3.16.3	Guarderías	✓	✓	✓	✓	⊙	✓	⊙	⊙	X	✓	150	M2
3.16.4	Estancias Infantiles (SEDESOL) y Estancias para Ancianos	X	✓	✓	✓	✓	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	200	M2
3.16.5	Casas cuna	X	X	⊙	⊙	✓	⊙	⊙	✓	⊙	X	150	M2
3.16.6	Hogares para indigentes y Albergues	X	X	⊙	⊙	⊙	X	⊙	✓	⊙	X	75	M2
3.16.7	Orfanatos	X	X	X	⊙	⊙	X	X	⊙	⊙	X	150	M2
3.16.8	Centros de día	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	⊙	X	150	M2
3.17. Asistencia Animal													
3.17.1	Centros antirrábicos, Perreras municipales	X	X	X	X	⊙	X	X	X	⊙	X	150	M2
3.17.2	Consultorios veterinarios	X	⊙	⊙	✓	✓	⊙	✓	✓	✓	✓	60	M2
3.17.3	Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	X	X	X	⊙	⊙	X	⊙	⊙	✓	⊙	60	M2
3.17.4	Salones de corte y estética	X	⊙	⊙	✓	✓	⊙	✓	✓	✓	⊙	60	M2
3.17.5	Taxidermistas	X	X	X	X	⊙	X	X	X	⊙	X	70	M2



USOS Y DESTINOS DEL SUELO		ZONAS SECUNDARIAS												
SERVICIOS	3.18. Educación													
	3.18.1	Jardines de niños	⊙	✓	✓	✓	⊙	⊙	✓	⊙	X	✓	15	Aula
	3.18.2	Primarias	⊙	⊙	✓	✓	⊙	⊙	✓	⊙	X	✓	215	M2
	3.18.3	Secundarias	⊙	⊙	✓	✓	⊙	⊙	✓	⊙	X	✓	215	M2
	3.18.4	Preparatorias	X	X	X	⊙	✓	⊙	✓	✓	✓	⊙	70	M2
	3.18.5	Normales	X	X	X	⊙	✓	⊙	✓	✓	✓	⊙	70	M2
	3.18.6	Institutos técnicos y académicos	X	X	X	⊙	✓	⊙	✓	✓	✓	⊙	70	M2
	3.18.7	Tecnológicos y Universidades	X	X	X	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	X	30	M2
	3.18.8	Asesorías académicas	X	⊙	✓	✓	✓	⊙	✓	✓	✓	✓	45	M2
	3.18.9	Centros de actualización profesional	X	X	X	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	⊙	7.5	Aula
	3.18.10	Centros de educación a distancia	X	X	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	45	M2
	3.18.11	Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	20	M2
	3.18.12	Escuelas de educación especial	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	✓	3	Aula
	3.18.13	Observatorios Meteorológicos y/o Astronómicos	X	X	X	X	X	X					85	M2
	3.19. Cultura													
	3.19.1	Acuarios	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	⊙	80	M2
	3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	120	M2
	3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	85	M2
	3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	85	M2
	3.19.5	Zoológicos	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	⊙	200	M2/terreno
	3.20. Almacenamiento													
	3.20.1	Mini bodegas	X	X	⊙	✓	✓	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	400	M2
	3.20.2	De chatarra (reciclaje)	X	X	X	⊙	⊙	X	X	X	⊙	X	400	M2
	3.20.3	De papel y cartón (reciclaje)	X	X	X	X	⊙	X	X	X	⊙	X	400	M2
	3.20.4	De productos electrónicos (reciclaje)	X	X	X	X	⊙	X	X	X	⊙	X	400	M2
	3.20.5	De productos ino cuos	X	X	⊙	✓	✓	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	400	M2
	3.20.6	De productos molestos	X	X	X	⊙	⊙	X	⊙	X	⊙	X	400	M2

USOS Y DESTINOS DEL SUELO		ZONAS SECUNDARIAS										400	M2
3.20.7	De productos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005) o explosivos	X	X	X	X	X	X	X	X	⊙	X	400	M2
3.20.8	De productos químicos (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	X	X	X	X	⊙	X	X	X	⊙	X	400	M2
INDUSTRIA													
4.1. Manufacturas y Talleres													
4.1.1	Elaboración de pasteles, dulces, mermeladas y salsas	X	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	285	M2
4.1.2	Artículos de cerámica	X	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	285	M2
4.1.3	Joyerías y Orfebrerías	X	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M2
4.1.4	Paillerías, Tornos, Afiladuras, Fresadoras, Rectificadoras, Herrería, Soldadura, Carpinterías y Banistería	X	X	X	⊙	⊙	X	X	X	✓	X	285	M2
4.1.5	Peleterías y Talabarterías	X	X	⊙	✓	✓	⊙	⊙	✓	✓	⊙	75	M2
4.2. Micro industria (hasta 10 empleados)													
4.2.1	De procesos inocuos	X	X	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	X	400	M2
4.2.2	De procesos molestos	X	X	X	⊙	⊙	X	⊙	X	⊙	X	400	M2
4.2.3	De procesos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), contaminantes o explosivos	X	X	X	X	X	X	X	X	⊙	X	400	M2
4.2.4	De procesos químicos contaminantes (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	X	X	X	X	⊙	X	X	X	⊙	X	400	M2
4.3. Pequeña Industria (de 11 hasta 50 empleados)													
4.3.1	De procesos inocuos	X	X	X	⊙	⊙	⊙	X	⊙	⊙	X	400	M2
4.3.2	De procesos molestos	X	X	X	X	⊙	X	X	X	⊙	X	400	M2
4.3.3	De procesos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), contaminantes o explosivos	X	X	X	X	⊙	X	X	X	⊙	X	400	M2
4.3.4	De procesos químicos contaminantes (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	X	X	X	X	X	X	X	X	⊙	X	400	M2
4.4. Mediana y Gran Industria (51 empleados o más)													
4.4.1	De procesos inocuos	X	X	X	⊙	⊙	X	X	X	⊙	X	400	M2
4.4.2	De procesos molestos	X	X	X	X	⊙	X	X	X	⊙	X	400	M2



USOS Y DESTINOS DEL SUELO		ZONAS SECUNDARIAS										Superficie (m ²)	Uso del Terreno	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			11
INDUSTRIA	4.4.3	De procesos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), contaminantes explosivos	X	X	X	X	X	X	X	X	⊙	X	400	M2
	4.4.4	De procesos químicos contaminantes (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	X	X	X	X	X	X	X	X	⊙	X	400	M2
ESPACIOS ABIERTOS	5.1. Espacios Abiertos y Áreas Verdes													
	5.1.1	Jardines, Parques, Explanadas, Plazas, Presas, Estanques, Lagos y Lagunas	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1500	M2 DE TERRENO
INFRAESTRUCTURA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS	6.1. Anuncios Publicitarios													
	6.1.1	Estructuras de anuncios con un peso inferior a los 1000 Kg.	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	No Aplica	No aplica
	6.1.2	Estructuras de anuncios con un peso superior a los 1000 Kg.	X	X	X	X	X	X	X	X	⊙	X	No Aplica	No aplica
	6.2. Mobiliario Urbano con Publicidad													
	6.2.1	Mobiliario urbano para información (MUPI)	X	X	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	No Aplica	No aplica
	6.2.2	Puente peatonal	X	X	X	X	X	X	X	X	⊙	⊙	No Aplica	No aplica
	6.2.3	Parabus	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	No Aplica	No aplica
	6.2.4	Kiosco	X	X	⊙	⊙	⊙	X	⊙	⊙	⊙	⊙	No Aplica	No aplica
	6.2.5	Pendones	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	No Aplica	No aplica
	6.3. Torres y Antenas													
	6.3.1	Antenas y Torres de telecomunicación	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	✓	X	150	M2
	6.4. Plantas, Estaciones, Subestaciones y Redes													
	6.4.1	De energía eléctrica; Parques eólicos, de Presión de gas, de Bombeo de agua, de Tratamiento de aguas negras y grises	X	X	X	X	X	X					150	M2
6.5. Depósito y Almacenes														
6.5.1	De Agua, de combustible (almacenamiento y distribución); de gas doméstico e industrial (almacenamiento y distribución); de desechos orgánicos e inorgánicos	X	X	X	X	X	X					150	M2	

Fuente: Urbis Internacional, 2015.

11.1.2. Normas para usos del suelo y de estacionamientos

1. Tratándose de edificaciones y conjuntos urbanos con uso mixto, donde se cuenten con usos principales y usos complementarios, sólo se contabilizarán para el cálculo de los cajones de estacionamiento, los usos principales. Se consideran las siguientes combinaciones de usos de suelo:

a. Hoteles. Uso de suelo principal alojamiento. Usos complementarios, administración, restaurante interior, bodegas.

b. Hospitales. Usos de suelo principales: Consultorios, hospitalización y aulas escolares. Usos complementarios: Laboratorios, quirófanos, imagenología, servicios, bodegas, administración, cafetería, tiendas de artículos médicos, tiendas de regalos, medicina nuclear y servicios oncológicos.

c. Centros educativos. Usos de suelo principales: aulas escolares, oficinas y centros de investigación. Usos complementarios: cafeterías, bibliotecas, salas para conferencias, centros culturales, instalaciones deportivas, estadios, bodegas y dormitorios para estudiantes y maestros.

d. Edificios multifamiliares. Uso principal, vivienda y oficinas para profesionistas. Usos complementarios, amenidades de uso exclusivos de los residentes y usuarios internos.

2. En el caso de edificaciones localizadas al interior de Polígonos de Actuación, en donde se lleven a cabo acciones de mejoramiento del espacio público bajo la modalidad de calle completa, se podrá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento en predios cercanos, bajo las siguientes condicionantes:

a. El estacionamiento a distancia podrá ser de hasta el 100% del requerimiento.

b. El inmueble a utilizar como estacionamiento a distancia, se deberá ubicar dentro de un radio de 200 metros, medido a partir del centro del predio en donde se ubica el desarrollo o en su caso se cuente con un sistema de transporte directo entre la edificación y el estacionamiento a distancia.

c. Se deberá cumplir con las normas y reglamentos de uso de suelo, edificación y construcción.

3. En caso de la puesta en marcha de programas para la administración de estacionamiento en vía pública, se valorará la factibilidad de renovación de permisos de estacionamiento exclusivo.

11.2. Normas de densidad

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



11.2.1. Densidades y lineamientos urbanísticos

Cuadro 24. Densidades y lineamientos urbanísticos

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

Fuente: Urbis Internacional 2015, en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2015.

11.3. Lineamientos de diseño urbano para edificaciones localizadas en las zonas en donde se aplique la figura denominada Polígonos de Actuación.

El presente Programa establece normas específicas de diseño urbano para toda edificación nueva realizada en las zonas en donde se podrá aplicar la figura denominada Polígonos de Actuación y contemplan los siguientes rubros:

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

Las edificaciones nuevas realizadas en el resto del Distrito se sujetaran a la normatividad vigente establecida en los reglamentos municipales aplicables o en su caso por lo que disponga el reglamento específico que al efecto se realice.

En las zonas clasificadas como polígonos de actuación, en tanto se adecuan los reglamentos vigentes que sean aplicables o en su caso se elabore un reglamento específico, se establecen las siguientes disposiciones:

11.3.1. Normas de disposición de la construcción

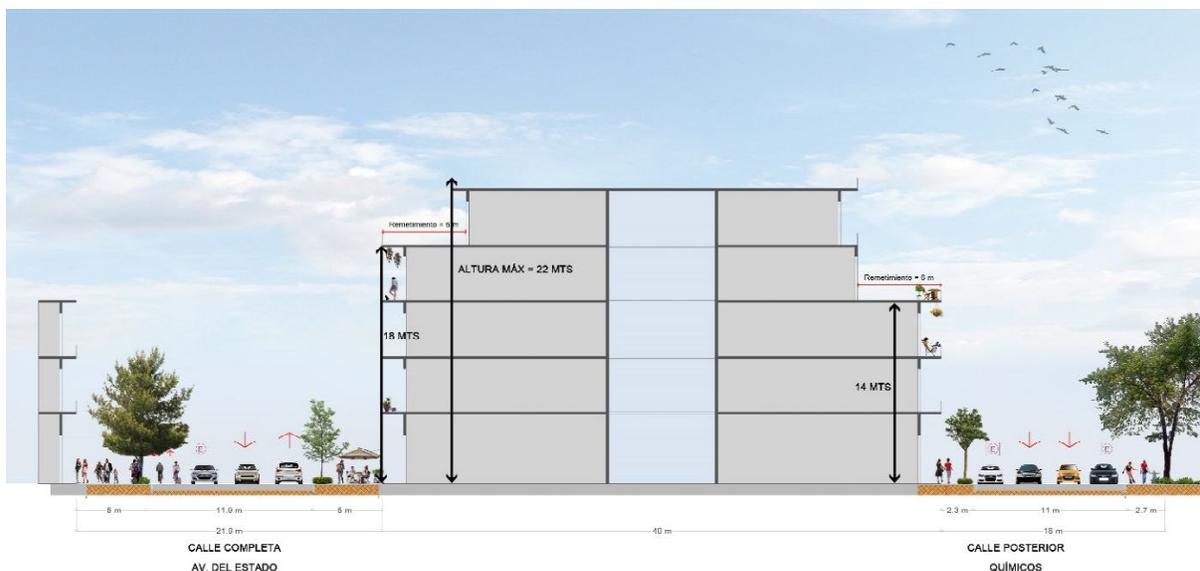
1. Los edificios localizados sobre una calle completa deberán respetar el alineamiento establecido por este instrumento para dicha calle en las secciones viales que aparecen en el apartado 11.4 Secciones viales. El edificio deberá desplantarse directamente sobre el límite del polígono resultante, una vez respetado dicho alineamiento.
2. El área de circulación peatonal de una acera deberá ser de por lo menos 2 metros. Cuando el ancho de la acera sea mayor a 2 metros, el área excedente podrá utilizarse para la colocación de enseres y mobiliario siempre y cuando este no sea de carácter fijo ni requiera de instalaciones adicionales.
3. El aprovechamiento del área pública para la colocación de enseres en beneficio de un particular estará sujeto a las disposiciones regulatorias que le sean aplicables.
4. No hay requerimientos de remetimiento lateral para predios localizados sobre calle completa.
5. El remetimiento lateral y posterior para predios localizados en Subcentro Urbano y zona Habitacional Mixto Medio, será mínimo de 3% de la longitud del lindero lateral y posterior respectivamente. En caso de que el predio se encuentre sobre una calle completa, el remetimiento lateral no aplica. Los remetimientos no podrán ser utilizados para estacionamiento.
6. Queda prohibido el uso total o parcial de acera como área de estacionamiento.
7. Queda prohibida la colocación de cajones exclusivos de estacionamiento en vía pública.
8. En caso de reagrupamiento parcelario entre los predios frente a una Calle Completa y con frente a la calle posterior, los accesos a los estacionamientos estarán forzosamente sobre la Calle Completa, o las calles laterales. Quedan prohibidos los estacionamientos y acceso a los estacionamientos por la calle posterior.

- Las bahías de ascenso y descenso sólo estarán permitidas en equipamientos y hoteles siempre y cuando no comprometan la sección mínima de banqueta.

11.3.2. Normas de configuración de edificios

- La altura de edificios sobre la calle completa o avenida principal será de 22 metros o el ancho de la avenida principal, la que sea menor (Figura 8).
- La altura de las edificaciones partir de los 18 metros en los predios con frente a la Calle Completa y a partir de los 14 metros en la calle posterior, quedara condicionada a que se realice un remetimiento de 6 metros, con respecto al alineamiento de la calle.
- La altura de las edificaciones sobre la calle posterior, será de 16 metros o el ancho de dicha calle, la que sea menor.
- En caso de que los predios hacia la Calle Completa se agrupen con el predio posterior deberán considerar una fachada hacia la calle posterior, la cual podrá servir solamente para accesos peatonales y salidas de emergencia.
- Para los casos de edificios comerciales, de oficinas, multifamiliares o de uso mixto, los accesos vehiculares y de servicio así como los accesos peatonales principales serán obligatoriamente sobre la Calle Completa o Avenida principal.
- En las calles completas, el frente destinado a accesos vehiculares y estacionamiento no deberá exceder los 7 m de frente; ubicándose preferentemente en los extremos laterales del predio; el resto del frente del predio deberá destinarse a usos comerciales, accesos peatonales, y cualquier otro uso permitido que promueva las plantas bajas activas exceptuando estacionamientos de automóviles y demás vehículos motorizados.

Figura 8. Alturas permitidas para calles completas.



Fuente: Elaboración de Urbis Internacional, 2015.

11.3.3. Normas de arquitectura

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

11.3.4. Normas de paisaje y señalización

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

11.3.5. Normas ambientales

1. La entrada y salida de residuos sólidos se hará obligatoriamente hacia la Calle Completa o Avenida principal. Queda estrictamente prohibido dar salida a los residuos sólidos por la calle posterior.
2. En caso de que el edificio cuente con instalaciones de restaurantes, cafeterías, comedores públicos, restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, y similares, deberá de contar con un cuarto refrigerado para depósito de residuos sólidos, y no se podrá sacar dichos residuos, durante el día, solamente cuando se realice la recolección, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 10 y 11 del Reglamento de Limpia para el Municipio de Monterrey.
 - a. Así mismo, deberá contar con trampa de aceites y materia orgánica en las descargas hacia la red de drenaje sanitario.

- b. También deberá contar con extractores de humos, que no tengan salida directa hacia banquetas y predios colindantes, debiendo estar dotados de filtros de olores, para reducir las molestias a los vecinos.
3. Las regulaciones de ruido se apegaran al Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
4. Los niveles medios de iluminación de publicidad denominativa, cajas de luz, y otros dispositivos lumínicos no excederá de 1,0 fc (candelas) a partir de la medición frontal.

11.4. Secciones viales

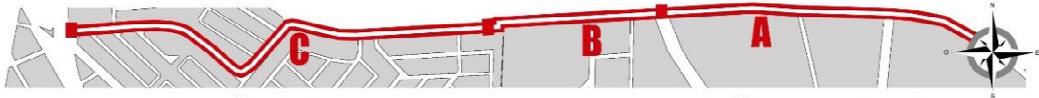
Para este Programa Parcial se respetarán las secciones viales establecidas en el PDUMM del Municipio de Monterrey (PDUMM) 2013-2025. En el caso de las calles completas se señalan las especificaciones de diseño que podrán ser tomadas en cuenta dentro de las acciones de mejoramiento del espacio público.

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



JOSÉ ALVARADO

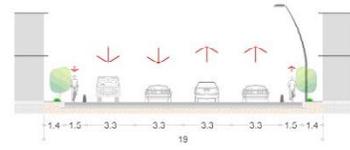
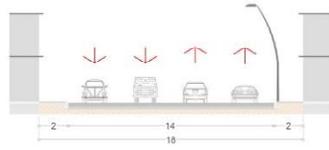
ESTE - OESTE



SECCIÓN ACTUAL

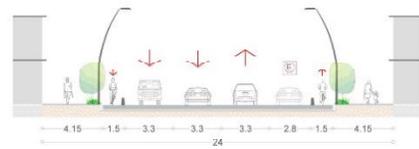
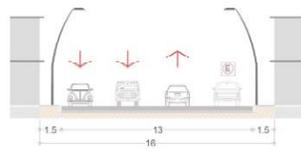
SECCIÓN PROPUESTA

A



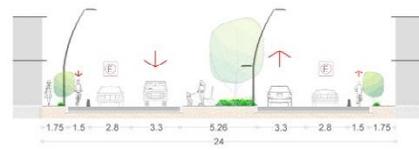
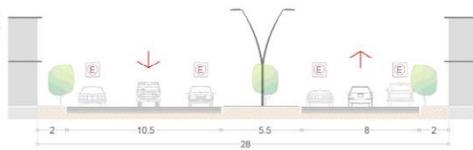
CONTINUAR SECCIÓN DE PARQUE LINEAL EN TRAMO FINAL

B



QUITAR ESTACIONAMIENTO

C

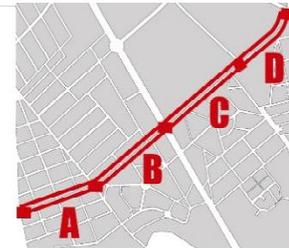
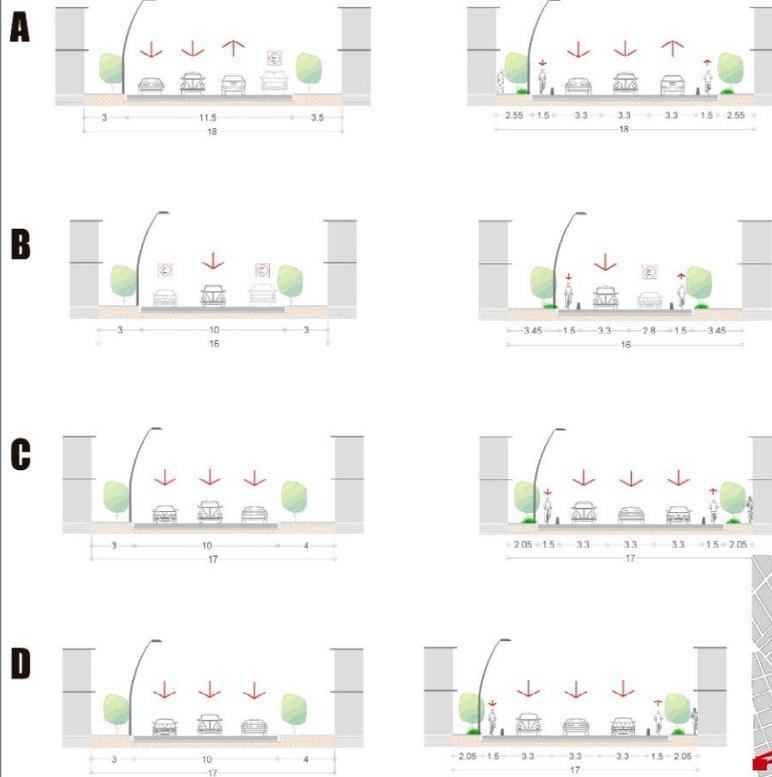




LUIS ELIZONDO
SUR - NORTE

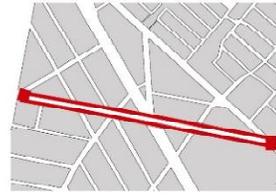
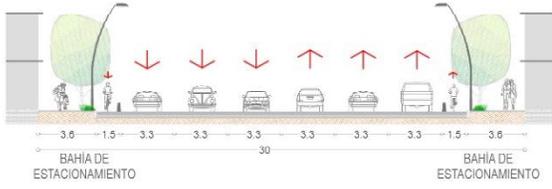
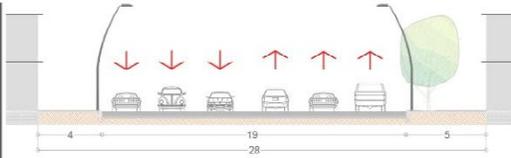
SECCIÓN ACTUAL

SECCIÓN PROPUESTA



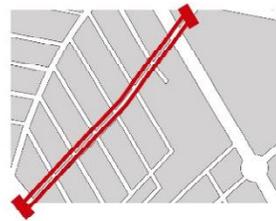
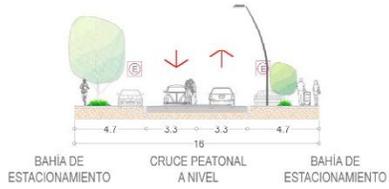
2 DE ABRIL

SURESTE - NOROESTE



PIRINEOS

NORESTE - SUROESTE

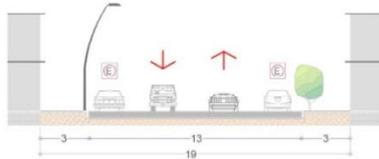




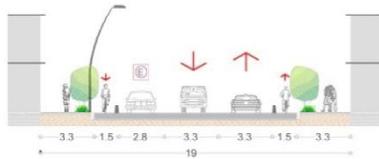
AVENIDA DEL ESTADO

NORESTE - SUROESTE

SECCIÓN ACTUAL



SECCIÓN PROPUESTA



RICARDO COVARRUBIAS F. GARCÍA ROEL

SUROESTE - NORESTE

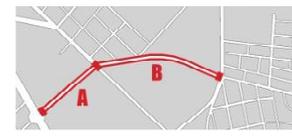
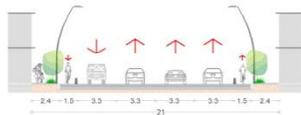
SUROESTE - NORESTE

SECCIÓN ACTUAL

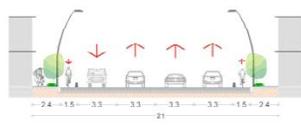
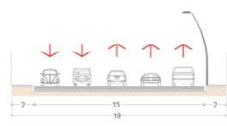
SECCIÓN PROPUESTA



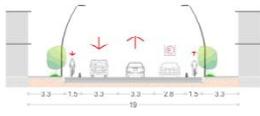
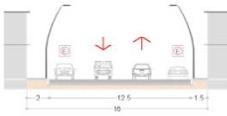
A



B

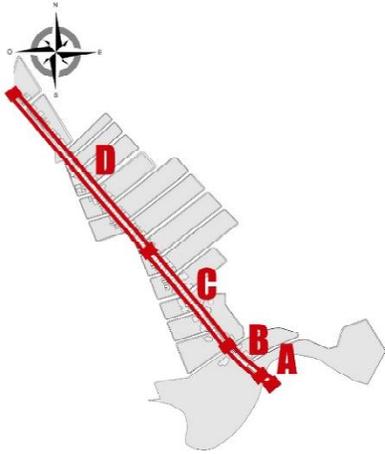


A



B

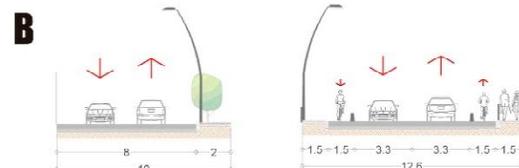
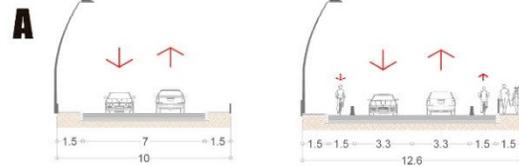




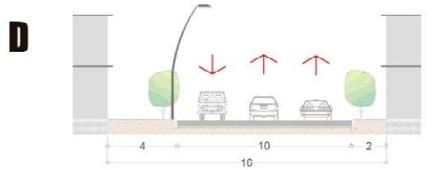
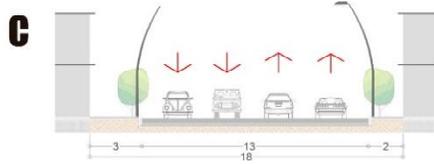
RIO PANUGO
SURESTE - NOROESTE

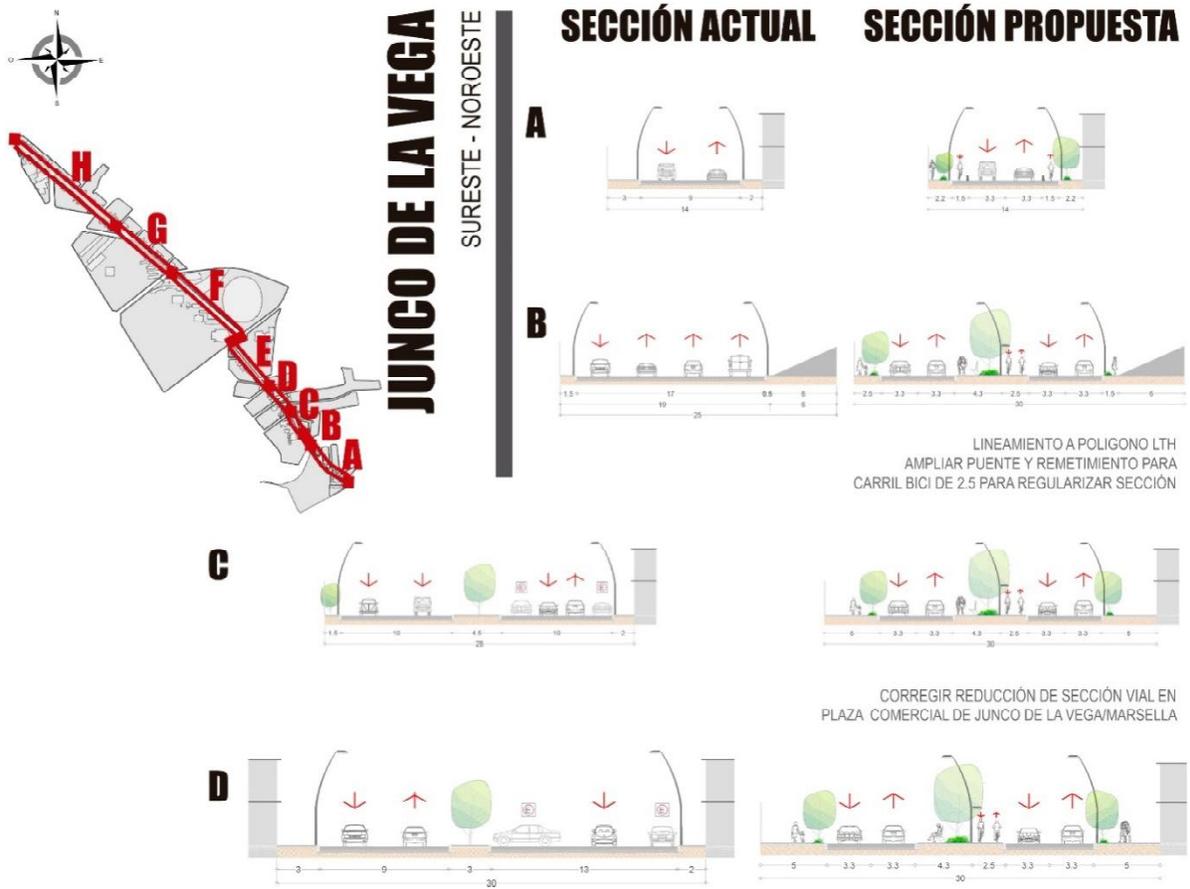
SECCIÓN ACTUAL

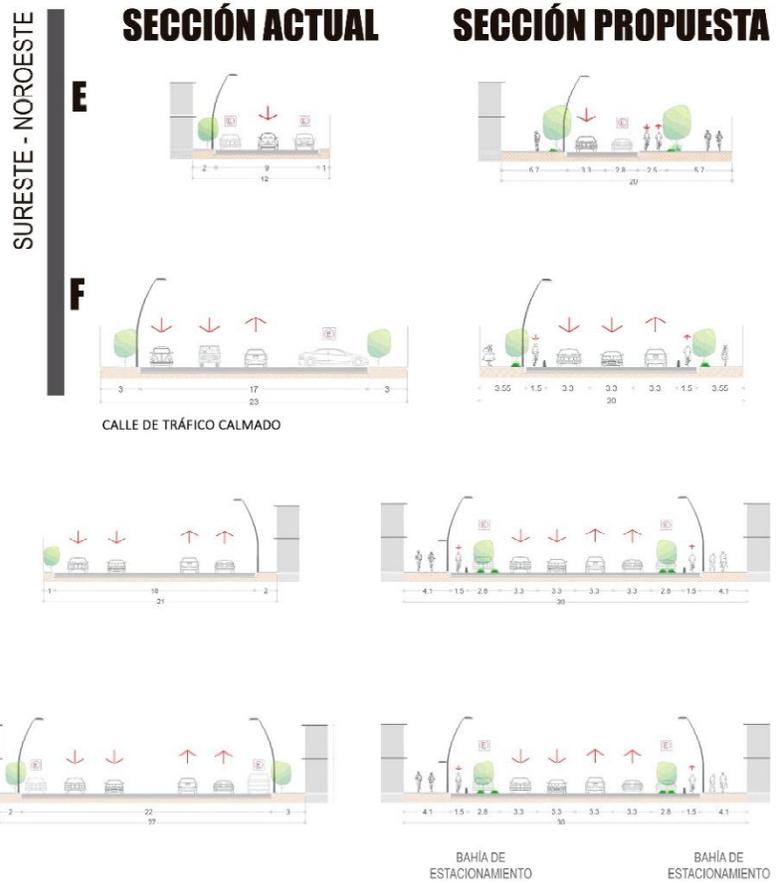
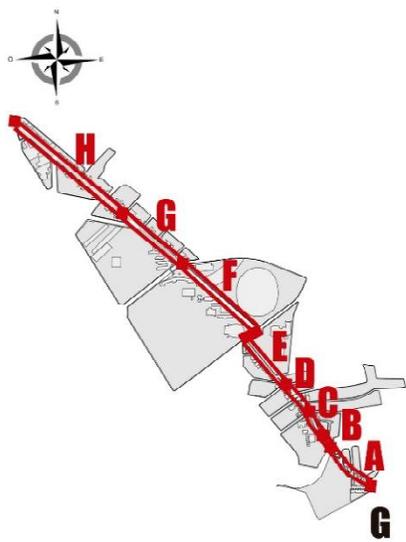
SECCIÓN PROPUESTA



AMPLIAR TERRENO CON CARRIL BICI







Fuente: Elaboración de Urbis Internacional, 2015.

12. PROGRAMAS

12.1. Programas de desarrollo urbano del Distrito Tec

12.1.1. Subprograma de difusión del Distrito Tec

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

Dicho programa deberá contemplar los siguientes aspectos:

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

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

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

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

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

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



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

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

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

En apego a lo establecido en el Objetivo 2 del programa Nacional de desarrollo urbano 2013-2018 donde se establece la consolidación de modelos de desarrollo urbano que generen bienestar para los ciudadanos, garantizando la sustentabilidad social, económica y ambiental este plan parcial plantea el promover el reuso de las unidades localizadas en zonas que no son aptas para la densificación, ni el cambio de uso de suelo, ya sea por infraestructura insuficiente o por oposición vecinal, como vivienda unifamiliar por nuevas familias jóvenes. Si bien desde hace algunos años ya existen instrumentos hipotecarios para la vivienda usada, y el mejoramiento de vivienda, su desarrollo ha sido lento debido a la falta de actores dedicados a impulsar la comercialización de productos aislados. El mercado de la vivienda usada, se mueve a través de mecanismos poco formales, que compiten en desventaja contra los grandes promotores de vivienda institucionales.

El objetivo de este subprograma sería entonces de coadyuvar con los propietarios de predios del Distrito Tec, que estén interesados en la promoción institucional de sus viviendas, para uso de vivienda unifamiliar, para familias nuevas, a través de una estrategia de difusión de las oportunidades existentes, a través del Organismo Público para la regeneración Urbana

12.1.2.3. Subprograma de promoción del mejoramiento de zonas vulnerables

En congruencia con el Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2013-2018, que busca a través del Objetivo 2 la consolidación de modelos de desarrollo urbano que generen bienestar para los ciudadanos, garantizando la sustentabilidad social, económica y ambiental y con el Objetivo 5 relativo a evitar asentamientos humanos en zonas de riesgo y disminuir la vulnerabilidad de la población ante desastres naturales, se plantea el promover el mejoramiento urbano de los asentamientos humanos que se encuentran en desventaja, ya sea por tener deficiencias en la prestación de servicios públicos, viviendas precarias, falta de equipamientos urbanos o por estar en zonas de riesgo y que por ende requieren la implementación de obras y acciones de mejoramiento.

El objetivo de este subprograma sería entonces promover el desarrollo de los proyectos e impulsar la realización de las acciones de mejoramiento urbano, ante las dependencias competentes municipales, estatales y federales, así como con los particulares beneficiarios de tales acciones. En el subprograma también podrá aplicarse la figura de polígono de actuación, bajo las condicionantes establecidas para el subcentro urbano, ello en congruencia con lo dispuesto por el artículo 5 fracción LI y 300 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

12.1.3.4. Subprograma ambiental

En congruencia con el Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2013-2018, que busca a través del Objetivo 2 la consolidación de modelos de desarrollo urbano que generen bienestar para los ciudadanos, garantizando la sustentabilidad social, económica y ambiental, se plantea el promover el mejoramiento ambiental del distrito, en donde se establezcan medidas de control de la contaminación ambiental generada en los espacios urbanos, ya sea por los procesos de construcción, como por el funcionamiento de los establecimientos ubicados dentro del Distrito Tec, ya sea por la emisión de gases, ruidos, olores, polvos y demás contaminantes del ambiente.

12.2. Programa de mejoramiento de la infraestructura del Distrito Tec

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

Este subprograma consiste en gestionar a nivel Distrital, ante autoridades y organismos de infraestructura la ejecución de las mejoras necesarias en la infraestructura de agua potable, drenaje sanitario, electricidad y manejo de aguas pluviales.

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

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

12.2.2. Subprograma de mejoramiento de la infraestructura eléctrica y de cableado del Distrito Tec

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

Promover el uso de mecanismos de control y modelos de luminarias con tecnologías eficientes; así como una eficiente iluminación de calles, banquetas, andadores y demás espacios públicos.

12.3. Programa de fomento de la movilidad sustentable del Distrito Tec

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

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

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

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

12.3.2. Subprograma de regulación de estacionamiento sobre la vía pública del Distrito Tec

El Distrito Tec, como diversas otras zonas de la ciudad, sufre de un problema importante de falta de espacio para estacionamiento de vehículos particulares. Este subprograma implementará las líneas de acción contenidas en la estrategia 10.3.5.3 (Estrategia de Estacionamientos) mediante la gestión ante las autoridades municipales de tesorería y patrimonio municipal; así como ante el ITESM y otras instituciones privadas del Distrito Tec.

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

12.3.3. Subprograma de infraestructura ciclista del Distrito Tec

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

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

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

12.3.5. Subprograma de reconfiguración de corredores viales y peatonales del Distrito Tec

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

12.4. Programa de manejo integral del espacio público en el Distrito Tec

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

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

A pesar de su importancia, el acelerado crecimiento de las ciudades ha conducido a la insuficiente generación de espacio público, y al deterioro acelerado del espacio público existente, especialmente en las zonas más antiguas de la ciudad. Por otra parte, el espacio público en los Distrito Tec centrales se ve

afectado por procesos de invasión principalmente por parte de vehículos particulares, vendedores ambulantes, y mobiliario, impidiendo el desarrollo de áreas verdes, y la existencia de espacios amplios y óptimos para el tránsito peatonal.

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

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

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

12.4.1. Subprograma de sustitución y mantenimiento del arbolado en Distrito Tec

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

La sustitución progresiva de las especies envejecidas por nuevos ejemplares, de especies más longevas y adaptadas a nuestro ecosistema (nativas), será otra actividad importante del Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) del Distrito Tec, así como proponer e implementar un programa de capacitación a vecinos, respecto al cuidado, poda y sembrado de árboles.

El subprograma consiste en la elaboración de un diagnóstico de prioridades, la aprobación y asignación de presupuestos por la autoridad municipal, la gestión de la colaboración financiera de los vecinos y la supervisión de la ejecución de los trabajos de renovación del arbolado urbano.

12.4.2. Subprograma de regeneración de parques y aprovechamiento del espacio público del Distrito Tec

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

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

12.4.3. Subprograma de manejo y recuperación de bajo puentes del Distrito Tec

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



12.4.4. Subprograma de mejoramiento de banquetas del Distrito Tec

Una de las molestias expresadas con mayor frecuencia por los habitantes del Distrito Tec es el mal estado en que se encuentran las banquetas de su colonia; en ocasiones inexistentes, o invadidas por vehículos estacionados. El mejoramiento gradual de las banquetas será entonces otro subprograma importante de la acción del Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) del Distrito Tec.

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

12.4.5. Subprograma de mantenimiento del espacio público del Distrito Tec

El Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) del Distrito Tec, deberá coordinarse con las autoridades municipales competentes para el mantenimiento permanente de los parques, jardines, andadores y banquetas del Distrito Tec, a través de la gestión de recursos, la priorización de proyectos, y la gestión de la colaboración vecinal en las tareas y financiamiento de las obras necesarias.

12.4.6. Subprograma de manejo de residuos del Distrito Tec

Reducir los residuos sólidos que se producen en el Distrito Tec, para mejorar los procesos de recolección y evitar plagas, fomentando buenas prácticas en el manejo de residuos, como reciclaje, separación de basura, reúso, visión cero, entre otras.

12.4.7. Subprograma de señalización e imagen urbano del Distrito Tec

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

12.5. Programa de participación ciudadana en la vigilancia urbanística: «VECINOS VIGILANTES» del Distrito Tec

Se trata de un instrumento de control urbano con participación ciudadana organizada. El objetivo es apoyarse en la observación ciudadana organizada para tener mayor control sobre lo que sucede en materia de uso de suelo, uso de edificaciones, obras de construcción, medio ambiente, seguridad pública, servicios públicos y movilidad. De hecho, esto ya se da de facto, pero no existen procedimientos claros en la materia.

1. Consiste en otorgar a vecinos capacitados y acreditados de cada colonia, que trabajen en coordinación o formen parte de las juntas de vecinos, la función para denunciar hechos irregulares en su colonia.
2. Implica formalizar un proceso, que establezca procedimientos, atribuciones, tiempos, oficinas de enlace y atención, etc.
3. Los Vecinos Vigilantes Urbanos en áreas del bien común deberán levantar actas con valor probatorio de los hechos o acciones a denunciar, cumpliendo con los procedimientos de denuncia correspondientes.

- Se notificara a la autoridad municipal correspondiente para su atención, de conformidad con los procedimientos establecidos.

12.6. Programa vinculación transversal del Distrito Tec.

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

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

MATRIZ DE PROGRAMAS Y PROYECTOS PLAN PARCIAL Distrito Tec					
PROGRAMA	OBJETIVO	PROYECTOS ESPECIFICOS	TIEMPOS	PARTICIPANTES	INSTRUMENTOS FINANCIEROS
SUBPROGRAMA					
14.1. PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO					
14.1.1. Subprograma de Difusión del Distrito Tec.	Difundir interna y externamente los avances del Distrito Tec.	Campañas para la difusión y promoción de programas y proyectos vinculados a este Programa Parcial. Promoción del mejoramiento de las zonas unifamiliares y atracción de nuevas familias a través de campañas de mediáticas.	Corto, mediano y largo plazo	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) , Instituciones, Sector Privado, Gobierno Federal, Gobierno del Estado, Gobierno Municipal.	Inversión Pública, Inversión Privada, Asociaciones Público Privadas.
14.1.2. Subprograma de Promoción de la Regeneración Urbana y Calles Completas.	Regeneración integral de los Polígonos de Actuación.	Creación de un Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) Promoción de Polígonos de Actuación para la regeneración de Subcentros Urbanos y Calles Completas . Promoción de las zonas unifamiliares existentes en cuanto al mejoramiento de su espacio público y la atracción de nuevas familias en la zona Promoción de mejores prácticas de movilidad en el Distrito Tec, tales como el uso de la bicicleta, la restructuración del transporte público, el establecimiento de paradero en los lugares adecuados, la promoción de cruces peatonales seguros, entre otros	Corto, mediano y largo plazo	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) , Sector Privado, Gobierno Federal, Gobierno del Estado, Gobierno Municipal.	Polígonos de Actuación, Aportaciones, Obras por Cooperación, Mejoría Específica, Inversión Pública, Inversión Privada, Asociaciones Público Privadas.
14.2. PROGRAMAS DE MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA					
14.2.1. Subprograma de Mejoramiento de la Infraestructura Básica y las Aguas Pluviales del Distrito Tec.	Incentivar la revitalización urbana de zonas conflictivas a través de la mejora de su infraestructura básica.	Mejora y rehabilitación de servicios de drenaje sanitario, drenaje pluvial y alternativas de captación de agua de lluvia.	Corto y mediano plazo	Agua y Drenaje de Monterrey, Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) , Sector Privado, Gobierno Federal, Gobierno del Estado, Gobierno Municipal.	Polígonos de Actuación, Aportaciones, Obras por Cooperación, Mejoría Específica, Inversión Pública, Inversión Privada, Asociaciones Público Privadas.
14.2.2. Subprograma de Mejoramiento de la Infraestructura Eléctrica y de Cableado.	Mejora de la imagen urbana y mejora de los espacios peatonales.	Cambio de infraestructura aérea a infraestructura subterránea en las calles completas para la eficiencia energética a través de la mejora y rehabilitación de servicios de electricidad y alumbrado público.	Corto y mediano plazo	Comisión Federal de Electricidad , Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) , Sector Privado, Gobierno Federal, Gobierno del Estado, Gobierno Municipal.	Polígonos de Actuación, Aportaciones, Obras por Cooperación, Mejoría Específica, Inversión Pública, Inversión Privada, Asociaciones Público Privadas.



14.3. PROGRAMA DE FOMENTO DE LA MOVILIDAD SUSTENTABLE DEL DISTRITO TEC

14.3.1. Subprograma de Regeneración de Corredores Urbanos bajo el modelo de Calles Completas.	Garantizar el tránsito seguro y confortable de todos los ciudadanos peatones, ciclistas, conductores y usuarios de transporte público de todas las edades y con todo tipo de habilidades motoras.	a. José Alvarado	Mediano plazo.	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU), Vialidad y Tránsito de Monterrey, Gobierno Municipal.	Polígonos de Actuación, Aportaciones, Obras por Cooperación, Mejoría Específica, Inversión Pública, Inversión Privada, Asociaciones Público Privadas.
		b. Junco de la Vega			
14.3.2. Subprograma de Regulación de Estacionamiento sobre la Vía Pública.	Ordenamiento, tarificación y administración eficiente del estacionamiento en la vía pública.	Realización de estudios específicos para la evaluación de alternativas de administración y tarificación del estacionamiento en vía pública en el Distrito Tec.	Corto y mediano plazo	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU), Vialidad y Tránsito de Monterrey, Gobierno Municipal.	Inversión Pública y/o Asociaciones Público Privadas.
		Operativos viales permanentes para el cumplimiento y aplicación de sanciones de acuerdo a la normatividad vigente en materia de vialidad y tránsito.			
14.3.3. Subprograma para el Fomento de la Movilidad no Motorizada.	Promover el uso de la bicicleta como medio de transporte alternativo y desincentivar el uso del automóvil en la zona.	Red de ciclo vías	Corto y mediano plazo	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU), IMPLANc, Vialidad y Tránsito de Monterrey, Gobierno del Estado, Gobierno Municipal.	Inversión Privada, Asociaciones Público Privadas, Obras por Cooperación.
		Pasificación del tránsito en vialidades subcolectoras y calles de tránsito calmado al interior de las colonias.			
		Bicicletas Públicas			
		Creación de Incentivos para la promoción de sistemas de movilidad sustentable.			
14.3.4. Subprograma de Fomento de la Modernización del Sistema de Transporte Público.	Proponer un nuevo diseño de rutas que preste un mejor y más eficiente servicio a nivel local y metropolitano. Proponer estrategias de modernización del sistema de transporte público.	Adaptar autobuses con racks (estantes) y espacio para bicicletas.	Corto y mediano plazo	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU), Vialidad y Tránsito de Monterrey, Gobierno Municipal.	Inversión Pública, Inversión Privada, Asociaciones Público Privadas.
		Promoción de sistemas de transporte masivo sustentable sobre las avenidas de Eugenio Garza Sada, Revolución y otras vialidades que lo requieran.	Mediano y largo plazo	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU), Gobierno Federal, Gobierno Estatal, Gobierno Municipal.	Inversión Pública, Inversión Privada, Asociaciones Público Privadas.
		Mejora de intersecciones para facilitar cruces y garantizar la seguridad de peatones en todas las intersección y nodos del Distrito.	Corto y mediano plazo.	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU), Sector Privado, IMPLANc, Vialidad y Tránsito de Monterrey, Gobierno del Estado, Gobierno Municipal.	Obras por Cooperación, Inversión Pública, Inversión Privada, Asociaciones Público Privadas.
14.3.5. Subprograma de Reconfiguración de corredores viales y peatonales del Distrito Tec.	Establecer los lineamientos de infraestructura adecuados que garanticen la seguridad de los usuarios e incentiven la movilidad sustentable.	Colocación de semáforos peatonales en las intersecciones que así lo requieran.	Corto y mediano plazo	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU), IMPLANc, Vialidad y Tránsito de Monterrey, Gobierno del Estado, Gobierno Municipal.	Obras por Cooperación, Inversión Pública, Inversión Privada, Asociaciones Público Privadas.
		Ampliación de aceras de las calles que así lo requieran para mejorar las condiciones de movilidad y garantizar la seguridad y comodidad del peatón.	Corto y mediano plazo	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU), IMPLANc, Vialidad y Tránsito de Monterrey, Gobierno del Estado, Gobierno Municipal.	Obras por Cooperación, Inversión Pública, Inversión Privada, Asociaciones Público Privadas.
		Proyecto de movilidad sustentable para Revolución y Garza Sada.	Mediano y largo plazo	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU), IMPLANc, Vialidad y Tránsito de Monterrey, Gobierno Federal, Gobierno del Estado, Gobierno Municipal.	Obras por Cooperación, Inversión Pública, Inversión Privada, Asociaciones Público Privadas.
		Rediseño de las vialidades colectoras y subcolectoras identificadas en este programa de acuerdo a las especificaciones del modelo de Calle Completa.	Corto y mediano plazo	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU), Gobierno Federal, Gobierno Estatal, Gobierno Municipal.	Obras por Cooperación, Inversión Pública, Inversión Privada, Asociaciones Público Privadas.

14.4. PROGRAMA DE MANEJO INTEGRAL DEL ESPACIO PÚBLICO EN EL Distrito Tec					
14.4.1. Subprograma de Sustitución de Arbolado del Distrito Tec.	Renovar el arbolado deteriorado o envejecido, y reemplazarlo por especies acordes a la región.	Reforestación en aceras, sustitución por especies nativas	Corto y mediano plazo	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU), Instituciones, Sector Privado, Gobierno Federal, Gobierno del Estado, Gobierno Municipal, Vecinos.	Polígonos de Actuación, Aportaciones, Obras por Cooperación, Mejoría Específica, Inversión Pública, Inversión Privada, Asociaciones Público Privadas.
14.4.2. Subprograma de Regeneración de Parques y Aprovechamiento del Espacio Público del Distrito Tec.	Renovación de los parques existentes, la promoción de nuevos parques lineales, en los perímetros ríparios, y la creación de parques de bolsillo en el espacio público apropiado para este fin.	<p>a. Parque Tecnológico (Delimitado por las calles: Químicos, Filósofos, Técnicos y Agrónomos),</p> <p>b. Parque AltaVista - Luis Elizondo (Delimitado por las calles: Río Pánuco, Luis Elizondo y América del Sur),</p> <p>c. Parque AltaVista (Delimitado por las calles: Habana, Río de Janeiro, Buenos Aires y Valparaíso),</p> <p>d. Parque México (Delimitado por las calles: Río Tamest, Río Bravo y Río Guayalejo),</p> <p>e. Parque AltaVista - San Juan Bosco (Delimitado por las calles: Brasil, Caracas, Carlos Osuna y Montevideo),</p> <p>f. Parque Valle Primavera (Delimitado por las calles: Playa de Hornos, Nantes, Esparta y El Havre),</p> <p>g. Parque Narvarte (Entre las calles: Puerto Márquez, Niza, Playa Hornos y Nantes),</p> <p>h. Parque La Primavera (Delimitado por las calles: Ricardo Covarrubias, Boulevard Primavera y Playa Larga),</p> <p>i. Parque LTH (Delimitado por las calles: Pedro Quintanilla, Cullacán y Guadalajara),</p> <p>j. Parque Estadio Ter Sector (Entre las calles: Atlante, Cruz Azul, Jabatos y Atlas),</p> <p>k. Parque Estadio 2do Sector (Entre las calles: Atlético de Bilbao, Rayados, Botafogo, Independiente y Racing),</p> <p>l. Parque Residencial Florida (Entre las calles: Pirineos, San Diego y Álamos),</p> <p>m. Parque Florida - José Alvarado Sur (Delimitado por las calles: José Alvarado, Ciriaco Vázquez, Mariano Monteverde, L. Balderas y Junco de la Vega)</p> <p>n. Parque Florida - José Alvarado Norte (Delimitado por las calles: Ignacio Mora Villamil, A. Terrez, Juan Pérez, Jesús Frontera, L. Alcorta, E. Martínez Celis, A. León y Jesús Frontera)</p> <p>o. Parque Rincón de AltaVista (Delimitado por: Junco de la Vega, Playa Larga y el Arroyo Seco)</p> <p>p. Parque Roma (Delimitado por las calles: Palestina, Río Amazonas, Vesubio y Río Balsas)</p> <p>q. Parque lineal Arroyo Seco (A orillas del arroyo seco entre el Río la Silla y la calle Río Agua naval *)</p> <p>r. Camellón Junco de la Vega (Entre las calles Playa Hornos y Mallorca)</p> <p>s. Camellón José Alvarado (Entre las calles Eugenio Garza Sada y Revolución)</p>	Corto y mediano plazo	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU), Instituciones, Sector Privado, Gobierno Federal, Gobierno del Estado, Gobierno Municipal, Vecinos.	Polígonos de Actuación, Aportaciones, Obras por Cooperación, Mejoría Específica, Inversión Pública, Inversión Privada, Asociaciones Público Privadas, Presupuesto Participativo.
14.4.3. Subprograma de Manejo y Recuperación de Bajo Puentes y Nodos.	Aprovechar los espacios disponibles bajo los puentes vehiculares como espacios públicos, y evitar su deterioro y mala imagen urbana.	<p>a. Eugenio Garza Sada y José Alvarado</p> <p>b. Eugenio Garza Sada y 2 de Abril</p> <p>c. Eugenio Garza Sada y Luis Elizondo</p>	Corto y mediano plazo	Gobierno Municipal y Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU)) del Distrito Tec.	Polígonos de Actuación, Aportaciones, Obras por Cooperación, Mejoría Específica, Inversión Pública, Inversión Privada, Asociaciones Público Privadas.



14.4.4. Subprograma de Mejoramiento de Banquetas.	Dotar al distrito de una infraestructura adecuada para el tránsito de peatones, incluyendo de personas con capacidades diferentes.	Todo el Distrito Tec.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno Municipal y Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU)) del Distrito Tec	Polígonos de Actuación, Aportaciones, Obras por Cooperación, Mejoría Específica, Inversión Pública, Inversión Privada, Asociaciones Público Privadas, Presupuesto Participativo.
14.4.5. Subprograma de Mantenimiento del Espacio Público del Distrito Tec	Vigilar el mantenimiento de los espacios públicos, tanto parques y jardines como aceras, y gestionar la intervención de las instancias municipales correspondientes.	Todo el Distrito Tec.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno Municipal y Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) del Distrito Tec	Polígonos de Actuación, Aportaciones, Obras por Cooperación, Mejoría Específica, Inversión Pública, Inversión Privada, Asociaciones Público Privadas, Presupuesto Participativo.
14.4.6. Subprograma de Manejo de Residuos.	Reducir los residuos sólidos que se producen en el distrito, para mejorar los procesos de recolección y evitar plagas.	Todo el Distrito Tec.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno Municipal y Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) del Distrito Tec.	Inversión Pública, Inversión Privada, Asociaciones Público Privadas, Instituciones.
14.4.7. Reglamento de Señalización e Imagen Urbana.	Dotar al Distrito Tec de una normatividad específica en materia de espacio público, señalética e imagen urbana.	Elaborar un reglamento de imagen urbana para los espacios públicos, banquetas, mobiliario y elementos de señalización.	Corto plazo	Gobierno Municipal y Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) del Distrito Tec.	Inversión Pública, Inversión Privada, Asociaciones Público Privadas.
14.4.8. Subprograma de Control de Ruido.	Establecer lineamientos para el control de ruido y horarios.	Elaboración de un reglamento para el control de ruido.	Corto plazo	Gobierno Municipal y Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) del Distrito Tec, Instituciones.	Inversión Pública, Inversión Privada, Instituciones.

14.5. PROGRAMAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA VIGILANCIA URBANÍSTICA

14.5.1. Consejo de Vecinos Distrito Tec.	Conformación y reconocimiento de una instancia de representación general de los vecinos del Distrito Tec.	Elaboración de estatuto y reglamento interno.	Corto plazo	Gobierno Municipal, Instituciones, Vecinos.	Instituciones.
		Elaboración y seguimiento de denuncias.			
		Seguimiento al cumplimiento del Programa Parcial Distrito Tec.			
14.5.2. Vecinos Vigilantes Distrito Tec.	El objetivo es apoyarse en la observación ciudadana organizada para la realización de denuncias y seguimiento de las mismas.	Programas de capacitación en materia urbana.	Corto plazo	Gobierno Municipal, Instituciones, Vecinos.	Instituciones.
		Definición de reglas de operación y atribuciones.			
14.6. PROGRAMA VINCULACIÓN TRANSVERSAL DEL DISTRITO TEC.					
14.6.1. Programa de Vinculación.	Impulsar y promover estrategias de desarrollo económico, innovación e inclusión social en el marco del Distrito Tec.	Vinculación con programas de desarrollo económico.	Corto, mediano y largo plazo	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU), Gobierno Federal, Gobierno del Estado, Gobierno Municipal.	Inversión Pública, Inversión Privada, Asociaciones Público Privadas.
		Vinculación con programas de vivienda y desarrollo social.			

13. NIVEL INSTRUMENTAL

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

13.1. Consejo de Vecinos del Distrito Tec y Vecinos Vigilantes

Por medio del presente Programa Parcial, se crea el Consejo de Vecinos del Distrito Tec y se establece el programa de participación ciudadana de control urbano denominado «VECINOS VIGILANTES», mediante el cual los vecinos, como auxiliares de la autoridad pública, coadyuvan en la observancia del Programa Parcial. Para la correcta aplicación de estos programas se deberán realizar los ajustes pertinentes al Reglamento de Participación Ciudadana del Municipio de Monterrey, a fin de evitar alguna diferencia o contradicción entre ambas regulaciones.

En virtud de ello, las autoridades municipales competentes realizarán, entre otras, las siguientes actividades:

1. Capacitar a las juntas de vecinos y al Consejo de Vecinos del Distrito Tec, en materia del Programa Parcial y el marco jurídico aplicable en materia de desarrollo urbano, a solicitud del Consejo de Vecinos.
2. Coadyuvar con el Consejo de Vecinos del Distrito Tec, en la acreditación de representantes de las juntas de vecinos como «Vecinos Vigilantes».
3. Coadyuvar 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. Atender y resolver las denuncias y observaciones vecinales, en los plazos correspondientes según sea el caso y de conformidad con la legislación aplicable. En materia de desarrollo urbano, designar un enlace directo, quien atenderá los planteamientos y denuncias y dará seguimiento y en su caso resolución a los asuntos que se le presenten.
5. Informar por medios electrónicos o impresos, de manera oportuna y transparente de acuerdo a la legislación aplicable, a la junta de vecinos de la colonia interesada o al Consejo de Vecinos del Distrito Tec, de los procesos administrativos, proyectos públicos, y las solicitudes de licencias y permisos en materia de desarrollo urbano, que se encuentren dentro del Distrito.
6. Proporcionar, a petición del Consejo de Vecinos, información referente a licencias y permisos otorgados dentro del Distrito Tec, en materia de desarrollo urbano, en los plazos y procedimientos establecidos en la legislación aplicable.
7. Ordenar las visitas de inspección a los inmuebles materia de denuncia, dentro de los tres días hábiles siguientes, a la entrega de la solicitud correspondiente y emitir su dictamen dentro del plazo que al efecto señalen las leyes y reglamentos aplicables, dando vista al Consejo de Vecinos, por medios electrónicos o impresos, a fin de que éste proceda a realizar lo que corresponda conforme a derecho.

13.1.1. Consejo de Vecinos del Distrito Tec

El Consejo de Vecinos del Distrito Tec, se crea como una instancia de representación general de los

grupos o asociaciones de vecinos de las colonias que conforman al Distrito Tec, reconocido por las autoridades competentes como un vínculo de comunicación y concertación de acciones dentro del Distrito, de acuerdo a lo siguiente:

1. El Consejo de Vecinos estará integrado por el representantes de la Junta de Vecinos, de cada colonia del Distrito Tec, 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 Junta vecinal, podrán acudir con derecho a voz pero sin voto.
3. Las reglas de organización y funcionamiento del Consejo, se establecerá en el reglamento interno que al efecto se realice.
4. El Tecnológico de Monterrey, participará en el Consejo en su carácter de vecino y la persona que designe fungirá como Secretario Técnico a fin de auxiliar las labores de dicho Consejo.

13.1.2. Programa «VECINOS VIGILANTES»

El programa «VECINOS VIGILANTES» consiste en consolidar e institucionalizar la participación ciudadana en materia de uso de suelo, uso de edificaciones, obras de construcción, medio ambiente, seguridad pública, servicios públicos y movilidad, a través de vecinos capacitados y acreditados.

Para lograr lo anterior se deberán realizar las modificaciones pertinentes al Reglamento de Participación Ciudadana del Municipio de Monterrey, para incluir la figura de vecinos vigilantes, teniendo en consideración lo siguiente:

1. Los vecinos del Distrito Tec, que deseen participar dentro del Programa «VECINOS VIGILANTES» deberán inscribirse con la autoridad municipal competente a través del Consejo de Vecinos del Distrito Tec.
2. La participación de los «VECINOS VIGILANTES» será a título de colaboración ciudadana con carácter honorífico, rigiéndose por el principio de buena fe y con propósitos de interés general. En caso de que algún vecino vigilante tenga algún 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 Tec o la junta de vecinos correspondiente.
3. Son causas de conflicto de interés, que el inmueble que se vaya a verificar sea de su propiedad o en colindancia directa de su propiedad o lugar de actividad comercial; que los constructores o propietarios del inmueble o sus construcciones, sea familiar hasta en tercer grado, directa o indirectamente; que la actividad que se desea instalar en el inmueble en cuestión sea del mismo giro que la actividad desarrollada por el vecino vigilante.
4. Los vecinos vigilantes, podrán levantar actas circunstanciadas, firmadas por todos sus integrantes, mediante las cuales, a través de fotografías, videos, declaraciones, documentos y otros elementos que consideren convenientes, se hagan constar hechos relacionados con la observancia del presente Programa Parcial y demás reglamentos municipales aplicables.
5. El Consejo de Vecinos del Distrito Tec, podrá establecer lineamientos complementarios a los anteriores, a través de su reglamento interior.

13.2. Organismo Promotor de la Regeneración Urbana del Distrito Tec

Para estar en posibilidades de llevar a cabo las diversas obras y acciones de mejoramiento urbano, descritas en el presente Programa Parcial, se propone la creación de un Organismo Público Descentralizado Municipal, que sea Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) el cual tendrá como objeto: La gestión y promoción de acciones de regeneración urbana señaladas en el presente programa, tanto para la regeneración integral de las calles completas, como para la promoción de polígonos de actuación en las distintas colonias que forman parte del Distrito Tec; implementar estrategias de atracción de nuevas familias en zonas aptas; y la gestión integral del espacio público del Distrito Tec.

Para tal fin podrá fungir como administrador de los recursos que se destinen a tal objeto, para elaborar los estudios y proyectos sectoriales que sean necesarios, para la promoción de desarrollos inmobiliarios habitacionales, comerciales, de investigación y enseñanza, culturales y demás autorizados por el presente Programa, así como para la gestión ante las diversas dependencias municipales, estatales o federales sobre la emisión de autorizaciones, permisos, licencias o cualquier otro requisito conducente para llevar a cabo la aplicación del presente programa.

Previo cumplimiento de lo dispuesto por los artículos 83, 84, 85 y 86 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y 32, 33 y 34 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, el OPRU se estructurará de tal manera que se garantice la participación de los habitantes del Distrito Tec, en la toma de decisiones de dicho organismo.

Las funciones del Consejo de administración, del Consejo Consultivo y del Director General del Organismo, deberán establecerse conforme a la autorización otorgada por el Congreso del Estado, en el Reglamento Orgánico que al efecto se apruebe por el Ayuntamiento. Se deberá garantizar la participación de representantes de vecinos de las colonias sobre las cuales se vaya a actuar o tomar alguna decisión.

El Organismo podrá recibir aportaciones públicas y privadas, con la finalidad de permitir su sustentabilidad financiera.

13.3. Seguimiento, evaluación, revisión y ajuste del Programa Parcial

El presente Programa Parcial estará sujeto a la implementación de un mecanismo de seguimiento, evaluación, revisión y ajuste, por lo menos, cada tres años con el fin de evaluar y, en su caso, corregir y mejorar lo propuesto por el presente Programa. El Comité de Vecinos del Distrito Tec podrá proponer revisiones o modificaciones al presente Programa Parcial, ante la Autoridad Municipal competente quien será responsable de revisar las propuestas presentadas, así como de elaborar el documento técnico, el cual será sometido a consulta pública ciudadana, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables.



ÍNDICES

ÍNDICE DE MAPAS

- Mapa 1. Polígono del Distrito Tec y Zona impactada por la urbanización • 14
- Mapa 2. Colonias del Distrito Tec. 15
- Mapa 3. Zonificación actual del Distrito Tec de acuerdo a PDUMM 2013-2025 • 20
- Mapa 4. Densidades actuales en el Distrito Tec de acuerdo a PDUMM 2013-2025 • 21
- Mapa 5. Topografía y riesgos geológicos • 26
- Mapa 6. Hidrología del Distrito Tec en 1940 • 26
- Mapa 7. Riesgos de inundación • 28
- Mapa 8. Infraestructura de agua • 30
- Mapa 9. Infraestructura de drenaje • 31
- Mapa 10. Infraestructura de manejo del agua pluvial • 32
- Mapa 11. Infraestructura eléctrica y de gas • 33
- Mapa 12. Usos de suelo desagregados • 35
- Mapa 13. Zonificación conceptual con base en usos de suelo desagregados • 39
- Mapa 14. Tamaño de los lotes • 41
- Mapa 15. Histórico de fraccionamientos registrados Monterrey Sur • 46
- Mapa 16. Plano mercadológico de vivienda • 48
- Mapa 17. Análisis inmobiliario Monterrey Sur. Centros comerciales • 53
- Mapa 18. Vialidades principales del Distrito Tec • 57
- Mapa 19. Encuesta Mi campus. Rutas de circulación de bicicletas • 60
- Mapa 20. Encuesta Mi Campus. Intersecciones peligrosas • 61
- Mapa 21. Encuesta Mi Campus. ¿Dónde te estacionas? • 61
- Mapa 22. Análisis de banquetas • 61
- Mapa 23. Estrategia de Usos de suelo (E01) • 77
- Mapa 24. Estrategia de Densidades (E02) • 78
- Mapa 25. Estrategia de Imagen Urbana • 85
- Mapa 26. Estrategia Vial • 87

ÍNDICE DE CUADROS

- Cuadro 1. Estadísticas de espacios verdes Distrito Tec • 29
- Cuadro 2. Usos de suelo desagregados • 34

- Cuadro 3. Usos de suelo desagregados por colonia • 36
- Cuadro 4. Análisis del equipamiento educativo • 38
- Cuadro 5. Recomendaciones de equipamiento público de acuerdo al tamaño de la población • 38
- Cuadro 6. Tamaño de los lotes • 40
- Cuadro 7. Estadísticas demográficas históricas dentro del Distrito Tec • 42
- Cuadro 8. Análisis del Mercado potencial para la zona Monterrey Sur • 45
- Cuadro 9. Oferta de vivienda en la actualidad en sector Monterrey Sur • 47
- Cuadro 10. Oferta de vivienda nueva zona sur. Unifamiliares • 48
- Cuadro 11. Oferta de vivienda nueva zona sur. Multifamiliares • 49
- Cuadro 12. Oferta de vivienda nueva zona sur. Lotes • 49
- Cuadro 13. Análisis de la oferta en arrendamiento • 50
- Cuadro 14. Análisis de mercado potencial de vivienda para el Distrito Tec • 51
- Cuadro 15. Análisis de capacidad de compra o pago de hipoteca • 52
- Cuadro 16. Análisis de centros comerciales Monterrey Sur • 54
- Cuadro 17. Análisis de aforos vehiculares • 59
- Cuadro 18. Análisis de banquetas • 66
- Cuadro 19. Vialidades sujetas a la estrategia de regeneración urbana • 74
- Cuadro 20. Aprovechamiento de predios industriales o grandes baldíos y sus densidades actuales y propuestas • 74
- Cuadro 21. Densidad de vivienda estimada aplicando la estrategia de regeneración • 75
- Cuadro 22. Cambios en densidades por colonia • 79
- Cuadro 23. Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo y estacionamientos 92
- Cuadro 24. Densidades y lineamientos urbanísticos • 103
- Cuadro 25. Matriz de programas y proyectos del Distrito Tec • 122

ÍNDICE DE FIGURAS

- Figura 1. Zonas estratégicas. PDUMM 2013-2025 • 19
- Figura 2. Problemas urbanos a partir de consulta ciudadana • 22
- Figura 3. Plan Maestro Campus Monterrey, 2014 • 24
- Figura 4. Pirámide poblacional Distrito Tec • 43
- Figura 5. Pirámide poblacional 2010 de Monterrey • 44
- Figura 6. Encuesta Origen y Destino. Localización de viajes • 62
- Figura 7. Encuesta Origen y Destino. Disposición a nuevos proyectos • 63
- Figura 7. Conformación del polígono de actuación en calles completas • 80
- Figura 8. Alturas permitidas para calles completas • 105
- Figura 9. Propuesta de secciones viales para el Distrito Tec • 107



GLOSARIO

- **PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO 2013-2018**

En cumplimiento de lo establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el 20 de mayo de 2013, el Gobierno de la República publicó en el Diario Oficial de la Federación, el Decreto por el que se aprueba el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 (PND).

Por su parte la Ley de Planeación, establece a través de su artículo 9 que las dependencias de la Administración Pública Centralizada, deberán planear y conducir sus actividades con perspectiva de género y con sujeción a los objetivos y prioridades de la planeación nacional de desarrollo, a fin de cumplir con la obligación del Estado de garantizar que éste sea equitativo, integral y sustentable.

Bajo esta premisa, el artículo 16 del mismo ordenamiento, prevé la responsabilidad de las dependencias para elaborar programas sectoriales, tomando en cuenta las propuestas que presenten las entidades del sector, los gobiernos de las entidades federativas, y las opiniones de los grupos sociales; así como asegurar la congruencia de los programas sectoriales con el Plan Nacional de Desarrollo y los programas regionales y especiales que determine el Presidente de la República.

En este contexto, el PND establece los objetivos que guiarán la acción del gobierno federal durante este sexenio, los cuáles se traducen en cinco metas nacionales: México en Paz, México Incluyente, México con Educación de Calidad, México Próspero y México con Responsabilidad Global; y tres estrategias transversales: Democratizar la Productividad, Gobierno Cercano y Moderno, y Perspectiva de Género. Estas metas y estrategias buscan llevar a México a su máximo potencial.

- **LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**

Decreto núm. 418 / Publicado en Periódico Oficial de 9 de septiembre de 2009

Esta Ley tiene por objeto: Establecer las bases para la concurrencia y coordinación entre el Estado y los Municipios para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio del Estado; Establecer las atribuciones y responsabilidades del Estado y de los Municipios en la aplicación de esta Ley; Fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, crecimiento, conservación y mejoramiento de los centros de población; Definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población; Determinar las normas y procedimientos básicos a que se sujetarán las autoridades y particulares en materia de desarrollo urbano, en los términos de esta Ley, los planes y programas de desarrollo urbano y sus disposiciones reglamentarias; Establecer las bases que regirán la participación del Estado y los Municipios en la planeación de las zonas conurbadas en el Estado, así como las bases de coordinación para la ejecución de las acciones, inversiones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, en dichas zonas; Determinar las bases conforme a las cuales se dará la participación social en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano.

Establecer los instrumentos de gestión y fomento, para la inducción, concertación y coordinación de los distintos agentes públicos, sociales y privados que intervienen en el desarrollo urbano del Estado; y Determinar las bases generales conforme a las cuales los Municipios formularán, aprobarán, administrarán y aplicarán los reglamentos, programas, proyectos y demás disposiciones en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial y demás conducentes en el ámbito de su competencia.

• **PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY 2013-2025 (PDUMM)**

Marco de referencia para encuadrar los objetivos, estrategias, políticas, programas, proyectos y acciones que impacten positivamente en la comunidad y aseguren la viabilidad futura de la ciudad, en los albores del tercer milenio.

El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, es uno de los principales instrumentos para la regulación y control del desarrollo, a través de estrategias, políticas, programas y acciones generales en materia urbana, las cuales son revisadas permanentemente para adecuarse a las condiciones cambiantes de la ciudad. Los planeamientos y estrategias del presente Plan guardan congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018, que entre sus estrategias y líneas de acción establece: el fomento a ciudades más compactas, con mayor densidad poblacional y actividad económica; inhibir el crecimiento de las el abandono e incidir positivamente en la plusvalía habitacional, por medio de intervenciones para rehabilitar el entorno y mejorar la calidad de vida en desarrollos y unidades habitacionales que así lo necesiten; adecuar nomas e impulsar acciones de renovación urbana, ampliación y mejoramiento de la vivienda del parque habitacional existente; fomentar una movilidad urbana sustentable con apoyo de proyectos de transporte masivo y que promueva el uso de transporte no otorizado; dotar con servicios básicos, calidad en la vivienda e infraestructura social comunitaria a las localidades ubicadas en zonas de atención prioritarias con alta y muy alta marginación; fomentar el desarrollo de relaciones de largo plazo entre instancias del sector público y del privado, para la prestación de servicios al sector público o al usuario final, en los que se utilice infraestructura provista total o parcialmente por el sector privado; promover el uso y consumo de productos amigables con el ambiente y de tecnologías limpias, eficientes y de bajo carbono; entre otras.

• **CORREDOR 2030**

Ciudad lineal de innovación tecnológica, relocalización industrial no contaminante, grandes equipamientos y servicios, y enclaves de vivienda social, de manera que logre hacer del fondo actual de la conurbación, un nuevo frente lineal de centralidad.

• **PLAN PARCIAL**

Plan de desarrollo urbano limitado a un área o sector que forma o va a formar parte de un determinado centro de población. Los planes parciales se entienden integrados a un plan director o regulador, y por lo tanto deben ser congruentes con los objetivos, políticas, estrategias y programas propuestos en él. Los programas de suelo, de infraestructura, equipamiento, vialidad, vivienda, por ejemplo, deben estructurarse no sólo como proyectos aislados sino dentro de una estrategia general de desarrollo urbano, lo que implica necesariamente una planeación integral de los asentamientos que contemple, tanto aspectos de estructura física urbana, como factores económicos y sociales.



- **PROGRAMA PARCIAL**

Es una plataforma que permite que el proceso de planeación iniciado con la elaboración del Plan, sea la base para que se alcancen los objetivos propuestos a través de una cartera de programas, proyectos estratégicos y acciones que se ejecutarán por los diferentes actores del desarrollo urbano que inciden en la zona del programa y bajo principios que direccionarán sus actuaciones mediante una serie de estrategias agrupadas.

- **PROGRAMA DE ORDENAMIENTO URBANO:**

Dentro del Programa parcial asegura que la cartera de programas propuestos sean inclusivos, sostenibles y eficientes para que mejore la calidad de vida de la población y permita las condiciones para la vinculación productiva, la innovación y el emprendimiento.

- **ÁREA DE CESIÓN:**

Superficie de terreno que el particular debe ceder de manera gratuita al municipio para la ubicación de áreas verdes, espacios recreativos, o deportivos, así como equipamientos públicos.

- **ASENTAMIENTOS HUMANOS:**

Establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.

- **ATLAS DE RIESGO:**

Herramienta donde se identifican las zonas susceptibles de recibir por fenómenos naturales que incluyen medidas de mitigación previas a la ocurrencia de cualquier catástrofe, las cuales sirven para evitar daños, minimizarlos o resistirlos en mejores condiciones.

- **BRT:**

Bus Rapid Transit (BRT, por sus siglas en inglés) Autobuses de Tránsito Rápido. Es un modo de transporte que generalmente se caracteriza por el desarrollo de infraestructura que da prioridad al transporte público en autobuses en relación con el transporte en otros tipos de vehículos, ofrece la posibilidad de pagar la tarifa antes de tomar el autobús y permite un rápido acceso al mismo.

- **CALLE COMPLETA:**

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

- **CALLE PEATONAL:**

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

- **CALLE DE TRÁFICO CALMADO:**

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

- **CAV: COEFICIENTE DE AREA VERDE:**

Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. Dicho coeficiente, se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados.

- **COS: COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO:**

Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio

- **CUS: COEFICIENTE DE USO DE SUELO:**

Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio.

- **CLÚSTER DE INVESTIGACIÓN:**

Forma de organización formada por centros de conocimiento, empresas y administraciones públicas que se asocian por sectores en un área geográfica determinada.

- **CONJUNTOS URBANOS:**

El conjunto urbano es una modalidad en la ejecución del desarrollo urbano, que tiene por objeto estructurar, ordenar o reordenar, como una unidad espacial integral, el trazo de la infraestructura vial, la división del suelo, la zonificación y normas de usos y destinos del suelo, la ubicación de edificios y la imagen urbana de un sector territorial de un centro de población o de una región.

- **CORREDORES RIPARIOS:**

Los ecosistemas riparios, localizados en las márgenes de los ríos, arroyos y cuerpos de agua son corredores biológicos entre las zona de cabeceras de las cuencas hídricas y el mar que ofrecen diversos servicios ambientales como el filtrado de sedimentos y contaminantes que son arrastrados desde las partes altas de la cuenca por los ríos, mitigan el impacto de las inundaciones y aumentan la conectividad e integridad de la cuenca pues favorecen a la dispersión y movilidad de las especies.



- **CRECIMIENTO POLICÉNTRICO:**

Estructuras que potencialmente pueden reducir los inconvenientes del exceso de dispersión o de concentración urbana.

- **DENSIDAD BRUTA:**

Número de unidades, de población o vivienda, por unidad de superficie, en que la superficie a considerar es la del predio en que se emplaza la totalidad del proyecto.

- **DENSIDAD NETA:**

Número de unidades, de población o vivienda, por unidad de superficie, siendo ésta última la del predio en que se emplaza el proyecto, descontada la superficie destinada a equipamientos, áreas verdes y otras superficies no destinadas a uso habitacional.

- **DENSIFICACIÓN:**

Orientar el urbanismo hacia un mejor aprovechamiento del espacio urbano existente, mediante la atracción de nuevos habitantes, y en su caso el incremento en la intensidad de construcción.

- **DENSIFICACIÓN CONDICIONADA:**

En una modalidad de norma urbanística consistente en condicionar a un predio o una zona de la ciudad el otorgamiento de mayor potencialidad, en términos de número de viviendas por hectáreas, al cumplimiento de ciertos lineamientos en materia urbanística y arquitectónica; así como al pago de contribuciones específicas para el mejoramiento de la infraestructura y el equipamiento urbanos.

- **DIAGNÓSTICO PARTICIPATIVO:**

Proceso social que promueve la participación directa de la sociedad en la identificación, caracterización y jerarquización de los problemas sociales, económicos, técnicos, productivos y urbanos; dirigido a la solución de los problemas comunitarios.

- **EQUIPAMIENTO:**

Conjunto de edificaciones y espacios, predominantemente de uso público en las que se realizan actividades para el bienestar social que se clasifican en salud, educación, esparcimiento, abasto, cultura, deporte, seguridad, administración y servicios públicos.

- **ESPACIO PÚBLICO:**

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

- **FIDEICOMISO:**

Contrato o convenio en virtud del cual una o más personas, llamada fideicomitente o también fiduciante, transmite bienes, cantidades de dinero o derechos, presentes o futuros, de su propiedad a otra persona (una persona física o persona jurídica, llamada fiduciaria), para que ésta administre o invierta los bienes en beneficio propio o en beneficio de un tercero, llamado beneficiario y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, al beneficiario o a otra persona, llamado fideicomisario.

• **GENTRIFICACIÓN:**

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

• **HABITABILIDAD:**

Asegurar unas condiciones de salud y confort tanto en edificios como en espacios urbanos.

• **HIDROLOGÍA SUPERFICIAL:**

Describe la relación entre lluvia y escurrimiento y describe la dinámica de flujo de agua en sistemas superficiales (ríos, canales, corrientes, etc...) lo cual es de importancia para los diversos usos del agua ya sea para usos domésticos, agricultura, control de inundaciones, generación de energía eléctrica y drenaje rural y urbano.

• **HIDROMETEOROLÓGICO:**

Relacionado con la presencia de vientos y lluvias muy fuertes que se mueven en rotación como un torbellino, su diámetro aumenta a medida que se avanza apartándose de la zona tropical en donde tiene su origen.

• **IMPACTO URBANO:**

El impacto urbano se refiere a la afectación al entorno social o natural causado por la instalación o ubicación de nuevos usos o destinos del suelo, en un predio, área o sector de la ciudad. El impacto se mide en función de las siguientes variables:

- a) Aspectos medio ambientales: contaminación visual, del aire, agua, radiaciones y ruido.
- b) Aspectos viales: Grado de atractividad e impacto en la vía pública por maniobras vehiculares.
- c) Seguridad: nivel de riesgo que implica el uso para la integridad física y patrimonial de sus ocupantes, vecinos y transeúntes; y
- d) Cobertura: radio de influencia de servicio del uso, ya sea de barrio, de la zona, municipal, metropolitano o regional.

• **IMPACTO VIAL:**

Alteración de un área determinada debido a la modificación de los movimientos o flujos vehiculares en la vialidad causada por la realización de una construcción o por el uso de una edificación o del desarrollo de un nuevo fraccionamiento o desarrollo inmobiliario.

• **LITOSOL:**

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

• **LUTITA:**

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



- **MANCHA URBANA:**

Extensión geográfica que ocupa una ciudad o un área metropolitana, ya sea con manzanas consolidadas o no, y donde se realiza una actividad inherente a la misma.

- **MANEJO DE AGUAS PLUVIALES:**

Conjunto de acciones encaminadas a regular el flujo y cauce natural de los escurrimientos pluviales. Estas acciones se clasifican en:

- a) Obras en cauces naturales que comprenden cañadas, arroyos y ríos;
- b) Colectores u obras de control para resolver la problemática pluvial en una determinada zona.
- c) Obras secundarias o alimentadoras para ser conectadas a la red maestra o a los cauces naturales y que comúnmente son realizadas por los particulares.

- **MATRIZ DE COMPATIBILIDAD USOS Y DESTINOS DE SUELO Y ESTACIONAMIENTO:**

Establece los usos permitidos, condicionados o prohibidos en cada una de las zonas señaladas en dicha zonificación y el requerimiento de estacionamiento que cada uso o destino del suelo debe cumplir.

- **MITIGACIÓN:**

Minimizar daños.

- **MORFOLOGÍA:**

Formas de la superficie terrestre, se centra principalmente en las formas del relieve.

- **MOVILIDAD SUSTENTABLE:**

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

- **ORDENAMIENTO TERRITORIAL:**

Herramienta de planeación para cumplir los propósitos de desarrollo territorial.

- **OROGRAFÍA:**

Se refiere a las elevaciones que puedan existir en una zona en particular.

- **PIB PER CÁPITA:**

Es el resultado de dividir el Producto Interno Bruto (PIB) entre el número de habitantes del país.

- **PLUSVALÍAS:**

Generación de valor sobre el suelo urbano susceptible de establecerse como bien de intercambio.

- **POLÍGONOS DE ACTUACIÓN:**

Área delimitada definida por un conjunto de características que la hacen susceptible de actuación gubernamental.

- **SUBCENTRO URBANO:**

Espacio situado estratégicamente, el cual tiene funciones predominantes de equipamientos y servicios, capaz de articular el territorio que lo rodea mediante un funcionamiento que va más allá del orden económico y aspectos socioculturales con diferentes puntualidades urbanas complejas y bien caracterizadas.

- **SUELO INTRAURBANO:**

Predios ociosos, vacantes o subutilizados dentro de la mancha urbana.

- **SUSTENTABLE:**

Satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las del futuro para atender sus propias necesidades.

- **USOS DE SUELO:**

Fin particular, acción o actividad al que podrá dedicarse una zona determinada según lo dispuesto por el Plan.

- **USOS DE SUELO DESAGREGADOS:**

Actividad urbana a detalle de un lote o predio según lo dispuesto por el Plan.

- **VERTISOL:**

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

- **ZONAS CONURBADAS:**

Crecimiento urbano de dos o más centros de población que conforman un continuo edificado que normalmente rebasan los límites políticos de un municipio.

- **ZONAS SEMIURBANAS:**

Son las zonas que están en vía de ser una población urbana o trata de convertirse en urbana de acuerdo a si ya va a alcanzar el tamaño de la población para ser urbana, si se inclina más hacia la ciudad que hacia el campo.

- **ZONAS METROPOLITANAS:**

Grupo de dos o más municipios en los cuales se ubica una ciudad cuya área se extiende sobre los límites del municipio al cual pertenece originalmente; o un solo municipio dentro del cual se ubica totalmente una ciudad mayor de un millón de habitantes, o una ciudad con una población al menos 250 mil habitantes que forman una conurbación que forma con Estados Unidos.

- **ZONIFICACIÓN:**

Distribución territorial de usos, destinos y reservas que aseguren el cumplimiento de los objetivos y estrategias del Plan.



SIGLAS Y ACRÓNIMOS

- INEGI: Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
- ONU: Organización de las Naciones Unidas.
- PIB: Producto Interno Bruto.
- PND: Plan Nacional de Desarrollo.
- PNDU: Programa Nacional de Desarrollo Urbano.
- PDUMM: Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey.
- SEDATU: Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.
- SEDESOL: Secretaría de Desarrollo Social.
- SEMARNAT: Secretaría de Medio Ambiente y Recursos naturales.
- SUN: Sistema Urbano Nacional.
- SIMAP: Sistema Integral de Manejo de Aguas Pluviales.
- IMPLANc: Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey.
- ITESM: Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey.
- CONAGUA: Comisión Nacional del Agua.
- SEP: Secretaría de Educación Pública.
- INEGI: Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
- CUS: Coeficiente de Uso de Suelo.
- COS: Coeficiente de Ocupación de Suelo.
- CAV: Coeficiente de Área Verde.
- ZMM: Zona Metropolitana de Monterrey.
- OPRU:
- ENIGH: Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares.
- ISAI: Impuesto sobre adquisición de inmuebles.
- BRT: Bus Rapid Transit (BRT, por sus siglas en inglés) Autobuses de Tránsito Rápido.

La elaboración del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec, se realizó bajo la supervisión del Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, contando con la participación activa del ITESM, y de las asociaciones de vecinos de las colonias que conforman el Distrito Tec.

