



GACETA MUNICIPAL

ÓRGANO INFORMATIVO DEL AYUNTAMIENTO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN



VOLUMEN XXVII ESPECIAL ENERO 2021

Proyecto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano
“Distrito Monterrey Norte”

INFORMACIÓN PÚBLICA

CONTENIDO

Proyecto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano
Distrito Monterrey Norte.

La Gaceta Municipal es el órgano de difusión del Gobierno Municipal 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. Nueva época, núm. 79, Especial Enero de 2021. Puede consultarse en la página:
<http://www.monterrey.gob.mx> Editora responsable: Rosa Isela Lara Adán.



“Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Monterrey Norte”

URBIS INTERNACIONAL S.A. DE C.V.
(CONSULTOR)



1. ANTECEDENTES	6
1.1. POLÍTICAS DE FOMENTO A LA REOCUPACIÓN, REGENERACIÓN Y REDENSIFICACIÓN URBANA, A BASE DE POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, INDICADOS EN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY 2013 – 2015.	6
1.2 MARCO LEGAL.....	6
1.3 DELIMITACIÓN DEL POLÍGONO.....	12
1.4 CONGRUENCIA CON LOS NIVELES SUPERIORES DE PLANEACIÓN	13
1.4.1 PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO 2013-2018	14
1.4.2. PLAN ESTRATÉGICO NUEVO LEÓN 2015-2030.....	16
1.4.3. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2016-2021	16
1.4.4. PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY 2013 - 2025	17
2. DIAGNÓSTICO	19
2.1 MEDIO FÍSICO NATURAL.....	19
2.1.1. TOPOGRAFÍA.....	20
2.1.2. HIDROLOGÍA.....	20
2.1.2.1. ESCURRIMIENTOS.....	20
2.1.2.2. RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS	22
2.1.3. GEOLOGÍA	22
2.1.4. SITUACIÓN AMBIENTAL.....	22
2.2 MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO	24
2.2.1. DEMOGRAFÍA Y ANÁLISIS SOCIO ECONÓMICO.....	24
2.2.1.1. TENDENCIAS POBLACIONALES	24
2.2.1.2. PIRÁMIDE POBLACIONAL.....	27
2.2.1.3. PROBLEMÁTICA SOCIO ECONÓMICA Y CULTURAL.....	29
2.2.2. INFRAESTRUCTURA	36
2.2.2.1. AGUA POTABLE Y DRENAJE SANITARIO	36
2.2.2.2. MANEJO DE AGUAS PLUVIALES	39
2.2.2.3. TELECOMUNICACIONES	41
2.2.2.4. ELECRICIDAD Y ALUMBRADO PÚBLICO.....	43
2.2.3. USOS DE SUELO Y VIVIENDA	44
2.2.3.1. DENSIDAD DE POBLACIÓN Y DENSIDAD DE VIVIENDA.....	46
2.2.3.2. COMPORTAMIENTO DE LA VIVIENDA.....	47



2.2.3.3. MERCADOLOGÍA DE LA VIVIENDA	49
2.2.4. ACTIVIDAD ECONÓMICA	51
2.2.4.1. ACTIVIDAD SOBRE LAS VIAS PRINCIPALES	55
2.2.4.2. LOCALIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS	57
2.2.5. EQUIPAMIENTO PÚBLICO	70
2.2.6. IMAGEN URBANA Y ESPACIO PÚBLICO	73
3. SITUACIÓN DE LA MOVILIDAD	76
3.1. ESTRUCTURA VIAL VIGENTE	76
3.1.1. SITUACIÓN MOVILIDAD	77
3.1.2. AFOROS VEHICULARES	90
3.2. TRANSPORTE PÚBLICO EXISTENTE	93
3.2.1. METRO	93
3.2.2. ECOVÍA.....	94
3.2.3. AUTOBUSES URBANOS.....	95
3.2.4. TAXIS Y OTROS MEDIOS SIMILARES	97
3.3. MOVILIDAD ALTERNATIVA.....	97
3.3.1. MOVILIDAD PARA CICLISTAS.....	97
3.3.2. MOVILIDAD PEATONAL.....	97
3.4. SITUACIÓN DE LOS ESTACIONAMIENTOS.....	99
3.5. PROPUESTAS EXISTENTES EN LOS PLANES ESTATAL Y MUNICIPAL	99
4. DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO.....	100
4.1. FORTALEZAS	100
4.2. DEBILIDADES	105
4.3. AMENAZAS.....	107
4.4. OPORTUNIDADES Y PRONÓSTICO.....	108
4.4.1. POTENCIALIDADES EN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE	109
4.4.2. POTENCIALIDAD DE REGENERACIÓN URBANA	111
4.4.3. REQUERIMIENTOS DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO.....	114
4.4.4. ANÁLISIS PROGRAMÁTICO DEL ESCENARIO N°3. PROPUESTO.....	117
5. OBJETIVOS.....	121
5.1. OBJETIVO GENERAL	121
5.2. OBJETIVOS PARTICULARES.....	121



5.2.1. OBJETIVOS AMBIENTALES	121
5.2.2 OBJETIVOS DEMOGRÁFICOS Y SOCIALES	121
5.2.3. OBJETIVOS URBANÍSTICOS Y DE CALIDAD DE VIDA	122
5.2.4. OBJETIVOS DE MOVILIDAD SUSTENTABLE	122
5.2.5. OBJETIVOS DE DESARROLLO ECONÓMICO	122
6. ESTRATEGIAS	123
6.1. ESTRATEGIA GENERAL	123
6.2. ESTRATEGIAS PARTICULARES.....	123
6.2.1. ESTRATEGIAS AMBIENTALES.....	123
6.2.2. ESTRATEGIAS DEMOGRÁFICAS.....	124
6.2.3. ESTRATEGIAS URBANÍSTICAS Y DE CALIDAD DE VIDA.....	125
6.2.4. ESTRATEGIAS DE MOVILIDAD SUSTENTABLE.....	126
6.2.5. ESTRATEGIAS DE DESARROLLO ECONÓMICO	126
7. NIVEL NORMATIVO	126
7.1 DENSIDADES Y POTENCIALIDADES	128
7.2. LINEAMIENTOS DE URBANIZACIÓN.....	139
7.2.1. ESTRUCTURA VIAL Y MOVILIDAD SUSTENTABLE	139
7.2.2. ÁREAS DE CESIÓN.....	146
7.2.3 ALTURA DE LOS EDIFICIOS	156
7.2.4. USOS DE SUELO PRIORITARIO	158
7.2.5. SISTEMA DE PARQUES Y SISTEMA DE MANEJO DEL AGUA	160
7.2.6. LINEAMIENTOS DE ESTACIONAMIENTOS	163
7.3. MATRIZ DE CONDICIONANTES A LOS USOS DE SUELO	164
8. NIVEL PROGRAMÁTICO Y DE CORRESPONSABILIDAD	171
8.1. ETAPAS DEL PROYECTO.....	171
8.1.1. ETAPAS DE DESARROLLO	172
8.2. PROGRAMAS ESPECÍFICOS.....	183
8.2.1 PROGRAMA DE REGENERACIÓN URBANA DE LAS ZONAS HABITACIONALES EXISTENTES.....	183
8.2.2. PROGRAMA DE REFORESTACIÓN DE LAS ZONAS HABITACIONALES EXISTENTES.....	183
8.2.3. PROGRAMA DE RENOVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO EN LAS ZONAS YA URBANIZADAS	183



8.2.4. PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DEL EQUIPAMIENTO ESCOLAR, RECREATIVO Y DEPORTIVO DEL DISTRITO	183
8.2.5. PROGRAMA DE RECONVERSIÓN DE LAS ZONAS INDUSTRIALES ACTUALES A USOS HABITACIONAL, MIXTOS, COMERCIO Y SERVICIOS.....	184
8.2.6. PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA PARA LA MOVILIDAD	184
8.2.7. PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE LA IMAGEN URBANA Y ELIMINACIÓN DEL CABLEADO AÉREO EN EL DISTRITO.....	184
8.2.8. PROGRAMA DE GENERACIÓN DE ENERGÍA LIMPIA EN EL DISTRITO.....	185
9. NIVEL INSTRUMENTAL	186
9.1. INSTRUMENTOS ADMINISTRATIVOS.....	186
9.1.1. DE LOS CONSEJOS VECINALES.....	186
9.1.2. CONSEJO DEL CONJUNTO URBANO EN CONDOMINIO	186
9.2. INSTRUMENTOS REGLAMENTARIOS	187
9.2.1. NORMAS DE USO DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS EN LA PLANTA BAJA DE LOS EDIFICIOS DE HABITACIÓN	187
DE LOS DESECHOS ORGÁNICOS Y HUMOS DE COCINA.....	187
9.2.2. NORMAS PARA EL CONJUNTO URBANO EN CONDOMINIO.....	188
9.2.3. NORMAS DE MOVILIDAD E IMAGEN URBANA	188
9.2.3.1. NORMAS DE BANQUETAS	188
9.2.3.2. CONSTRUCCIÓN EN VÍA PÚBLICA.....	190
9.2.3.3. DE LOS ANUNCIOS.....	192
9.3. INSTRUMENTOS FINANCIEROS	193
9.3.1. DEL FINANCIAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA DE REGENERACIÓN URBANA.....	194
9.3.2. DEL PRESUPUESTO PARTICIPATIVO.....	194
9.3.3. DE LAS OBRAS POR COOPERACIÓN	194
ÍNDICE DE MAPAS	196
ÍNDICE DE CUADROS.....	198
ÍNDICE DE FIGURAS.....	200
GLOSARIO	200



1. ANTECEDENTES

1.1. POLÍTICAS DE FOMENTO A LA REOCUPACIÓN, REGENERACIÓN Y REDENSIFICACIÓN URBANA, A BASE DE POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, INDICADOS EN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY 2013 – 2015.

El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2015 contiene una serie de estrategias destinadas a revertir las tendencias a la disminución poblacional en las zonas más antiguas del municipio y zonas con uso de suelo industrial en proceso de cambio, a través de estrategias específicas de fomento.

Entre ellas, dos son particularmente relevantes para el programa parcial del Distrito Norte del municipio de Monterrey: por una parte la estrategia de **RENOVACIÓN URBANA INDUSTRIAL**, que se refiere a ***“polígonos que han perdido parcialmente su vocación original por cambio de actividad productiva, cuya infraestructura está deteriorada, y requiere renovación, ya sea con cambio de uso de suelo o conservando el mismos”***; y, por otra parte, la estrategia de **REDENSIFICACIÓN URBANA INTENSA**, que se refiere a ***“polígonos que han perdido severamente su población, se encuentran en proceso de deterioro y de abandono, y cuentan con cualidad urbana apropiadas para la densificación intensa, como buena movilidad, cercanía a una vía de transporte público prioritario, equipamientos, infraestructura suficiente, etc.”***¹

El Distrito Monterrey Norte cuenta con varias de esas características: pérdida poblacional, uso de suelo industrial en proceso de cambio, cercanía del METRO y la ECOVÍA, existencia de abundante equipamiento comercial, de salud y educativo, entre otros.

Sustentado en lo anterior, el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Norte del Municipio de Monterrey está destinado a fomentar el reordenamiento, la renovación y la densificación de esta zona, estableciendo criterios que promuevan la inversión privada y el mejoramiento de la calidad de vida para los habitantes de la zona.

1.2 MARCO LEGAL

El presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano se encuentra fundamentado en 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*

¹ Ver PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY 2013 – 2015, pp. 98.



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, el artículo 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo urbana, publicada el día 28 de noviembre de 2016, dispone 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"*.

Asimismo, es misma ley incluye varios artículos que se refieren específicamente a las zonas susceptibles de regeneración urbana, así el Artículo 59 indica que: *"Corresponderá a los municipios formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio"*, y más adelante, señala que *"La Zonificación Primaria, con visión de mediano y largo plazo, deberá establecerse en los programas municipales de Desarrollo Urbano, en congruencia con los programas metropolitanos en su caso, en la que se determinarán: IV. Las zonas de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población;"*

Posteriormente indica que *"La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo a los criterios siguientes:*

I. En las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del suelo y sus actividades, y

II. En las zonas que no se determinen de Conservación:



a) *Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los Usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad;*

b) *Se deberá permitir la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad.*

Los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios. El gobierno establecerá mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de Usos del suelo, y

c) *Se garantizará que se consolide una red coherente de vialidades primarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad.”*

Después, dentro de la misma ley se indica, en el Artículo 71. Que “Las políticas y programas de Movilidad deberán:

I. Procurar la accesibilidad universal de las personas, garantizando la máxima interconexión entre vialidades, medios de transporte, rutas y destinos, priorizando la movilidad peatonal y no motorizada;

II. Fomentar la distribución equitativa del Espacio Público de vialidades que permita la máxima armonía entre los diferentes tipos de usuarios;

III. Promover los Usos del suelo mixtos, la distribución jerárquica de equipamientos, favorecer una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones y evitar la imposición de cajones de estacionamiento;

IV. Promover la innovación tecnológica de punta, para almacenar, procesar y distribuir información que permita contar con nuevos sistemas, aplicaciones y servicios que contribuyan a una gestión eficiente, así como a la reducción de las externalidades negativas en la materia;

V. Incrementar la oferta de opciones de servicios y modos de transporte integrados, a los diferentes grupos de usuarios, que proporcionen disponibilidad, velocidad, densidad y accesibilidad universal, que permitan reducir la dependencia del uso del automóvil particular, aquellas innovaciones tecnológicas que permitan el uso compartido del automóvil, el uso de la motocicleta y desarrollar nuevas alternativas al transporte público;....”

Acorde con esas normas constitucionales y de carácter general, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, precisa en su artículo 11 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, consolidación, 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.

En relación al contenido del contenido general de los Planes o Programas, la Ley señala, en su artículo 60, lo siguiente:

Artículo 60. Los planes y programas incluidos en el sistema estatal de planeación deberán estructurarse y contener lo siguiente:

I. La estrategia general para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo regional y urbano de los centros de población, en el contexto y nivel de planeación que corresponda, incluyendo la que orienta la inversión pública y privada a proyectos prioritarios; así como un apartado del marco general de Leyes, reglamentos, normas oficiales mexicanas, planes territoriales de ámbitos más amplios que el plan o programa en formulación, y demás fundamentación jurídica que se considere necesaria;

II. La identificación de las áreas o temas por clasificar, territorialmente y/o sector, según el nivel de planeación que corresponda;

III. Los compromisos y la programación de acciones, obras, inversiones y servicios a cargo del sector público para el cumplimiento del plan o programa, particularmente tratándose de destinos del suelo;

IV. Los instrumentos y mecanismos que se requieren para la ejecución de las acciones contenidas en las estrategias de desarrollo urbano;

V. El estado que guardan los sistemas de redes de infraestructura, servicios y equipamiento;

VI. La orientación y políticas para el desarrollo sustentable en el Estado, en función de sus recursos naturales, de sus actividades productivas y el equilibrio entre los asentamientos humanos y sus condicionantes ambientales;

VII. Los mecanismos de instrumentación financiera a utilizarse para sufragar las obras, acciones e inversiones propuestas en el plan o programa, conforme a las disposiciones fiscales y presupuestales aplicables;

VIII. Los mecanismos de control, seguimiento y evaluación del plan o programa; y

IX. El anexo gráfico que corresponda.



Específicamente, en relación a los PROGRAMAS PARCIALES, en los artículos 90, 91 y 92 de dicha Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se establecen las disposiciones relativas a los programas parciales, como el presente, en cuanto a su objeto, contenido y procedimiento; como se detalla a continuación:.

Artículo 90. Los programas parciales, permiten llevar acciones específicas para el crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población, para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales, podrán comprender los planteamientos sectoriales del desarrollo urbano, en las materias de centros históricos, movilidad, medio ambiente, vivienda, agua y saneamiento, entre otros; tendrán por objeto precisar, complementar, adecuar, ordenar y regular el desarrollo urbano de un área, elemento o distrito determinado de un centro de población, analizar y determinar las relaciones entre los componentes de la estructura urbana; detallar la estrategia general para la aplicación de las políticas de ordenamiento, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento; determinar la zonificación y el diseño urbano del área, distrito o elemento seleccionado; regular los usos y destinos del suelo urbano y establecer programas y acciones de ejecución.

Los programas parciales de desarrollo urbano podrán precisar, complementar y aplicar a mayor detalle los programas municipales o de centros de población, abarcando un área determinada, distrito o elemento del mismo y serán elaborados por la dependencia encargada del desarrollo urbano del Municipio o los institutos municipales de planeación urbana.

Los programas parciales no podrán modificar las políticas y estrategias establecidas en los planes de los cuales derivan.

Artículo 91. Los programas parciales deberán contener:

- I. La delimitación y de los inmuebles y zonas que afecten;*
- II. La referencia al plan o programa de desarrollo urbano del cual derivan, expresando el aprovechamiento predominante del suelo previsto para él;*
- III. La congruencia con el plan o programa del cual deriven;*
- IV. La descripción de la problemática existente mediante un diagnóstico del área de planeación con la descripción de la citada problemática y las potencialidades para el desarrollo urbano que incluya al menos los siguientes aspectos:*
 - a) Características demográficas, sociales y actividades económicas de la zona que se trate;*
 - b) La zonificación primaria y secundaria y densidades;*
 - c) Usos y destinos del suelo existentes;*
 - d) La estructura vial, secciones viales, transporte público y movilidad;*
 - e) Equipamiento y servicios urbanos;*



f) *Infraestructura y derechos de paso;*

g) *Paisaje, imagen urbana y espacio público.*

V. *Los objetivos y metas urbanísticas para la zona;*

VI. *Las estrategias y políticas de desarrollo urbano para el área de planeación;*

VII. *La delimitación de polígonos de actuación o de reagrupamientos parcelario;*

VIII. *Los programas, proyectos, obras y acciones urbanísticas propuestas que incluyan:*

a) *Una descripción de cada uno;*

b) *Prioridades de ejecución y programación;*

c) *Responsables de ejecutarlo: sector público, sector privado, asociaciones de vecinos y otros mecanismos;*

d) *Presupuestos preliminares; y*

e) *Fuentes de financiamientos posibles.*

IX. *La demás información que se considere pertinente y explicativa del programa;*

X. *La información a que se refieren los lineamientos o normas técnicas estatales expedidas por la Secretaría y las normas oficiales mexicanas que expida la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano;*

XI. *Los mecanismos financieros y fiscales que, conforme a lo establecido en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, permitan que los impactos generados por cambios de usos de suelo, modificación en coeficientes o incremento en densidades, así como los costos de la ejecución o introducción de infraestructura primaria, servicios básicos, otras obras y acciones de interés público urbano; se carguen de manera preferente a los que se benefician directamente de los mismos; y*

XII. *El anexo gráfico que corresponda.*

Artículo 92. En el caso de que un programa parcial de desarrollo urbano o de ordenamiento ecológico del territorio incluyan obras o actividades de las señaladas en el artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, las autoridades competentes deberán presentar dichos programas a la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, con el propósito de que ésta emita la autorización que en materia de impacto ambiental corresponda, respecto del conjunto de obras o actividades que se prevean realizar en un área determinada.



Los proyectos de los programas parciales serán elaborados por la dependencia encargada o los institutos de planeación con recursos propios a través de terceros y se sometan a consulta pública y aprobación en los términos del artículo 56 de esta Ley.

En cuanto a los temas de renovación, regeneración, restauración, protección, densificación y reordenamiento de las áreas urbanas deterioradas, física o funcionalmente, total o parcial, el artículo 242 indica que se hará conforme a las siguientes disposiciones:

Artículo 242. La renovación, regeneración, restauración, protección, densificación y reordenamiento de las áreas urbanas deterioradas, física o funcionalmente, total o parcial, se hará conforme a las siguientes disposiciones:

I. Las áreas urbanas deterioradas, sujetas a mejoramiento, deberán estar identificadas en los planes o programas de Centros de población;

II. En las zonas sujetas a mejoramiento urbano se deberá desarrollar el programa parcial que corresponda de acuerdo con lo señalado en el plan o programa de desarrollo urbano de Centro de Población; y

III. En el programa parcial correspondiente se deberán indicar los compromisos y responsabilidades de las autoridades municipales y de los particulares en la ejecución del mismo.

Finalmente, el artículo 95 de la misma ley estatal señala que *“En el caso de modificaciones parciales a los planes o programas de desarrollo urbano de nivel municipal, la consulta ciudadana podrá limitarse exclusivamente a los propietarios o poseedores de los lotes o predios que se encuentren dentro de la colonia o distrito o zona a modificar, en los términos de esta Ley, en su caso de las disposiciones de carácter general o reglamentos municipales que al efecto expidan los Ayuntamientos correspondientes”.*

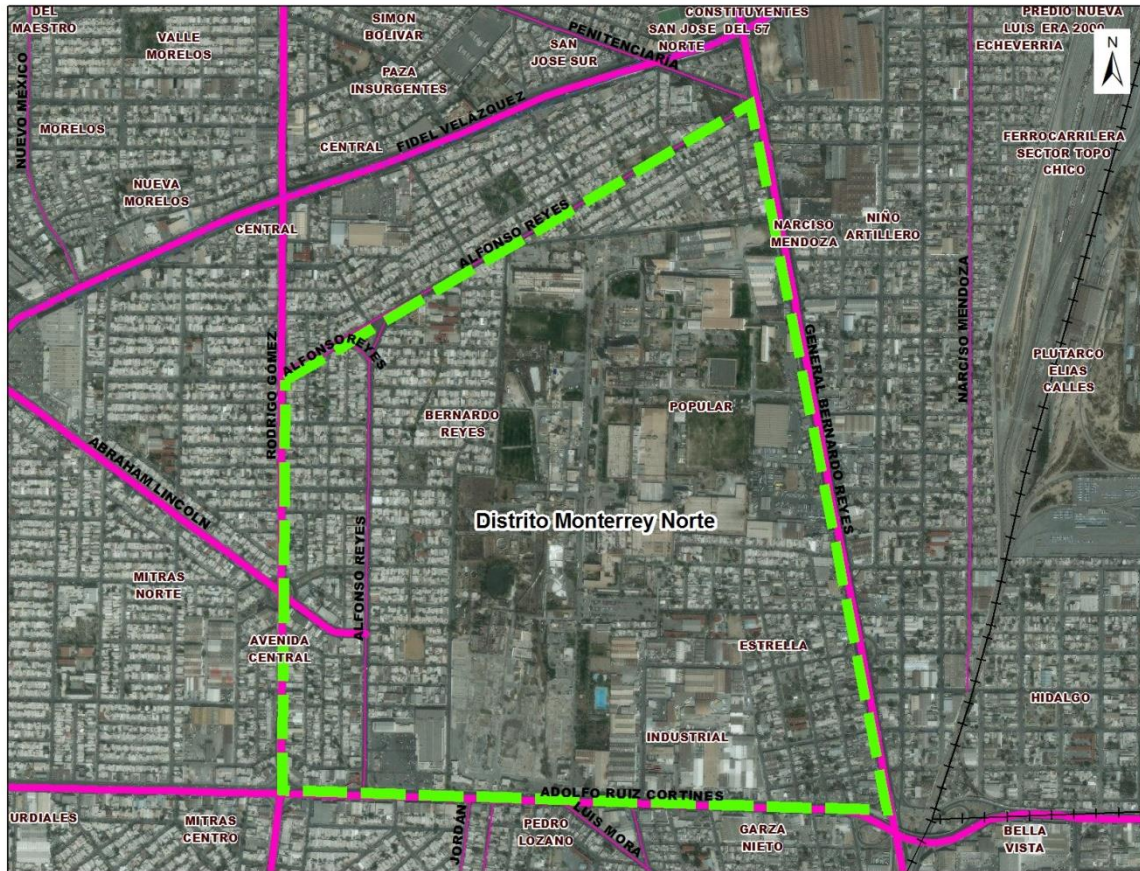
1.3 DELIMITACIÓN DEL POLÍGONO

El polígono de estudio está delimitado al norte por la avenida Alfonso Reyes, al oriente por la avenida Bernardo Reyes, al Sur por la avenida Adolfo Ruiz Cortines y al poniente por la avenida Rodrigo Gómez.

Se trata de un polígono de aproximadamente 208.6 hectáreas, medidas a los ejes de las avenidas circundantes.

Dentro de la documentación existente en el municipio de Monterrey, referente al PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY 2013 – 2025, el polígono aparece como ZONA ESTRATÉGICA CYDSA – ALFA. No obstante, la utilización de este nombre puede ser fuente de confusión ya que el área del polígono del distrito supera al de estas empresas, además del hecho de que algunas de ellas ya no tienen operaciones en los predios desde hace años, consideramos más adecuado definirlo como DISTRITO MONTERREY NORTE; término que nos servirá de referencia a lo largo de este Programa Parcial.

Mapa 1. Delimitación del Distrito Monterrey Norte.



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

1.4 CONGRUENCIA CON LOS NIVELES SUPERIORES DE PLANEACIÓN

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

1.4.1 PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO 2013-2018

El Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2013-2018 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 re densificación de zonas estratégicas en las ciudades.

ESTRATEGIA 1.5 APOYAR LA CONSTRUCCIÓN, RENOVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA PARA FOMENTAR LA DENSIFICACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE ZONAS URBANAS ESTRATÉGICAS. 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, PROMOVRIENDO 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 poli céntrico 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 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

1.4.2. PLAN ESTRATÉGICO NUEVO LEÓN 2015-2030

El Plan Estratégico Nuevo León 2015-2030 es el instrumento definido por la ley para garantizar el seguimiento de una visión de largo plazo para el Estado establecida por la sociedad organizada a través de un proceso de consulta.

Se basa en el establecimiento de líneas de acción estratégicas, de largo plazo, que deben de servir de sustento a la Planeación sexenal que lleve a cabo la autoridad de gobierno estatal. En lo referente al desarrollo sustentable, establece 5 líneas de acción prioritarias, de las cuales 2 se relacionan con el programa en proceso, a saber las líneas 2 y 3, que dicen:

“2. Incentivar la densificación y reutilización de espacios estratégicos en el área metropolitana para disminuir gradualmente el crecimiento de la mancha urbana de la región metropolitana y periférica, mediante el rediseño de la estructura urbana concentrando densidades, usos y equipamiento en zonas estratégicas que proporcionen gran accesibilidad.”

“3. Incrementar la utilización del transporte público y los medios no motorizados”.

1.4.3. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2016-2021

El PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2016-2021, elaborado por la actual administración estatal, desarrolla y profundiza los objetivos del plan estratégico en los objetivos y estrategias específicas del desarrollo sustentable. Así, en la página 189 del documento se señala como primero objetivo:

Objetivo 1. Alcanzar un desarrollo equilibrado y sustentable en toda la entidad.

Estrategia 1.2. Lograr la consolidación urbanística del área metropolitana de Monterrey y el crecimiento ordenado de los municipios de la región periférica.

Líneas de acción:

1.2.2. Planear para un desarrollo urbano accesible y ordenado con equipamientos y espacios públicos que promuevan la integración social, donde se ofrezcan oportunidad de



educación y esparcimiento, con especial atención en el respeto de los recursos naturales y el medio ambiente.

1.2.3. Vincular las políticas de usos de suelo y densidad con las de transporte y movilidad.

1.2.4. Impulsar la planeación y gestión del desarrollo territorial en zonas de suelo estratégicas o polígonos de actuación con proyectos de regeneración y revitalización con nuevas funciones.

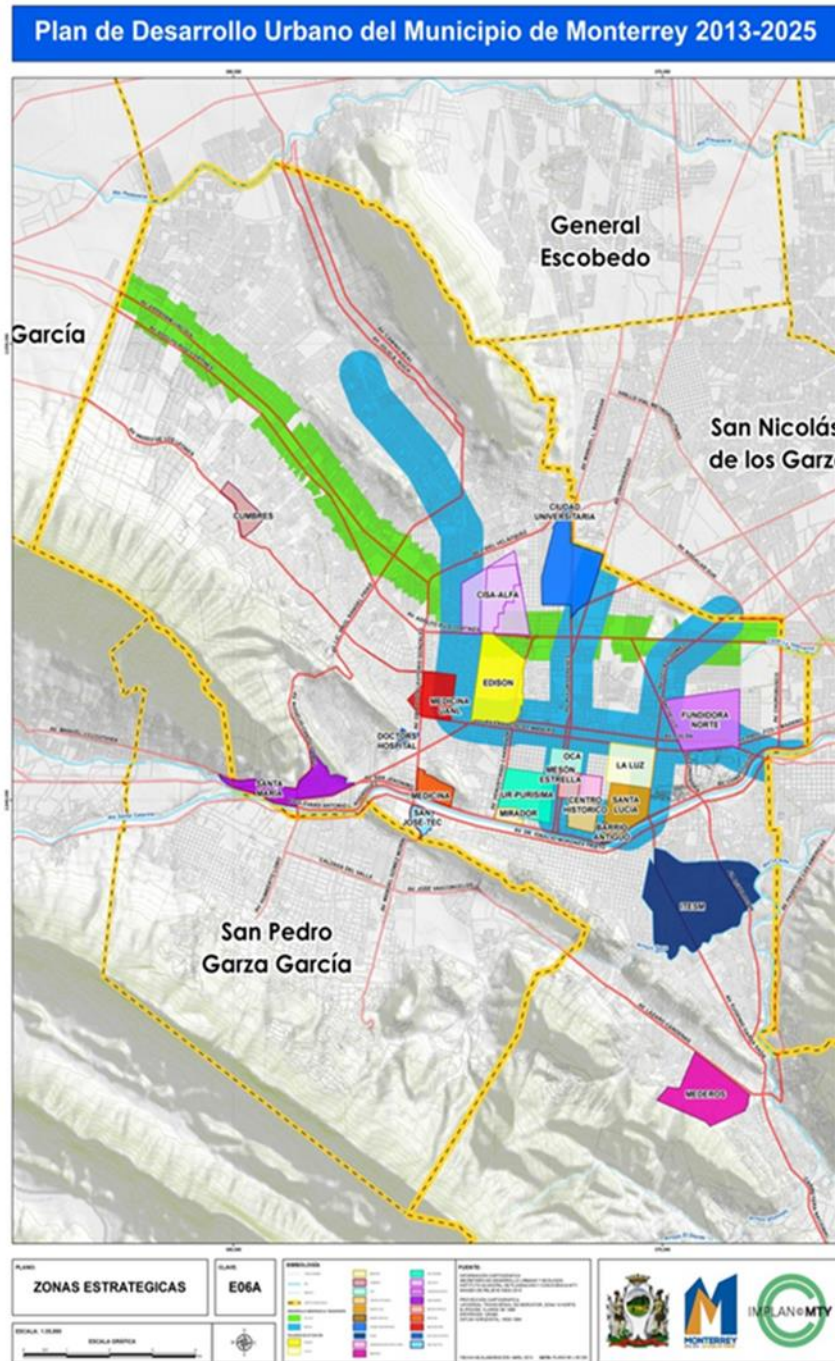
1.4.4. PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY 2013 - 2025

Pasando al nivel municipal, el PDUMM, en su nivel estratégico, indica en su página 98:

"..... 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 Monterrey Norte", 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.



2. DIAGNÓSTICO

El Distrito Monterrey Norte se localiza en una zona urbanizada desde la década de 1960, la cual creció alrededor de una serie de plantas industriales. De esta suerte, se trata de una zona parcialmente urbanizada la cual contiene un polígono industrial en proceso de cambio de vocación. De hecho, del total del polígono industrial que consta de 85 hectáreas (Has.), 36 ya se encuentran sin uso industrial, mientras que 49 Has. aún poseen actividad manufacturera por parte de algunas plantas industriales.

Dado a que no es posible determinar el momento en el que las plantas industriales pudieran llegar a considerar la decisión de dejar de operar sus instalaciones industriales en los predios, resulta imposible hacer una precisión sobre este hecho. Sin embargo, puede afirmarse que la tendencia natural de la zona a mediano o largo plazo es a que la industria migrará hacia terrenos fuera de la zona urbana consolidada, por lo que el corazón del distrito cambiará entonces de uso de suelo.

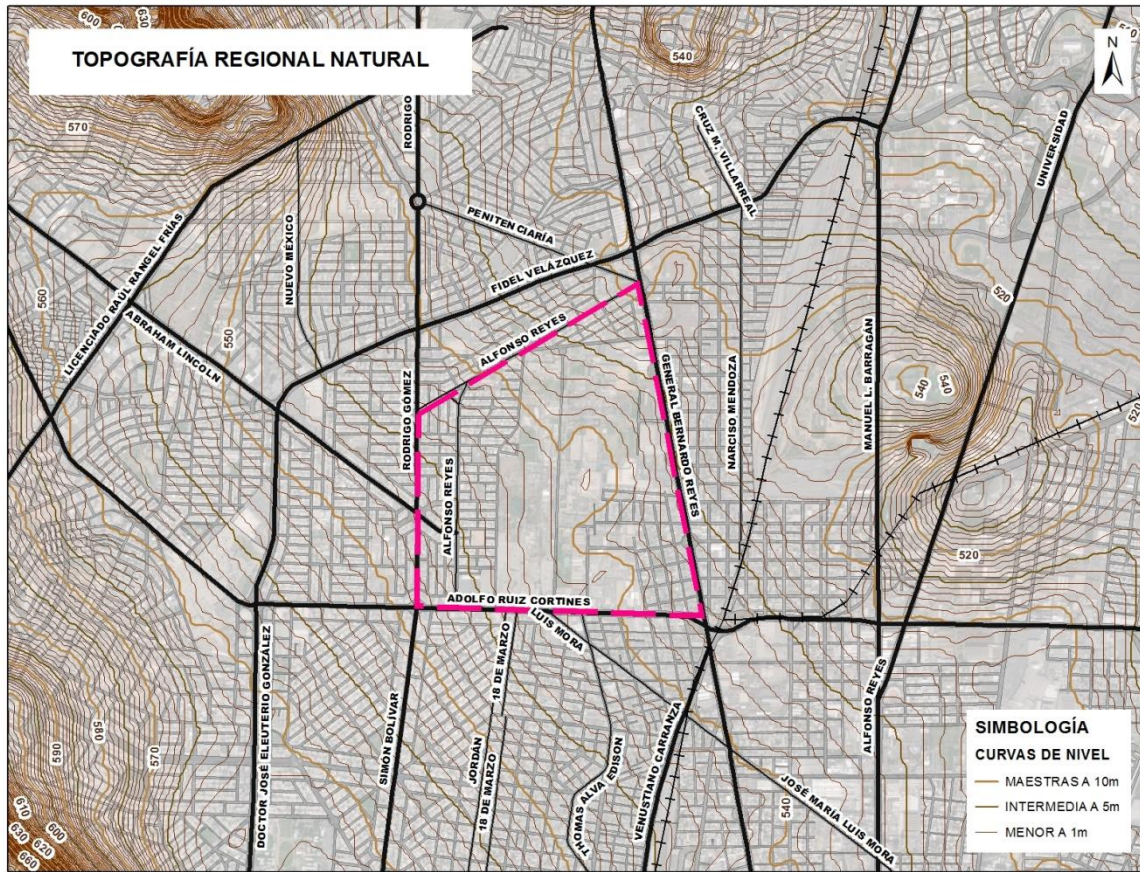
Por este motivo, se considera oportuno establecer normas específicas para su desarrollo, con la finalidad de lograr un correcto equilibrio en la infraestructura, el equipamiento y la vivienda, para propiciar el desarrollo armónico de la zona y el mejoramiento de la calidad de vida de la población vecina del sector.

2.1 MEDIO FÍSICO NATURAL

Como se mencionó la zona se encuentra ya parcialmente urbanizada, a excepción del polígono con uso de suelo industrial que ocupan las empresas citadas. Sin embargo, existen varias características naturales relevante a analizar para fin de obtener soluciones técnicas adecuadas a las características físicas del medio natural.

2.1.1. TOPOGRAFÍA

Mapa 2. Topografía.



Fuente: Urbis Internacional, 2016 con base en información proporcionada por el IMPLANc.

2.1.2. HIDROLOGÍA

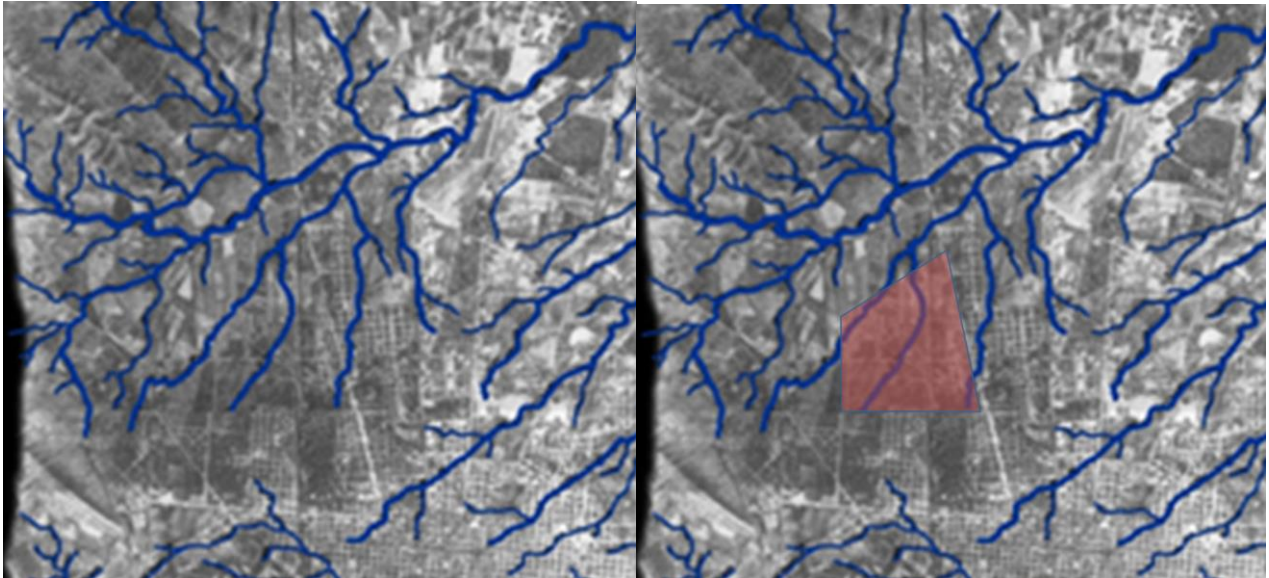
2.1.2.1. ESCURRIMIENTOS

Para analizar las tendencias e los escurrimientos y riesgos asociados a fenómenos hidrometeorológicos partamos de la situación que tenía el medio natural antes de la urbanización de esa zona de la ciudad.

La imagen a continuación nos muestra, resaltados en azul, los arroyos existentes en la zona norte del municipio de Monterrey en base a una fotografía aérea de 1939. En la imagen siguiente hemos insertado el polígono Distrito Norte Monterrey. Como observamos, este era atravesado por tres arroyos, uno principal y dos a los márgenes, que conducían los tres al Arroyo Topo Chico.

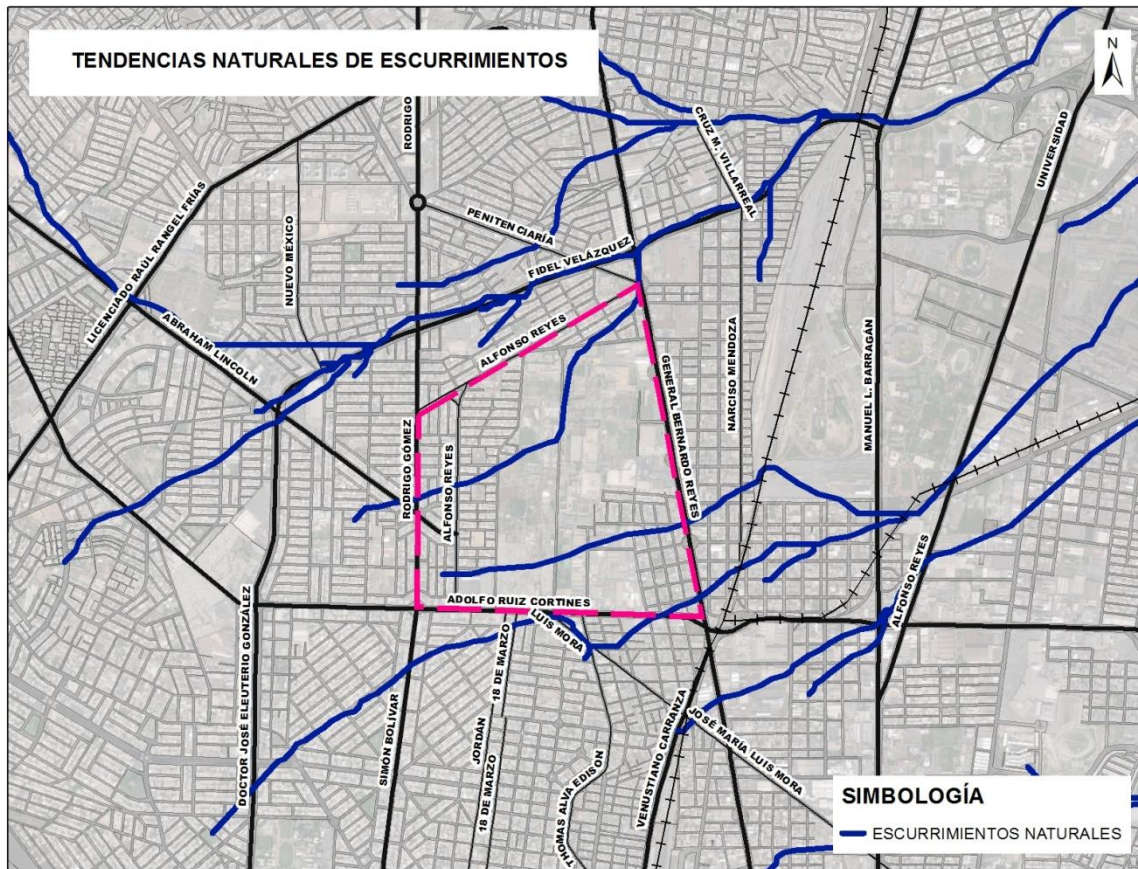
Sin embargo, con la urbanización, la topografía de la ciudad se ha modificado, de ahí que la tercer imagen nos muestra los escurrimientos, tal y como se presentan en la actualidad, donde aparece que la zona oriente del Distrito ahora drena hacia el oriente, en lugar de drenar hacia el norte; pero prevalece el escurrimiento central principal, que conduce hacia el arroyo Topo Chico.

Figura 2. Arroyos existentes al norte de Monterrey en foto aérea de 1939.



Fuente: SIMAP, 2003.

Mapa 3. Tendencias de los escurrimientos en base a topografía actual.



Fuente: Urbis Internacional, 2016 con base en información proporcionada por el IMPLANc.

2.1.2.2. RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS

2.1.3. GEOLOGÍA

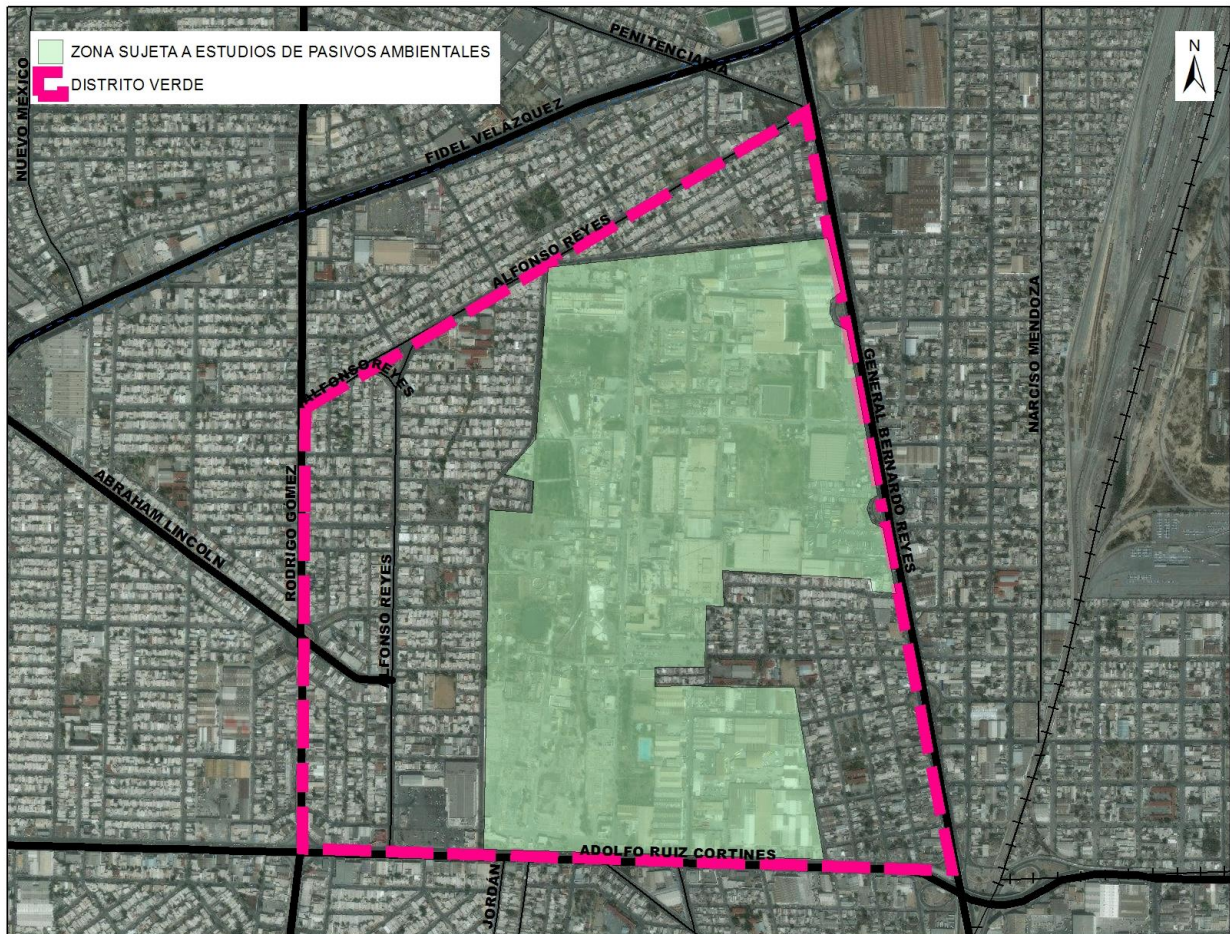
2.1.4. SITUACIÓN AMBIENTAL

El Distrito Monterrey Norte ha estado impactado por diversas actividades del sector manufacturero que se han desarrollado en la zona a lo largo de las últimas 7 décadas. Diversas operaciones industriales han coexistido con empresas logísticas, de comercio al mayoreo y con armadoras del sector metal mecánico; entre otras. Estas empresas también han sabido coexistir con desarrollos habitacionales y comerciales en su entorno inmediato.

Como resultado previsible de la utilización industrial pasada en la zona, los predios podrían contar con pasivos ambientales diversos, que deberán ser remediados en su momento, conforme a las leyes federales y estatales en la materia.

El presente programa deberá condicionar cualquier autorización de urbanización y construcción comercial o habitacional, general o por etapas, al cumplimiento de los programas de remediación ambiental que les sean formulados por las autoridades correspondientes.

Mapa 4. Zona sujeta a estudios de pasivos ambientales, validación de remediación ambiental y autorización de transferencia de propiedad, por parte de la autoridad federal responsable, conforme a los artículos 68, 69, 70 y 71 de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.



Fuente: Análisis propio de usos de suelo.

2.2 MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO

El Medio Físico transformado se refiere a las adecuaciones que se han construido en la zona de estudio por parte de las autoridades o las empresas privadas que han realizado la urbanización de la zona, o la construcción de las plantas industriales.

Este constituye un activo importante que debe ser puesto en valor, y en caso de ser necesario ser renovado.

2.2.1. DEMOGRAFÍA Y ANÁLISIS SOCIO ECONÓMICO

Este primer rubro trata de una visión estadística de gabinete a partir de información censal a nivel AGEB, emanada del censo 2010, pues el conteo 2015, no proporciona información a nivel AGEB. Un AGEB o Área Geo Estadística Básica, es una unidad geográfica definida por el INEGI, que si bien no corresponde a los límites de las colonias, normalmente respeta los límites más significativos. Es la unidad estadística por excelencia, y ofrece 312 indicadores cuantitativos, más 318 indicadores porcentuales, con la ventaja adicional de que al mantener la misma dimensión en el tiempo, desde 1990, es posible conocer la evolución de muchos de esos factores.

Dado que en el INEGI se le otorga un valor numérico, difícil de recordar y ubicar mentalmente, les otorgamos nosotros un nombre, relacionado con sus características de ubicación u origen, tal y como aparece a continuación:

Cuadro 1. Nomenclatura de acuerdo a AGEBS.

AGEBS	ZONAS
1903900010669	ZONA INDUSTRIAL
1903900010758	PONIENTE CENTRO
1903900010654	NORTE
190390001064A	NORTE PONIENTE
1903900010743	PONIENTE METRO
	TOTAL DISTRITO

Fuente: INEGI, Censos de Población y Vivienda 1990,2000 y 2010.

2.2.1.1. TENDENCIAS POBLACIONALES

El Distrito registró en el año 2010 una población total de 7,336 habitantes, pero con tendencia decreciente a una tasa del -1.65% anual considerando el período 1990 a 2010. Ahora bien, no todos los AGEBS del Distrito decrecen en población al mismo ritmo, los AGEBS Zona Industrial y Poniente Metro, decrecen a una tasa del -2.14 y -2.04% respectivamente. Mientras que los otros disminuyen a tasas más moderadas. Haciendo una proyección poblacional a las tasas registradas, para cada AGEB, estimamos que la población en la zona sería para el año 2017 de 6,543 personas, lo que representa un decremento de 793 habitantes, o sea un 10.8% menos habitantes.

Sin embargo, la zona puede recuperar población si se logra estimular la regeneración de la zona industrial y la construcción vertical en los predios cercanos al METRO y a la ECOVÍA.

Cuadro 2. Evolución de la población total.

ZONAS	1990	2000	2010	% 2010/1990	TASA 1990/2010
ZONA INDUSTRIAL	4,089	3,403	2,654	65%	-2.14%
PONIENTE CENTRO	1,447	1,399	1,230	85%	-0.81%
NORTE	2,250	2,050	1,730	77%	-1.30%
NORTE PONIENTE	1,181	1,064	878	74%	-1.47%
PONIENTE METRO	1,275	1,143	844	66%	-2.04%
TOTAL DISTRITO	10,241	9,059	7,336	72%	-1.65%

Fuente: INEGI, Censos de Población y Vivienda 1990,2000 y 2010.

Un elemento que se destaca del análisis demográfico es la disminución drástica de la población infantil, como que indica que la zona está perdiendo la intensidad de vida familiar que tuvo en el pasado. El cuadro a continuación nos muestra que entre 1990 la población menor a 14 años de edad disminuyó a una tasa del -3.48% anual, pasando de representar el 25.46% de la población total en 1990 a 17.49% en 2010. Esta situación repercute sobre el equipamiento escolar y deportivo de la zona que pierde usuarios y parte de sus funciones, al tiempo que representa un área de oportunidad para un repoblamiento a futuro, pues deja capacidad disponible para nuevas familias.

Cuadro 3. Población de 0 a 14 años.

ZONAS	1990	2000	2010	% 2010/1990	TASA 1990/2010
ZONA INDUSTRIAL	1,122	800	551	49%	-3.49%
PONIENTE CENTRO	396	286	195	49%	-3.48%
NORTE	542	383	256	47%	-3.68%
NORTE PONIENTE	262	208	163	62%	-2.33%
PONIENTE METRO	286	228	118	41%	-4.33%
TOTAL DISTRITO	2,607	1,904	1,283	49%	-3.48%

Fuente: INEGI, Censos de Población y Vivienda 1990,2000 y 2010.

Cuadro 4. Porcentaje de población de 0 a 14 años.

ZONAS	1990	2000	2010
ZONA INDUSTRIAL	27.44%	23.51%	20.76%
PONIENTE CENTRO	27.37%	20.44%	15.85%
NORTE	24.09%	18.66%	14.81%
NORTE PONIENTE	22.16%	19.55%	18.60%
PONIENTE METRO	22.41%	19.91%	13.95%
TOTAL DISTRITO	25.46%	21.02%	17.49%

Fuente: INEGI, Censos de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010.

En el otro extremo de la pirámide demográfica, vemos como la población con edad mayor a los 65 años crece a un ritmo también importante, con una tasa de crecimiento del 4.37% anual en los últimos 20 años, al pasar de representar el 6.25% de la población total, al 20.50% en el año 2010.

Este fenómeno de envejecimiento poblacional, es recurrente en todas las áreas centrales de las ciudades, y genera una problemática potencial de abandono si no es atacado a tiempo con estrategias de regeneración y repoblamiento.

Cuadro 5. Población de 65 años y más.

ZONAS	1990	2000	2010	% 2010/1990	TASA 1990/2010
ZONA INDUSTRIAL	244	281	450	184%	3.11%
PONIENTE CENTRO	84	125	242	288%	5.43%
NORTE	129	203	411	320%	5.99%
NORTE PONIENTE	86	129	209	243%	4.54%
PONIENTE METRO	97	134	192	197%	3.46%
TOTAL DISTRITO	640	871	1,504	235%	4.37%

Fuente: INEGI, Censos de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010.

Cuadro 6. Porcentaje de población de 65 años y más.

ZONAS	1990	2000	2010
ZONA INDUSTRIAL	5.97%	8.26%	16.96%
PONIENTE CENTRO	5.81%	8.93%	19.67%
NORTE	5.71%	9.91%	23.78%
NORTE PONIENTE	7.27%	12.09%	23.75%
PONIENTE METRO	7.65%	11.70%	22.78%
TOTAL DISTRITO	6.25%	9.62%	20.50%

Fuente: INEGI, Censos de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010.



2.2.1.2. PIRÁMIDE POBLACIONAL

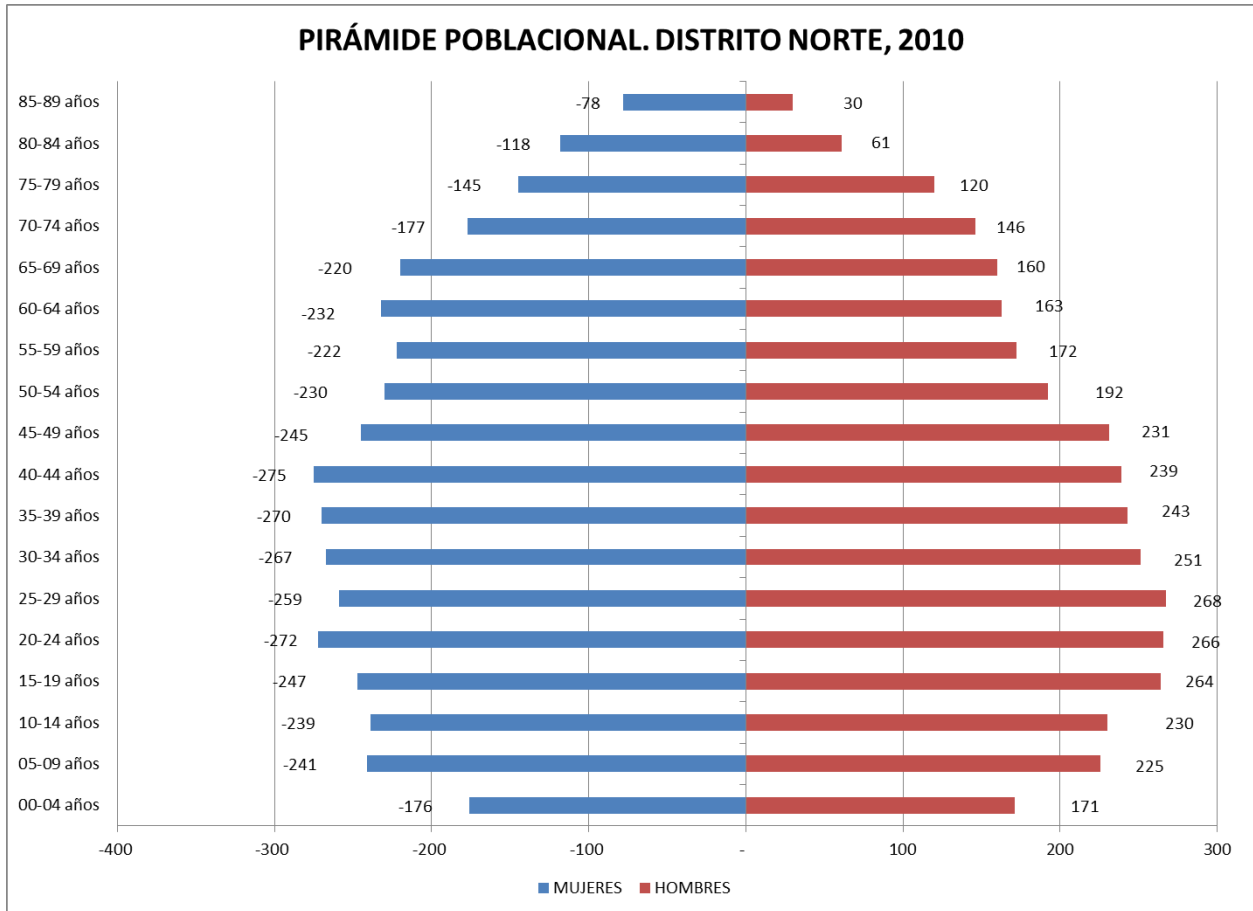
A través de la información censal podemos reconstituir la pirámide poblacional de la zona. No obstante, cabe señalar que ésta pirámide no tiene el mismo nivel de precisión que los datos demográficos a nivel municipal, puesto que el censo no ofrece datos por quinquenio, en particular en el segmento de 30 a 49 años, y de 50 a 59 años de edad, que aparecen como un gran bloque, por lo que su distribución quinquenal procede de una deducción aceptando un cierto nivel de error.

En este sentido, la pirámide poblacional del entorno del Distrito Norte Monterrey 2010 (*última fecha disponible a nivel AGEb) es muy contundente. La pirámide de distribución de la población por edades muestra tres elementos distintivos: por una parte una menor población en edad infantil, por otra parte una mayor proporción de personas mayores a 65 años, y finalmente una muy considerable proporción de población en edad adulta, entre 30 y 49 años.

Comparada con la pirámide poblacional del municipio de Monterrey, observamos claras diferencias sobre todo en la distribución de la población mayor a 65 años.

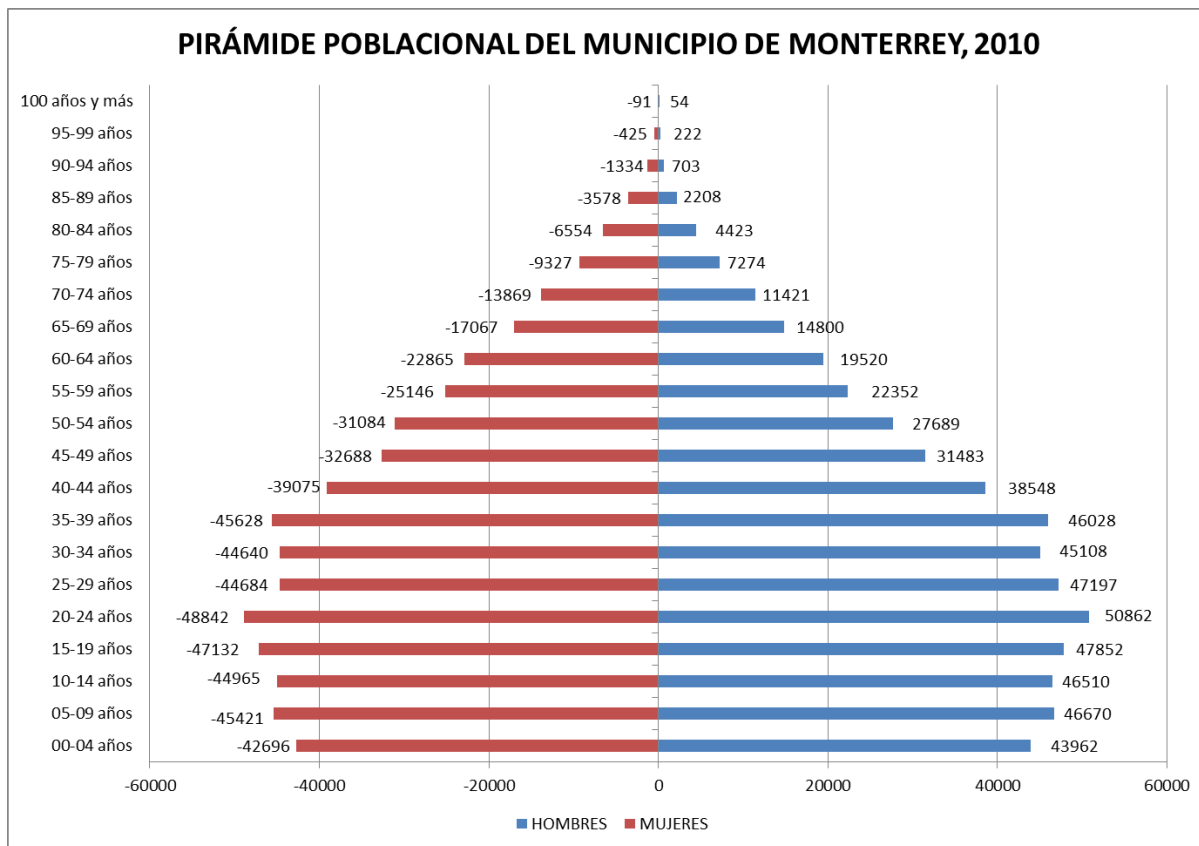
Esto indica que el distrito aún tiene una dinámica importante de población adulta, pero que las familias empiezan a crecer, sin que aparezcan familias jóvenes que aporten hijos pequeños. Si bien la zona aún es dinámica, el riesgo es claro de que en 10 a 15 años, se genere un envejecimiento similar al que se observa en el centro de Monterrey. Por ello, es importante empezar a pensar en la regeneración de la zona.

Figura 3. Pirámide poblacional. Distrito Norte, 2010.



Fuente: Elaboración propia a partir del censo de población y Vivienda 2010.

Figura 4. Pirámide poblacional del municipio de Monterrey, 2010.



Fuente: Elaboración propia a partir del censo de población y Vivienda 2010.

2.2.1.3. PROBLEMÁTICA SOCIO ECONÓMICA Y CULTURAL

En términos generales el Distrito Norte Monterrey posee una problemática socio económica de bajo grado, a excepción de la Zona Industrial, donde habita una población de origen humilde que si bien ha mejorado su calidad de vida, aún conserva ciertas limitaciones en materia de ingresos y calidad del empleo.

Cuadro 7. Grado de marginación conforma a la CONAPO.

ZONAS	Grado de Marginación CONAPO
ZONA INDUSTRIAL	Medio
PONIENTE CENTRO	Muy bajo
NORTE	Muy bajo
NORTE PONIENTE	Muy bajo
PONIENTE METRO	Muy bajo
TOTAL DISTRITO	Muy bajo

Fuente: CONAPO.

Los indicadores son claros, la presencia de población indígena es mínima y probablemente se trate sobre todo de trabajadores domésticos; y como vimos en el caso de la vivienda, la mayor parte es vivienda de nivel Medio y Medio Residencial.

No obstante, persisten algunas deficiencias en materia socio económica que conviene analizar con la finalidad de proponer los equipamientos necesarios para solucionar esas problemáticas, que de indican a continuación.

Cuadro 8. Porcentaje de hogares indígenas en el distrito.

ZONAS	Porcentaje de hogares censales indígenas	Porcentaje de población en hogares censales indígenas
ZONA INDUSTRIAL	1.60	1.30
PONIENTE CENTRO	-	-
NORTE	0.70	0.70
NORTE PONIENTE	0.30	0.30
PONIENTE METRO	0.50	0.50
TOTAL DISTRITO	0.62	0.56
NUEVO LEON	1.50	1.60
SAN PEDRO	1.40	1.40
MONTERREY	1.60	1.70

Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010.

2.2.1.3.1. EDUCACIÓN

Dentro de las áreas de oportunidad que encontramos en el Distrito una se refiere claramente a la educación.

El cuadro a continuación nos muestra los segmentos poblacionales con mayores deficiencias en materia educativa. Resalta de manera evidente la problemática de educación en el nivel preescolar, en niños con edades entre 3 y 5 años, donde el 25.46% en promedio del distrito no asiste a la escuela, cifra que si bien es inferior al promedio del estado, con 39%, y del municipio de Monterrey, con 36%, muestra la insuficiencia en guarderías y jardines de niños.

Aunque con menor amplitud, también destaca el porcentaje de población entre 6 y 11 años de edad que no asiste a la escuela, con un promedio 2.74%, el cual supera al promedio de Nuevo León, que es de 2.00.

La problemática de inasistencia a la escuela tiende a disminuir en los segmentos subsecuentes. En el segmento de 12 a 14 años el 2.56 % no asiste, que es sensiblemente menor del promedio de Nuevo León (5.2%).

La situación tiende a modificarse cuando vemos los segmentos de escolaridad más altos.

El cuadro a continuación nos muestra como los AGEBS agrupan una población con un nivel educativo superior al promedio estatal y municipal. El 36.08% de la población de más de 25 años cuenta con al menos un grado aprobado de educación superior; y el 59.14% de su población de más de 15 años tiene educación pos-básica; mientras que el grado promedio de escolaridad es de 11.14. En todos esos aspectos esta zona se muestran superiores al promedio de Nuevo León y de Monterrey.

Cuadro 9. Porcentaje de población con deficiencias en su educación.

ZONAS	Porcentaje de población de 3 a 5 años que no asiste a la escuela	Porcentaje de población de 6 a 11 años que no asiste a la escuela	Porcentaje de población de 12 a 14 años que no asiste a la escuela	Porcentaje de población de 15 años y más con educación pos-básica	Porcentaje de población de 18 años y más con al menos un grado aprobado en educación	Porcentaje de población de 25 años y más con al menos un grado aprobado en educación	Grado promedio de escolaridad
ZONA INDUSTRIAL	22.00	1.20	2.50	39.40	20.00	18.90	9.50
PONIENTE CENTRO	27.30	-	-	63.60	24.80	41.10	11.80
NORTE	17.70	2.20	2.90	69.00	22.40	45.70	12.30
NORTE PONIENTE	27.00	3.70	2.40	61.70	21.80	38.70	11.10
PONIENTE METRO	33.30	6.60	5.00	62.00	23.40	36.00	10.90
TOTAL DISTRITO	25.46	2.74	2.56	59.14	22.48	36.08	11.12
NUEVO LEON	39.00	2.00	5.20	42.70	19.20	23.30	9.80
SAN PEDRO	23.20	2.30	3.50	61.90	14.60	50.40	12.10
MONTERREY	36.20	2.30	5.30	47.00	17.40	29.80	10.30

Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010

2.2.1.3.2. ACCESO A SERVICIOS DE SALUD

Un segundo componente importante de la calidad de vida tiene que ver con el acceso a los servicios de salud. En términos generales la zona maneja niveles de atención médica similares a los promedio es estatales, en promedio 74.86% tienen acceso a servicios de los cuales el 78.56% al IMSS, y 8.28% al ISSSTE. En cambio solo un 3.98% emplea el seguro popular, el cual alcanza 7.8% en el AGEB Industrial. El resto debe tener acceso a servicios privados.

Afortunadamente, la zona tiene buen equipamiento médico social en el entorno inmediato, lo que constituye una ventaja para los habitantes de la zona en materia de servicios médicos y accesibilidad.

Cuadro 10. Porcentaje de población con acceso a servicios de salud.

ZONAS	Porcentaje de población derechohabiente a servicios de salud	Porcentaje de población derechohabiente del IMSS	Porcentaje de población derechohabiente del ISSSTE o ISSSTE estatal	Porcentaje de población derechohabiente por el seguro popular o Seguro Médico para una Nueva Generación	Porcentaje de población derechohabiente de Pemex, Sedena o Semar
ZONA INDUSTRIAL	69.40	75.00	6.40	8.70	-
PONIENTE CENTRO	71.70	79.60	8.20	2.30	0.50
NORTE	77.40	76.30	8.90	2.50	0.80
NORTE PONIENTE	81.20	78.60	9.30	3.70	0.30
PONIENTE METRO	74.60	83.30	8.60	2.70	0.20
TOTAL DISTRITO	74.86	78.56	8.28	3.98	0.36
NUEVO LEON	77.10	73.30	4.70	13.80	0.60
SAN PEDRO	73.80	53.30	2.40	4.00	0.10
MONTERREY	73.80	73.10	5.00	10.80	0.30

Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010.

2.2.1.3.3. EMPLEO

La situación del empleo de los residentes del Distrito se asemeja en términos generales a los promedios del estado y de los municipios metropolitanos. Se destacan algunas cifras:

Si bien el promedio general de población económicamente activa es de 49.4%, entre los hombres sube a 63.5% y entre las mujeres disminuye a 37.34%; puesto que muchas se dedican a labores del hogar.

Los niveles de desocupación están en 4.36% ligeramente arriba del promedio estatal, que en 2010 era de 4.3%.

Lo más relevante lo encontramos en cuanto a la población no económicamente activa. En estos indicadores observamos varios aspectos interesantes. Primeramente, se destaca el alto nivel de personas no activas que se encuentran jubilados o pensionados. El promedio es 24.32% contra 9.2% de Nuevo León y 13% del municipio de Monterrey. Es decir que 1 de 4 personas en edad

de trabajar está pensionado, lo que señala una fuerte necesidad de centros de actividad para pensionados, ya sea para entretenerse o para tener algún pequeño ingreso adicional.

En segundo lugar, en lo referente a la Población de 12 años y más no económicamente activa que se dedica a estudiar, el promedio de la zona es menor al promedio estatal, lo que también es signo del proceso de envejecimiento poblacional ya iniciado.

Finalmente, el tercer aspecto se refiere a la Población de 12 años y más no económicamente activa que se dedica a labores del Hogar, que representa el 43.16% de la población económicamente no activa.

Cuadro 11. Porcentajes de la población económicamente activa.

ZONAS	Porcentaje de población económicamente activa	Porcentaje de población femenina económicamente activa	Porcentaje de población masculina económicamente activa	Porcentaje de población desocupada	Porcentaje de población no económicamente activa	Porcentaje de población de 12 años y más no económicamente activa que es pensionada(o) o jubilada(o)	Porcentaje de población de 12 años y más no económicamente activa que se dedica a estudiar	Porcentaje de población de 12 años y más no económicamente activa que se dedica a los quehaceres del hogar
ZONA INDUSTRIAL	49.00	34.50	64.80	4.30	48.70	18.90	23.30	46.40
PONIENTE CENTRO	51.00	37.90	67.70	1.50	43.90	23.10	29.70	46.10
NORTE	47.00	37.90	57.70	4.30	50.10	26.30	29.40	39.90
NORTE PONIENTE	48.60	37.10	62.20	6.50	50.10	26.70	27.60	41.00
PONIENTE METRO	51.40	39.30	65.10	5.20	48.10	26.60	28.40	42.40
TOTAL DISTRITO	49.40	37.34	63.50	4.36	48.18	24.32	27.68	43.16
NUEVO LEON	54.80	36.20	73.70	4.30	43.90	9.20	33.30	51.90
SAN PEDRO	53.40	41.70	67.10	2.70	42.30	10.10	39.70	45.30
MONTERREY	53.90	37.70	70.80	4.60	44.20	13.00	32.20	48.60

Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010.

2.2.1.3.4. ESTRUCTURA FAMILIAR DE LOS HOGARES

En lo relacionado a la estructura de los hogares existen algunos datos importantes a resaltar.

Primeramente, el censo muestra que el promedio del Distrito tienen 32.54% de hogares con jefatura femenina; cifra muy superior al promedio del Estado de Nuevo León que es de 19.5%. Esto nos habla de que puede haber un elevado porcentaje de viudas o divorciadas, madres solteras, pero también hogares unipersonales.

El segundo aspecto de gran interés se refiere a los hogares con jefe de 60 años y más. Si bien ya anteriormente habíamos señalado la tendencia al envejecimiento poblacional, al verlo en términos de jefe del hogar la situación se incrementa en intensidad. El 46.22% en promedio del Distrito tienen un jefe del hogar con más de 60 años, hombre o mujer; y en algunos AGEBS alcanza niveles extremos: así en el AGEB Norte Poniente el 51.05% de los hogares tienen un jefe de familia de más de 60 años. El contraste con Nuevo León es grande, pues en el estado este tipo de hogares suma apenas 21.1%, incluso en el municipio de San Pedro Garza García la cifra global es de 31.7% y el municipio de Monterrey es 28.6%.

Este indicador incrementa en definitiva la visión de urgencia en la regeneración de la zona.

Cuadro 12. Porcentaje de hogares por género y edad de jefatura.

ZONAS	Porcentaje de hogares censales con jefatura femenina	Porcentaje de hogares censales con jefatura masculina	Porcentaje de hogares censales con jefa (e) menor de 30 años	Porcentaje de hogares censales con jefa (e) de 30 a 59 años	Porcentaje de hogares censales con jefa (e) de 60 años y más
ZONA INDUSTRIAL	32.90	67.10	6.30	52.05	41.51
PONIENTE CENTRO	31.40	68.60	5.79	55.92	38.02
NORTE	30.50	69.50	7.27	45.08	47.64
NORTE PONIENTE	33.40	66.60	7.11	41.84	51.05
PONIENTE METRO	34.50	65.50	6.97	45.22	47.65
TOTAL DISTRITO	32.54	67.46	6.83	46.87	46.22
NUEVO LEON	19.50	80.50	12.20	66.70	21.10
SAN PEDRO	22.60	77.40	7.80	60.00	31.70
MONTERREY	24.00	76.00	10.00	61.30	28.60

Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010.

2.2.1.3.5. PROBLEMÁTICA DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD

Otro asunto que tiene un impacto significativo sobre nuestro proyecto tiene que ver con las personas con discapacidad. En promedio el Distrito tiene un 6.18% del total de habitantes con discapacidad, alcanzando el 10.8% en el AGEB Zona Industrial. Se trata de un nivel muy superior al promedio del Estado de Nuevo León, que tiene solo 3.2% del total poblacional. Además, esto alcanza el 19.76% entre las personas con más de 60 años de edad; y 37.1% entre las personas mayores que radican en la Zona industrial.

Se trata entonces de un asunto grave dada la tendencia al envejecimiento poblacional detectado. De ahí la urgencia de establecer un esquema que favorezca la movilidad peatonal en banquetas amplias y seguras, con pasos adecuados que obliguen al respeto del peatón, y accesibilidad universal.

Afortunadamente el 87.12% de la población con discapacidad tiene acceso a servicios de salud público, cifra similar superior al promedio estatal; de manera que este rubro aunado al proceso de envejecimiento poblacional existente es otro aspecto relevante a considerar.

Vale la pena además considerar que 1.86% de la población económicamente activa no está en posibilidad de trabajar debido a algún tipo de limitación física o mental.

Todo esto podrá tener una repercusión en las estrategias de accesibilidad en el espacio público, accesibilidad a edificios, y estrategias de apoyo a través de centros comunitarios y otros equipamientos similares.

Cuadro 13. Porcentaje de población con discapacidad.

ZONAS	Porcentaje de población con discapacidad	Porcentaje de población de 0 a 14 años con discapacidad	Porcentaje de la población de 15 a 59 años con discapacidad	Porcentaje de la población 60 años y más con discapacidad	Porcentaje de población con discapacidad con derechohabiente a servicios de salud	Porcentaje de población de 12 años y más no económicamente activa que tiene alguna limitación física o mental permanente que le impide trabajar
ZONA INDUSTRIAL	10.80	2.70	6.60	37.10	83.60	2.50
PONIENTE CENTRO	3.40	2.10	1.50	10.70	90.50	0.60
NORTE	4.70	0.80	1.80	14.80	90.30	1.60
NORTE PONIENTE	6.30	0.70	3.20	18.20	88.00	2.60
PONIENTE METRO	5.70	-	2.50	18.00	83.20	2.00
TOTAL DISTRITO	6.18	1.26	3.12	19.76	87.12	1.86
NUEVO LEON	3.20	1.10	2.20	17.20	81.30	1.60
SAN PEDRO	2.50	1.00	1.30	11.30	84.50	1.10
MONTERREY	3.80	1.10	2.40	17.10	80.10	1.80

Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010

2.2.1.3.6. DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR LA RELIGIÓN QUE PROFESA

Finalmente un aspecto que aunque no representa una problemática, si constituye un rasgo particular de la zona de estudio es la distribución de la población por la religión que profesa.

Por mucho la religión dominante es la católica con un 87.64%, seguida por las religiones protestantes con 7.23% y un 2.09% que se declaró ateo.

Cuadro 14. Porcentaje de la población por religión que profesa.

ZONAS	Porcentaje de población con religión católica	Porcentaje de población con religiones protestantes, evangélicas y bíblicas diferentes de evangélicas	Porcentaje de población con otras religiones diferentes a las anteriores	Porcentaje de población sin religión
ZONA INDUSTRIAL	79.60	10.90	-	3.30
PONIENTE CENTRO	79.40	11.10	-	1.70
NORTE	82.70	10.60	-	2.60
NORTE PONIENTE	85.70	9.50	-	2.40
PONIENTE METRO	88.00	7.70	-	2.30
TOTAL DISTRITO	83.08	9.96	-	2.46
NUEVO LEON	82.40	10.30	0.10	4.10
SAN PEDRO	81.90	5.10	0.20	1.80
MONTERREY	83.20	9.50	0.10	3.70

Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010.

2.2.2. INFRAESTRUCTURA

El Distrito Monterrey Norte es una zona consolidada en materia de infraestructura de todo tipo. Cuenta además con varias redes maestras de infraestructura, que permiten considerar un crecimiento demográfico sin mayor problema para el suministro de la vivienda y el comercio existentes.

2.2.2.1. AGUA POTABLE Y DRENAJE SANITARIO

Como observamos en el cuadro a continuación, la zona está servida al 100% por servicios de agua potable y drenaje sanitario.

Cuadro 15. Porcentaje de viviendas que no disponen de servicios de agua, drenaje o energía eléctrica.

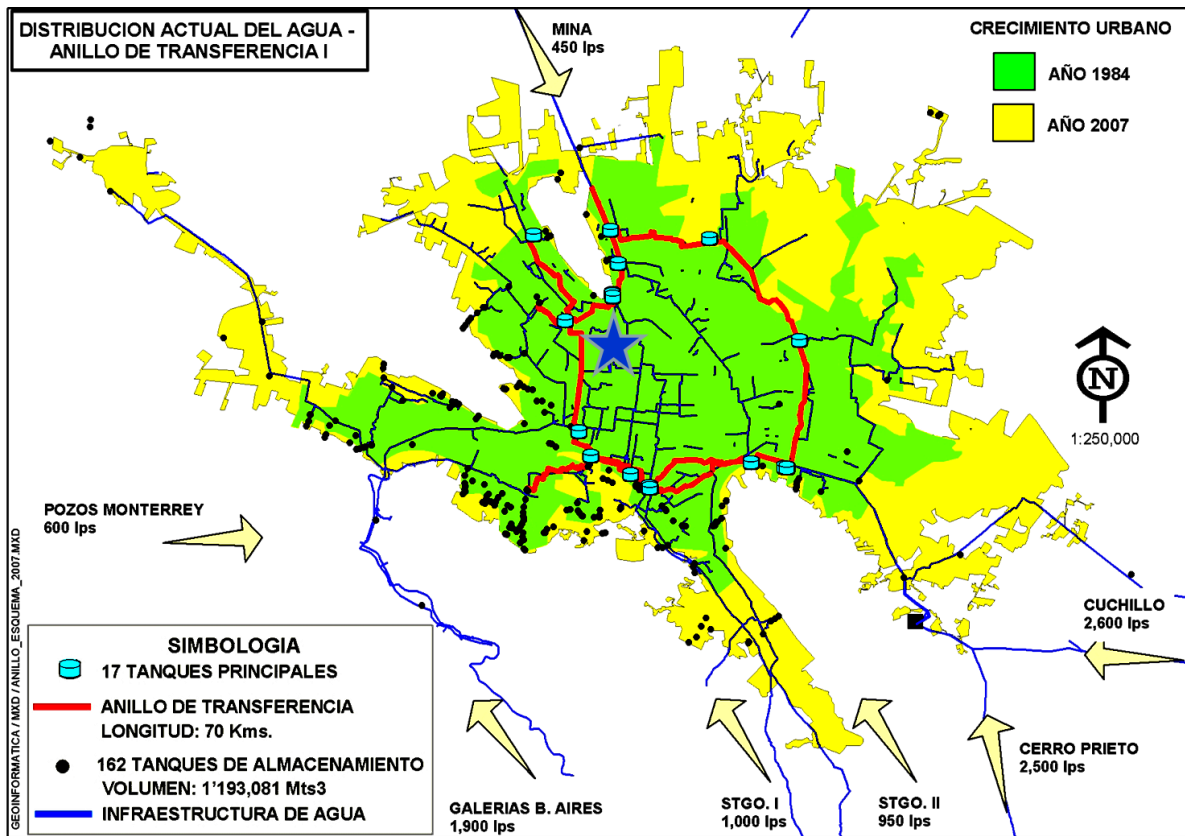
ZONAS	Porcentaje de viviendas particulares habitadas que no disponen de luz eléctrica	Porcentaje de viviendas particulares habitadas que no disponen de agua entubada en el Ámbito de la vivienda	Porcentaje de viviendas particulares habitadas que no disponen de excusado o sanitario	Porcentaje de viviendas particulares habitadas que no disponen de drenaje
ZONA INDUSTRIAL	-	-	-	-
PONIENTE CENTRO	-	-	-	-
NORTE	-	-	-	-
NORTE PONIENTE	-	-	-	-
PONIENTE METRO	-	-	-	-
TOTAL DISTRITO	-	-	-	-
NUEVO LEON	0.40	3.10	0.70	2.60
SAN PEDRO	-	0.10	0.10	0.10
MONTERREY	0.10	1.00	0.30	0.40

Fuente: INEGI, Censo de Población y vivienda 2010, a nivel AGEB.

Cabe mencionar, que alrededor del distrito atraviesan varias tuberías principales de agua potable. Como vemos en los dos Mapas a continuación, sobre la avenida Central viene una tubería principal que forma parte del primer anillo de transferencia de la ciudad; construido en 1984. El Anillo de Transferencia es una línea de conducción de 70 kilómetros de longitud en diámetros de 48 y 60 pulgadas, que circunda al área metropolitana y tiene además una serie de tanques de almacenamiento y estaciones de bombeo. En nuestro caso, la tubería que pasa por la avenida Central conecta dos tanques de almacenamiento principales al norte del municipio de Monterrey, uno de ellos en una pequeña loma ubicada entre las colonias Lomas Modelo del Norte y Quince de Marzo, y otro sobre el cerro Topo Chico; en los límites de San Nicolás. Esta línea conecta también una serie de pozos de abastecimiento profundos, localizados sobre la avenida Lincoln, la avenida Fidel Velázquez y la avenida Bernardo Reyes, que se encuentran interconectados por una tubería de 20 pulgadas, que circundada el predio industrial.

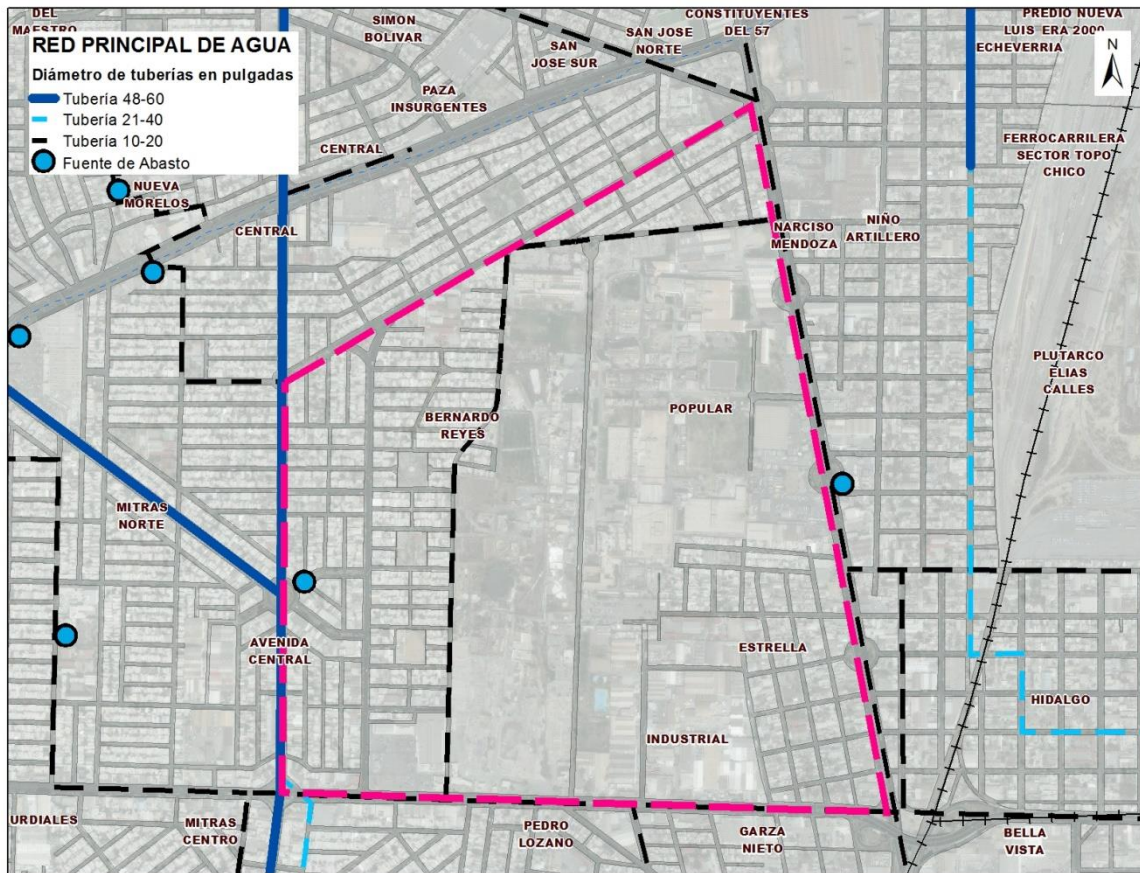
De esta suerte, el Distrito tiene asegurado el suministro de agua a gran escala, para cualquier necesidad de crecimiento futuro en la demanda.

Mapa 5. Mapa del anillo de transferencia n°1, construido en 1984. El Distrito Monterrey norte aparece marcado con una estrella de color azul.



Fuente: Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, IPD.

Mapa 6. Mapa de tuberías principales de agua potable en la zona circundante al Distrito Monterrey norte.

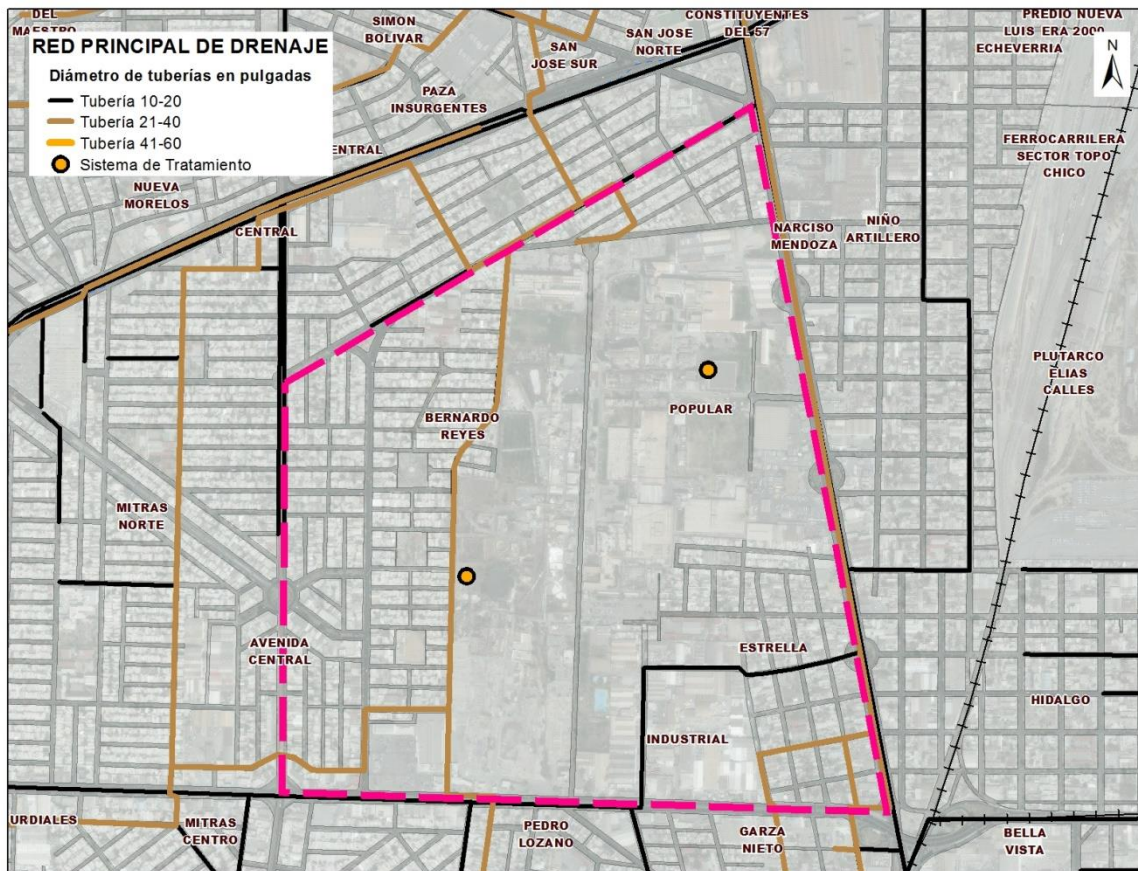


Fuente: Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, IPD.

En lo que respecta al drenaje sanitario, el Distrito también cuenta con condiciones muy favorables. Como observamos en el mapa a continuación, el predio está rodeado por tuberías de 21 a 40 pulgadas, que se conectan con una tubería mayor de 60 pulgadas que pasa al norte de la avenida Fidel Velázquez, y se dirige a la planta de tratamiento norte, de la Empresa Pública Agua y Drenaje de Monterrey, IPD.

Adicionalmente, las empresas instaladas en el corazón del Distrito, poseen plantas de tratamiento de agua. Una de ellas está localizada al poniente y aparentemente está en proceso de desmantelamiento en la Planta de Tratamiento más antigua de México. Si bien su tecnología está muy superada, cuenta con los derechos de tratamiento de agua sobre una zona, lo que permite pensar en un sistema de riego con agua tratada.

Mapa 7. Mapa de ubicación de las redes maestras de drenaje sanitario en la zona.



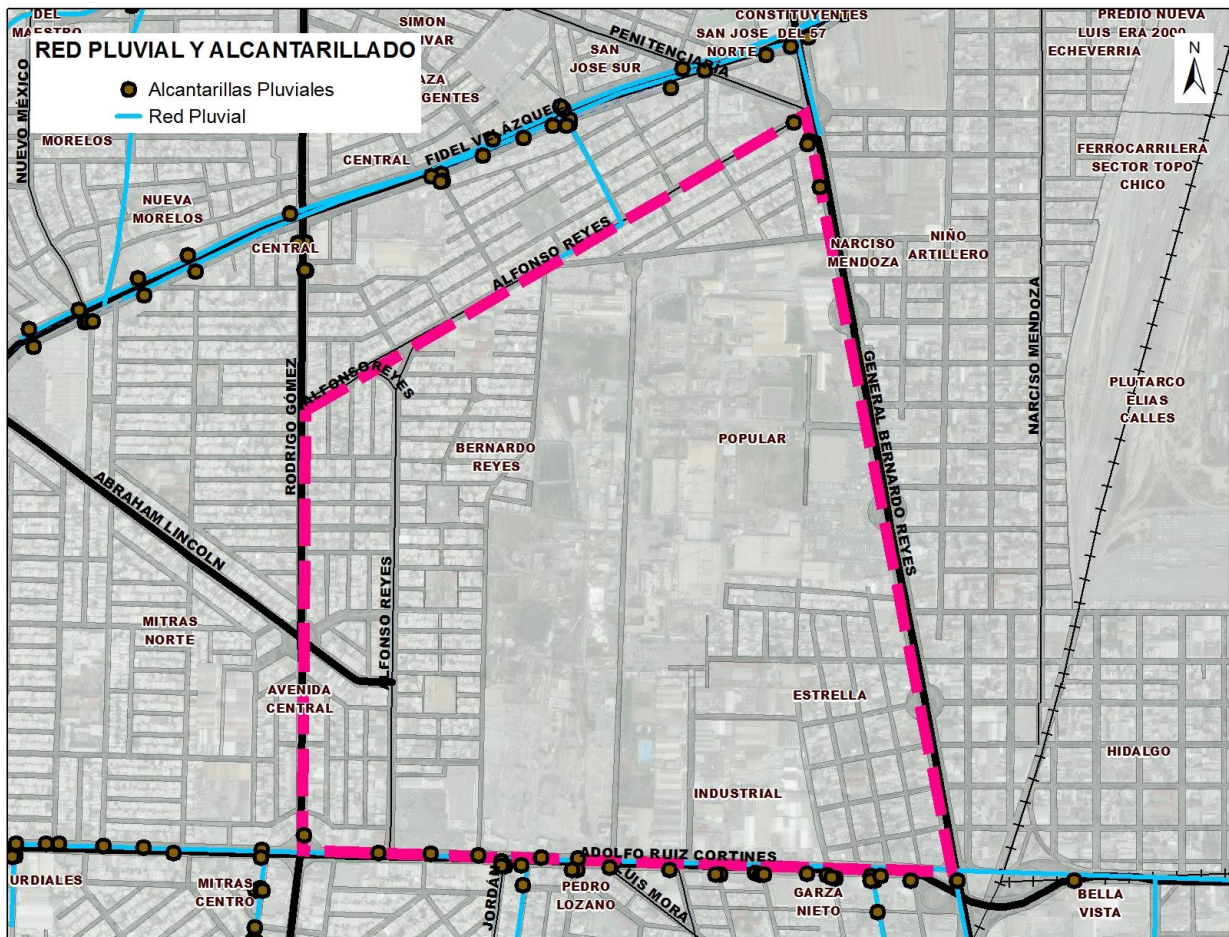
Fuente: Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, IPD.

2.2.2.2. MANEJO DE AGUAS PLUVIALES

La zona de estudio cuenta con un sistema de drenaje pluvial natural, con escurrimientos que van principalmente del sur poniente al nor oriente. La mayor parte del distrito tiene pendientes menores al 1%, aunque en su extremo nor oriente estas se incrementan a un rango entre 1% y 3%; como aparece en el mapa N°8.

La zona cuenta con escasa infraestructura de drenaje pluvial subterráneo al interior. Se localizó únicamente un tubo secundario que parte de los predios industriales hacia un colector metropolitano localizado sobre la avenida Fidel Velázquez (ver mapa N°9); el resto del agua escurre de manera natural sobre la carpeta asfáltica.

Mapa 9. Red principal de drenaje pluvial existente



Fuente: Urbis Internacional, 2016 con base en información proporcionada por el IMPLANc.

2.2.2.3. TELECOMUNICACIONES

Dado que se trata de una zona consolidada de la ciudad, el Distrito Monterrey norte cuenta con todos los servicios de telecomunicaciones: INTERNET, Onda para captación de telefonía móvil, Cable visión y líneas de voz y datos aéreas. No obstante, no cuenta con servicios de fibra óptica.

Conforme al censo 2010, solo las viviendas localizadas en el AGEB zona industrial, en las colonias Estrella y Popular, así como los AGEBS Norte Poniente y Poniente Metro manifiestan algunas carencias en materia de telefonía, con 11.6% de hogares sin este servicios.

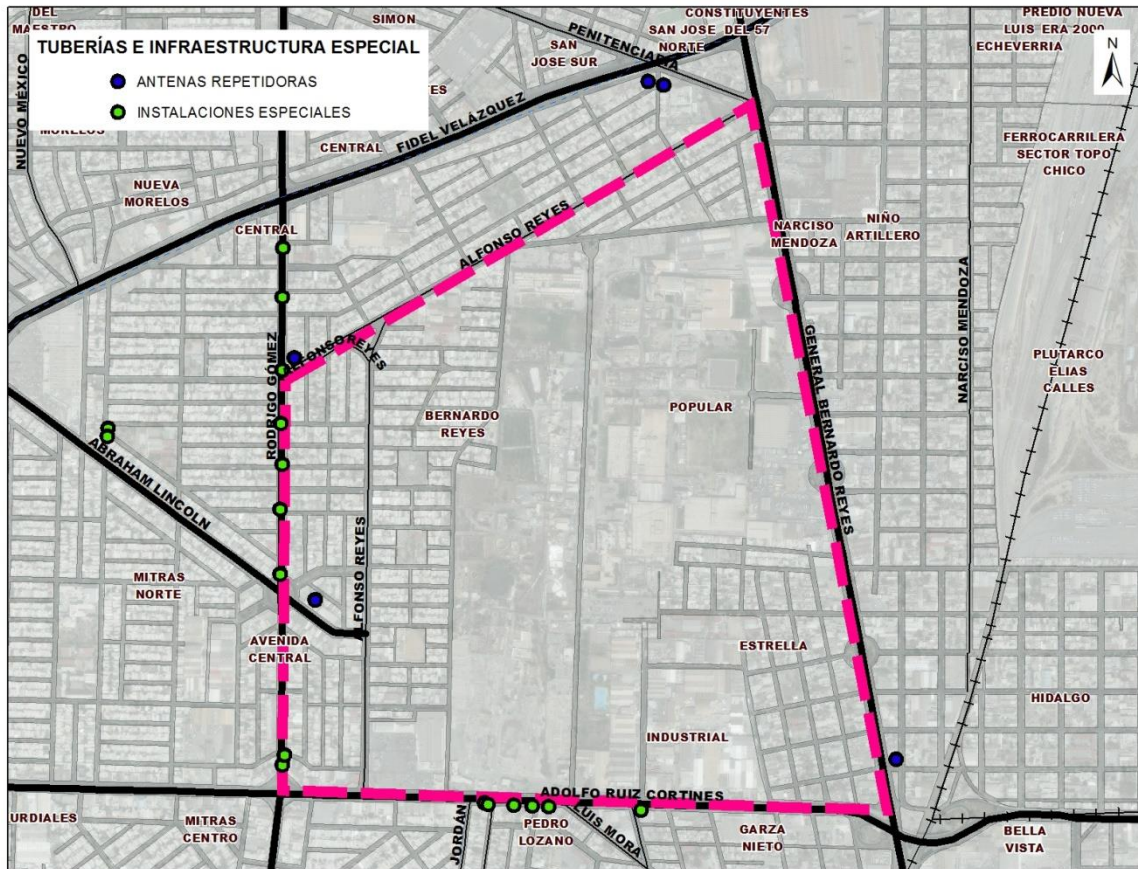
Cuadro 16. Porcentaje de viviendas con teléfono, computadora e internet.

ZONAS	Porcentaje de viviendas particulares habitadas sin línea telefónica ni teléfono celular	Porcentaje de viviendas particulares habitadas sin computadora ni Internet	Porcentaje de viviendas particulares habitadas sin tecnologías de la información y la comunicación (TIC)
ZONA INDUSTRIAL	11.60	64.90	0.80
PONIENTE CENTRO	1.70	34.40	-
NORTE	2.00	33.40	-
NORTE PONIENTE	7.10	50.90	0.30
PONIENTE METRO	7.10	44.70	0.50
TOTAL DISTRITO	5.90	45.66	0.32
NUEVO LEON	10.20	57.70	0.60
SAN PEDRO	3.50	24.00	0.10
MONTERREY	9.10	51.00	0.30

Fuente: INEGI, Censo de Población y vivienda 2010, a nivel AGEB.

Lo que si resalta es que existen elevados porcentajes de viviendas que no cuentan con servicio de internet o computadora, lo que refleja tanto el nivel socio económico de algunas colonias, como Las estrella y La popular, así como la edad avanzadas de los jefes de familia de muchos de los hogares censados.

Mapa 10. Tuberías e infraestructura especial.



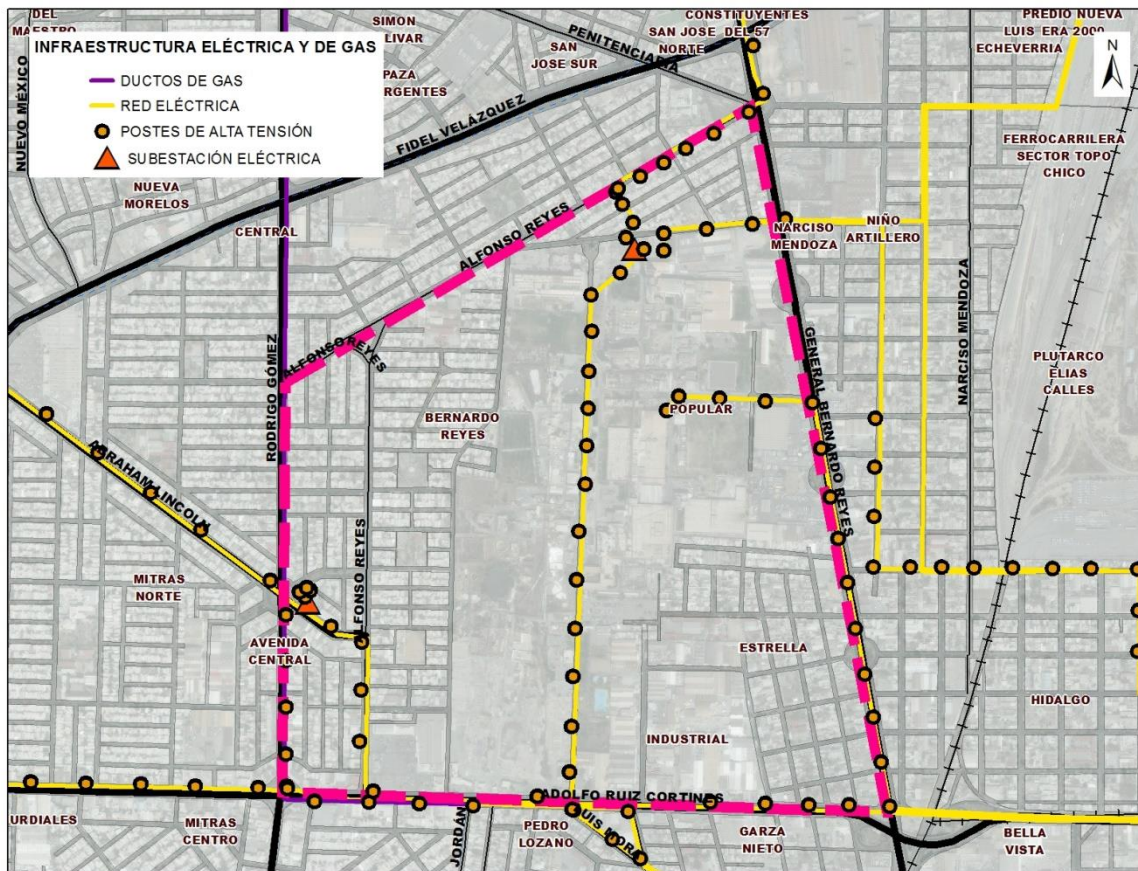
Fuente: Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, IPD.

2.2.2.4. ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PÚBLICO

Siendo una zona de origen industrial, el Distrito Monterrey Norte posee una red de infraestructura eléctrica sumamente robusta. Como observamos en el mapa a continuación, el distrito es atravesado por varias líneas de Alta tensión que suministran energía a dos subestaciones localizadas, una al poniente del Distrito sobre la calle Lincoln, en su cruce con la avenida central, y la otra al norte de los predios industriales, en cruce con la calle Río Nueces.

Si bien esta infraestructura garantiza el suministro suficiente de energía para cualquier proyecto de regeneración, también tiene limitantes debido a que las torres eléctricas requiere tener un remetimiento para cualquier edificación que se haga cerca de ellas, además de que la población muestra reticencias a vivir cerca de este tipo de líneas eléctricas

Mapa 11. Mapa de ubicación de las redes maestras de energía eléctrica en el distrito.



Fuente: Urbis Internacional, S.A. de C.V., levantamiento de campo.

En lo referente al alumbrado público, el Distrito muestra una cobertura del 100%.

2.2.3. USOS DE SUELO Y VIVIENDA

El Distrito Monterrey Norte proviene de un origen marcadamente industrial. Conforme a la distribución de los usos del suelo, el porcentaje de ocupación del suelo es de 83.9% al tener 174.9 hectáreas ocupadas de las 208.58 hectáreas que incluye el Distrito.

De esas 174.9 hectáreas, 40.3% tiene uso industrial en la actualidad, incluyendo industrial ligero, almacenamiento y logística, pero se tiene un 2.3% adicional de zona industrial en desuso, y 18.1% de baldíos urbanos, en su mayor parte zonas industriales antiguas. Esto da un total de 60.7% o 106.02 hectáreas (Has.), del área ocupada del distrito con uso actual o anterior industrial.

Cuadro 17. Distribución de los Usos del Suelo dentro del Distrito.

USO DE SUELO ACTUAL	AREA (M2)	AREA (Ha)	% DE AREA OCUPADA	% DE AREA TOTAL
RESIDENCIA UNIFAMILIAR	327,033.96	32.70	18.7%	15.7%
RESIDENCIA MULTIFAMILIAR	23,319.42	2.33	1.3%	1.1%
RESIDENCIA CON SERVICIOS	8,108.94	0.81	0.5%	0.4%
RESIDENCIA CON COMERCIO	30,597.84	3.06	1.7%	1.5%
USOS MIXTOS	21,568.83	2.16	1.2%	1.0%
OFICINAS	31,749.69	3.17	1.8%	1.5%
COMERCIO	59,797.14	5.98	3.4%	2.9%
ESTACIONAMIENTO	2,180.90	0.22	0.1%	0.1%
EDUCACION	44,924.11	4.49	2.6%	2.2%
INSTALACIONES RELIGIOSAS	5,910.75	0.59	0.3%	0.3%
CANCHA FUTBOL AMERICANO	6,471.51	0.65	0.4%	0.3%
SERVICIOS	37,864.94	3.79	2.2%	1.8%
TRANSPORTE SERVICIOS	49,081.30	4.91	2.8%	2.4%
INDUSTRIAL	704,467.78	70.45	40.3%	33.8%
INDUSTRIA ABANDONADA	40,048.21	4.00	2.3%	1.9%
SUB ESTACION	9,066.49	0.91	0.5%	0.4%
AREA VERDE	31,125.31	3.11	1.8%	1.5%
VACIO URBANO	315,707.00	31.57	18.1%	15.1%
TOTAL	1,749,024.11	174.90	100%	83.9%
AREA TOTAL DISTRITO VERDE	2,085,790.42	208.58		100.0%

Fuente: Elaboración propia en base a información municipal, complementado por el DENU, 2016, del INEGI, y levantamiento de campo.

El segundo uso más importante es el residencial, que ocupa el 22.2% del total ocupado, es decir 38.9 hectáreas. Sin embargo, una parte de esos usos de vivienda presentan variaciones ya se con unidades de apartamentos o multifamiliar (1.3%), con oficinas o servicios diversos (0.5%) o con establecimientos de comercio (1.7%). Cabe destacar que las áreas verdes son escasas, pues algunas fueron ocupadas por escuelas públicas (2.6%), instalaciones religiosas (0.3 %) y otras por campos deportivos (0.4%). Así, contabilizamos como espacio público el campo deportivo del Club de Futbol Americano Vikingos, con .65 has. y los escasos parques existentes, que suman 3.11 Has., alcanzamos 3.76 has. para una población de 7,366 habitantes en 2010, lo que nos da un promedio de 5.1 mts² de área verde por habitante, aproximadamente el 50% de la norma internacional en la materia. Ahora bien, cabe mencionar que existen en la actualidad áreas verdes y deportivas temporales que son facilitadas por las empresas industriales.

El resto son espacios diversos de apoyo a la actividad de la zona. 3.4% es comercial puro, incluyendo un centro comercial con la tienda SORIANA como ancla, adicional a los comercios instalados en antiguas residencias; 1.2% tiene usos mixtos; 1.8% está ocupado por oficinas; 2.2%



de vivienda del orden de 30 a 40 viviendas por hectárea. Aunque, en zonas de alta densidad con buen transporte público y equipamiento, los estándares se modifican hasta niveles de 150 a 200 viviendas por hectárea.

Ahora bien, si nos vamos a la densidad neta, es decir solo las 174.9 hectáreas ocupadas, la densidad de población se incrementa a 42.1 habitantes por hectárea, y la de vivienda a 14.15 viviendas por hectárea; cifras más acordes con el promedio de la ciudad de Monterrey.

Más aún, si excluimos los terrenos industriales, y los baldíos urbanos, que representan 111.84 hectáreas, dejando solamente los lotes habitacionales así como el comercio y servicios conexos, entonces la densidad neta en las 63.06 hectáreas restantes se incrementa notablemente. Pasamos así a una densidad neta poblacional de 116.33 habitantes por hectárea y 39.26 viviendas por hectárea; cifras más acordes a los promedio de las grandes ciudades, aunque bajos considerando la cantidad de equipamiento e infraestructura existente en este Distrito.

2.2.3.2. COMPORTAMIENTO DE LA VIVIENDA

Si bien el Distrito ha venido disminuyendo en cuanto a población, en lo referente a la vivienda se han manifestado un cierto crecimiento, lo que muestra que la zona no deja de ser atractiva para algunos segmentos de la población.

Entre 1990 y 2010 se registró un crecimiento a una tasa del .61% anual, que no es malo considerando que es una zona muy consolidada. Así, pasó de 2,193 unidades en 1990 a 2,476 en 2010. Los AGEBS con mayor crecimiento fueron el Poniente centro con una tasa de 0.94% y el Norte Poniente con una tasa del 0.87% anual.

Cuadro 18. Evolución Histórica de la Vivienda en el Distrito.

ZONAS	1990	2000	2010	% 2010/1990	TASA 1990/2010
ZONA INDUSTRIAL	821	795	899	110%	0.45%
PONIENTE CENTRO	332	343	400	120%	0.94%
NORTE	490	510	570	116%	0.76%
NORTE PONIENTE	253	275	301	119%	0.87%
PONIENTE METRO	297	307	307	103%	0.17%
TOTAL DISTRITO	2,193	2,230	2,476	113%	0.61%

Fuente: INEGI, Censos de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010.

Ahora bien, dado el envejecimiento de la población y la reducción del tamaño de las familias, al quedar muchos de los padres solos, el número de habitantes por vivienda se ha reducido drásticamente, al pasar de 4.67 personas en 1990 a solo 2.96 en 2010.

Cuadro 19. Habitantes por vivienda.

ZONAS	1990	2000	2010
ZONA INDUSTRIAL	4.98	4.28	2.95
PONIENTE CENTRO	4.36	4.08	3.08
NORTE	4.59	4.02	3.04
NORTE PONIENTE	4.68	3.87	2.92
PONIENTE METRO	4.29	3.72	2.75
TOTAL DISTRITO	4.67	4.06	2.96

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de INEGI, Censos de población y Vivienda, 1990, 2000 y 2010.

Por otra parte, la calidad de la vivienda en la zona es relativamente aceptable. Solo el AGEB Industrial presenta cifras de hacinamiento superiores al promedio de la ciudad, con 19.7 % de las viviendas con más de 2.5 ocupantes por dormitorio. El resto de los AGEBS se maneja con promedio entre 4 y 7%, que no deja de representar cierta problemática, aunque relativamente marginal.

Cuadro 20. Indicadores de calidad de la vivienda en el Distrito.

ZONAS	Porcentaje de viviendas particulares habitadas con piso de tierra	Porcentaje de viviendas particulares habitadas con un dormitorio	Porcentaje de viviendas particulares habitadas con dos dormitorios y más	Porcentaje de viviendas particulares habitadas con más de 2.5 ocupantes por dormitorio	Porcentaje de viviendas particulares habitadas con un solo cuarto	Porcentaje de viviendas particulares habitadas con dos cuartos	Porcentaje de viviendas particulares habitadas con 3 cuartos y más
ZONA INDUSTRIAL	0.50	36.00	62.20	19.70	2.70	14.40	81.00
PONIENTE CENTRO	1.70	18.20	74.40	4.40	0.80	1.90	89.80
NORTE	0.60	20.10	74.90	4.90	0.70	1.90	92.30
NORTE PONIENTE	1.70	26.80	71.40	7.60	1.40	3.70	93.00
PONIENTE METRO	0.60	32.30	66.10	7.00	0.60	5.30	92.50
TOTAL DISTRITO	1.02	26.68	69.80	8.72	1.24	5.44	89.72
NUEVO LEON	2.00	26.10	72.30	19.30	2.90	9.60	85.80
SAN PEDRO	1.30	15.00	80.40	7.80	1.40	3.50	90.30
MONTERREY	1.90	26.20	71.50	17.40	3.60	9.00	84.90

Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010.

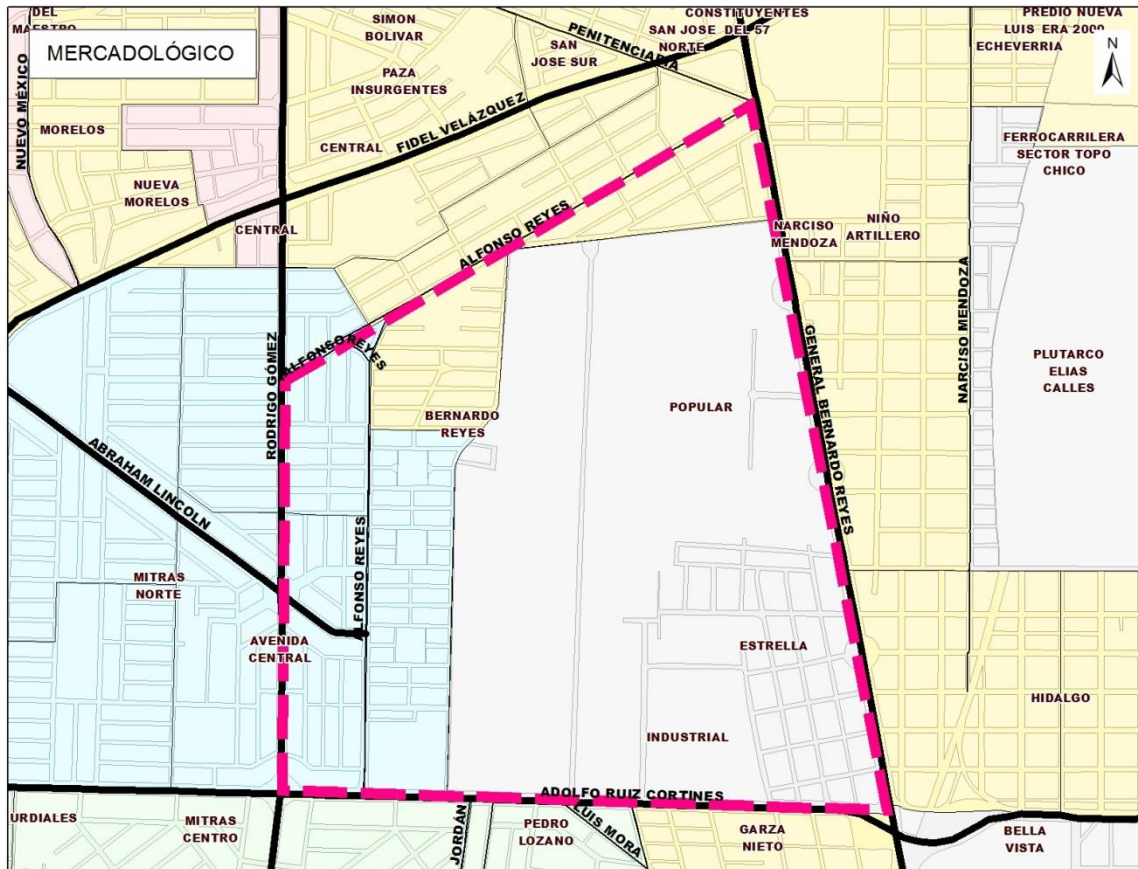
Aún persisten algunas viviendas con piso de tierra (1.02%), lo cual no deja de ser sorprendente, dado el grado de consolidación de la zona.

2.2.3.3. MERCADOLOGÍA DE LA VIVIENDA

En lo referente al nivel socio económico de la vivienda, la vivienda localizada al Poniente del Distrito entra dentro de la categoría de Vivienda media, mientras que la el Norte, sería vivienda Consolidada, con una parte de vivienda Media Económica y otra de origen en la autoconstrucción pero con un grado alto de consolidación constructiva y de servicios.

Solo la vivienda que se localiza al oriente en el AGEB Industrial prevalece en el segmento de Autoconstrucción no consolidado, pues si bien posee todos los servicios aún manifiesta deficiencias constructivas en un número importante de las construcciones.

Mapa 13. Mercadológico de la vivienda, a nivel de AGEBS.



Clasificación Enero del 2016				
TIPO DE VIVIENDA	VALOR DE VIVIENDA	VALOR DE VIVIENDA EN SALARIOS MINIMOS	INGRESO FAMILIAR MENSUAL	(NSE) NIVEL SOCIOECONOMICO
Autoconstrucción	Hasta \$215,380	97 S.M.	Menos de \$ 4,441 (2 S.M.) y hasta \$8,882 (4 S.M.)	E/D-
Autoconstrucción Consolidada	\$215,381 a \$339,724	97 S.M. a 153 S.M.	de \$6,661 (3 S.M.) a \$13,322 (6 S.M.)	D
Interes Social	\$246,466 a \$499,594	111 S.M. a 225 S.M.	de \$8,882 (4 S.M.) a \$24,425 (11 S.M.)	D+
Media Económica	\$499,595 a \$843,758	225 S.M. a 380 S.M.	de \$17,763 (8 S.M.) a \$31,086 (14 S.M.)	C-
Media	\$843,759 a \$1,509,883	380 S.M. a 680 S.M.	de \$33,306 (15 S.M.) a \$55,510 (25 S.M.)	C
Media Residencial	\$1,509,884 a \$2,842,132	680 S.M. a 1280 S.M.	de \$57,731 (26 S.M.) a \$88,817 (40 S.M.)	C+
Residencial	\$2,842,133 a \$6,172,756	1280 S.M. a 2780 S.M.	de \$91,037 (41 S.M.) a \$177,633 (80 S.M.)	AB
Residencial Plus	más de \$6,172,757	mas de 2780 S.M.	más de \$179,854 (más de 81 S.M.)	AB +
Industrial				
No urbanizado				
Comercio & Servicios				

* Existen variaciones con la segmentación de la oferta presentada en el cuadro de oferta de vivienda en razón de la indexación de precios.

Fuente: Urbis Internacional, S.A. de C.V., levantamiento de campo.



2.2.4. ACTIVIDAD ECONÓMICA

El Distrito Monterrey Norte es intenso en actividad económica. Dado su origen industrial, fue atrayendo a su alrededor áreas de almacenamiento, establecimientos de reparación y mantenimiento, servicios financieros, y otros tipo de servicios profesionales; además de bares y restaurantes.

En la actualidad el Distrito agrupa 719 establecimientos de diversos giros, que emplean a aproximadamente 11,577 trabajadores, según información proyectada a partir del DENUE, del INEGI, 2016.

Cuadro 21. Número de establecimientos en el distrito por AGEB.

Rangos	Total	Zona Poniente		Zona Norte		Metro
		Industrial	Centro	Norte	Poniente	
Comercio Minorista	162	79	25	13	16	29
Comercio Mayorista	80	40	12	9	5	14
Industria Manufacturera	113	72	19	21	30	20
Servicios de Reparación, Mantenimiento y Personales	130	63	12	16	12	27
Servicios Profesionales	46	9	6	7	6	18
Industria de la Construcción	11	4	5	1	1	0
Sector Agropecuario	1	1	0	0	0	0
Servicios de Transporte y Logística	28	23	1	1	1	2
Servicios de Comunicaciones	7	1	2	2	0	2
Servicios Financieros	20	6	11	0	0	3
Equipamiento Educativo	19	7	4	6	0	2
Equipamiento de Salud	17	4	1	1	2	9
Servicios de Ocio y Recreación	79	30	16	4	12	17
Administración Pública	6	6	0	0	0	0
Total	719	345	114	81	85	143
Comercio Minorista	162	49%	15%	8%	10%	18%
Comercio Mayorista	80	50%	15%	11%	6%	18%
Industria Manufacturera	113	64%	17%	19%	27%	18%
Servicios de Reparación, Mantenimiento y Personales	130	48%	9%	12%	9%	21%
Servicios Profesionales	46	20%	13%	15%	13%	39%
Industria de la Construcción	11	36%	45%	9%	9%	0%
Sector Agropecuario	1	100%	0%	0%	0%	0%
Servicios de Transporte y Logística	28	82%	4%	4%	4%	7%
Servicios de Comunicaciones	7	14%	29%	29%	0%	29%
Servicios Financieros	20	30%	55%	0%	0%	15%
Equipamiento Educativo	19	37%	21%	32%	0%	11%
Equipamiento de Salud	17	24%	6%	6%	12%	53%
Servicios de Ocio y Recreación	79	38%	20%	5%	15%	22%
Administración Pública	6	100%	0%	0%	0%	0%
Total	719	48%	16%	11%	12%	20%
Comercio Minorista	23%	23%	22%	16%	19%	20%
Comercio Mayorista	11%	12%	11%	11%	6%	10%
Industria Manufacturera	16%	21%	17%	26%	35%	14%
Servicios de Reparación, Mantenimiento y Personales	18%	18%	11%	20%	14%	19%
Servicios Profesionales	6%	3%	5%	9%	7%	13%
Industria de la Construcción	2%	1%	4%	1%	1%	0%
Sector Agropecuario	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Servicios de Transporte y Logística	4%	7%	1%	1%	1%	1%
Servicios de Comunicaciones	1%	0%	2%	2%	0%	1%
Servicios Financieros	3%	2%	10%	0%	0%	2%
Equipamiento Educativo	3%	2%	4%	7%	0%	1%
Equipamiento de Salud	2%	1%	1%	1%	2%	6%
Servicios de Ocio y Recreación	11%	9%	14%	5%	14%	12%
Administración Pública	1%	2%	0%	0%	0%	0%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Fuente: DENUE, INEGI, 2016.

La mayor cantidad de empresas se ubican en el sector comercio minorista (162), con énfasis en establecimientos pequeños como tiendas de abarrotes, ferreterías y tlapalerías. Estos se

representan el 23% de los establecimientos registrados y se reparte de manera más o menos homogénea en todos los AGEBS.

Siguen los establecimientos de Servicios de reparación, mantenimiento y personales (130), con énfasis en reparación de electrónicos y automóviles, así como salones de belleza. Representan el 18% de los establecimientos con concentración en el AGEB Industrial con 48% del total y énfasis en Reparación y Mantenimiento; y el AGEB Norponiente 21%. Los otros AGEBS tienen fundamentalmente servicios personales como lavanderías, salones de belleza y algunos lugares de reparación de electrodomésticos.

En tercer lugar tenemos la Industria manufacturera diversa (113), aunque destacan la industria química, la producción de fibras sintéticas, fábricas de productos metálicos, y fabricantes de muebles, colchones y persianas. Representan el 16% de los establecimientos y están claramente concentrados en el AGEB Industrial.

Viene luego el Comercio mayorista (80), que representa el 11% del total, concentrado también en el AGEB Industrial con 5% de los establecimientos.

Los establecimientos de ocio y recreación (79), son un complemento claro a la actividad industrial y comercial, representa el 11% del total, y se distribuye de manera más o menos homogénea en todo el Distrito, destacando restaurantes de pequeña y medianas dimensiones; además de algunos bares.

Cabe resaltar que el Distrito agrupa 48 empresas de servicios profesionales, que representan el 6% del total de establecimientos, y marcan la tendencia a la diversificación económica de la zona.

Otros servicios importantes, aún como menor número de establecimientos son los de transporte y logística (28) que se concentran en la zona industrial y los servicios financieros (20), que se distribuyen a lo largo de las principales avenidas del Distrito.

Existen por su puesto diversos establecimientos educativos y de salud, que analizaremos a detalle más adelante, y constituyen una fortaleza del Distrito para la regeneración residencial del mismo.

Otros sectores como Administración pública (6), empresas de la construcción (11) y de comunicaciones (7), tienen una presencia discreta en el distrito.

Ahora bien, las proporciones antes citadas varían notablemente cuando se cuantifica el número de empleados proyectados. Para esto se realizó un cálculo estimado, pues el DENU solo proporciona el número de empresas por rango de tamaño con las siguientes categorías: 1 a 5 empleados, 6 a 10, 11 a 30, 31 a 50, 51 a 100, 101 a 250, y más de 251. Para cuantificar se tomó el promedio de ambas cantidades, y se proyectó una estimación de los empleados; como aparece a continuación.

Cuadro 22. Proyección de empleos existentes en el Distrito, por AGEB.

Rangos	Total	Zona Poniente		Zona Norte		
		Industrial	Centro	Norte	Poniente	Metro
Comercio Minorista	1083	490	306	39	53	195
Comercio Mayorista	1284	850	143	69	20	202
Industria Manufacturera	3634	2804	75	586	47	122
Servicios de Reparación, Mantenimiento y Personales	609	319	78	65	56	91
Servicios Profesionales	1011	376	454	31	35	115
Industria de la Construcción	99	12	47	20	20	0
Sector Agropecuario	3	3	0	0	0	0
Servicios de Transporte y Logística	2403	2107	40	75	3	178
Servicios de Comunicaciones	75	3	60	6	0	6
Servicios Financieros	156	45	92	0	0	19
Equipamiento Educativo	481	270	68	137	0	6
Equipamiento de Salud	123	12	3	3	6	99
Servicios de Ocio y Recreación	508	132	184	12	70	110
Administración Pública	108	108	0	0	0	0
Total	11577	7531	1550	1043	310	1143
Comercio Minorista	1083	45%	28%	4%	5%	18%
Comercio Mayorista	1284	66%	11%	5%	2%	16%
Industria Manufacturera	3634	77%	2%	16%	1%	3%
Servicios de Reparación, Mantenimiento y Personales	609	52%	13%	11%	9%	15%
Servicios Profesionales	1011	37%	45%	3%	3%	11%
Industria de la Construcción	99	12%	47%	20%	20%	0%
Sector Agropecuario	3	100%	0%	0%	0%	0%
Servicios de Transporte y Logística	2403	88%	2%	3%	0%	7%
Servicios de Comunicaciones	75	4%	80%	8%	0%	8%
Servicios Financieros	156	29%	59%	0%	0%	12%
Equipamiento Educativo	481	56%	14%	28%	0%	1%
Equipamiento de Salud	123	10%	2%	2%	5%	80%
Servicios de Ocio y Recreación	508	26%	36%	2%	14%	22%
Administración Pública	108	100%	0%	0%	0%	0%
Total	11577	65%	13%	9%	3%	10%
Comercio Minorista	9%	7%	20%	4%	17%	17%
Comercio Mayorista	11%	11%	9%	7%	6%	18%
Industria Manufacturera	31%	37%	5%	56%	15%	11%
Servicios de Reparación, Mantenimiento y Personales	5%	4%	5%	6%	18%	8%
Servicios Profesionales	9%	5%	29%	3%	11%	10%
Industria de la Construcción	1%	0%	3%	2%	6%	0%
Sector Agropecuario	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Servicios de Transporte y Logística	21%	28%	3%	7%	1%	16%
Servicios de Comunicaciones	1%	0%	4%	1%	0%	1%
Servicios Financieros	1%	1%	6%	0%	0%	2%
Equipamiento Educativo	4%	4%	4%	13%	0%	1%
Equipamiento de Salud	1%	0%	0%	0%	2%	9%
Servicios de Ocio y Recreación	4%	2%	12%	1%	23%	10%
Administración Pública	1%	1%	0%	0%	0%	0%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Fuente: Cálculo del consultor a partir de datos del DENUE 2016.

En esta segunda proyección, las actividades dominantes son la Industria Manufacturera (3,634 empleos), que representan el 31% de los empleos, 77% de ellos concentrados en el AGEB Industrial.

Le sigue Transporte y Logística (2,403 empleos), que representa el 21% de los empleos, 88% de ellos en el AGEB Industrial. Al respecto indiquemos que sobre la avenida Bernardo Reyes se encuentra el Centro de Operaciones de una de las empresas de Transporte Público local y regional más importantes de la ciudad (Grupo SENDA). Asimismo, en la zona industrial y sobre la avenida Bernardo Reyes, operan varias empresas de logística, que poseen bodegas de almacenamiento para distribución de mercancías.

También es importante el área de Comercio Mayorista (1,284 empleos), que representa el 11% del total, con 66% del mismo concentrado en el AGEB Industrial. Se trata de empresas de distribución de materias primas para la industria (37 empresas), mobiliario y equipo de cómputo (13), maquinaria y equipo industrial (7), y materiales de desecho (8), entre otras.

Vale la pena destacar que el cuarto lugar en generación de empleos es el sector Servicios Profesionales, se contabilizan 46 establecimientos con 1,011 empleos, lo que da un promedio de 22 empleos por establecimiento. Este sector representa el 9% del total, con una concentración en el AGEB Poniente centro, cerca del Metro y la Ecovía. Se trata de empresas diversas de servicios administrativos, ingenierías, asesoría jurídica, investigación técnica, servicios inmobiliarios, alquiler de inmuebles, y publicidad, entre otros, que seguramente aprovechan la conectividad y transporte público del Distrito para establecer su centro de operación.

El Comercio Minorista representa otro 9% del empleo, aunque el promedio de establecimientos es mucho menor, pues se trata de 1,083 empleos entre 162 locales, lo que da un promedio de 6.7 empleos por establecimiento. Su distribución es relativamente homogénea entre los AGEBS.

Algo similar sucede con los servicios de reparación, mantenimiento y personales, que representan el 5% del total de empleos, o sea 609, repartidos entre 130 locales para un promedio de 4.7 empleos por establecimiento.

Entre los generadores significativos de empleo vale la pena señalar los servicios de ocio y recreación con 79 establecimientos, que incluyen 60 restaurantes de todos niveles, aunque por lo general populares, 9 bares o cantinas y 7 centros de recreación diversa, que generan 508 empleos, lo que da un promedio de 6.4 empleos por local. Estos prestan un servicio muy importante en la zona, para empleados y residentes.

Los otros giros de servicios son poco significativos en cuanto a empleos, a excepción de la educación que agrupa a 481 trabajadores, y los servicios de salud con 123 empleados. La administración pública tiene 108, la industria de la construcción 99 y las empresas de comunicaciones 75 trabajadores.

2.2.4.1. ACTIVIDAD SOBRE LAS VIAS PRINCIPALES

Una característica interesante del Distrito es que gran parte de la actividad se concentra sobre las avenidas principales. Como vemos en el cuadro a continuación 401 de los 719 establecimientos del Distrito se localizan en 6 vías principales, esto es un 55.8% del total de empresas.

Cuadro 23. Establecimientos instalados en las principales vías del distrito.

Vía	TOTAL	Construcción	Industria	Comercio Mayorista	Comercio Minorista	Transportes	Comunicación	Financiero	Servicios profesionales	Educativo	Salud	Ocio y Recreación	Servicios (Personales, Repar. y Mante.)
Avenida Rodrigo Gómez	46	1	4	4	15	0	1	0	2	1	4	5	9
Ave. General Bernardo Reyes	104	2	9	14	37	9	0	2	2	1	2	6	20
Ave. Adolfo Ruíz Cortines	108	0	14	17	21	8	0	13	3	0	1	15	16
Avenida Alfonso Reyes	121	2	15	14	23	2	0	1	11	7	3	19	24
Calle Antigua Vía a Torreón	12	0	1	1	1	1	0	0	2	0	0	1	5
Calle Celulosa	10	1	2	1	1	0	0	0	0	0	0	1	4
Total	401	6	45	51	98	20	1	16	20	9	10	47	78
Avenida Rodrigo Gómez	100%	2%	9%	9%	33%	0%	2%	0%	4%	2%	9%	11%	20%
Ave. General Bernardo Reyes	100%	2%	9%	13%	36%	9%	0%	2%	2%	1%	2%	6%	19%
Ave. Adolfo Ruíz Cortines	100%	0%	13%	16%	19%	7%	0%	12%	3%	0%	1%	14%	15%
Avenida Alfonso Reyes	100%	2%	12%	12%	19%	2%	0%	1%	9%	6%	2%	16%	20%
Calle Antigua Vía a Torreón	100%	0%	8%	8%	8%	8%	0%	0%	17%	0%	0%	8%	42%
Calle Celulosa	100%	10%	20%	10%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10%	40%
Total	100%	1%	11%	13%	24%	5%	0%	4%	5%	2%	2%	12%	19%
Avenida Rodrigo Gómez	11%	17%	9%	8%	15%	0%	100%	0%	10%	11%	40%	11%	12%
Ave. General Bernardo Reyes	26%	33%	20%	27%	38%	45%	0%	13%	10%	11%	20%	13%	26%
Ave. Adolfo Ruíz Cortines	27%	0%	31%	33%	21%	40%	0%	81%	15%	0%	10%	32%	21%
Avenida Alfonso Reyes	30%	33%	33%	27%	23%	10%	0%	6%	55%	78%	30%	40%	31%
Calle Antigua Vía a Torreón	3%	0%	2%	2%	1%	5%	0%	0%	10%	0%	0%	2%	6%
Calle Celulosa	2%	17%	4%	2%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	5%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Fuente: Elaboración propia a partir de Información de INEGI, DENUE, 2016.

Se destacan la avenida Alfonso Reyes, en medio de la Zona Residencial al poniente del Distrito, donde encontramos el 30% de estos establecimientos, principalmente de los rubros de comercio minorista (Abarrotes, farmacias, mercerías, ferreterías, etc.); Ocio y Recreación (restaurantes), Servicios Personales (salones de belleza) y de Reparación y Mantenimiento de artículos eléctricos y electrónicos, entre otros. A estos hay que agregar los instalados en la calle Antigua Vía a Torreón (Prolongación Lincoln).

Las otras dos vías muy activas son Adolfo Ruiz Cortines, con 27% de los establecimientos, principalmente de comercio mayorista, servicios financieros, transporte y logística e industriales. Y Bernardo Reyes, con un perfil similar o sea Transporte y Logística, Comercio Mayorista e Industria.

Resulta interesante que la avenida Rodrigo Gómez, a pesar de contar con estaciones del Metro y ECOVÍA, tiene menor actividad económica que Alfonso Reyes, con solamente 11% de los establecimientos, probablemente por la imagen urbana menos atractiva. Aunque también debe considerarse que solo la mitad de la avenida se localiza al interior de nuestro Distrito.

Es decir que tenemos dos perfiles de actividad en las vías. Las vías principales que atraviesan zonas residenciales, con mucha actividad de comercio minorista diverso, servicios profesionales, restaurantes, servicios personales, reparación y mantenimiento de electrónicos y electrodomésticos, entre otros; y las vías principales metropolitanas como Ruiz Cortines y Bernardo Reyes, con un perfil de Comercio mayorías, Transporte y Logística, e industria; y menor proporción de comercio minorista y reparación y mantenimiento.

2.2.4.2. LOCALIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS

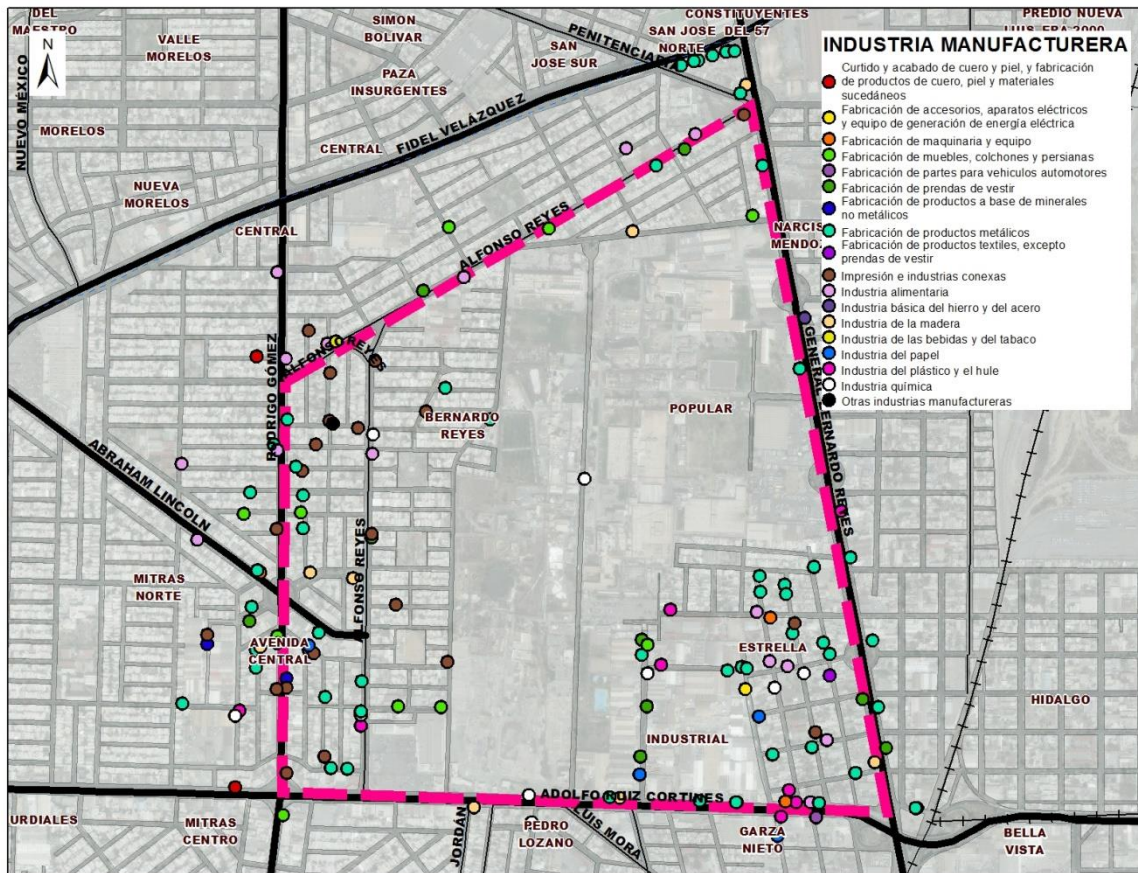
En esta sección presentamos gráficamente y en cuadros la distribución de los establecimientos económicos en el Distrito de manera más detallada. Hemos ampliado las imágenes a la zona de influencia inmediata con la finalidad de dar una mejor visión de las facilidades y limitantes que se presentan para la regeneración de la zona; no obstante, las estadísticas se refieren únicamente a los establecimientos ubicados al interior del Distrito.

Cuadro 24. Distribución de las empresas industriales en la zona de influencia del Distrito.

Industria Manufacturera	%	Zona Industrial	Poniente Centro	Norte	Norte Poniente	Poniente Metro
Fabricación de accesorios, aparatos eléctricos y equipo de generación de energía eléctrica	2	2%	2	0	0	0
Fabricación de maquinaria y equipo	2	2%	2	0	0	0
Fabricación de muebles, colchones y persianas	7	6%	1	2	2	1
Fabricación de prendas de vestir	7	6%	5	1	1	0
Fabricación de productos a base de minerales no metálicos	1	1%	0	0	0	1
Fabricación de productos metálicos	37	33%	25	0	2	3
Fabricación de productos textiles, excepto prendas de vestir	1	1%	1	0	0	0
Impresión e industrias conexas	19	17%	2	3	3	5
Industria alimentaria	8	7%	5	1	2	0
Industria de la madera	7	6%	4	0	1	0
Fabricación de partes para vehículos automotores	1	1%	1	0	0	0
Industria del papel	4	4%	3	0	0	1
Industria del plástico y el hule	7	6%	6	0	0	1
Industria química	8	7%	6	1	0	1
Industria básica del hierro y del acero	1	1%	1	0	0	0
Otras industrias manufactureras	1	1%	0	0	1	0
Total	113	100%	64	8	11	20

Fuente: Elaboración propia a partir de Información de INEGI, DENUE, 2016.

Mapa 14. Localización de las empresas industriales en el distrito y su zona de influencia.



Fuente: Elaboración propia a partir de Información de INEGI, DENUE, 2016.

Como notamos, la industria se distribuye por todo el Distrito, aunque evidentemente las empresas más grandes se localizan en la zona industrial.

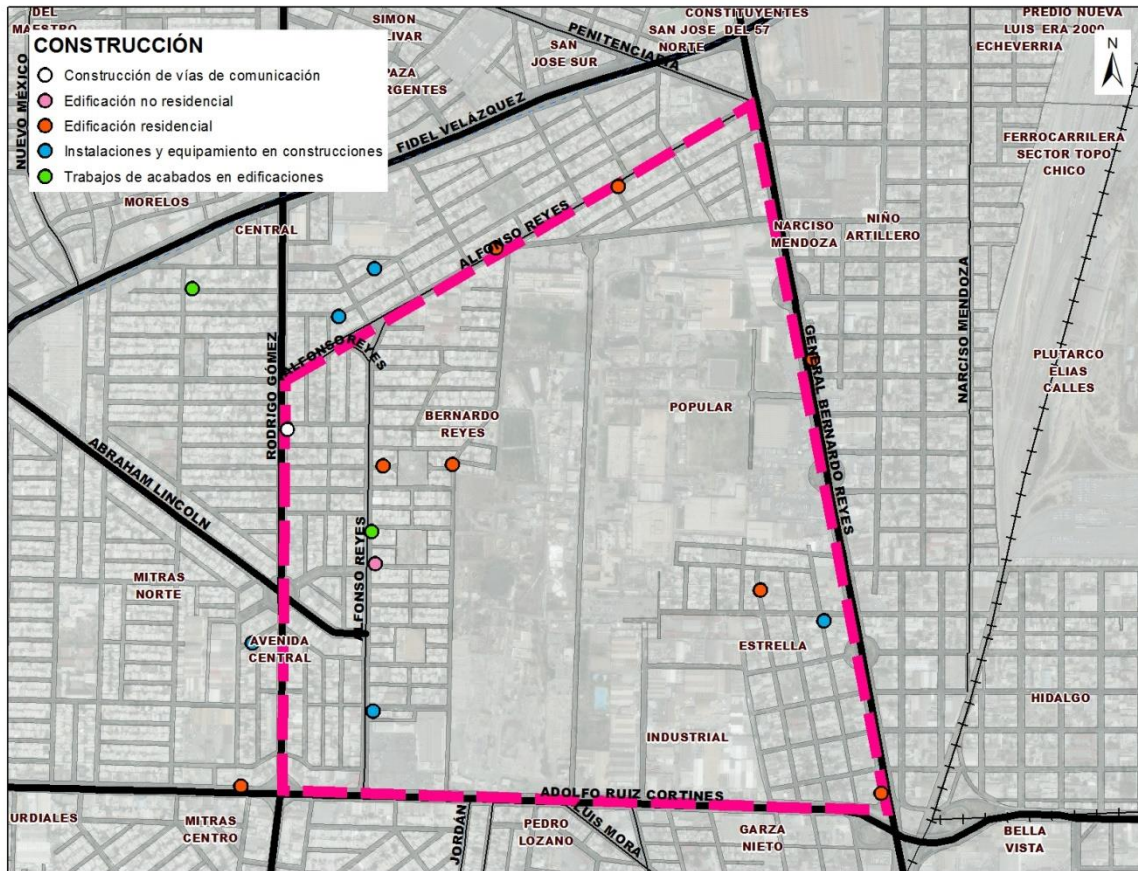
Cuadro 25. Distribución de empresas de la Industria de la Construcción.

Construcción	%	Zona Industrial	Poniente Centro	Norte	Norte Poniente	Poniente Metro
Edificación residencial	55%	3	2	1	0	0
Edificación no residencial	9%	0	1	0	0	0
Trabajos de acabados en edificaciones	9%	0	1	0	0	0
Instalaciones y equipamiento en construcciones	18%	1	1	0	0	0
Construcción de vías de comunicación	9%	0	0	0	1	0
Total	100%	4	5	1	1	0

Fuente: Elaboración propia a partir de Información de INEGI, DENUE, 2016.

Las empresas del sector industria de la construcción son poco numerosas, y más bien pequeñas. En términos generales son constructoras del sector residencial o de construcciones industriales.

Mapa 15. Localización de empresas del sector Construcción.



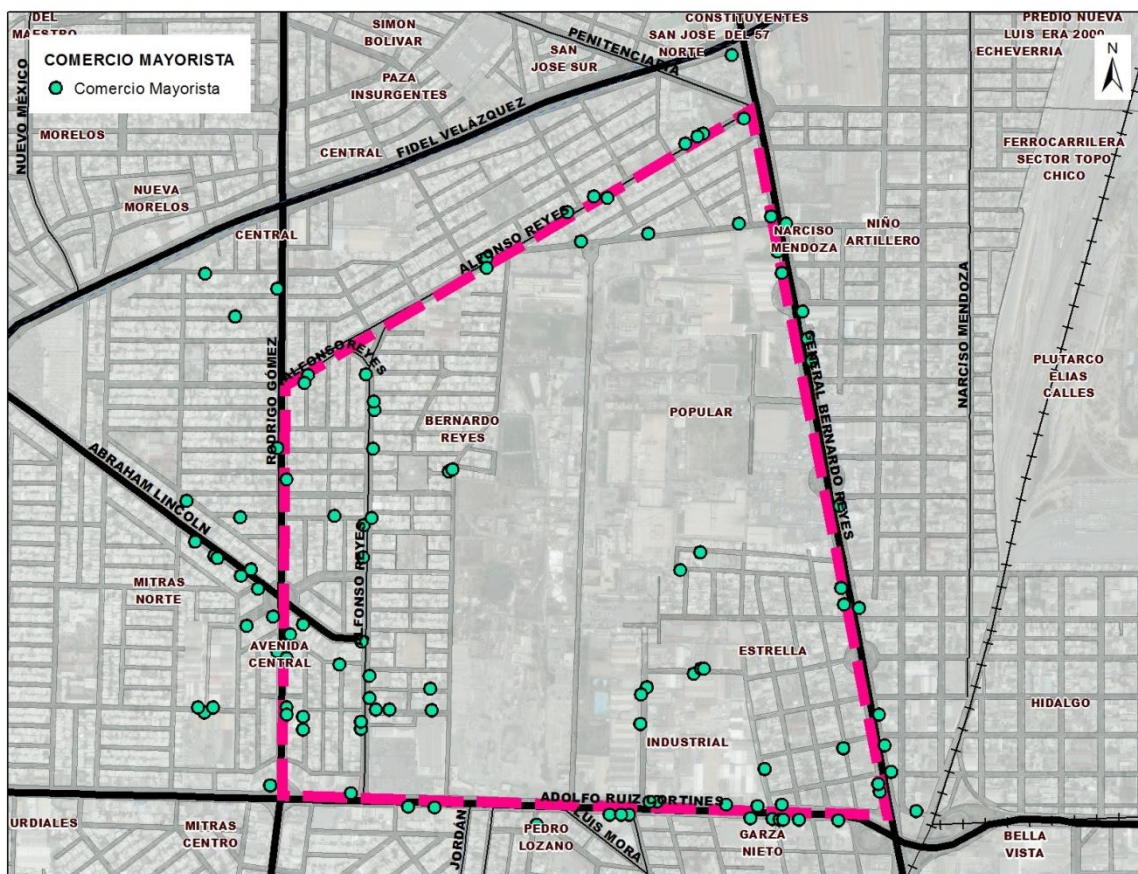
Fuente: Elaboración propia a partir de Información de INEGI, DENUE, 2016.

Cuadro 26. Distribución de establecimientos de Comercio Mayorista.

Comercio Mayorista		%	Zona Industrial	Poniente Centro	Norte	Norte Poniente	Poniente Metro
Abarrotes, alimentos, bebidas, hielo y tabaco	4	5%	2	1	0	0	1
Artículos farmacéuticos y de Perfumería	1	1%	0	1	0	0	0
Artículos para el esparcimiento	3	4%	2	0	0	0	1
Camiones y partes y refacciones nuevas para automóviles, camionetas y camiones	2	3%	1	0	0	1	0
Electrodomésticos menores y aparatos de línea blanca	1	1%	1	0	0	0	0
Maquinaria y equipo para la industria	4	5%	1	1	2	0	0
Maquinaria y equipo para otros servicios y para otras actividades comerciales	7	9%	4	0	0	0	3
Materiales de desecho	8	10%	5	0	1	2	0
Materias primas para la industria	37	46%	21	4	3	2	7
Mobiliario y equipo de cómputo y de oficina y de otra maquinaria y equipo de uso general	13	16%	3	5	3	0	2
Total	80	100%	40	12	9	5	14

Fuente: Elaboración propia a partir de Información de INEGI, DENU, 2016.

Mapa 16. Localización de establecimientos de Comercio Mayorista.



Fuente: Elaboración propia a partir de Información de INEGI, DENU, 2016.

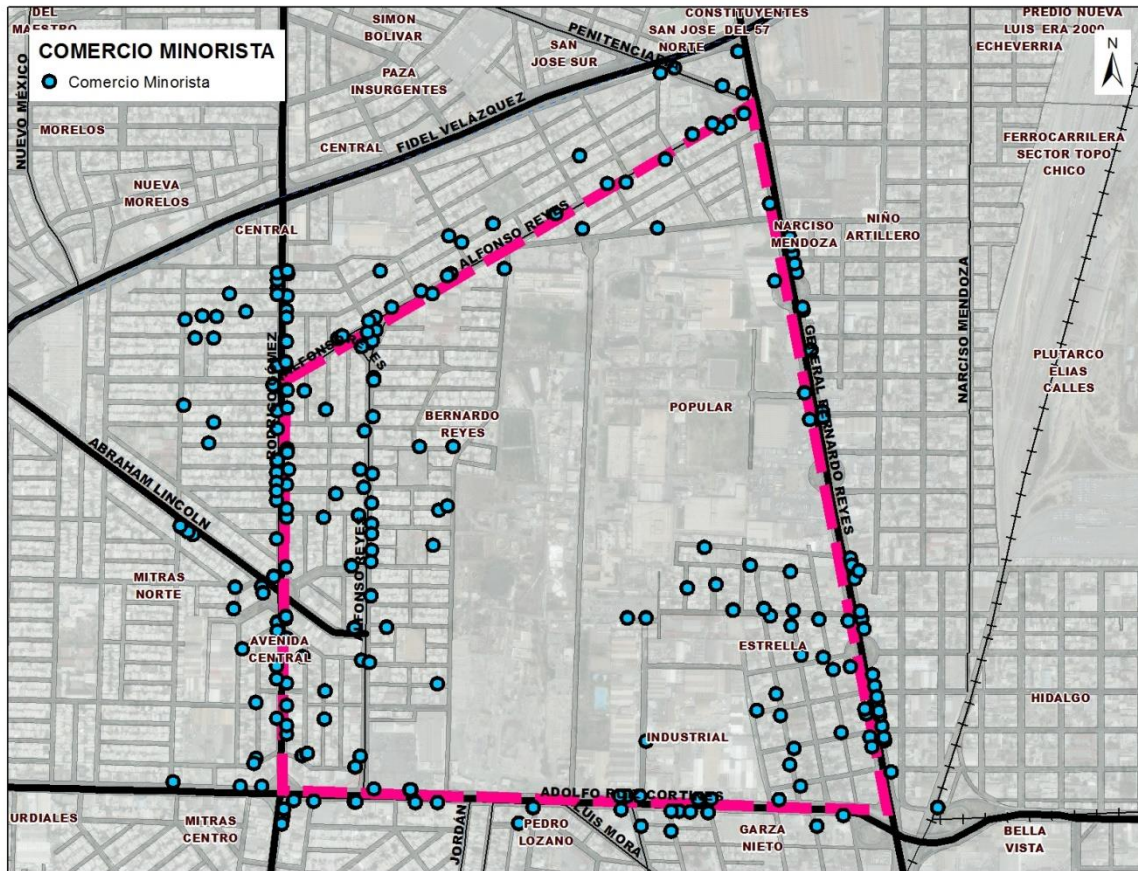
Las empresas de comercio mayorista se localizan primordialmente sobre las avenidas principales y en la zona o AGEB Industrial, mientras que el comercio minorista está presente en todo el distrito, pero tiende a concentrarse del lado poniente, donde se localiza la vida residencial.

Cuadro 27. Distribución de establecimientos de comercio minorista.

Comercio Minorista		%	Zona Industrial	Poniente Centro	Norte	Norte Poniente	Poniente Metro
Comercio al por menor de abarrotes, alimentos, bebidas, hielo y tabaco	54	33%	27	8	4	8	7
Comercio al por menor de artículos de ferretería, tlapalería y vidrios	22	14%	10	3	3	0	6
Comercio al por menor de artículos de papelería, para el esparcimiento y otros artículos de uso personal	20	12%	8	4	2	4	2
Comercio al por menor de artículos para el cuidado de la salud	4	2%	3	0	0	0	1
Comercio al por menor de enseres domésticos, computadoras, artículos para la decoración de interiores y artículos usados	23	14%	7	5	2	1	8
Comercio al por menor de productos textiles, bisutería, accesorios de vestir y calzado	2	1%	1	1	0	0	0
Comercio al por menor de vehículos de motor, refacciones, combustibles y lubricantes	26	16%	17	1	2	2	4
Comercio al por menor en tiendas de autoservicio y departamentales	11	7%	6	3	0	1	1
Total	162	100%	79	25	13	16	29

Fuente: Elaboración propia a partir de Información de INEGI, DENUE, 2016.

Mapa 17. Localización del Comercio Minorista.



Fuente: Elaboración propia a partir de Información de INEGI, DENUE, 2016.

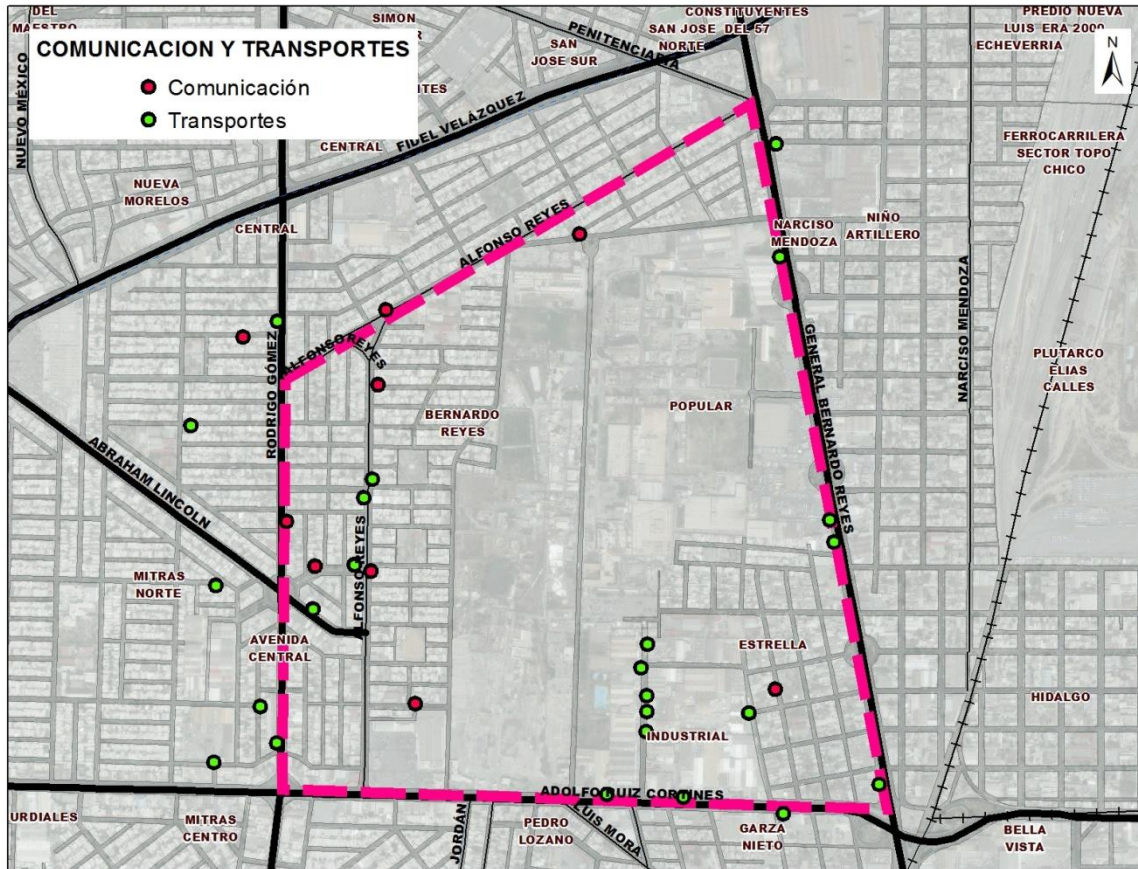
Cuadro 28. Distribución de establecimientos de comunicaciones y transportes.

Transportes y Comunicaciones	%	Zona			
		Industrial	Poniente Centro	Norte	Norte Poniente
Autotransporte de carga	13 / 46%	8	1	1	2
Servicios de mensajería y paquetería	3 / 11%	3	0	0	0
Transporte terrestre de pasajeros, excepto por ferrocarril	12 / 43%	12	0	0	0
Total transportes	28 / 100%	23	1	1	2
Industria filmica y del video, e industria del sonido	2 / 29%	0	0	1	1
Otras telecomunicaciones	4 / 57%	0	2	1	0
Radio y televisión	1 / 14%	1	0	0	0
Total Comunicaciones	7 / 100%	1	2	2	2

Fuente: Elaboración propia a partir de Información de INEGI, DENUE, 2016.

El sector de la comunicaciones tiene poca presencia en el Distrito, no así el de transportes y Logística que se ubica marcadamente sobre las avenidas Bernardo reyes y Ruiz Cortines, así como al interior de la zona industrial.

Mapa 18. **Comunicaciones y transportes.**



Fuente: Elaboración propia a partir de Información de INEGI, DENUE, 2016.

Cuadro 29. Distribución de establecimientos de servicios financieros.

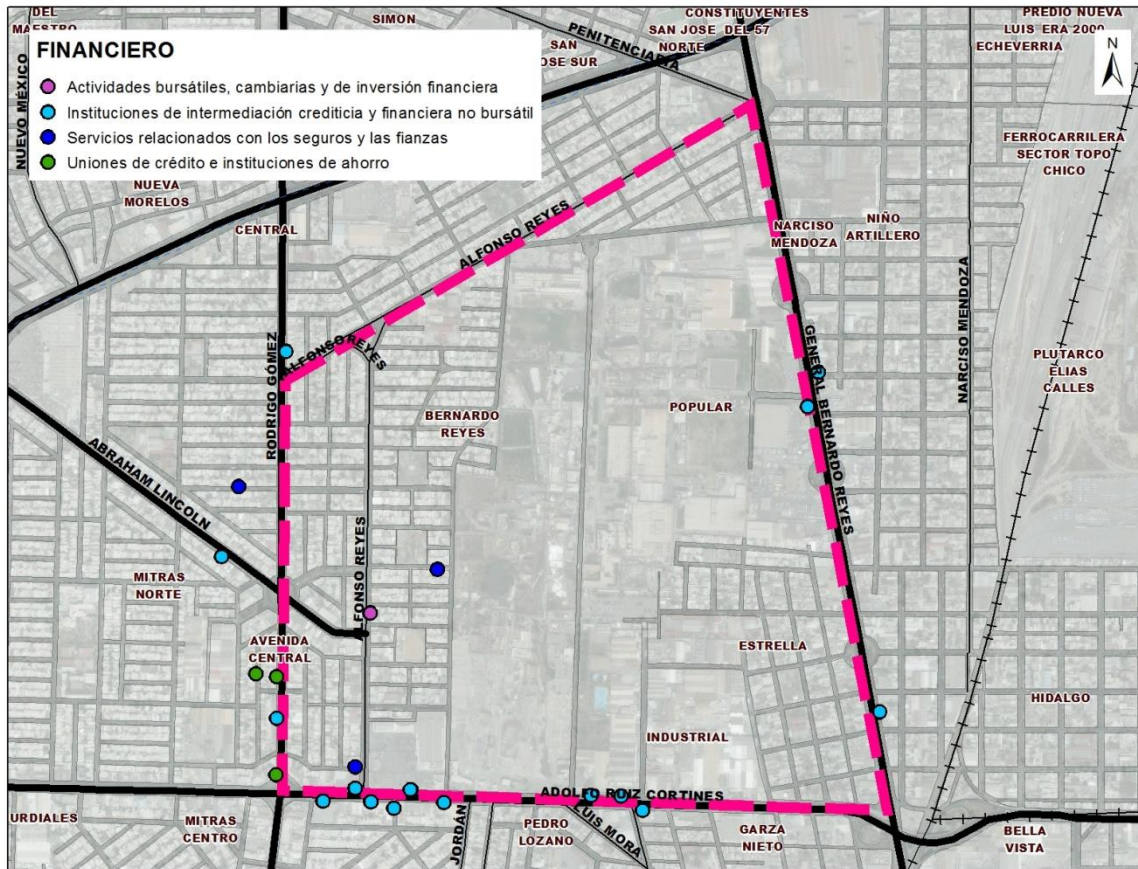
Financiero		%	Zona Industrial	Poniente Centro	Norte	Norte Poniente	Poniente Metro
Servicios relacionados con los seguros y las fianzas	2	10%	0	1	0	0	1
Instituciones de intermediación crediticia y financiera no bursátil	17	85%	6	9	0	0	2
Actividades bursátiles, cambiarias y de inversión financiera	1	5%	0	1	0	0	0
Total	20	100%	6	11	0	0	3

Fuente: Elaboración propia a partir de Información de INEGI, DENUE, 2016.

Los servicios financieros son importantes en el Distrito debido a la presencia de numerosas empresas de grandes y medianas. Su localización es en todas las avenidas, aunque Ruiz

Cortines domina por mucho el sector. Al interior de las colonias se observan algunas oficinas de empresa de seguros y fianzas.

Mapa 19. **Ubicación de establecimientos de Servicios Financieros.**



Fuente: Elaboración propia a partir de Información de INEGI, DENUE, 2016.

Cuadro 30. Distribución de establecimientos de servicios profesionales.

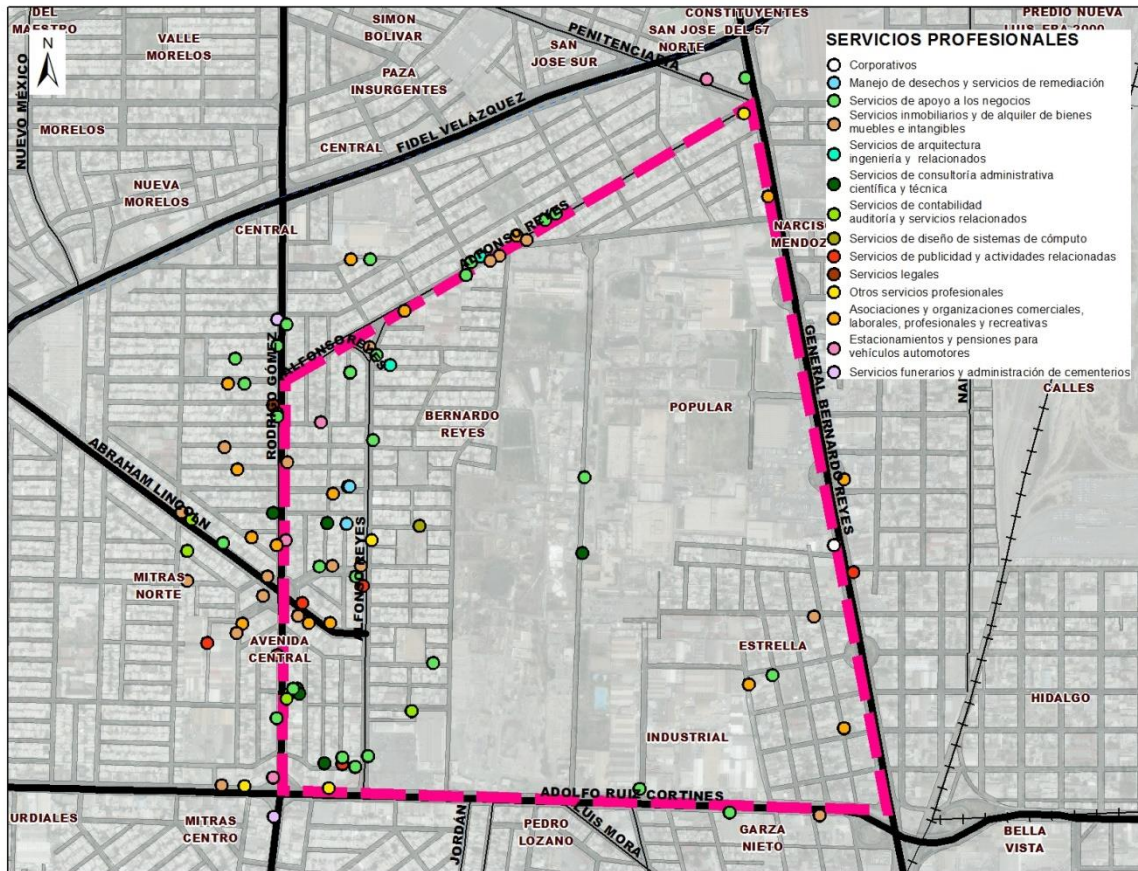
Servicios		%	Zona Industrial	Poniente Centro	Norte	Norte Poniente	Poniente Metro
Corporativos	1	2%	1	0	0	0	0
Agencias de viajes y servicios de reservaciones	2	4%	0	1	1	0	0
Manejo de desechos no peligrosos	1	2%	0	0	0	0	1
Manejo de residuos peligrosos y remediación	1	2%	0	0	0	1	0
Otros servicios de apoyo a los negocios	1	2%	0	0	0	0	1
Otros servicios profesionales, científicos y técnicos	3	7%	0	1	1	0	1
Servicio de apoyo secretarial, fotocopiado, cobranza, investigación crediticia y similares	5	11%	2	0	1	0	2
Servicios de administración de negocios	1	2%	1	0	0	0	0
Servicios de alquiler de bienes muebles	7	15%	2	0	2	1	2
Servicios de arquitectura, ingeniería y actividades relacionadas	1	2%	0	0	1	0	0
Servicios de consultoría administrativa, científica y técnica	5	11%	1	0	0	0	4
Servicios de contabilidad, auditoría y servicios relacionados	2	4%	0	1	0	0	1
Servicios de diseño de sistemas de cómputo y servicios relacionados	1	2%	0	1	0	0	0
Servicios de empleo	2	4%	0	2	0	0	0
Servicios de investigación, protección y seguridad	4	9%	1	0	0	1	2
Servicios de limpieza	1	2%	0	0	0	1	0
Servicios de publicidad y actividades relacionadas	4	9%	1	0	0	0	3
Servicios inmobiliarios	3	7%	0	0	1	1	1
Servicios legales	1	2%	0	0	0	1	0
Total	46	100%	9	6	7	6	18

Fuente: Elaboración propia a partir de Información de INEGI, DENUE, 2016.

Un tanto sorpresivamente, el Distrito ofrece gran cantidad de establecimientos de servicios profesionales destacando despachos dedicados al alquiler de inmuebles (7), Consultoría administrativa (5), publicidad (4), Seguridad (4), Servicios Inmobiliarios (3), Agencias de viajes (2), Agencias de empleos (2), Manejo de desechos peligrosos y no peligrosos (2); entre otros.

Su localización está cargada hacia las avenidas de la zona residencial del poniente del Distrito.

Mapa 20. Localización de establecimientos de servicios profesionales.



Fuente: Elaboración propia a partir de Información de INEGI, DENEU, 2016.

Cuadro 31. Distribución de establecimientos de reparación, mantenimiento y personales.

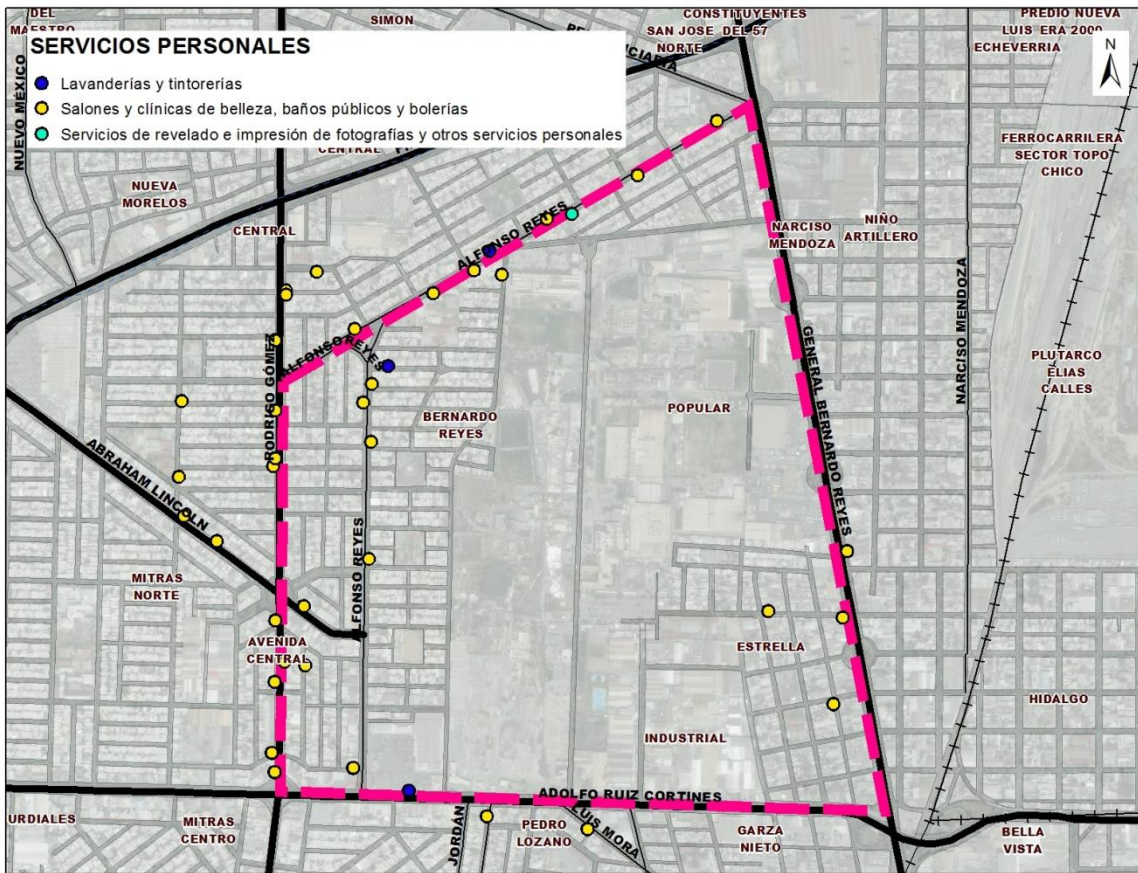
Otros Servicios		%	Zona Industrial	Poniente Centro	Norte	Norte Poniente	Poniente Metro
Asociaciones y organizaciones comerciales, laborales, profesionales y recreativas	8	6%	3	0	2	1	2
Reparación y mantenimiento de automóviles y camiones	68	52%	38	6	5	6	13
Reparación y mantenimiento de artículos para el hogar	14	11%	8	1	1	1	3
Reparación y mantenimiento de maquinaria y equipo agropecuario, industrial, comercial y de servicios	14	11%	7	2	0	1	4
Reparación y mantenimiento de equipo electrónico y de equipo de precisión	2	2%	1	0	0	1	0
Servicios de revelado e impresión de fotografías	1	1%	0	0	1	0	0
Estacionamientos y pensiones para vehículos	2	2%	0	0	0	1	1
Lavanderías y tintorerías	2	2%	0	1	1	0	0
Salones y clínicas de belleza, baños públicos y boleras	19	15%	6	2	6	1	4
Total	130	100%	63	12	16	12	27

Fuente: Elaboración propia a partir de Información de INEGI, DENEU, 2016.

El rubro de Otros servicios que agrupa servicios de reparación y mantenimiento, así como servicios personales, lo hemos dividido en dos Mapas.

Como vemos en el mapa de servicios personales, estos están claramente localizados en la zona residencial del poniente, y en términos generales consisten en salones de belleza, además e algunas lavanderías y tintorerías.

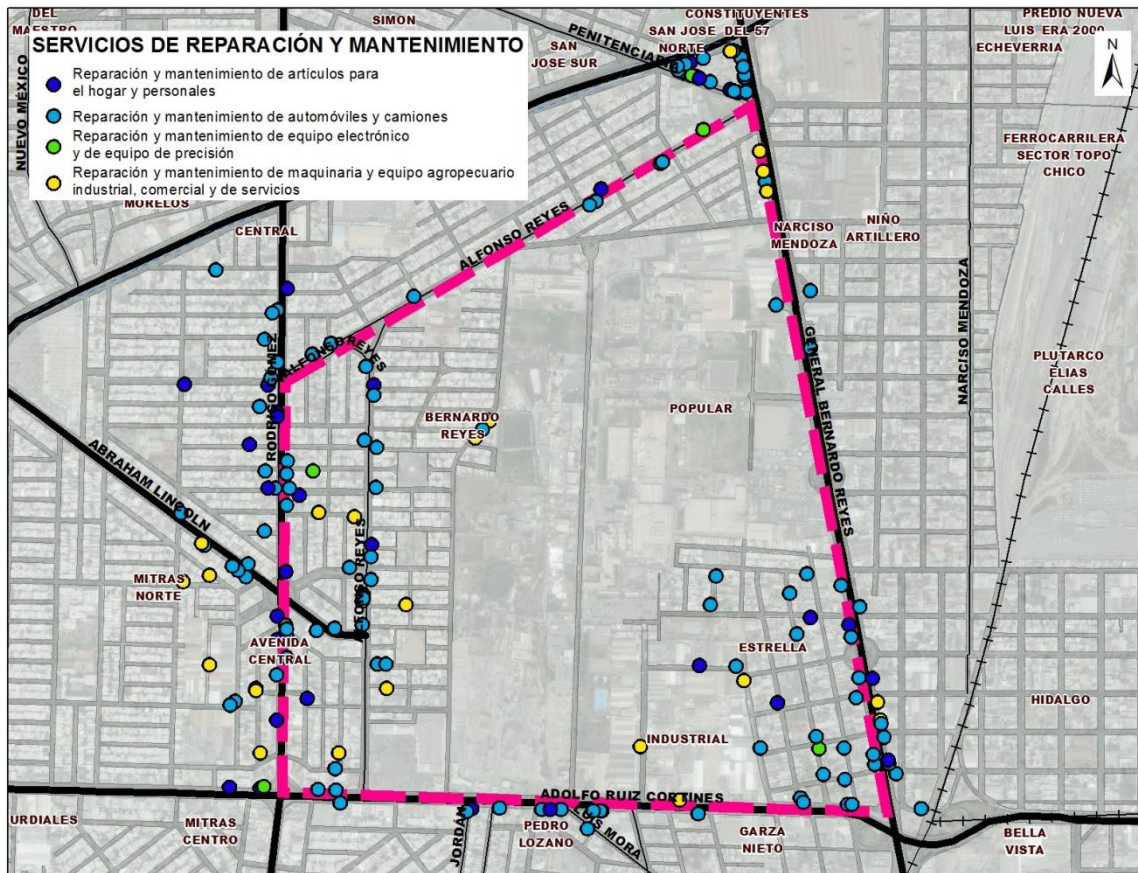
Mapa 21. Localización de los Servicios Personales.



Fuente: Elaboración propia a partir de Información de INEGI, DENUE, 2016.

Por su parte, los servicios de reparación y mantenimiento se distribuyen en todo el distrito, aunque están más cargados a la zona residencial del Poniente. Los localizados en la zona industrial del Oriente son más bien talleres de mayor dimensión, con énfasis en las reparaciones automotrices.

Mapa 22. Localización de los establecimientos de Servicios de Reparación y Mantenimiento.



Fuente: Elaboración propia a partir de Información de INEGI, DENUE, 2016.

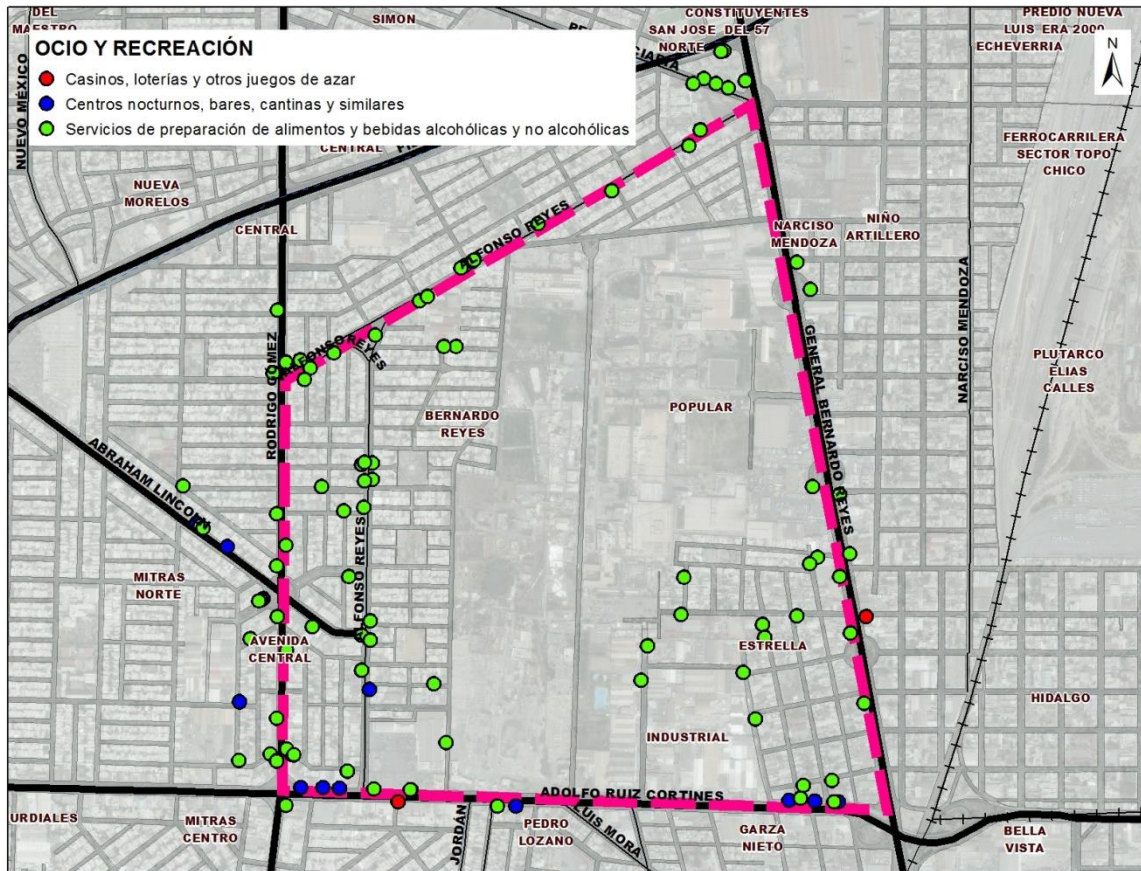
Cuadro 32. Distribución de establecimientos de Servicios de Ocio y Recreación.

Ocio y recreación		%	Zona Industrial	Poniente Centro	Norte	Norte Poniente	Poniente Metro
Centros nocturnos, bares, cantinas y similares	9	11%	4	1	0	0	4
Servicios de preparación de alimentos por encargo	3	4%	1	0	0	2	0
Servicios de preparación de alimentos y bebidas	57	72%	24	9	4	10	10
Servicios de entretenimiento en instalaciones recreativas y otros servicios recreativos	7	9%	1	4	0	0	2
Servicios artísticos, culturales y deportivos, y otros servicios relacionados	3	4%	0	2	0	0	1
Total	79	100%	30	16	4	12	17

Fuente: Elaboración propia a partir de Información de INEGI, DENUE, 2016.

Como observamos en el mapa a continuación, la mayor parte de los servicios de restaurantes, y preparación de alimentos, se localizan a lo largo o cercanos a las avenidas Rodrigo Gómez y Alfonso Reyes. Mientras que los bares se concentran sobre Ruiz Cortines.

Mapa 23. Localización de los establecimientos de Servicios de Ocio y Recreación.



Fuente: Elaboración propia a partir de Información de INEGI, DENUE, 2016.

2.2.5. EQUIPAMIENTO PÚBLICO

El Distrito Monterrey Norte aloja una serie de establecimientos educativos que constituyen un equipamiento básico para cualquier proyecto de regeneración urbana.

De hecho, el equipamiento supera los estándares propuestos por la Secretaría de educación, lo que significa que se están recibiendo alumnos provenientes de zonas vecinas.

Conforme a dichos estándares, para una población de 7,336 habitantes se requerirían:

2 jardines de niños, 1 escuela primaria, 1 escuela secundaria, y aún no sería necesaria una preparatoria o bachillerato.

En cambio, el distrito cuenta con una gran cúmulo de equipamientos que seguramente sirven a las zonas aledañas como son: 4 jardines de niños, 5 primarias, 3 secundarias, 2 bachilleratos, 1 escuela técnica media superior privada, 1 escuela de arte y 2 escuelas de deportes.

Cuadro 33. Equipamientos Educativos

Educativo		%	Zona Industrial	Poniente Centro	Norte	Norte Poniente	Poniente Metro
Escuelas de educación preescolar	4	21%	1	2	1	0	0
Escuelas de educación primaria	5	26%	3	0	2	0	0
Escuelas de educación secundaria general	3	16%	2	0	1	0	0
Escuelas que combinan diversos niveles de educación	2	11%	0	2	0	0	0
Escuelas de educación superior	1	5%	1	0	0	0	0
Escuelas del sector privado dedicadas a la enseñanza de oficios	1	5%	0	0	0	0	1
Escuelas de arte	1	5%	0	0	1	0	0
Escuelas de deporte	2	11%	0	0	1	0	1
Total	19	100%	7	4	6	0	2

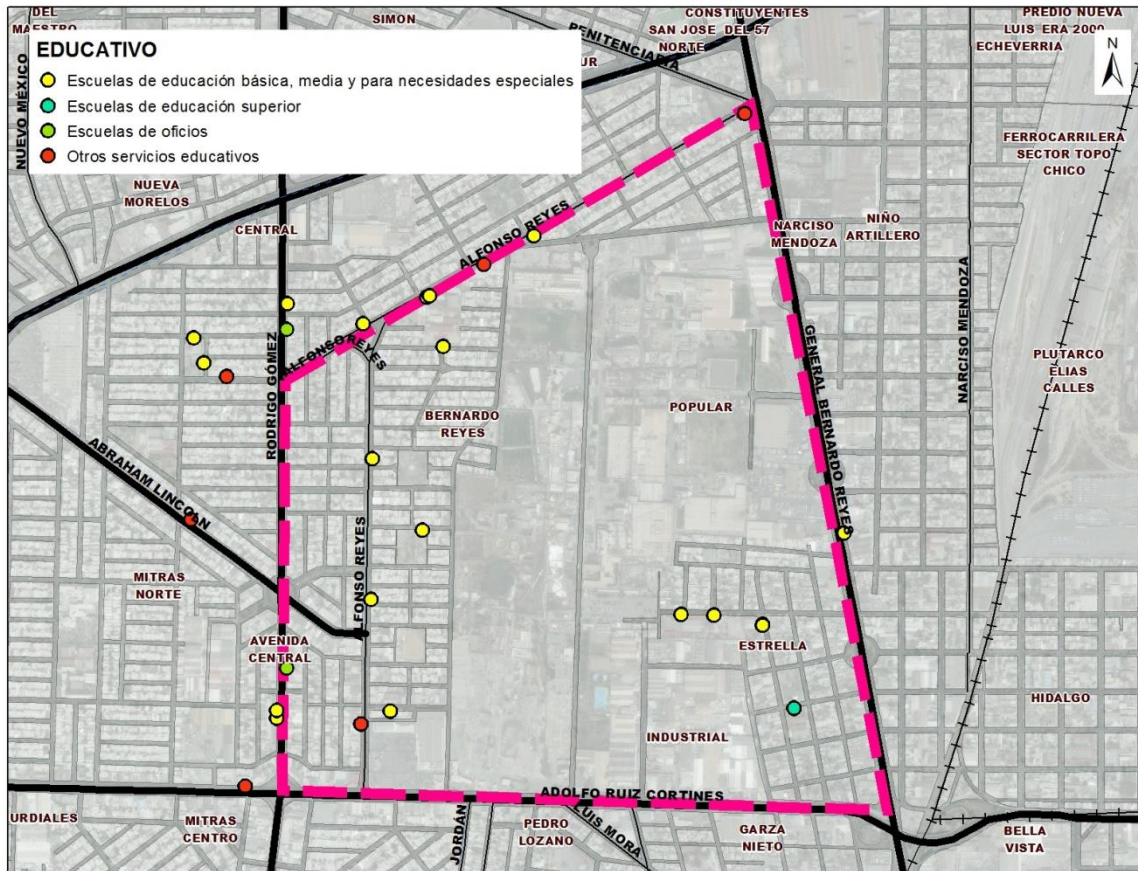
Fuente: Elaboración propia a partir de Información de INEGI, DENUE, 2016.

Esta se distribuye de manera homogénea en todo el Distrito, y se suman a otras que aparecen en el mapa a continuación, que no están contabilizadas, por localizarse fuera del Distrito.

En otras palabras, el distrito presente una sobre oferta considerable de equipamiento educativo público, aunque el equipamiento educativo privado es escaso.

Estas consideraciones serán importantes de tomar en cuenta al momento de las proyecciones futuras de equipamiento educativo para la zona.

Mapa 24. Localización de equipamiento educativo.



Fuente: Elaboración propia a partir de Información de INEGI, DENUE, 2016.

En materia de salud el distrito también está bien dotado.

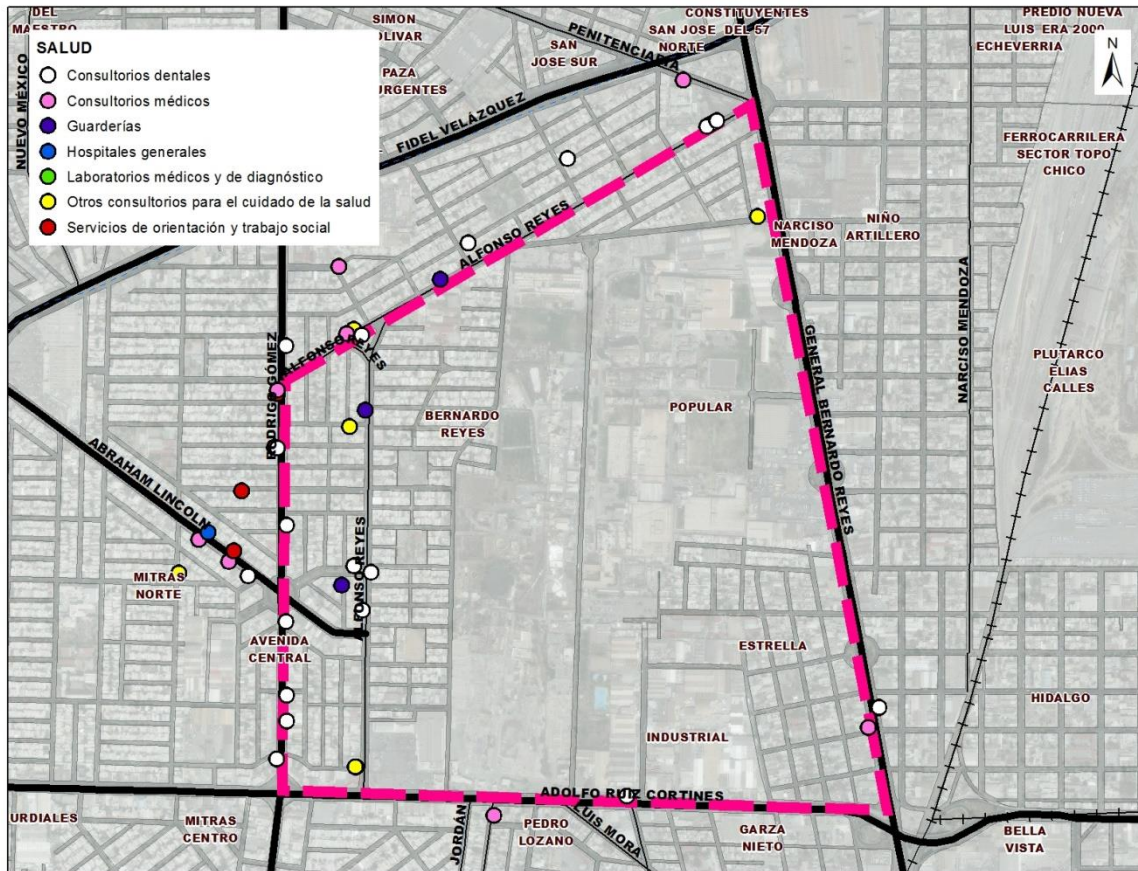
Si bien solo cuenta con dos guarderías, rubro en el que habrá que mejorar en caso de regeneración urbana, cuenta con dos conjuntos de consultorios médicos del IMSS, 3 consultorios privados y 10 consultorios dentales. Además, en el entorno inmediato existen bastantes hospitales y Clínicas del IMSS y privadas, lo que favorece una atención rápida y cómoda para los habitantes del sector.

Cuadro 34. Equipamientos de salud.

Salud	%	Zona Industrial	Poniente Centro	Norte	Norte Poniente	Poniente Metro
Guarderías	2	12%	0	0	0	1
Consultorios médicos	2	12%	2	0	0	0
Otros consultorios para el cuidado de la salud	3	18%	0	0	1	1
Consultorios dentales	10	59%	2	1	0	7
Total	17	100%	4	1	1	2

Fuente: Elaboración propia a partir de Información de INEGI, DENUE, 2016.

Mapa 25. Localización de los equipamientos de Salud.



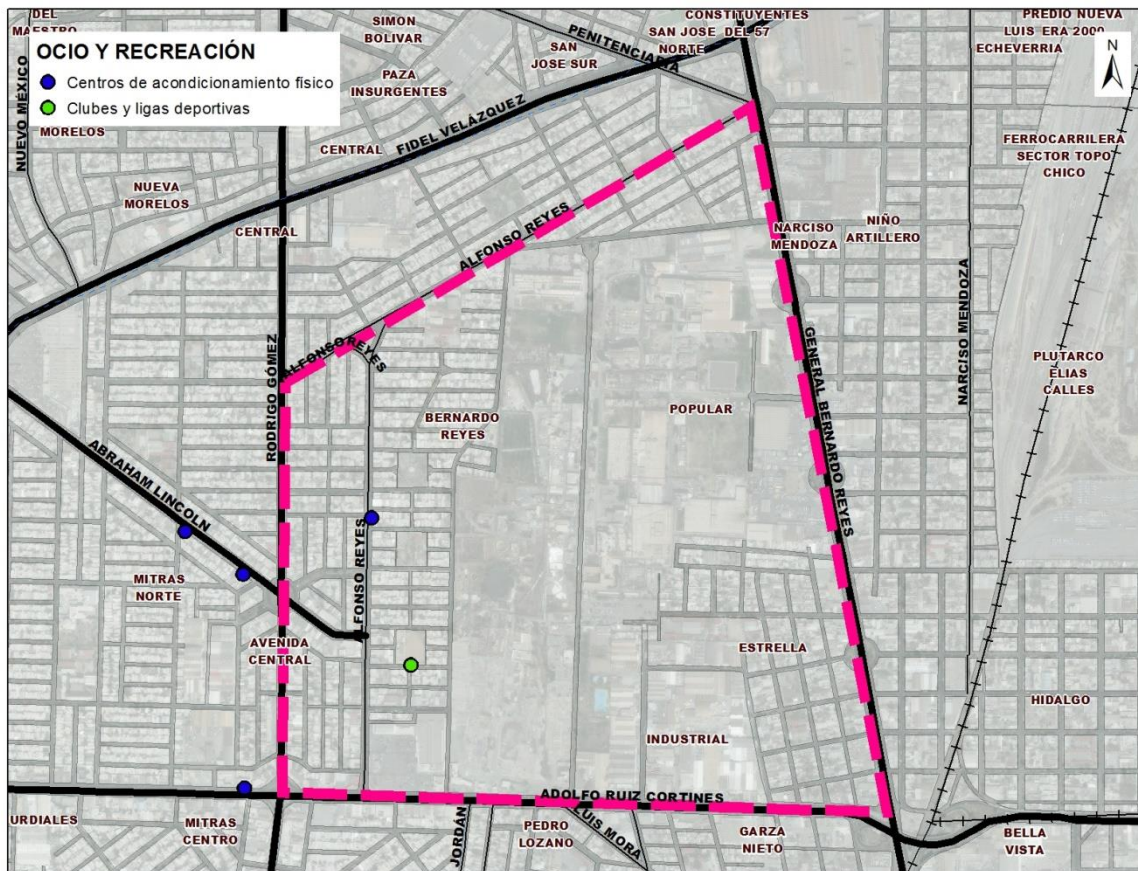
Fuente: Elaboración propia a partir de Información de INEGI, DENEUE, 2016.

Por último, en lo referente a los equipamientos deportivos, que ya fueron cuantificados en el cuadro de Ocio y recreación, señalamos algunos aspectos importantes a considerar.

Por una parte, el Distrito cuenta con las instalaciones de uno de los clubs de Fútbol Americano de mayor tradición en la Ciudad, el Club Vikingos. Se localiza al sur de la colonia Bernardo Reyes. Adicionalmente se registran varios gimnasios, tal y como se señala en el mapa a continuación.

Por otra parte, las empresas industriales localizadas en la zona han desarrollado una serie de instalaciones deportivas privadas dignas de consideración entre ellas dos canchas de fútbol soccer, 2 de fútbol rápido, 6 canchas de tenis y una alberca olímpica con fosa de clavados.

Mapa 26. Localización de los equipamientos deportivos públicos.



Fuente: Elaboración propia a partir de Información de INEGI, DENU, 2016.

En materia de actividad cultural y vida asociativa, la zona cuenta con 8 asociaciones religiosas, laborales o culturales, entre las que destacan la iglesia de Nuestra Señora de la Esperanza, sobre la avenida Alfonso Reyes, y el Club de Fútbol Americano Vikingos, A.C. agrupa a numerosos padres de familia de la zona.

2.2.6. IMAGEN URBANA Y ESPACIO PÚBLICO

En materia de imagen urbana el Distrito Monterrey Norte ofrece contrastes significativos. Por una parte, las avenidas principales, Bernardo Reyes y Ruiz Cortines, con una orientación marcadamente industrial, ofrecen la imagen de desorden característico de las zonas industriales antiguas del país, con numerosos tracto camiones, talleres, anuncios, cableado Aéreo, banquetas estrechas y sucias, etc.

Y por otra parte, las colonias vecinas, particularmente al poniente del Distrito ofrece la imagen de tranquilidad propia de una zona de clase media, que cuenta además con un sistema de parques

conectado por una sendero lineal, que une un club deportivo donde se practica el futbol americano a nivel juvenil, una escuela primaria y un parque arbolado. Si bien este sistema de parques podría tener un mejor mantenimiento, es indudable que representa uno de los mejores espacios públicos de una zona similar en la ciudad; el cual puede ser rescatado con poco esfuerzo.



Av. Ruiz Cortines



Av. Bernardo Reyes



En cuanto a las avenidas circundantes. La avenida Central o Rodrigo Gómez, tienen una gran riqueza en establecimientos comerciales y de servicios, a pesar de que su imagen urbana se encuentra opacada por la presencia del Metro Aéreo, que afecta la visibilidad y la iluminación en la zona, y carece de arborización. Por su parte, la avenida Alfonso Reyes, bastante amplia y circundada por establecimientos comerciales y de servicios, presenta cierto desorden visual, pero en el marco de un espacio abierto generoso, que puede ser mejorado con relativa facilidad, mediante reposición del arbolado. En esta vialidad en su cruce con Rio Panuco, en donde se instala un mercado ambulante interrumpiendo la vialidad en dicha zona.



Por último la calle Celulosa, aún mantiene su carácter prioritariamente residencial, aunque empiezan a desarrollarse negocios.



Cabe señalar que la Colonia Bernardo Reyes cuenta con un parque lineal que une instalaciones deportivas como el Club Vikingos, el Parque Bernardo Reyes, una guardería, jardines de Niños y una primaria y secundaria, lo que constituye un buen ejemplo de espacio público, si bien un tanto descuidado.

3. SITUACIÓN DE LA MOVILIDAD

3.1. ESTRUCTURA VIAL VIGENTE

El Distrito Monterrey Norte goza de una posición privilegiada en el ámbito urbano en cuanto a conectividad se refiere. Colinda al sur con la avenida Ruiz Cortines, que corre desde los límites con el municipio de García al Poniente hasta el municipio de Juárez al oriente, atravesando Monterrey, San Nicolás y Guadalupe. Una de las vías Metropolitanas más importantes de la ciudad.

Su colindancia oriente es la avenida Bernardo Reyes, que los comunica desde la zona norte del municipio, con la avenida Anillo de la Unidad, que se convierte en las Torres y vincula la zona con los municipios de Escobedo, a través de la avenida San Blas, y de San Nicolás de los Garza a través de la Avenida Topo Chico y más al norte de la avenida Sendero Norte. En su sentido hacia el sur Bernardo reyes se divide en dos, la propia Bernardo reyes, que conecta con el centro de la ciudad a través de las avenidas Madero y Colón, vinculadas con Cuauhtémoc y Pino Suárez; y la avenida Venustiano Carranza que desemboca en la zona Valle Oriente en el municipio de San Pedro Garza García.



La Av. Fidel Velázquez, en su tramo de Av. Lincoln a Av. Bernardo Reyes, es una vialidad amplia de 6 carriles por sentido, sin estacionamiento y sin vueltas a la izquierda separadas por división central. Es una avenida eminentemente comercial y de servicios. No cuenta con ciclo vía, ni carriles exclusivos para transporte público.

Aun y cuando hay banqueta en las dos aceras, esta no logra mantener el mismo nivel o ancho uniforme, en algunos tramos incluso, la banqueta desaparece debido a los comercios ahí establecidos. En el tramo antes mencionado se ubican dos puentes peatonales, sin embargo no se localizaron adecuaciones para lograr la accesibilidad universal.

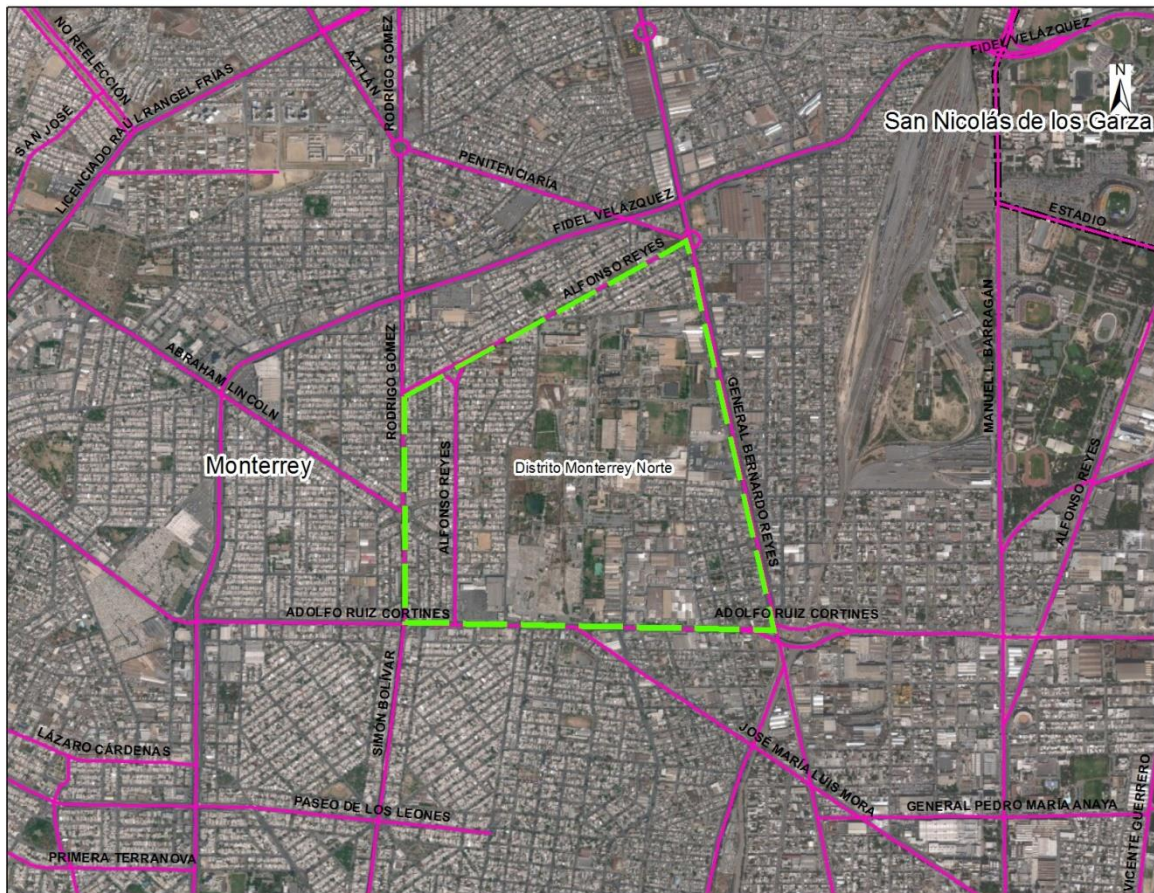
El transporte público circula por la zona, existen paradas techadas de autobuses, pero existen otras paradas que no cuentan con este servicio.

La calidad de los pavimentos es aceptable y no se detectaron problemas importantes de bacheo en ese tramo.

En el mismo tramo, no se presentan conflictos viales en su sentido oriente – poniente en cualquier hora del día, sin embargo, en su sentido poniente – oriente y cercano al cruce de Av. Penitenciaría y Av. Bernardo Reyes, es evidente la saturación de tránsito vehicular en horario matutino de 7:40 a 9:00 AM y por las tardes de 4:45 a 9:00 PM, según datos históricos de tráfico en una semana laboral de lunes a viernes.

Aún y cuando se prohíbe el estacionamiento sobre dicha avenida, es común observar esta práctica en la zona, además de que algunos comercios, utilizan dicho espacio como extensión de sus negocios, ya sea para estacionamiento, para descarga y carga de mercancías, talleres mecánicos, auto lavados, etc.

Mapa 28. Vialidades del perímetro inmediato del Distrito.



Fuente: Elaboración propia en base a información de Plan de Desarrollo Urbano de Monterrey.



Av. Fidel Velázquez



Av. Fidel Velázquez

TRIANGULO AV. PENITENCIARIA – AV. BERNARDO REYES – AV. ALFONSO REYES.

La Av. Penitenciaría en el tramo de Av. Fidel Velázquez a la Av. Bernardo Reyes, es una vialidad con 3 carriles por sentido, lo más significativo es la ubicación de la Clínica 28 del IMSS, y frente al mismo existe comercio y servicios, que invaden la vía pública.

Debido a que este tramo es una conexión importante que se conecta con la Av. Bernardo Reyes al sur y las Av. Aztlán y Rodrigo Gómez al norte, este tramo presenta un nivel medio y medio alto de tráfico prácticamente todo el día, debido al estacionamiento sobre vía pública, al estacionamiento en doble fila.

Cabe mencionar que no existen pasos peatonales seguros en la zona, ni cuenta con normas de accesibilidad universal.

La banqueta está invadida por comerciantes frente a la Clínica 28, y en la acera norte presenta banquetas con desniveles y anchos variables.

Un sitio de taxis ocupa un carril frente a la Clínica 28, dificultando el tráfico vehicular en la zona. Hay estacionamiento de paga frente a la Clínica, sin embargo es común el estacionamiento sobre la vía, incluso este fenómeno se incrementa hasta la Av. Alfonso Reyes y la Calle Río Tajo, donde es común ver a franeleros cobrando por el cuidado de vehículos sobre la vía pública.

Es importante señalar que en la esquina superior del predio, del cruce de Av. Fidel Velázquez y Av. Bernardo Reyes se ubica un comercio de venta de tacos, el cual promueve el estacionarse sobre cordón amarillo en la curva del mismo, quitándole un carril al tráfico normal.

El transporte público pasa por la zona, sin embargo no hay paradas de autobuses techadas.





INTERSECCION DE AV. FIDEL VELAZQUEZ CON AV. BERNARDO REYES

Es una intersección con tránsito importante, siendo las horas de mayor intensidad de tráfico en sentido poniente oriente de 7:45 a 8:45 AM y por las tardes de 4:00 a 8:45 PM. En sentido poniente oriente, no hay datos que mencionen exista saturación en cualquier hora del día.

En dirección norte sur y sur norte, la Av. Bernardo Reyes no presenta problemas de saturación de tráfico, sin embargo las laterales para incorporarse a la Av. Fidel Velázquez, en horas pico se ve disminuida la velocidad de incorporación.

El único conflicto importante detectado en las visitas, fue la ocupación de un carril de circulación, por parte de clientes de un establecimiento de venta de comida, circulando por Av. Fidel Velázquez en dirección al oriente, en la vuelta a la derecha para incorporarse a la Av. Bernardo Reyes. Incluso se aprecian franeleros trabajando en ese punto.

AV. BERNARDO REYES

Esta vialidad presenta 4 carriles por sentido, en dirección norte sur y sur norte, existe semaforización solo en algunas intersecciones con las rotondas, que se explican con mayor detalle más adelante.

Cuenta con 3 puentes peatonales en el tramo de la intersección con Av. Fidel Velázquez y Av. Ruiz Cortines, dichos puentes están equidistantes entre sí.

Cuenta con banquetas amplias, de ancho uniforme, sin embargo se presentan desniveles y en algunos casos la banqueta se fusiona con el estacionamiento de los comercios instalados en dicha avenida.

El transporte público circula por dicha avenida en dirección norte sur / sur norte y en dirección oriente poniente / poniente oriente.

Cuenta con paradas techadas de autobús, sin embargo estas no están equilibradas en ambos sentidos, ubicando se en su mayoría sobre las rotondas en la zona, se cuentan con pasos peatonales seguros y no se apreció en la zona que se cuente con normativas de accesibilidad universal.

Esta vialidad tiene una gran importancia ya que como primer opción, llega al sur hasta la Av. Francisco I. Madero, y como segunda opción, también al sur se puede tomar Venustiano Carranza, y al norte topa con el Libramiento.

AV. BERNARDO REYES – PRIMER ROTONDA (Calle Lázaro Cárdenas)

Dicha rotonda, no funciona actualmente como rotonda, debido al bloqueo del paso a desnivel sobre la Av. Bernardo Reyes, sin embargo es importante dicha rotonda, debido a que se conecta con la calle Lázaro Cárdenas, en dirección oriente poniente, la cual es una vialidad de dos carriles por sentido, de los cuales dos carriles son utilizados como estacionamiento. Es una zona mixta de industria, servicios y vivienda.

Esta vialidad a su vez conecta con la calle Narciso Mendoza, en dirección norte sur, dicha vialidad tiene 2 carriles por sentido, siendo utilizados los carriles aledaños a la acera como estacionamiento. Esta vialidad es paralela a la Av. Bernardo Reyes, pero no llega hasta la Av. Ruiz Cortines.

En caso de circular en dirección sur-norte sobre la Av. Bernardo Reyes, y tener como destino la Av. Fidel Velázquez, para evitar la saturación vial por la lateral en el cruce de dichas avenidas se puede evitar tomando la calle Lázaro Cárdenas al oriente y luego tomar la Calle Luis Moreno, la Calle José Timoteo Rosales y por último la Calle Narciso Mendoza en dirección norte, para tomar la Av. Fidel Velázquez.

Las banquetas en dicha zona, aun y cuando son amplias y tienen un ancho uniforme presentan desniveles en ciertas zonas, así como invasiones por jardineras y cocheras. No hay pasos peatonales seguros.

AV. BERNARDO REYES – SEGUNDA ROTONDA (Calle Francisco Lagos Cházaro)

En dicha rotonda, si bien no funciona como tal, el uso de semáforos permite tener un retorno para los vehículos en dirección norte sur y sur norte.

Al igual que la rotonda anterior, teniendo como destino la Av. Fidel Velázquez, en dirección al oriente, se pueden tomar como vías alternas como la calle Luis Moreno, la Calle José Timoteo Rosales y por último la Calle Narciso Mendoza, en dirección sur norte, todas ellas de buenas dimensiones (16.00 – 17.00 mts).



Las banquetas son amplias y de dimensiones uniformes, sin embargo se aprecian cambios en los niveles y obstáculos en las mismas, no se cuenta con normas de accesibilidad universal en la zona.

AV. BERNARDO REYES – TERCERA ROTONDA (Calle Pedro Lascuráin / Calle Francisco León de la Barra)

Dicha rotonda, tiene las mismas características de la rotonda anterior, teniendo como destino la Av. Fidel Velázquez, en dirección al oriente, se pueden tomar como vías alternas como la calle Luis Moreno, la Calle José Timoteo Rosales y por último la Calle Narciso Mendoza, en dirección sur norte, todas ellas de buenas dimensiones (16.00 – 17.00 mts).

AV. BERNARDO REYES – CUARTA ROTONDA (Calle Díaz de la Vega)

Esta rotonda tiene las mismas características de la rotonda anterior, pero cuenta con la particularidad de que el transporte público circula por ahí, cruzando la Colonia Estrella, pasando por la Av. Bernardo Reyes, en dirección norte sur y sur norte.

INTERSECCION AV. RUIZ CORTINEZ CON AV. BERNARDO REYES

Dicha intersección, presenta buena conectividad vial norte sur / sur norte y oriente poniente / poniente oriente, en dirección norte sur se ubican 3 vías ferroviarias actualmente en uso. No se cuentan con retornos viales directos en ningún sentido, por lo que para poder retornar, se tiene que entrar a la colonia y buscar una avenida que cruce con una avenida principal y esta se encuentre semaforizada.

Al norte de la intersección y por la calle Felipe Guerra Castro cruce con la calle José Mariano Salas, es percibido un conflicto vial importante, debido a los comercios aledaños a dicha intersección, al tránsito de transporte de carga, y a los prestadores de servicio de vulcanizadora, ocupando en algunos casos hasta dos carriles de la vialidad, complicando el tránsito en dirección sur norte.

Con datos de tráfico histórico, de la plataforma Google Maps, podemos observar que en dirección norte sur, el tráfico presenta una disminución en la velocidad vehicular en un horario de 7:30 a 8:50 AM, y por las tardes no se observó un problema de este tipo, en esa misma dirección.

En dirección sur norte, se presenta tráfico moderado en un horario de 5:10 a 8:40 AM, habiendo congestionamiento importante vehicular de 6:10 a 8:05 AM.

En dirección oriente poniente, el tráfico es moderado en horario de 6:00 a 8:00 AM, pero no se tienen registros históricos de conflictos viales en esa intersección y en esa dirección.

Por otro lado, en dirección poniente oriente, se tienen registros de tráfico intenso en un horario de 6:00 a 8:00 PM, en semana laboral.

Es importante señalar que las laterales en todos sus sentidos, presentan tráfico moderado a intenso en horas pico, debido a que las avenidas a las que se pretende incorporar cuentan a su vez con tráfico similar.

Aun y cuando existen áreas de recreación públicas debajo de dicha intersección, no se cuentan con pasos peatonales seguros en dicha zona.

AV. RUIZ CORTINES

La Av. Ruiz Cortines en su tramo entre las intersecciones con la Av. Gonzalitos y con la Av. Bernardo Reyes, es una avenida importante en dirección oriente poniente y que cuenta con 3 carriles por sentido, a estos se suman 2 carriles de la ECOVÍA en el mismo sentido.

Presenta problemas en su dirección poniente oriente, debido a los comercios ubicados sobre la avenida y que en muchos casos utilizan un carril de la vialidad, para carga y descarga de mercancías o para entrada salida del estacionamiento directo sobre la Avenida.



Desde que la ECOVIA, transita por la zona, las vueltas a la izquierda fueron canceladas, ahora el procedimiento es vuelta a la derecha, circular por el interior de la colonia y buscar una vialidad con intersección que cuente con semáforo en dirección sur-norte, lo mismo en el sentido contrario.

Aun y cuando se tienen banquetas amplias y con un ancho uniforme, existen cambios de niveles, de materiales y en algunos casos, ocupados por estacionamiento de negocios, no se cuenta con normas de accesibilidad universal.

En las intersecciones en donde se ubican las estaciones de la ECOVIA, se contaba con cebras peatonales pintadas, sin embargo actualmente no es así.

En cuanto a la infraestructura de la ECOVIA, esta se encuentra con un nivel malo de mantenimiento y un estado de degradación. Actualmente no cuenta con vigilancia que evite que esta sea invadida por vehículos particulares, en hora pico.

Aun y cuando no hay ciclo vía en dicha avenida, es común que los ciclistas utilicen el carril central de la ECOVIA para circular por ahí





AV. ALFONSO REYES

La vialidad, en su tramo de Av. Bernardo Reyes hasta su intersección con Río Santiago, corre diagonalmente en sentido oriente poniente / poniente oriente, cuenta con 3 carriles por sentido, siendo dos para tránsito y uno para estacionamiento sobre la vía. En su tramo de la Calle Río Santiago hasta su intersección con Av. Ruiz Cortines corre en sentido norte sur / sur norte, en donde cuenta con el mismo número de carriles en ambos sentidos.

En el tramo de Av. Bernardo Reyes, se aprecia un problema de estacionamiento en parte por la Clínica 78 del IMSS, por los talleres mecánicos ubicados en esa zona, por las plazas comerciales y otros negocios aledaños, es frecuente la presencia de franeleros en dicha zona.

Se presenta en la zona vivienda, comercio, servicios y equipamiento educativo, lo que complica el tránsito en ciertas horas, como entrada / salida escuelas y vueltas a la izquierda.

Existe banqueta en la zona, pero esta no cuenta con un ancho uniforme, y en su mayoría por ampliaciones de viviendas, se presentan desniveles, aunado a que se presentan obstáculos en la banqueta, en su mayoría de publicidad de comercios aledaños, tambos de basura y extensiones de estacionamientos. Faltan pasos peatonales seguros y no se detectó que las banquetas cumplan con la norma de accesibilidad universal.

Hay transporte público en la zona, en ambos sentidos, pero no existen paradas techadas para los mismos.

En el tramo de Calle Río Santiago hasta la Av. Ruiz Cortines, se presentan problemas similares, sin embargo las vueltas a la izquierda son más comunes.

En la intersección de Río Panuco y Río Nazas, se detectó un mercado ambulante que se instala sobre la vialidad.

Esta vialidad presenta un tráfico ligero y usualmente se utiliza como alternativa para circular en hora pico.

Presenta banquetas con un ancho uniforme, pero con desniveles en algunos puntos y obstáculos como macetas, no se detectó que cumplan con las normas de accesibilidad universal.

CALLE CELULOSA

Dicha vialidad es de doble sentido en dirección norte sur / sur norte, cuenta con 3 carriles, un carril por sentido y un carril más de estacionamiento sobre la vía, del lado izquierdo en sentido sur norte, sin embargo en la parte norte, en donde la vivienda es más regular, se acostumbra estacionarse en ambos lados de la calle.

AVENIDA RODRIGO GOMEZ

La calle Rodrigo Gómez, también conocida como Avenida Central, en su tramo de Av. Ruiz Cortines a la Av. Fidel Velázquez, es una vialidad importante con 3 carriles por sentido en dirección norte sur y sur norte, su característica principal es que cuenta con metro elevado en el carril central.

Debido a que es una avenida importante, el uso de suelo es comercial y de servicios, en donde se cuenta con banquetas amplias, aun y cuando su ancho no es el mismo y en numerosas ocasiones se ve invadido para usarse como estacionamiento.

Es importante señalar que, esta vialidad pero en su tramo de Av. Lincoln hasta la Av. Ruiz Cortines, cuenta con un carril exclusivo para ECOVIA, en este mismo tramo y en ambas aceras, se aprecia en la zona la línea táctil para personas con discapacidad visual, sin embargo en algunos casos no se la ha dado mantenimiento al mismo o simplemente no se respeta.

Lo mismo pasa con la infraestructura de la ECOVIA, la cual se encuentra en mal estado por la falta de mantenimiento.

El transporte público circula por dicha vialidad y se encuentran paradas techadas en ambas aceras, se cuenta también con una estación de ECOVIA y 2 estaciones del metro.

No hay pasos peatonales seguros en la zona.

GLORIETA LINCOLN

En esta intersección es donde la ECOVIA se incorpora a la vialidad Rodrigo Gómez, para conectarse con la Av. Ruiz Cortines.

En esta vialidad se mezclan el transporte público, el Metro y vehículos particulares. No existe ciclo vía en la zona.

En esta rotonda se cuenta con dos paradas techadas de autobús una en cada acera.

A partir de esta rotonda se ubica la línea táctil en las banquetas para personas con discapacidad visual.

INTERSECCIÓN AV. GONZALITOS CON AV. LINCOLN

Esta intersección, cuenta en su sentido norte sur / sur norte con 3 carriles por sentido, además de 2 carriles para lateral izquierda y derecha.

En dirección oriente poniente / poniente oriente cuenta con 3 carriles por sentido, en esta misma dirección se cuenta con 2 carriles exclusivos de ECOVIA, uno por sentido.

Es importante señalar que sobre la Av. Abraham Lincoln se tiene potencialmente un recorrido importante, pues llega hasta el municipio de García.

En cuanto a nivel de tránsito, se aprecia en las imágenes de tránsito histórico que presenta mayor problema en sentido sur – norte en horario de 6:30 a 8:00 PM.

CALLE LUIS MORA

Esta vialidad corre diagonalmente en dirección oriente poniente / poniente oriente, tiene 2 carriles por sentido y en medio va una línea ferroviaria.

Es importante señalar que desde la ubicación de ECOVIA sobre la Av. Ruiz Cortines, las vueltas a la izquierda fueron canceladas, por lo que en caso de querer ir hacia el norte de la avenida, se tiene que incorporarse a la colonia para poder tomar una vialidad con semáforo que cruce en dirección sur norte, como la calle Tomas Alva Edison.

Esta vialidad cuenta con banquetas, con un nivel y anchos uniformes, salvo algunas pequeñas ocasiones se ve interrumpida por la ubicación de los troncocónicos sobre la banqueta.

Cuenta con semáforos en el cruce con la calle Tomas Alva Edison.

CALLE TOMAS ALVA EDISON

Esta vialidad es muy utilizada para poder tomar la Av. Ruiz Cortines en ambos sentidos o para cruzar dicha avenida y dirigirse a la zona industrial y posteriormente a la colonia Estrella y la Popular.



Tiene 2 carriles por sentido, Sobre esta vialidad y al norte de la Av. Ruiz Cortines es frecuente se genere tráfico en esta zona, debido a que por ahí circula el transporte público, vehículos particulares y transporte pesado que presta el servicio en zonas aledañas, un carril por sentido se utiliza como estacionamiento.

Las banquetas no cuentan con un ancho uniforme ni tienen un mismo nivel, estos espacios están frecuentemente invadidos por vehículos como estacionamiento en la zona.

En dirección hacia el sur, esta avenida topa con la Av. Cristóbal Colón, manteniendo el mismo ancho.

Algunos puestos de comida sobre la vía complican el libre tránsito vehicular.

3.1.2. AFOROS VEHICULARES

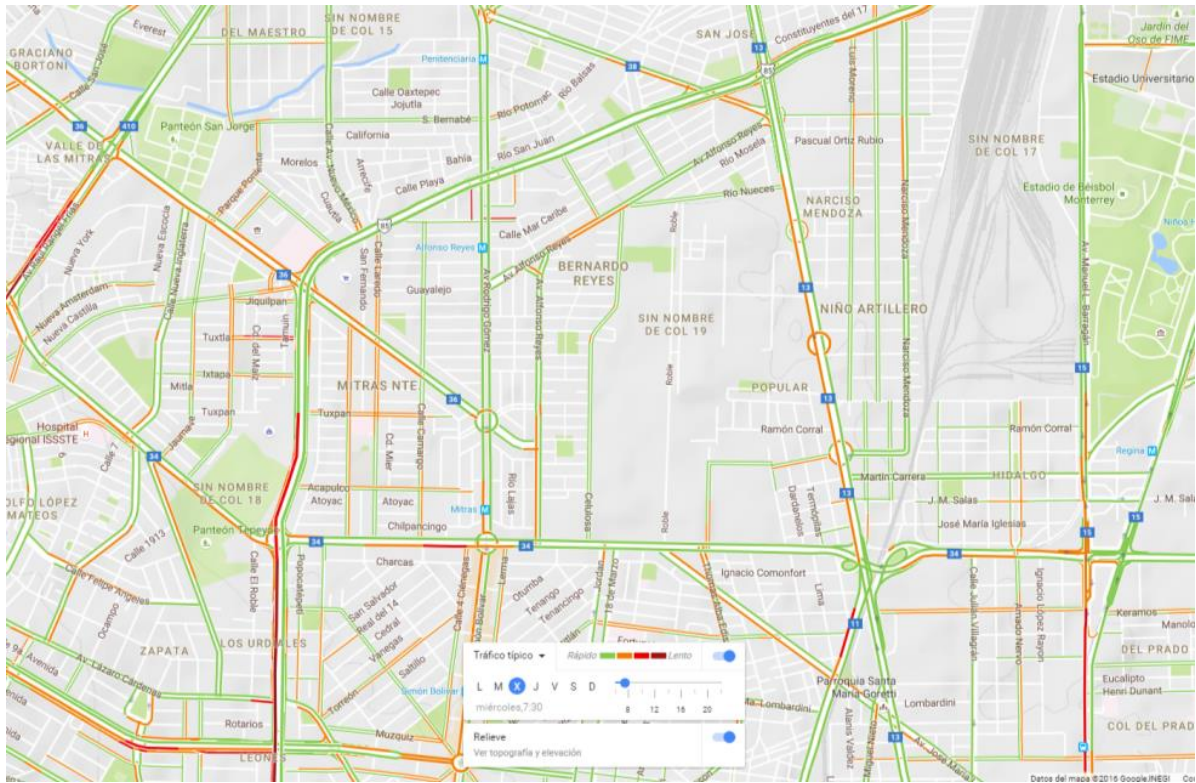
Las imágenes representan el tráfico histórico en la zona de estudio, la información se obtuvo de la plataforma Google Maps, para cuestiones de ejemplificar el tránsito vehicular en la zona, se tomó en consideración el día Miércoles, en tres horarios de mayor carga vehicular que son: 7:30 AM / 1:30 PM / 6:30 PM. El año del estudio es 2016.

En el horario matutino (ver imagen a continuación)

Se perciben pocos conflictos viales en esta hora del día, sin embargo es evidente que las velocidades de tránsito vehicular en sentido norte – sur sobre la Av. Gonzalitos, a la altura de la Av. Ruiz Cortines, se ven considerablemente disminuidas.

Sobre la Av. Bernardo Reyes se puede apreciar, en el mismo sentido, una disminución de las velocidades de tránsito vehicular, sin embargo estas no son representativas para considerarse.

Mapa 29. Tránsito vehicular histórico, Día Miércoles, 7:30 AM

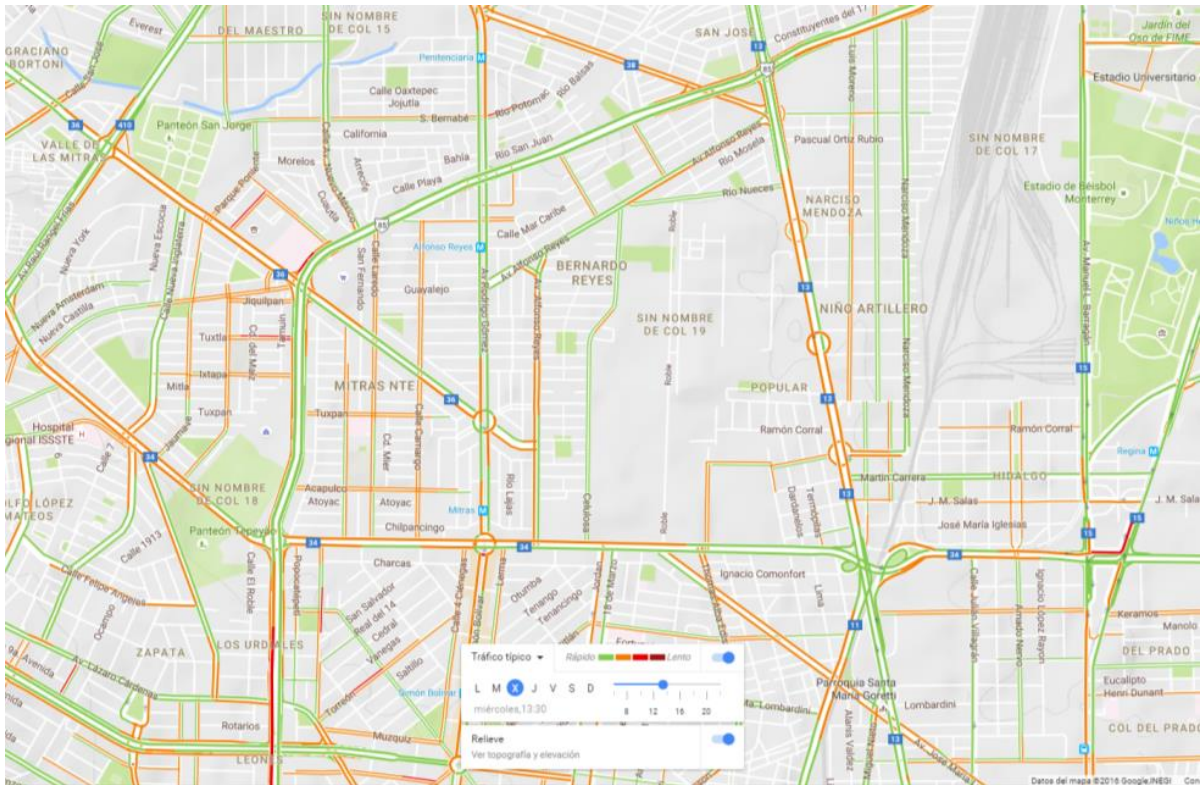


Fuente: Google Maps, Pestaña de Trafico.

En el horario de medio día (ver imagen a continuación)

En esta imagen se puede apreciar, que a la hora de comida no se localizan conflictos viales importantes, si bien las vialidades aledañas al polígono en estudio ven sus velocidades disminuidas, estas no llegan a causar un tránsito lento en la zona.

Mapa 30. Tránsito vehicular histórico, Día Miércoles, 1:30 PM



Fuente: Google Maps, Pestaña de Tráfico.

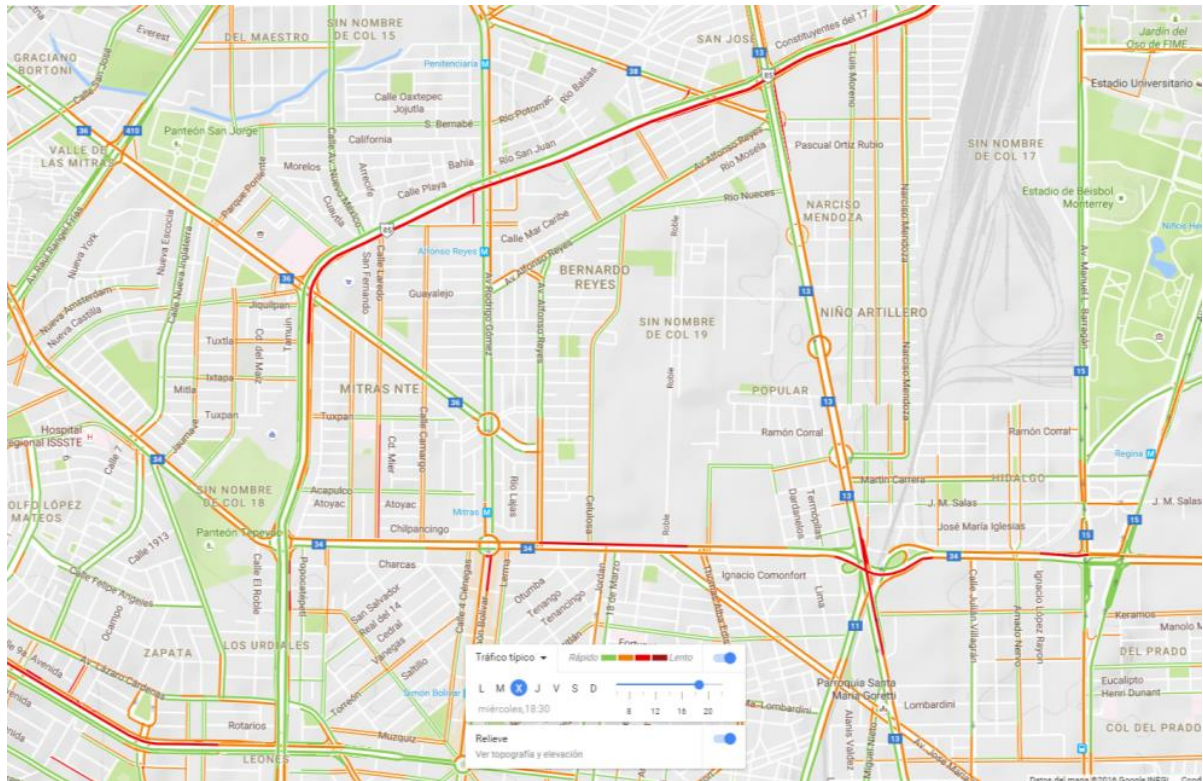
En el horario vespertino (ver imagen a continuación)

En este horario, se puede observar, disminución importante en la velocidad de circulación en tres puntos, siendo dos de estos, en dirección sur-norte, uno sobre la Av. Gonzalitos – Av. Fidel Velázquez y otro más sobre la Av. Bernardo Reyes en su intersección con la Av. Ruiz Cortines.

Se logra apreciar un tercer punto de conflicto vial, sobre la Av. Ruiz Cortines en dirección oriente – poniente, frente al predio en estudio.

Es importante señalar como las vialidades menores, que van por dentro de las colonias, son en muchos casos utilizadas por los automovilistas como opciones alternas al tráfico.

Mapa 31. Tránsito vehicular histórico, Día Miércoles, 6:30 PM



Fuente: Google Maps, Pestaña de Trafico.

3.2. TRANSPORTE PÚBLICO EXISTENTE

3.2.1. METRO

La línea 1 del Metro “Talleres – Exposición”, tiene una longitud de 18 Kilómetros de recorrido total, actualmente cuenta con 19 estaciones y se ubica a una distancia aproximada de 1,200 metros de nuestra zona de estudio. Sobre la avenida Rodrigo Gómez se ubican las estaciones de Mitras, Alfonso Reyes y Penitenciaría. Cabe mencionar que la línea es elevada y se ubica al centro de la vialidad antes mencionada.

Para las estaciones se cuenta con accesos de escaleras y elevadores para personas con discapacidad o dificultad de movilidad.

Es importante señalar que el Metro estará interconectado a al sistema de ECOVÍA, aumentando así su cobertura total a 62.1 kilómetros y el usuario tendrá más destinos disponibles con el mismo boleto.

Figura 5. Ecovía



Fuente: <http://ecovia.nl.gob.mx/>

3.2.2. ECOVÍA

La ECOVÍA es un sistema de transporte público del tipo Bus Rapid Transit (BRT) que en su totalidad cuenta con 30 kilómetros de longitud, circula por las avenidas Abraham Lincoln y Ruiz Cortines, dando servicio directo a los municipios de Monterrey, San Nicolás y Guadalupe, y mediante las rutas alimentadoras se beneficiará a los municipios de Apodaca, García y Santa Catarina.

Dicho sistema presenta carriles centrales exclusivos para dicho servicio, al sur del predio en estudio se ubican las estaciones de Celulosa y 20 de Noviembre, teniendo dos estaciones más al poniente del predio en estudio sobre la Av. Rodrigo Gómez se ubica la estación de Mitras, y en la Av. Abraham Lincoln se ubica la estación Rodrigo Gómez.

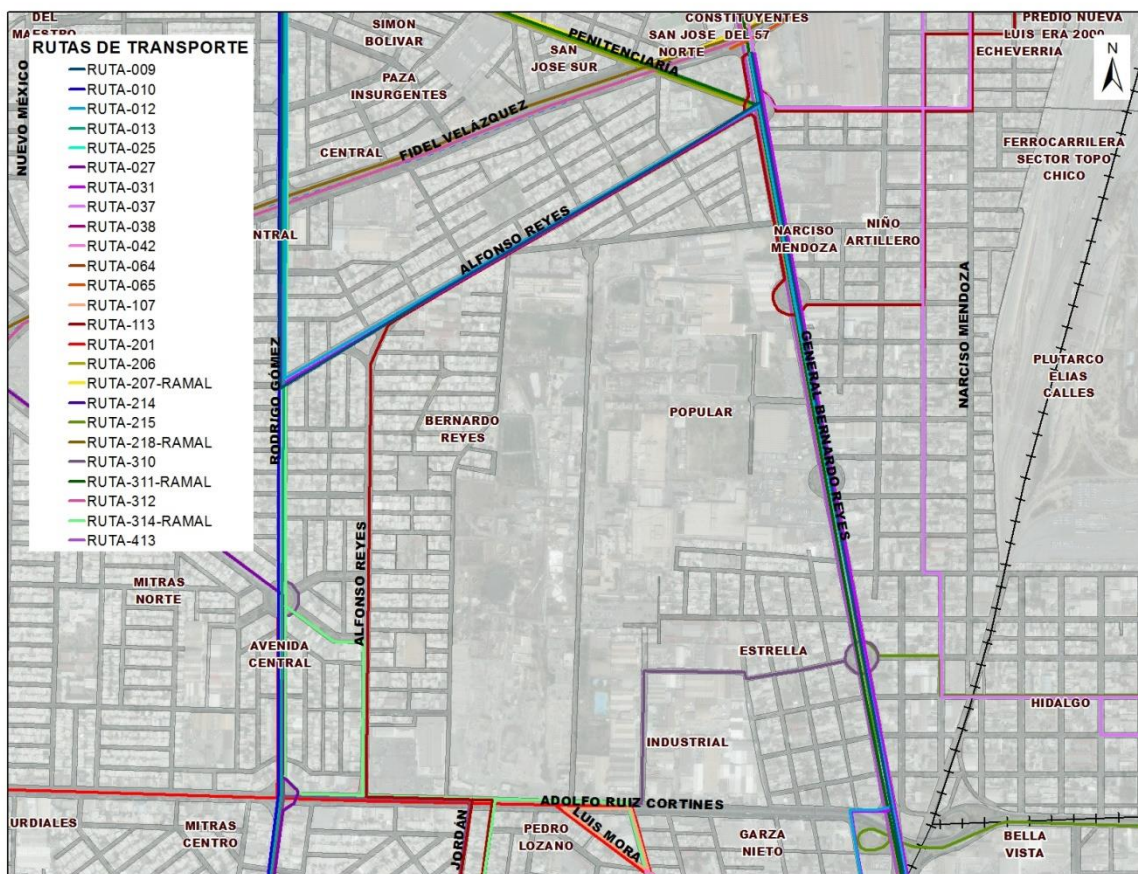
El pago de dicho sistema es compatible con el sistema Feria y no acepta pago en efectivo. El Sistema Feria es una tarjeta de prepago con recargas en tiendas de conveniencia y cajeros especializados.

Se tomó en consideración las normas de accesibilidad universal para el transporte público, las estaciones y los recorridos habituales de los pasajeros, sin embargo la falta de mantenimiento en los mismos ha menguado su servicio, lo mismo sucede con la infraestructura especializada para delimitar los carriles exclusivos del transporte, que visiblemente no han sido repuestos.

3.2.3. AUTOBUSES URBANOS

El Distrito Monterrey Norte ofrece innumerables posibilidades de comunicación a través del transporte público, dado que se encuentra en el punto de cruce de 25 rutas metropolitanas o ramales de las mismas. En el cuadro a continuación podemos observar la diversidad de orígenes y destinos de las mismas, que lo conectan con todos los puntos cardinales de la ciudad; sobre todo al nororiente, al poniente, al sur poniente y al centro de la ciudad.

Mapa 32. Trazos de las rutas de transporte público que circundan o atraviesan el Distrito Norte.



Fuente: Agencia estatal del transporte, Gobierno del estado de Nuevo León.

Cuadro 35. Rutas de transporte y recorridos que atraviesan el Distrito Norte.

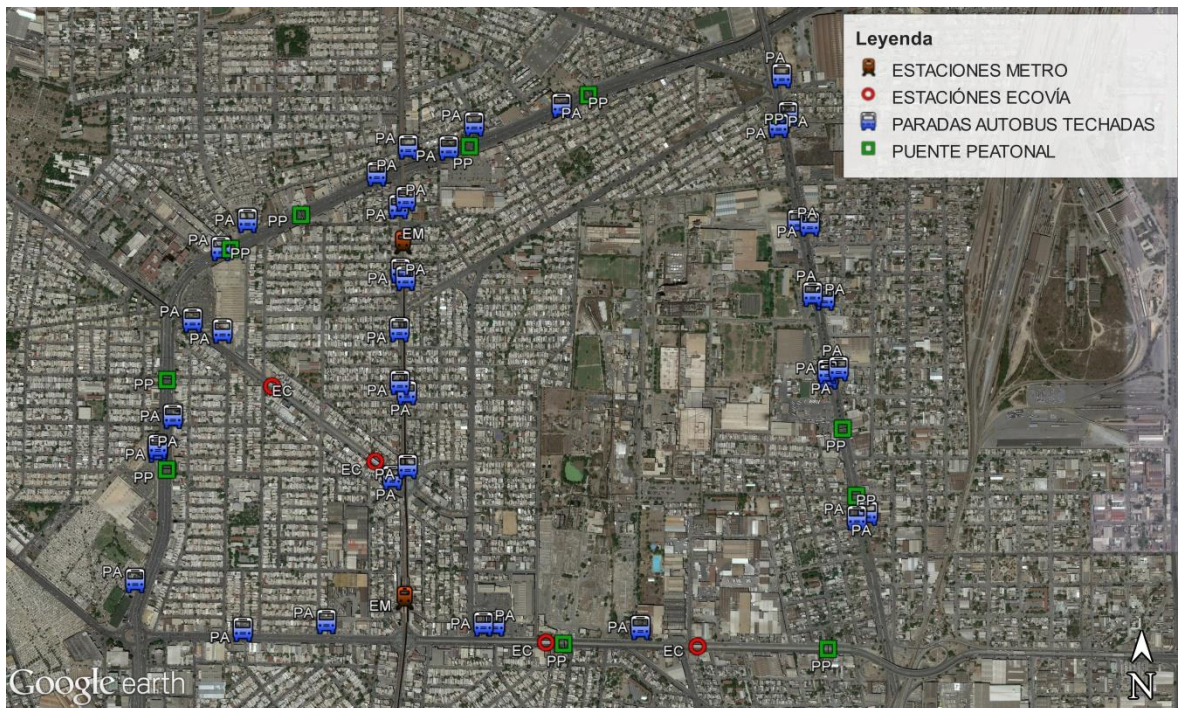
NUMERO DE RUTA Y NOMBRE	RECORRIDO
R-009 "FOMERREY 35-SANTA MARTHA-CENTRO"	GRAL. ESCOBEDO, COL. SAN MARCOS, CALLE FRAY MANUEL - MONTERREY, CENTRO, CALLE NICOLÁS BRAVO
R-010 "SECTOR 1-DIRECTO"	GARCÍA, COL. VALLE DE LINCOLN - MONTERREY, CENTRO, AV. FÉLIX U. GÓMEZ
R-012 "PLANTA"	MONTERREY, COL. SAN BERNABÉ XII SECTOR - MONTERREY, CENTRO, CALLE BENITO JUÁREZ
R-013 "AGROPECUARIA-CENTRO"	GRAL. ESCOBEDO, UNIÓN AGROPECUARIOS LÁZARO CÁRDENAS DEL NORTE, CALLE ANTIGUO CAMINO A SAN MIGUEL - MONTERREY, CENTRO, CALLE COLEGIO CIVIL
R-025 "VILLA MITRAS"	MONTERREY, COL. LOMAS DE SANTA CECILIA - GUADALUPE, CENTRO, CALLE MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA
R-027 "VALLE VERDE-PUNTA DE LA LOMA VESPERTINA/NOCTURNA"	MONTERREY, COL. VALLE VERDE, CALLE PELICANO - MONTERREY, COL. CORTIJO DEL RIO, AV. EUGENIO GARZA SADA
R-031 "SAN BERNABÉ-SANTUARIO"	MONTERREY, COL. LA ALIANZA, AV. ANTIGUOS EJIDATARIOS - MONTERREY, COL. ANCIRA, CALLE LAGUNA DEL CARMEN
R-037 "NIÑO ARTILLERO"	MONTERREY, COL. VALLE DE SANTA LUCIA, CALLE LIC. PEDRO ZORRILLA - MONTERREY, CENTRO, CALLE MARIANO MATAMOROS
R-038 "LIBRAMIENTO"	GRAL. ESCOBEDO, COL. SANTA MARTHA, CALLE STA. ENGRACIA - MONTERREY, CENTRO, CALLE VICENTE GUERRERO
R-042 "REALITO"	MONTERREY, COL. GARZA NIETO, AV. JOSÉ MARÍA LUIS MORA - GUADALUPE, COL. VEINTICINCO DE NOVIEMBRE, CALLE LIC. HÉCTOR FLORES
R-065 "LÁZARO CÁRDENAS"	SAN NICOLÁS DE LOS GARZA, COL. EL MIRADOR, AV. SENDERO DIVISORIO - MONTERREY, CENTRO, CALLE PADRE MIER
R-A107 "20 DE NOVIEMBRE-CENTRAL-ALAMEDA"	MONTERREY, COL. PEDRO LOZANO, AV. ADOLFO RUIZ CORTINES - MONTERREY, CENTRO, CALLE WASHINGTON
R-113 "CANTERAS-VALLE ORIENTE-NIÑO ARTILLERO"	MONTERREY, COL. LUIS ECHEVERRÍA, CALLE AARÓN SÁENZ - SAN PEDRO GARZA GARCÍA, COL. SANA ENGRACIA, AV. JOSÉ VASCONCELOS
R-201 "METRO-PERIMETRAL NORTE"	MONTERREY, COL. MITRAS NORTE, AV. RODRIGO GÓMEZ - SANTA CATARINA, TERMINAL TUESA
R-206 "SAN BERNABÉ-PUNTA DE LA LOMA"	MONTERREY, COL. FOMERREY 35, CALLE DE LAS UNIONES - MONTERREY, COL. CAMPESTRE MEDEROS, CALLE EMILIO GARZA MELÉNDEZ
R-207 "ESCOBEDO"	GRAL. ESCOBEDO, CENTRO, CALLE FRANCISCO I. MADERO - SAN NICOLÁS DE LOS GARZA, COL. VIEJO ANÁHUAC, AV. SAN NICOLÁS
R-207 "PENITENCIARIA"	GRAL. ESCOBEDO, CENTRO, CALLE FRANCISCO I. MADERO - SAN NICOLÁS DE LOS GARZA, COL. VIEJO ANÁHUAC, AV. SAN NICOLÁS (CAMBIA RECORRIDO CALLES)
R-A215 "BELLA VISTA-PENITENCIARIA-CIUDAD UNIVERSITARIA-REGINA"	MONTERREY, VALLE DEL TOPO CHICO, AV. RODRIGO GÓMEZ - MONTERREY, COL. DEL PRADO, CALLE VICENTE GUERRERO
R-218 "PABLO LIVAS-INFONAVIT"	MONTERREY, COL. ANTONIO VILLARREAL, CALLE COL. ANTONIO I. VILLARREAL - GUADALUPE, COL. JOSÉ LUIS MORA MARÍA, AV. ELOY CAVAZOS
R-218 "ROSITA-AZTECA"	MONTERREY, COL. ANTONIO VILLARREAL, CALLE COL. ANTONIO I. VILLARREAL - GUADALUPE, COL. UNIÓN MODELO, CALLE GRAL. PLUTARCO ELÍAS CALLES
R-310 "PENAL SAN BERNABE-FOME25-51"	MONTERREY, COL. LA ALIANZA, CALLE SANTA BÁRBARA - MONTERREY, COL. NIÑO ARTILLERO, AV. BERNARDO REYES
R-310 "RAMAL 110 PENAL-VALLE DE LINCOLN"	GRAL. ESCOBEDO, COL. LOMAS DE GARCÍA, CALLE LOMAS DE SAN JUAN - MONTERREY, COL. NIÑO ARTILLERO, AV. BERNARDO REYES
R-310 "RAMAL 112 MITRAS PONIENTE"	MONTERREY, COL. MITRAS PONIENTE, AV. SIERRA MADRE - MONTERREY, COL. NIÑO ARTILLERO, CALLE RÓMULO DÍAZ DE LA VEGA
R-311 "GRANJA PABLO LIVAS"	MONTERREY, COL. LA ALIANZA, AV. SAN BERNABÉ - MONTERREY, CENTRO, CALLE 15 DE MAYO
R-311 "MADRE SELVA"	MONTERREY, COL. MADRE SELVA, CALLE ABROJO - MONTERREY, CENTRO, CALLE 15 DE MAYO
R-311 "TOBOGÁN"	MONTERREY, COL. LA ALIANZA AV. CABEZADA - MONTERREY, CENTRO, CALLE 15 DE MAYO
R-312 "UNIDAD-SORIANA LINCOLN-MITRAS"	GRAL. ESCOBEDO, COL. VILLA DE SAN MARTIN, CALLE UNIDAD MAGISTERIAL - MONTERREY, COL. MITRAS CENTRO, AV. ADOLFO RUIZ CORTINES
R-314 "LAS PALMAS"	GARCÍA, COL. PARAJE SAN JOSÉ, AV. PARAJES - MONTERREY, COL. INDUSTRIAL, CALLE JULIÁN VILLAGRÁN

Fuente: Elaboración propia en base a trabajo de campo.

Aun y cuando en algunos cruces hay rampas para discapacitados, estas no son frecuentes, no existen cruces peatonales seguros y en lo general no se aprecia que se cumpla con las normas de accesibilidad universal.

Solo en un pequeño tramo de la Avenida Rodrigo Gómez se cuenta con guías táctiles para personas con discapacidad visual, no siendo el caso en la Avenida Ruiz Cortines, por donde continua el trazo de la ECOVÍA.

Mapa 34. **Paradas de autobuses techados, puentes peatonales, estaciones de ECOVÍA y Estaciones de METRO.**



Fuente: Elaboración propia en base a información de la Agencia Estatal del Transporte.

Cuadro 36. Disposición de equipamiento para movilidad peatonal.

DISPOSITIVO	CANTIDAD
PARADA AUTOBÚS TECHADA (PA)	39
PUENTE PEATONAL (PP)	11
ESTACIÓN METRO (EM)	2
ESTACIÓN ECOVÍA (EC)	4

Fuente: Elaboración propia en base a información de la Agencia Estatal del Transporte.

4. DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO

A manera de síntesis del diagnóstico, previo al pronóstico, establecemos un análisis de Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas, que nos permiten visualizar en un espacio breve las potencialidades y retos del Distrito Monterrey Norte.

4.1. FORTALEZAS

El Distrito Monterrey Norte está sumamente favorecido en muchos aspectos, lo que lo hace una zona especialmente favorable para proyectos de regeneración urbana con alta densidad. Su conectividad vial, su acceso al transporte público masivo, la cantidad de empleo y desarrollo económico que persiste en la zona, la mezcla vigente de usos de suelo, la gran capacidad de crecimiento en su infraestructura, y el excelente acceso a todo tipo de equipamiento público educativo y de salud, entre otros, permite prever que la zona puede ser sumamente atractiva para gran cantidad de personas y familias, así como de comercios y empresas de servicios, con necesidad de un espacio estratégicamente localizado en la ciudad.

A continuación señalaremos de manera sintética las principales fortalezas del distrito.

MARCO LEGAL

- Tendencias globales y nacionales.

El primer aspecto tiene que ver con las tendencias internacionales, nacionales y estatales en materia de regeneración urbana, ciudad compacta y densificación. Señalemos entre ellos los acuerdos de HÁBITAT III, suscritos por México en Quito Ecuador, en octubre de 2016; la Nueva Ley General de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano que promueva la movilidad sustentable las ciudades compactas y la densificación; los Postulados del Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2012-2018, que enfatizan los mismos aspectos; los postulados del Plan Estratégico Nuevo León 2015-2030, que se pone como meta lograr la densificación estratégica e incrementar los viajes en transporte público, entre otros instrumentos normativos.

- Capacidad de los usos de suelo

En el ámbito municipal, el Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, considera a este Distrito como una zona de regeneración urbana susceptible de densificación. De hecho, la franca colindante al sur y al poniente con el Metro, tiene la posibilidad de máxima densidad y beneficios en materia de estacionamiento y usos mixtos.

CONECTIVIDAD URBANA

El segundo aspecto tiene que ver con la excelente conectividad vial del Distrito Monterrey norte con una gran parte de la ciudad.

- Al poniente a través de la avenida Lincoln y de la avenida Ruiz Cortines, con toda la zona residencial de las Cumbres.
- Al oriente a través de la Avenida Fidel Velázquez, que lo lleva rápidamente al campus de la Universidad Autónoma de Nuevo León; así como por la Avenida Ruiz Cortines, conectando con la zona industrial del oriente, incluyendo otros distritos densamente poblados como Céntrika;
- Al sur, las opciones son diversas e importantes: a través de la avenida Venustiano Carranza se vincula directamente con la zona de servicios corporativos y profesionales de Valle Oriente; asimismo, a través de la avenida Fidel Velázquez sur, se vincula con la zona médica del oriente de la ciudad y con el municipio de San Pedro Garza García; también la avenida Simón Bolívar lo conecta con la zona médica universitaria y con la zona residencial y de oficinas que circunda al cerro del Obispado; a través de la avenida Bernardo Reyes en dirección sur, lo conecta con la zona comercial y de servicios de la avenida Madero y Colon, y articulándose con las avenidas Cuauhtémoc y Pino Suárez, llega directamente al centro Metropolitano; asimismo, a través de la avenida Luis Mora, se conecta con la zona Industrial colindante con la Cervecería Cuauhtémoc.
- Al norte, a través de las avenidas Rodrigo Gómez o (Central) y con Bernardo Reyes, se vincula con la zona popular del norte, permitiéndole enlazarse a través del anillo de la Unidad con el municipio de san Nicolás de los Garza y la zona industrial del municipio de Escobedo.

MOVILIDAD EN TRANSPORTE PÚBLICO

Una de las fortalezas más significativas del Distrito Monterrey Norte es que cuenta con acceso a importantes líneas de transporte público, tanto masivo, con la línea 1 del metro y la Ecovía, como de autobuses urbanos.

- Metro. La línea 1 del metro que va desde el municipio de Guadalupe hasta la zona de San Bernabé, vincula al distrito con los principales puntos de empleo y vivienda de la ciudad. Cuenta con dos estaciones a proximidad, la primera, la estación Mitras, colinda con el límite poniente del Distrito, y la segunda la estación Alfonso Reyes, unos metros al norte de la avenida del mismo nombre.
- ECOVÍA. La Línea de BRT de Monterrey pasa frente al lindero sur del Distrito. Esta recorre desde la avenida Lincoln, casi en los límites con el municipio de García, hasta el municipio de Guadalupe, a través de la avenida Ruiz Cortines.
- AUTOBUSES URBANOS. El Distrito es servicio por 25 líneas de autobuses urbanos, que lo conectan de manera directa con la mayor parte de la zona metropolitana, a excepción de suroriente de la ciudad.

DESARROLLO ECONÓMICO

- Empleos en la zona. El Distrito cuenta con 719 establecimientos de diversos giros, de lo industrial hasta los servicios que emplean a aproximadamente 11,577 trabajadores.

Destacan la Industria Manufacturera con 3,634 empleos, Transporte y Logística con 2,403 empleos, el Comercio Mayorista con 1,284 empleos, los Servicios Profesionales, donde se contabilizan 46 establecimientos con 1,011 empleos, lo que da un promedio de 22 empleos por establecimiento; además el Comercio Minorista representa 1,083 empleos entre 162 locales y los Servicios de reparación, mantenimiento y personales, que representan 609 empleos, repartidos entre 130 locales.

CAPACIDAD DE LA INFRAESTRUCTURA

- Agua potable. Una ventaja significativa del Distrito monterrey norte, con respecto a cualquier otra zona de la ciudad es la gran capacidad de la infraestructura existente en su entorno. En los Límites del Distrito pasa una línea del anillo de transferencia de la ciudad, que se abastece de pozos localizados en la misma zona, y cuenta con dos grande tanques de almacenamiento desde donde se surten las redes secundarias por gravedad. De manera que le abastecimiento de agua está garantizado para un volumen importante de viviendas.
- Drenaje Sanitario. Al igual que con la red de agua potable, la zona tiene acceso a varios colectores principales de drenaje sanitario que conducen hacia la planta de tratamiento norte.
- Drenaje Pluvial. En materia de drenaje pluvial, aunque la red está incompleta, a proximidad del Distrito pasan varios Colectores pluviales Principales, bajo la avenida Fidel Velázquez, y las Avenida Ruiz Cortines, de manera que es factible el conducir las aguas excedentes, que no puedan ser captadas en obras de retención, hacia esa tuberías maestras.
- Energía Eléctrica. El Distrito cuenta con dos grandes subestaciones eléctricas, una privada y otra públicas, con capacidad suficiente para una expansión importante de la vivienda.
- Telecomunicaciones. El Distrito está conectado a todos los sistemas de voz y datos disponibles en el norte de la ciudad de monterrey.

EQUIPAMIENTO PÚBLICO Y PRIVADO

Una de las mayores fortalezas del Distrito es la capacidad el equipamientos público y privado que se localiza tanto dentro como en su periferia inmediata. 3 panteones, 6 instalaciones de salud de carácter regional, 5 grandes centros comerciales de tipo Comunitario y 21 establecimientos educativos públicos, con capacidad excedentaria. Al respecto solo al interior del Distrito estimamos que se tiene una capacidad en equipamiento público para una población tres veces mayor a la actual.

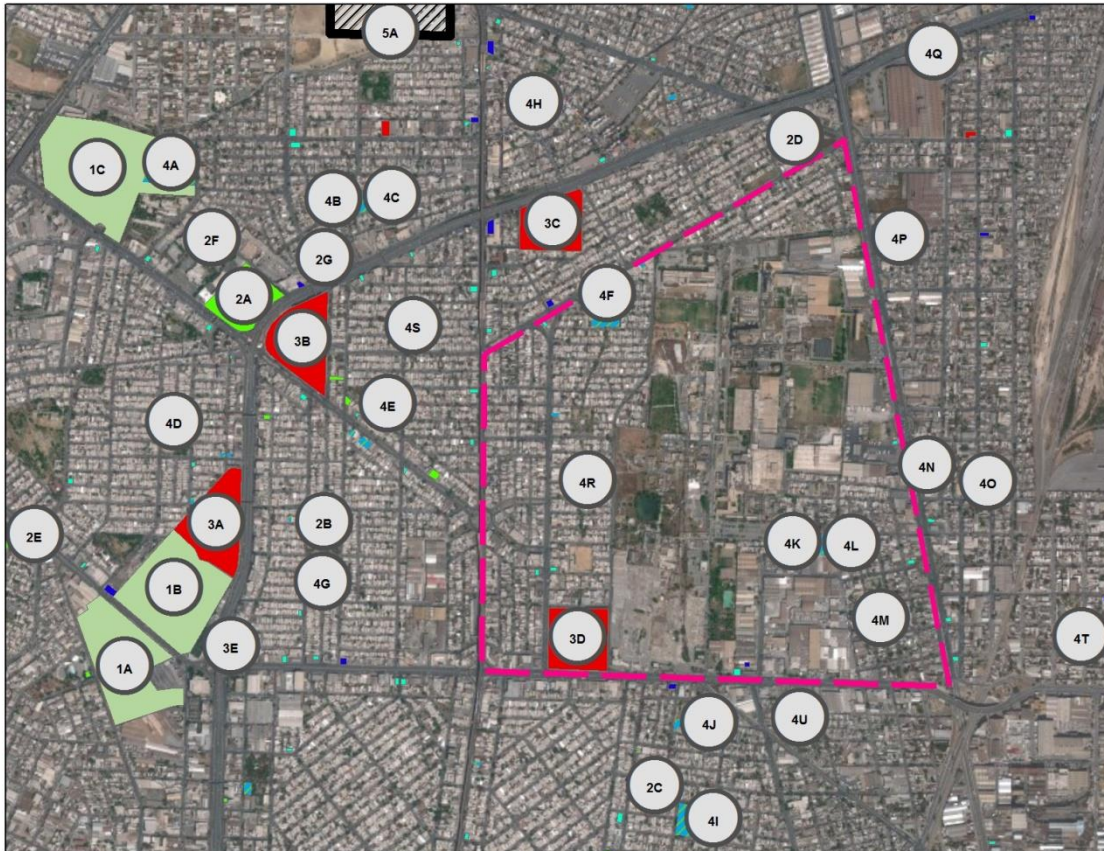
Adicionalmente, el Distrito cuenta con un club deportivo de gran tradicional, dedicado al futbol americano (Club Vikingos, A.C.)

Cuadro 37. Principales equipamientos públicos y privados en el Distrito y su periferia inmediata

NOMBRE	NÚMERO
PANTEONES	
PANTEON TEPEYAC	1A
PANTEON DEL ROBLE	1B
PANTEON SAN JORGE	1C
SALUD	
IMSS HOSPITAL DE ESPECIALIDADES (HES) #25	2A
SNTE CLINICA HOSPITAL SECCION 50	2B
IMSS HOSPITAL GENERAL DE ZONA #17	2C
IMSS HOSPITAL UNIDAD DE MEDICINA FAMILIAR #28	2D
HOSPITAL REGIONAL ISSTE	2E
CRUZ VERDE MUNICIPAL DE MONTERREY	2F
COMERCIO	
SAM'S CLUB GONZALITOS	3A
SORIANA HIPER LINCOLN	3B
SORIANA FIDEL VELAZQUEZ	3C
SORIANA RUIZ CORTINEZ	3D
PLAZA GONZALITOS	3E
EDUCACIÓN	
ESCUELA CONSTITUCIÓN CLUB DE LEONES #9	4A
JARDÍN DE NIÑOS JOSÉ MARÍA MORELOS	4B
ESCUELA CLUB DE LEONES #3 PROFRA. MARIA DE LEÓN	4C
UNIVERSIDAD AUTONOMA DE NUEVO LEÓN PREPARATORIA #9	4D
ESCUELA PRIMARIA AÑO DEL SENADO/ESCUELA PRIMARIA ANASTACIO A. TREVIÑO	4E
ESCUELA SECUNDARIA #23 FRANCISCO I. MADERO	4F
CENTRO DE BACHILLERATO TÉCNOLOGICO INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS #22	4G
ESCUELA CLUB DE LEONES #2 "ESCUADRON 201"	4H
ESCUELA SECUNDARIA #6 "CENTENARIO DE LA CONSTITUCION"/ESCUELA SECUNDARIA #16 "5 DE FEBRERO"	4I
ESCUELA PRIMARIA JOEL ROCHA/ESCUELA PRIMARIA PROFESOR EMETERIO LOZANO	4J
ESCUELA SECUNDARIA #25 IGNACIO ALLENDE/ESCUELA SECUNDARIA #9 MIGUEL HIDALGO"	4K
ESCUELA CLUB DE LEONES #7 CRISTOBAL COLÓN	4L
UNIVERSIDAD PEDAGÓGICA NACIONAL MONTERREY	4M
COLEGIO CLUB DE LEONES #1	4N
ESCUELA PRIMARIA GENERAL EMILIANO ZAPATA	4O
ESCUELA PRIMARIA FEDERAL NIÑO ARTILLERO/ESCUELA PRIMARIA FEDERAL LEONA VICARIO	4P
ESCUELA CLUB DE LEONES #4 PRIMARIA NARCIZO MENDOZA/ESCUELA PRIMARIA SANTIAGO F. XICOTENCATL	4Q
JARDÍN DE NIÑOS ALFREDO MADRIGAL	4R
ESCUELA PRIMARIA PROFESOR ELISEO B. SANCHEZ	4S
ESCUELA PRIMARIA MIGUEL HIDALGO/ESCUELA SECUNDARIA #61 LIC. JAVIER ROJO GÓMEZ	4T
JARDÍN DE NIÑOS MACEDONIO GARZA CANTÚ	4U
OTROS	
CENTRO DE PREVENCION Y READAPTACION SOCIAL TOPO CHICO (CERESO)	5A

Fuente: Análisis cartográfico y visita de campo.

Mapa 36. **Ubicación de principales equipamientos en el Distrito y su periferia inmediata.**



Fuente: Análisis cartográfico y visita de campo.

MERCADO POTENCIAL

- Sector Servicios. Por último una fortaleza menos tangible pero no por ello de menor importancia es el mercado potencial existente en la zona. Gracias a su excelente conectividad con buena parte de la ciudad, tanto en vías metropolitanas como en turas de transporte en autobús, METRO o ECOVÍA, el distrito representa una excelente área de oportunidad para el establecimiento de edificios de oficinas, tanto para despachos de servicios profesionales como para oficinas de apoyo a los Corporativos de la ciudad (Back office), consultorios médicos y equipamientos de educación superior.
- Vivienda. El mercado potencial de vivienda para la zona es sumamente importante. Partamos del potencial de regeneración urbana y de densificación del Distrito, a través de edificios multifamiliares. Para ocupar esas unidades se cuenta con el mercado potencial de hijos e familia de todo el norponiente del municipio de Monterrey, en donde radicaban

en 2010 alrededor de 821,289 personas, de las cuales 369,529 tenían menos de 25 años de edad, 377,354 de 25 a 60 años, y 74,406 más de 60 años de edad.

Seguramente de 2010 a la fecha habrán cambiado un poco, pero ante la falta de información a nivel AGEB en 2015 consideramos que se habrán mantenido más o menos estables. Esto significa que la zona Monterrey Poniente tiene un mercado potencial de 184,765 nuevas parejas jóvenes, es decir un promedio de 9,238 anuales durante 20 años; y si consideramos únicamente las parejas potenciales que se podrían formar en hogares provenientes de vivienda Media, Media Residencial y Residencial, tendríamos 24,448 nuevas parejas potenciales, o sea un promedio de 1,222 parejas al año durante 20 años. Conforme la teoría del desdoblamiento familiar, que implica que las parejas tienden a establecer su hogar en el área de influencia de su vivienda actual, esas nuevas parejas podrían potencialmente localizarse en el Distrito Monterrey Norte.

Cuadro 38. Población que habitaba en la zona Monterrey Poniente en 2010, por segmento de edad y de nivel de vivienda actual.

NIVEL DE VIVIENDA	Población				PORCENTAJES			
	Total	Menos de 25 años	25 a 60 años	60 años y mas	Total	Menos de 25 años	25 a 60 años	60 años y mas
AUTOCONSTRUCCIÓN	231,952	114,748	101,432	15,772	28%	31%	27%	21%
CONSOLIDADA	174,923	75,058	77,831	22,034	21%	20%	21%	30%
INTERÉS SOCIAL	237,410	109,500	110,217	17,693	29%	30%	29%	24%
MEDIA ECONÓMICA	48,362	19,971	24,424	3,967	6%	5%	6%	5%
MEDIA	48,172	18,843	23,806	5,523	6%	5%	6%	7%
MEDIA RESIDENCIAL	50,481	19,839	25,493	5,149	6%	5%	7%	7%
RESIDENCIAL	27,184	10,214	12,818	4,152	3%	3%	3%	6%
OTROS	2,805	1,356	1,333	116	0%	0%	0%	0%
	821,289	369,529	377,354	74,406	100%	100%	100%	100%

Fuentes: INEGI, censo de Población y Vivienda 2010, a nivel AGEB. Segmentación, URBIDATA.

Pero no solo eso, también existen 188,677 hogares con jefes de familia entre 25 y 60 años, que constituyen una demanda potencial para mejoramiento de su hogar de 9,434 unidades anuales por 20 años o de 1,553 unidades anuales por 20 años, entre las familias que radicaban en AGEB de nivel Medio hacia arriba.

Finalmente, también tendríamos un mercado potencial entre los adultos mayores a 60 años, que constituiría un mercado potencial de 1860 y 371 unidades anuales por los próximos 20 años, entre el total de habitantes o de personas que radican en vivienda de Media hacia arriba, respectivamente.

Es cierto que estas familias u hogares unipersonales pueden optar por dirigirse a la periferia más alejada, o a otra zona de la ciudad. Pero considerando la calidad de equipamiento, transporte y conectividad del Distrito Monterrey norte, consideramos factible que una parte de esta población se dirija al Distrito, siempre que las condiciones de habitabilidad, calidad de vida y espacio público sean suficientemente atractivas.

4.2. DEBILIDADES

Si bien el Distrito monterrey norte poseen innegables cualidades en materia de infraestructura, localización, equipamiento y mercado potencial, también tiene algunas debilidades que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano deberá tratar de resolver.

PÉRDIDA POBLACIONAL POR ENVEJECIMIENTO

Una debilidad intrínseca tiene que ver con la pérdida poblacional por envejecimiento de las familias que ahí radican. Como se vio en el diagnóstico, 20.5% de la población residente es mayor a 65 años de edad. Esto conlleva por una parte a un menor uso de los equipamientos existentes, con riesgo de desaparición en el mediano plazo; cambios de uso de suelo irregulares en algunas viviendas, generando problemas diversos, en particular de estacionamiento; y envejecimiento de las viviendas y eventualmente abandono de las viviendas mismas.

Esta situación ya es claramente visible en el Centro del Municipio de Monterrey, lo que genera una espiral negativa de deterioro difícil de detener.

ENVEJECIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA

Paralelo al envejecimiento poblacional se observa un envejecimiento de la infraestructura. Contrariamente al equipamiento, que está visible y recibe mantenimiento periódico, la infraestructura subterránea envejece sin que se le dé un mantenimiento adecuado. Así, por ejemplo muchas de las tuberías de drenaje sanitario, particularmente las que fueron construidas con tuberías de barro o de cemento, ya se encuentran desgastadas o inexistentes, en su mitad superior, por efecto de la corrosión que ocasiona el gas metano en este tipo de materiales.

Las tuberías de agua potable comúnmente tienen mayor duración y mejor mantenimiento, pero es probable que en varias zonas también requieran un cambio.

En cuanto a la infraestructura eléctrica, si viene ésta tiene un mantenimiento relativamente bueno por parte de la Comisión Federal de Electricidad, con las nuevas tendencias de uso de equipos eléctricos, sobre todo de aire acondicionado, debe de realizarse una revisión integral de la red para garantizar su correcta operación en el largo plazo.

PASIVOS AMBIENTALES

Como toda zona con pasado industrial, el Distrito Monterrey Norte enfrenta algunas problemáticas de pasivos ambientales que han quedado de las operaciones fabriles del pasado, o de las actuales. Por ello, será importante que cualquier proyecto de regeneración o densificación urbana esté precedido de los debidos dictámenes ambientales, conforme a la legislación federal y estatal en la materia.

INFRAESTRUCTURA PLUVIAL INCOMPLETA

Otra deficiencia que debe ser atendida se refiere a la infraestructura Pluvial, la cual se encuentra incompleta. Ciertamente no se registran en la zona problemas de encharcamiento o inundación graves, gracias a que posee pendientes adecuadas y algunas tuberías principales en el perímetro,

pero o cualquier proyecto de regeneración deberá de establecer una infraestructura de manejo de agua pluvial, que haga un uso racional y sustentable del recurso, y arroje los excedentes en las tuberías adecuadas, previa filtración.

FALTA DE MOVILIDAD ALTERNATIVA

Por más que la movilidad en transporte público tiene una amplia cobertura, y que algunas colonias cuentan con parques lineales que garantizan una circulación segura para peatones y ciclistas, el perímetro industrial del Distrito carece de condiciones para que se pueda dar una movilidad alternativa, en particular en bicicleta, de manera cómoda y segura.

ESPACIO PÚBLICO EN MAL ESTADO

Al igual que en lo referente a la movilidad alternativa, el espacio público, particularmente las banquetas, muestran un gran deterioro, irregularidad, falta de arborización y materiales descuidados, sobre todo en el perímetro industrial del Distrito. Esto es particularmente importante dado que la zona cuenta con abundante transporte público, pero las banquetas no están adecuadas ni en calidad, ni en su sección o amplitud, para recibir al gran número de peatones.

Por otra parte, la zona en su conjunto carece de banquetas adecuadas a las normas de accesibilidad universal, problemática sensible si consideramos que 20.5% de la población es adulto mayor a 65 años.

IMAGEN URBANA DE MALA CALIDAD

Al igual que el espacio público, el perímetro del Distrito presenta problemas de mala calidad de la imagen urbana, aunque algunas de sus colonias residenciales tienen una imagen relativamente buena; aunque con falta de mantenimiento en su arborización.

Las avenidas Bernardo Reyes y Adolfo Ruiz Cortines, ofrece el aspecto desordenado característico de las zonas industriales antiguas del país. Pero la avenida que ofrece el aspecto menos atractivo es Rodrigo Gómez o avenida central debido a la presencia del metro elevado, que reduce la iluminación de la zona, y carece de arborización.

En cuanto a la Avenida Alfonso Reyes, esta ofrece un aspecto un poco más agradable, aunque también tiene problemas de arborización insuficiente y banquetas en estado de deterioro.

4.3. AMENAZAS

ABANDONO PROGRESIVO

Si bien ya se comentó como una debilidad, el Distrito Monterrey Norte tiene una amenaza a largo plazo, que es su abandono como zona residencial, dado el creciente envejecimiento de su población.

PROXIMIDAD AL CERESO DE TOPO CHICO

Otra amenaza potencial tiene que ver con la cercanía de la zona al Cerezo del Topo Chico, que como todos los centros de reclusión es un punto de conflictos frecuentes. Si bien la distancia que separa al Distrito del Penal es del orden de 1,200 mts, y existe por cierto un proyecto de traslado del mismo hacia otra ubicación, su presencia no deja de ser un elemento negativo, que puede representar una amenaza para la regeneración sobre todo considerando los segmentos de ingreso medios y medio altos de la población.

4.4. OPORTUNIDADES Y PRONÓSTICO

Luego de conocer las fortalezas, debilidades y amenazas que ofrece el Distrito Monterrey Norte, y su área de influencia, mismas que sintetizan buena parte del Diagnóstico de este Programa Parcial, nos quedan más claras las oportunidades de mejorar y alcances posibles de la regeneración urbana del mismo.

PROYECTO INTEGRAL DE REGENERACIÓN URBANA

Por la calidad y potencial de crecimiento de equipamiento e infraestructura, además de contar con una reserva potencial de 85 hectáreas en áreas industrial en proceso de desocupación, el Distrito Monterrey Norte ofrece una oportunidad extraordinaria para una regeneración integral. Esta deberá contener mecanismos para la renovación de la Renovación de Infraestructura, equipamiento y construcción habitacional y de servicios en los siguientes rubros:

- Ampliación de la capacidad de los colectores de drenaje sanitario en las zonas ya urbanizadas,
- Instalación de nuevas tuberías de drenaje sanitario en las zonas industriales en proceso de desocupación,
- Construcción de plantas de tratamiento de aguas residuales para captar las descargas adicionales, y utilizar dicho recursos para riesgo de áreas verdes, y en su caso reutilización dentro de la vivienda.
- Renovación de las tuberías de agua potable en las zonas ya urbanizadas,
- Introducción de nuevas tuberías de agua potable en las zonas industriales en proceso de desocupación, y en su caso tendido de nuevas redes maestras provenientes de las tuberías principales que se localizan en el perímetro del Distrito,
- Revisión y mejoramiento de las redes de infraestructura eléctrica en todo el Distrito,
- Mejoramiento en el equipamiento educativo existen en el Distrito, para captar una mayor demanda interna,
- Programa integral de espacio público de calidad, incluyendo mejoramiento de banquetas y re arborización en las zonas ya urbanizadas, con énfasis en el perímetro de las avenidas Ruiz Cortines, Bernardo Reyes, Rodrigo Gómez y Alfonso Reyes donde se concentra el flujo peatonal asociado al transporte público. Este deberá incluir mobiliario urbano, paraderos de transporte, e iluminación.
- Programa Maestro de espacio público para la zona industrial en proceso de desocupación

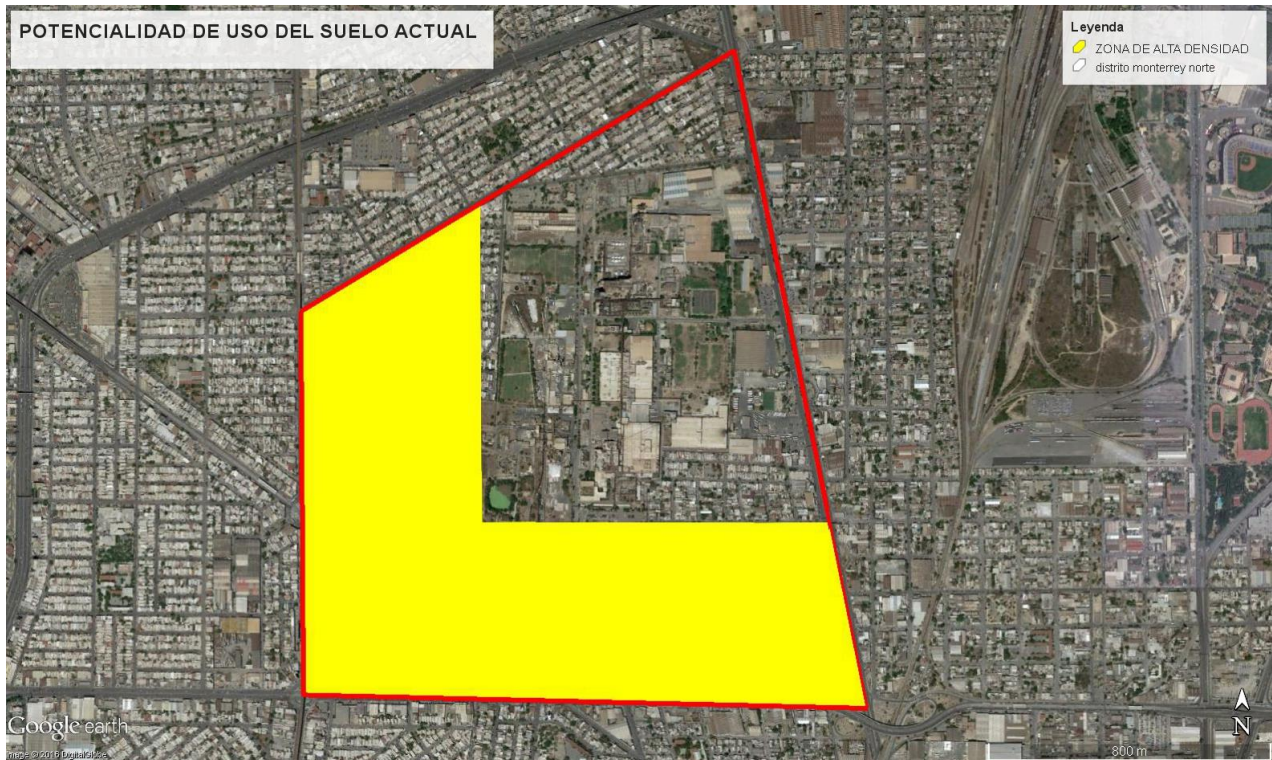


- Facilidades para la movilidad alternativa, con la introducción de carriles exclusivos para bicicleta en las calles locales internas al Distrito comunicando las zonas de trabajo y educación, con las zonas habitacionales y de transporte público masivo.
- Manejo integral del agua pluvial introduciendo infraestructura verde en las zonas industriales en proceso de desocupación.
- Densificación General del Distrito, haciendo énfasis en los perímetros de las zonas que cuentan con transporte público masivo, como son las avenidas Adolfo Ruiz Cortines y Rodrigo Gómez; y las 85 hectáreas del polígono industrial en proceso de desocupación. Este proceso de re densificación, podrá alcanzar los máximos niveles permitidos por la legislación estatal, pero deberá hacerse por etapas, garantizando que las zonas industriales queden libres de pasivos ambientales y que la infraestructura y el equipamiento correspondan a los estándares adecuados para una elevada calidad de vida de la población que resida o labore en la zona.
- Promoción del uso mixto, con énfasis en actividades de sector terciario, una zona de oficinas en edificios de mediana altura, y servicios médicos.
- Ampliación de avenidas internas, en particular las calles Celulosa y Roble, con 3 carriles por sentido, y camellón arbolado al centro, así como facilidad para movilidad alternativa.

4.4.1. POTENCIALIDADES EN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE

El Plan de Desarrollo Urbano vigente en el municipio de Monterrey otorga a la zona aledaña al Distrito una gran potencialidad de desarrollo de vivienda, debido a que se encuentra dentro de la franca de 500 mts de distancia con respecto a la línea de ECOVÍA y del METRO, por lo que se le otorga la máxima densidad permitida por la ley, o sea 150 viviendas por hectárea. Para el resto del área, se tiene una densidad aprobada de D9, que equivale a 95 viviendas por hectárea.

Mapa 37. Potencialidad de uso de suelo actual



Fuente: Elaboración propia con base en información del Plan de Desarrollo Urbano de Monterrey 2013-2025

Con base en esta información elaboramos una proyección realista de cómo podría comportarse el Distrito una vez que se apliquen las densidades posibles. Para ello hemos considerado una posibilidad de éxito, en función de la complejidad de los proceso de densificación. Para la zona popular, donde los terrenos son muy pequeños, y por lo mismo la densificación es muy compleja, se propone un 40% de probabilidad de éxito en la densificación. Para los terrenos de vivienda Media, donde los terrenos son un poco más grandes, y están más cerca de la línea del METRO, se otorgó una probabilidad de éxito de 50%. Y para los terrenos del fraccionamiento industrial y de almacenamiento donde los terrenos son grandes, un 70%. Para el gran predio industrial, en proceso de desocupación, se otorgó una probabilidad de densificación de 100%.

El análisis aparece en el cuadro a continuación, al que hemos denominado escenario N°1.

Cuadro 39. Escenario 1. Con el Plan de Desarrollo Urbano Vigente.

	ÁREAS (Hectáreas)	DENSIDAD ACTUAL Y FUTURA (Viv/Ha.)	NÚMERO DE VIVIENDAS	POSIBILIDADES DE ÉXITO	NÚMERO DE VIVIENDAS FUTURAS
ÁREA TOTAL DISTRITO	215.00				
ÁREA INDUSTRIAL EN PROCESO DE DESOCUPACIÓN	85.00	-			
ÁREA INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO	16.20	-			
ÁREA HABITACIONAL ACTUAL	113.80				
ÁREA HABITACIONAL NETA	62.59	44	2,754		
DENSIDAD NETA TOTAL ACTUAL			12.81		
ÁREA DENSIFICABLE A 150 VIV/HA	116.00				
Polígono de vivienda Popular	14.80				
Área neta densificable (55%)	8.14	150	1221	40%	488
Polígono de vivienda Media	53.70				
Área neta densificable (55%)	29.54	150	4430.25	50%	2,215
Área industrial y almacenamiento Ocupada	16.20				
Área neta densificable (70%)	11.34	150	1,701	70%	1,191
Área industrial desocupada	31.30				
Área neta densificable (70%)	21.91	150	3286.5	100%	3,287
TOTAL EN ZONA DE 150 VIV/HA.			10638.75		7,181
ÁREA DENSIFICABLE A 95 VIV/HA	99.00				
Área industrial desocupada	53.70				
Área neta densificable	37.59	95	3571.05	100%	3,571
Polígono de vivienda Media Económica	45.30				
Área neta densificable	24.92	95	2366.925	50%	1,183
TOTAL EN ZONA DE 95 VIV/HA.					4,755
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS PROBABLE A FUTURO					11,935
DENSIDAD NETA TOTAL A FUTURO					55.51
POBLACIÓN TOTAL FUTURA (3.2 HAB/VIV)					38,193
DENSIDAD POBLACIONAL NETA FUTURA					177.64

Fuente: Elaboración propia.

Como observamos, mientras que la densidad habitaciones en el distrito es actualmente de 12.81 viviendas por hectárea, la estrategia planteada en el Plan nos lleva a aproximadamente 55.51 viviendas por hectáreas, un avance significativo, pero que se considera insuficiente dada la gran capacidad de la infraestructura existente.

4.4.2. POTENCIALIDAD DE REGENERACIÓN URBANA

Considerando la potencialidad del Distrito, la capacidad de su infraestructura de movilidad, de agua potable y drenaje sanitario, así como su probable atractividad para un mercado de vivienda, comercio y servicios, proponemos en la estrategia de densificación dos escenarios alternativos.

En el Escenario N°2, planteamos que se permita a todo el Distrito aspirar a la densidad de 150 viviendas por hectárea, aunque con las limitantes antes mencionadas en cuanto a la posibilidad realista de densificación en los predios de lotificaciones de pequeña dimensión.

Y en el Escenario N°3, mantenemos la propuesta de máxima densidad para el Distrito, pero estableciendo en el predio industrial un Conjunto Urbano en Condominio, que garantice el establecimiento de las áreas verdes y peatonales de ley, además de que establezca un sistema interno de movilidad urbana alternativa.

Ambos escenarios se proyectan en los cuadros a continuación.

Cuadro 40. Escenario 2. Con una nueva normatividad para el Distrito Norte.

	ÁREAS (Hectáreas)	DENSIDAD ACTUAL Y FUTURA (Viv/Ha.)	NÚMERO DE VIVIENDAS	POSIBILIDADES DE ÉXITO	NÚMERO DE VIVIENDAS FUTURAS
ÁREA TOTAL DISTRITO	215.00				
ÁREA INDUSTRIAL EN PROCESO DE DESOCUPACIÓN	85.00	-			
ÁREA INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO	16.20	-			
ÁREA HABITACIONAL ACTUAL	113.80				
ÁREA HABITACIONAL NETA	62.59	44	2,754		
DENSIDAD NETA TOTAL ACTUAL			12.81		
ÁREA DENSIFICABLE A 150 VIV/HA	116.00				
Polígono de vivienda Popular	14.80				
Área neta densificable (55%)	8.14	150	1221	40%	488
Polígono de vivienda Media	53.70				
Área neta densificable (55%)	29.54	150	4430.25	50%	2,215
Área industrial y almacenamiento Ocupada	16.20				
Área neta densificable (70%)	11.34	150	1,701	70%	1,191
Área industrial desocupada	85.00				
Área neta densificable (70%)	59.50	150	8925	100%	8,925
TOTAL EN ZONA DE 150 VIV/HA.			16277.25		12,819
ÁREA DENSIFICABLE A 95 VIV/HA	99.00				
Polígono de vivienda Media Económica	45.30				
Área neta densificable	24.92	95	2366.925	50%	1,183
TOTAL EN ZONA DE 95 VIV/HA.					1,183
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS PROBABLE A FUTURO					14,003
DENSIDAD NETA TOTAL A FUTURO					65.13
POBLACIÓN TOTAL FUTURA (3.2 HAB/VIV)					44,809
DENSIDAD POBLACIONAL NETA FUTURA					208.41

Fuente: Elaboración propia.

Cuadro 41. Escenario 3. Con una nueva normatividad para el Distrito Norte y Conjunto Urbano Mixto.

	ÁREAS (Hectáreas)	DENSIDAD ACTUAL Y FUTURA (Viv/Ha.)	NÚMERO DE VIVIENDAS	POSIBILIDADES DE ÉXITO	NÚMERO DE VIVIENDAS FUTURAS
ÁREA TOTAL DISTRITO	215.00				
ÁREA INDUSTRIAL EN PROCESO DE DESOCUPACIÓN	85.00	-			
ÁREA INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO	16.20	-			
ÁREA HABITACIONAL ACTUAL	113.80				
ÁREA HABITACIONAL NETA	62.59	44	2,754		
DENSIDAD NETA TOTAL ACTUAL			12.81		
ÁREA DENSIFICABLE A 150 VIV/HA	116.00				
Polígono de vivienda Popular	14.80				
Área neta densificable (55%)	8.14	150	1221	40%	488
Polígono de vivienda Media	53.70				
Área neta densificable (55%)	29.54	150	4430.25	50%	2,215
Área industrial y almacenamiento Ocupada	16.20				
Área neta densificable (70%)	11.34	150	1,701	70%	1,191
Área industrial desocupada	85.00				
Área neta densificable (100%)	85.00	150	12750	100%	12,750
TOTAL EN ZONA DE 150 VIV/HA.			20102.25		16,644
ÁREA DENSIFICABLE A 95 VIV/HA	99.00				
Polígono de vivienda Media Económica	45.30				
Área neta densificable	24.92	95	2366.925	50%	1,183
TOTAL EN ZONA DE 95 VIV/HA.					1,183
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS PROBABLE A FUTURO					17,828
DENSIDAD NETA TOTAL A FUTURO					82.92
POBLACIÓN TOTAL FUTURA (3.2 HAB/VIV)					57,049
DENSIDAD POBLACIONAL NETA FUTURA					265.34

Fuente: Elaboración propia.

Como se puede observar en el escenario N°2, la densidad en la zona se incrementa a 65.13 viviendas por hectárea, que representa una pequeña mejora con respecto a la realidad actual, pero poco significativa.

En cambio, en el escenario N°3, la densidad se puede llevar hasta 82.92 viviendas por hectárea, la cual está más acorde a la capacidad excepcional de las infraestructura y equipamiento aledaño al Distrito.

4.4.3. REQUERIMIENTOS DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

Hemos proyectado la cantidad de equipamiento público, o privado requerido para cada uno de los escenarios, en los cuadros que aparecen a continuación. Como se observa, con excepción de las áreas verdes, y los equipamientos educativos de salud más recientes, como son Jardines de Niños y Guarderías, el Distrito muestra un superávit de equipamiento educativo y de salud, si bien al crecer la población este será superado, el incremento puede ser establecido conforme a las nuevas área de cesión municipal que emanen de los proyectos de alta densidad.

Cuadro 42. Requerimientos de usos y destinos del suelo. Escenario 1.

ESCENARIO N°1

2016-2036 **Población proyectada** **38,193** **habitantes**

CONCEPTO	NORMA		REQUISITO				Unidad
Espacio Público Abierto	Superficie						
Jardín Vecinal	1.50	por cada	1	habitante	57,289		Mts 2
Parque	1.00	por cada	1	habitante	38,193		Mts 2
Plaza	0.15	por cada	1	habitante	5,729		Mts 2
Módulo Deportivo	0.50	por cada	1	habitante	19,096		Mts 2
TOTAL EQUIPAMIENTO VERDE					120,307		Mts 2
Educación y Cultura	Norma		Total de planteles requeridos				Unidad
Jardín de Niños	4	por cada	18,000	habitantes	8		Planteles
Esc. Primaria	2	por cada	18,000	habitantes	4		Planteles
Esc. Secundaria	2	por cada	18,000	habitantes	4		Planteles
Bachillerato	2	por cada	18,000	habitantes	2		Planteles
Biblioteca	1	por cada	18,000	habitantes	2		Edificios
Casa de la Cultura	1	por cada	18,000	habitantes	2		Edificios
Salud y Asistencia Social	Norma		N° de espacios				Unidad
Consultorio Médico	1	por cada	1,500	habitantes	25		Consultorio
Centro de Salud Comunitario	1	por cada	18,000	habitantes	2		Centro de salud
Centros Comunitario	1	por cada	18,000	habitantes	2		Centro comunitario
Guardería	1	por cada	5,000	habitantes	8		Guarderías
Comercio	Norma		N° de espacios				Unidad
Tienda de autoservicio	1	por cada	18,000	habitantes	2		Edificios
Locales comerciales	1	por cada	250	habitantes	153		Locales
Equipamiento Regional	Norma		Total de planteles requeridos				Unidad
Universidad/Estudios tecnológico	1	por cada	50,000	habitantes	1		Planteles
Centro de Rehabilitación	1	por cada	100,000	habitantes	0		Edificios
Museo Regional	1	por cada	100,000	habitantes	0		Edificios
Hospital General	1	por cada	50,000	habitantes	1		Edificios

Fuente: Elaboración propia.

Cuadro 43. Requerimientos de usos y destinos del suelo. Escenario 2.**ESCENARIO N° 2**

2016-2036	Población proyectada	44,809	habitantes
------------------	-----------------------------	---------------	-------------------

CONCEPTO	NORMA		REQUISITO			
Espacio Público Abierto	Superficie					Unidad
Jardín Vecinal	1.50	por cada	1	habitante	67,213	Mts 2
Parque	1.00	por cada	1	habitante	44,809	Mts 2
Plaza	0.15	por cada	1	habitante	6,721	Mts 2
Módulo Deportivo	0.50	por cada	1	habitante	22,404	Mts 2
TOTAL EQUIPAMIENTO VERDE					141,147	Mts 2
Educación y Cultura	Norma				Total de planteles requeridos	Unidad
Jardín de Niños	4	por cada	18,000	habitantes	10	Planteles
Esc. Primaria	2	por cada	18,000	habitantes	5	Planteles
Esc. Secundaria	2	por cada	18,000	habitantes	5	Planteles
Bachillerato	2	por cada	18,000	habitantes	2	Planteles
Biblioteca	1	por cada	18,000	habitantes	2	Edificios
Casa de la Cultura	1	por cada	18,000	habitantes	2	Edificios
Salud y Asistencia Social	Norma				N° de espacios	Unidad
Consultorio Médico	1	por cada	1,500	habitantes	30	Consultorio
Centro de Salud Comunitario	1	por cada	18,000	habitantes	2	Centro de salud
Centros Comunitario	1	por cada	18,000	habitantes	2	Centro comunitario
Guardería	1	por cada	5,000	habitantes	9	Guarderías
Comercio	Norma				N° de espacios	Unidad
Tienda de autoservicio	1	por cada	18,000	habitantes	2	Edificios
Locales comerciales	1	por cada	250	habitantes	179	Locales
Equipamiento Regional	Norma				Total de planteles requeridos	Unidad
Universidad/Estudios tecnológico	1	por cada	50,000	habitantes	1	Planteles
Centro de Rehabilitación	1	por cada	100,000	habitantes	0	Edificios
Museo Regional	1	por cada	100,000	habitantes	0	Edificios
Hospital General	1	por cada	50,000	habitantes	1	Edificios

Fuente: Elaboración propia.

Cuadro 44. Requerimientos de usos y destinos del suelo. Escenario 3.**ESCENARIO N°3**

2016-2036	Población proyectada	57,049	habitantes
------------------	-----------------------------	---------------	-------------------

CONCEPTO	NORMA		REQUISITO			
Espacio Público Abierto	Superficie		Unidad			
Jardín Vecinal	1.50	por cada	1	habitante	85,573	Mts 2
Parque	1.00	por cada	1	habitante	57,049	Mts 2
Plaza	0.15	por cada	1	habitante	8,557	Mts 2
Módulo Deportivo	0.50	por cada	1	habitante	28,524	Mts 2
TOTAL EQUIPAMIENTO VERDE					179,703	Mts 2
Educación y Cultura	Norma				Total de planteles requeridos	Unidad
Jardín de Niños	4	por cada	18,000	habitantes	13	Planteles
Esc. Primaria	2	por cada	18,000	habitantes	6	Planteles
Esc. Secundaria	2	por cada	18,000	habitantes	6	Planteles
Bachillerato	2	por cada	18,000	habitantes	3	Planteles
Biblioteca	1	por cada	18,000	habitantes	3	Edificios
Casa de la Cultura	1	por cada	18,000	habitantes	3	Edificios
Salud y Asistencia Social	Norma				N° de espacios	Unidad
Consultorio Médico	1	por cada	1,500	habitantes	38	Consultorio
Centro de Salud Comunitario	1	por cada	18,000	habitantes	3	Centro de salud
Centros Comunitario	1	por cada	18,000	habitantes	3	Centro comunitario
Guardería	1	por cada	5,000	habitantes	11	Guarderías
Comercio	Norma				N° de espacios	Unidad
Tienda de autoservicio	1	por cada	18,000	habitantes	3	Edificios
Locales comerciales	1	por cada	250	habitantes	228	Locales
Equipamiento Regional	Norma				Total de planteles requeridos	Unidad
Universidad/Estudios tecnológicc	1	por cada	50,000	habitantes	1	Planteles
Centro de Rehabilitacion	1	por cada	100,000	habitantes	1	Edificios
Museo Regional	1	por cada	100,000	habitantes	1	Edificios
Hospital General	1	por cada	50,000	habitantes	1	Edificios

Fuente: Elaboración propia.

4.4.4. ANÁLISIS PROGRAMÁTICO DEL ESCENARIO N°3. PROPUESTO

El Escenario 3, presenta las cifras más convenientes para el desarrollo del Distrito, pues el único que asegura una utilización óptima de la infraestructura y equipamiento existente, y una capacidad real de influir sobre el proyecto de densificación urbana de la ciudad, que se señala en los Planes Nacional, estatal y Municipal. No obstante, el proceso no podrá ser llevado a cabo de un solo golpe, sino en etapas, que garanticen que el equipamiento y la infraestructura se amplíen a la par. Por ello, proponemos un nivel programático en 3 etapas, para el cual establecemos los lineamientos de equipamiento e infraestructura necesarios.

Cuadro 45. Escenario 3. Nivel Programático. Etapa 1. Población proyectada 17,115 habitantes.

ESCENARIO N°3 NIVEL PROGRAMÁTICO

ETAPA 1	2017-2023	Población proyectada			17,115	habitantes
CONCEPTO	NORMA		REQUISITO			
Espacio Público Abierto	Superficie					Unidad
Jardín Vecinal	1.50	por cada	1	habitante	25,672	Mts 2
Parque	1.00	por cada	1	habitante	17,115	Mts 2
Plaza	0.15	por cada	1	habitante	2,567	Mts 2
Módulo Deportivo	0.50	por cada	1	habitante	8,557	Mts 2
TOTAL EQUIPAMIENTO VERDE					53,911	Mts 2
Educación y Cultura	Norma		Total de planteles requeridos			Unidad
Jardín de Niños	4	por cada	18,000	habitantes	4	Planteles
Esc. Primaria	2	por cada	18,000	habitantes	2	Planteles
Esc. Secundaria	2	por cada	18,000	habitantes	2	Planteles
Bachillerato	2	por cada	18,000	habitantes	1	Planteles
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	Norma		N° de espacios			Unidad
Consultorio Médico	1	por cada	2,500	habitantes	7	Consultorio
Centro de Salud Comunitario	1	por cada	18,000	habitantes	1	Centro de salud
Centros Comunitario	1	por cada	18,000	habitantes	1	Centro comunitario
Guardería	1	por cada	5,000	habitantes	3	Guarderías
Comercio	Norma		N° de espacios			Unidad
Tienda de autoservicio	1	por cada	18,000	habitantes	1	Edificios
Locales comerciales	1	por cada	250	habitantes	68	Locales
Equipamiento Regional	Norma		Total de planteles requeridos			Unidad
Universidad/Estudios tecnológicc	1	por cada	50,000	habitantes	0	Planteles
Centro de Rehabilitacion	1	por cada	100,000	habitantes	0	Edificios
Museo Regional	1	por cada	100,000	habitantes	0	Edificios
Hospital General	1	por cada	50,000	habitantes	0	Edificios

Fuente: Elaboración propia.

Cuadro 46. Escenario 3. Nivel Programático. Etapa 2. Población proyectada 22,819 habitantes.**ESCENARIO N°3 NIVEL PROGRAMÁTICO**

ETAPA 2	2024-2031	Población proyectada			22,819	habitantes
CONCEPTO		NORMA			REQUISITO	
Espacio Público Abierto		Superficie			Unidad	
Jardín Vecinal	1.50	por cada	1	habitante	34,229	Mts 2
Parque	1.00	por cada	1	habitante	22,819	Mts 2
Plaza	0.15	por cada	1	habitante	3,423	Mts 2
Módulo Deportivo	0.50	por cada	1	habitante	11,410	Mts 2
TOTAL EQUIPAMIENTO VERDE					71,881	Mts 2
Educación y Cultura		Norma			Total de planteles requeridos	Unidad
Jardín de Niños	4	por cada	18,000	habitantes	5	Planteles
Esc. Primaria	2	por cada	18,000	habitantes	3	Planteles
Esc. Secundaria	2	por cada	18,000	habitantes	3	Planteles
Bachillerato	2	por cada	18,000	habitantes	1	Planteles
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		Norma			N° de espacios	Unidad
Consultorio Médico	1	por cada	2,500	habitantes	9	Consultorio
Centro de Salud Comunitario	1	por cada	18,000	habitantes	1	Centro de salud
Centros Comunitario	1	por cada	18,000	habitantes	1	Centro comunitario
Guardería	1	por cada	5,000	habitantes	5	Guarderías
Comercio		Norma			N° de espacios	Unidad
Tienda de autoservicio	1	por cada	18,000	habitantes	1	Edificios
Locales comerciales	1	por cada	250	habitantes	91	Locales
Equipamiento Regional		Norma			Total de planteles requeridos	Unidad
Universidad/Estudios tecnológicc	1	por cada	50,000	habitantes	0	Planteles
Centro de Rehabilitacion	1	por cada	100,000	habitantes	0	Edificios
Museo Regional	1	por cada	100,000	habitantes	0	Edificios
Hospital General	1	por cada	50,000	habitantes	0	Edificios

Fuente: Elaboración propia.

Cuadro 47. Escenario 3. Nivel Programático. Etapa 3. Población proyectada 17,115 habitantes.

ESCENARIO N°3 NIVEL PROGRAMÁTICO

ETAPA 3	2032-2037	Población proyectada			17,115	habitantes
CONCEPTO		NORMA			REQUISITO	
Espacio Público Abierto		Superficie			Unidad	
Jardín Vecinal	1.50	por cada	1	habitante	25,672	Mts 2
Parque	1.00	por cada	1	habitante	17,115	Mts 2
Plaza	0.15	por cada	1	habitante	2,567	Mts 2
Módulo Deportivo	0.50	por cada	1	habitante	8,557	Mts 2
TOTAL EQUIPAMIENTO VERDE					53,911	Mts 2
Educación y Cultura		Norma			Total de planteles requeridos	Unidad
Jardín de Niños	4	por cada	18,000	habitantes	4	Planteles
Esc. Primaria	2	por cada	18,000	habitantes	2	Planteles
Esc. Secundaria	2	por cada	18,000	habitantes	2	Planteles
Bachillerato	2	por cada	18,000	habitantes	1	Planteles
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		Norma			N° de espacios	Unidad
Consultorio Médico	1	por cada	2,500	habitantes	7	Consultorio
Centro de Salud Comunitario	1	por cada	18,000	habitantes	1	Centro de salud
Centros Comunitario	1	por cada	18,000	habitantes	1	Centro comunitario
Guardería	1	por cada	5,000	habitantes	3	Guarderías
Comercio		Norma			N° de espacios	Unidad
Tienda de autoservicio	1	por cada	18,000	habitantes	1	Edificios
Locales comerciales	1	por cada	250	habitantes	68	Locales
Equipamiento Regional		Norma			Total de planteles requeridos	Unidad
Universidad/Estudios tecnológicc	1	por cada	50,000	habitantes	0	Planteles
Centro de Rehabilitacion	1	por cada	100,000	habitantes	0	Edificios
Museo Regional	1	por cada	100,000	habitantes	0	Edificios
Hospital General	1	por cada	50,000	habitantes	0	Edificios

Fuente: Elaboración propia.

Cuadro 48. Impacto en infraestructura de agua potable y saneamiento para el Distrito Monterrey Norte.

ESCENARIO TENDENCIAL

	FACTOR	UNIDADES	ESCENARIO DE CORTO PLAZO (2017-2024)	ESCENARIO DE MEDIANO PLAZO (2024-2031)	ESCENARIO DE LARGO PLAZO (2032-2037)
ABASTECIMIENTO DE AGUA ADICIONAL		180 Lts/hab/día	4,000,909	5,334,312	4,000,909
		mts3/seg	0.046	0.062	0.046
Eficiencia física (Meta AYDMTY)	77%				
SUMA DE REQUERIMIENTOS DE AGUA		mts3/seg	0.046	0.108	0.154
TRATAMIENTO DE AGUA (del agua usada después de fugas y evaporación)	74%	mts3/seg	0.034	0.080	0.114
SUMA DE REQUERIMIENTOS EN TRATAMIENTO		mts3/seg	0.034	0.114	0.228

Fuente: Elaboración propia.

Cuadro 49. Impacto en infraestructura eléctrica para el Distrito Monterrey Norte.

ESCENARIO TENDENCIAL

	FACTOR	UNIDADES	ESCENARIO DE CORTO PLAZO (2017-2024)	ESCENARIO DE MEDIANO PLAZO (2024-2031)	ESCENARIO DE LARGO PLAZO (2032-2037)
ENERGIA ELÉCTRICA ADICIONAL (consumo anual)					
CONSUMO PROMEDIO PER CÁPITA *	3,404	(Kw hora per cápita)	58,252,142	77,666,119	58,252,142
SUMA ACUMULATIVA			58,252,142	135,918,262	194,170,404

* SE BASE EN CIFRAS DE LA AGENCIA INTERNACIONAL DE LA ENERGÍA PARA PERSONAS CON INGRESOS MEDIO ALTOS. INCLUYE ALUMBRADO PÚBLICO, Y COMERCIO Y SERVICIOS.

Fuente: Elaboración propia.

5. OBJETIVOS

Con base en los elementos de problemáticas y áreas de oportunidad que han quedado descritas en el Diagnóstico y Pronóstico, y de las políticas generales dictadas por los niveles superiores de planeación tanto nacional, como estatal y municipal, se establecen para el Distrito Monterrey Norte los siguientes Objetivos.

5.1. OBJETIVO GENERAL

Concretar, detallar e instrumentar el Programa Integral de Regeneración Urbana previsto en el Plan de Desarrollo Urbano del municipio de Monterrey 2013-2025, para el Distrito Monterrey Norte; aplicando los criterios contenidos en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano decretada el 28 de noviembre de 2016 y considerando que se trata de una zona sujeta a una política de mejoramiento urbano.

5.2. OBJETIVOS PARTICULARES

5.2.1. OBJETIVOS AMBIENTALES

- Remediar los pasivos ambientales que puedan existir en la zona industrial,
- Renovar la arborización de las zonas habitacionales,
- Incrementar áreas verdes y espacios deportivos,
- Reusar de aguas tratadas que se producen en la zona para riego de áreas verdes,
- Mejorar el desempeño energético de los nuevos edificios que se construyan en la zona,
- Reducir la huella de carbono de los habitantes actuales y futuros del Distrito.

5.2.2 OBJETIVOS DEMOGRÁFICOS Y SOCIALES

- Impulsar la compactación urbanística del Área Metropolitana de Monterrey,
- Incrementar significativamente la densidad poblacional de la zona, acorde a la capacidad de la infraestructura y el equipamiento actual y futuro,
- Lograr que la densificación no segregue a los habitantes actuales del Distrito, sino que les beneficie en cuanto a calidad de vida.
- Lograr que los beneficios económicos en materia de densificación urbana permita el incremento en la plusvalía de los bienes de los actuales propietarios de inmuebles dentro del Distrito Monterrey Norte.
- Lograr el establecimiento de una comunidad integrada y participativa.



5.2.3. OBJETIVOS URBANÍSTICOS Y DE CALIDAD DE VIDA

- Lograr la sustentabilidad de la infraestructura de agua potable y drenaje sanitario de las colonias antiguas del perímetro del distrito,
- Mejorar el espacio público, en particular las banquetas,
- Renovar los equipamientos educativos y de salud dentro y perimetrales al Distrito,
- Facilitar la vida cotidiana de los habitantes actuales y futuros del Distrito,
- Evitar las molestias que pudieran ser provocadas por la mezcla de usos de suelo.

5.2.4. OBJETIVOS DE MOVILIDAD SUSTENTABLE

- Incrementar los recorridos peatonales dentro y hacia el Distrito,
- Dar seguridad a los ciclistas para que puedan moverse dentro del Distrito,
- Evitar que los autos transiten a altas velocidades al interior del Distrito,
- Incrementar una mayor utilización del transporte público que circunda el Distrito.

5.2.5. OBJETIVOS DE DESARROLLO ECONÓMICO

- Lograr que un 30% de las micro y pequeñas empresas que se instalen en el Distrito contrate o sean propiedad de habitantes del Distrito,
- Mantener el número de empleos existente en el Distrito, transformando empleos industriales por empleos del sector comercio y servicios,
- Incrementar al interior del Distrito los establecimientos o las empresas de servicios asociados a la salud de personas de la tercera edad y niños menores a 5 años.

6. ESTRATEGIAS

6.1. ESTRATEGIA GENERAL

Establecer un sistema normativo que fomente la regeneración integral de la zona, otorgando mayores potencialidades y mixturas a los usos de suelo, condicionadas a la construcción de infraestructura suficiente y áreas de cesión para equipamiento conforme a la ley, en un esquema integral de desarrollo que incorpore a los habitantes actuales del Distrito y de áreas circunvecinas.

6.2. ESTRATEGIAS PARTICULARES

6.2.1. ESTRATEGIAS AMBIENTALES

- Condicionar cualquier acción de urbanización o construcción en la zona industrial en proceso de cambio de actividad a la presentación de los dictámenes de remediación ambiental otorgados por las autoridades estatal y federal, en el ámbito de su competencia.
- Promover entre las juntas de vecinos y desarrolladores inmobiliarios del Distrito la creación de un fondo de renovación del arbolado urbano.
- Promover que las áreas de cesión que correspondan a los nuevos desarrollos habitacionales y de servicios que se construyan en la zona, ofrezcan diversidad de tipologías, desde jardines de recreo para niños, zonas de lectura y estancia para adultos mayores, áreas deportivas, paseos peatonales, parques lineales y remates visuales paisajistas, y que estén debidamente equipadas para los fines de recreación y deporte;
- Promover las soluciones a los escurrimientos pluviales utilizando en lo posible principios de manejo de aguas pluviales e infraestructura verde.
- Normar para que los nuevos conjuntos habitacionales o de servicios que se construyan en la zona cuenten con sistemas de tratamiento de aguas negras a nivel secundario avanzado, para que las aguas tratadas puedan servir para el riego de áreas verdes o para su reúso.
- Establecer beneficios en materia de trámites de licencias de construcción a los proyectos que se construyan en el Distrito, y contemplen normas de alto desempeño energético.
- Propiciar la accesibilidad peatonal entre usos de suelo habitacionales, comerciales, educativos, deportivos y de otros servicios básicos, para promover que los habitantes y empleados se trasladen mayormente de manera peatonal o en bicicleta dentro del Distrito, reduciendo así el uso del automóvil y su huella de carbono.
- Promover la instalación de equipos o dispositivos para la producción local y sustentable de energía.

6.2.2. ESTRATEGIAS DEMOGRÁFICAS

- Establecer para el Distrito la máxima densidad de vivienda que permita la ley de Desarrollo Urbano, de manera a aprovechar al máximo sus fortalezas en materia de transporte público, acceso a equipamientos educativos y de salud, y proximidad de líneas maestras de infraestructura urbana.
- Promover que los nuevos desarrollos que se realicen en la zona industrial en proceso de regeneración, se lleven a cabo bajo la figura de Conjunto Urbano en Condominio, con la finalidad de maximizar la potencialidad del uso de suelo, de acuerdo a las capacidades de la infraestructura, y propiciar una esquema de mantenimiento permanente de las áreas verdes y de equipamiento de la zona.

El detalle de densidades y potencialidades viene en el Nivel Normativo de este documento: DENSIDADES Y POTENCIALIDADES.

La estrategia contempla mantener en toda la zona localizada a 500 mts de la ECOVÍA o el METRO, las densidades máximas que permite la ley, tal y como aparecen ya en el Programa de desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, bajo el concepto de Desarrollos Orientados por el Transporte (DOT). Esto involucra tanto las colonias Bernardo Reyes, como la colonia Popular y la parte poniente de la colonia Central.

En lo referente a los terrenos industriales en proceso de cambio de actividad, estos se manejarán como un Conjunto Urbano en Condominio, con una densidad total de 150 viviendas por hectárea. Tratándose de un predio de 85 hectáreas, la densidad total será de 12,750 unidades. Sin embargo, dado que cuenta con un Plan Maestro Integral, se distribuyen las densidades por manzana, atribuyendo a cada manzana la densidad máxima permitida mediante un esquema de transferencia de potencialidad interna al Conjunto Urbano. Por este motivo, algunas manzanas tendrán en lo particular una densidad neta mayor a otras, aunque el conjunto cumplirá con la norma general, y no deberá sobre pasar la densidad máxima del conjunto.

Respecto a la parte norte de la Colonia Central al norte del Distrito, se mantendrá la densidad de 95 viviendas por hectárea, tal y como lo señala el Programa de desarrollo Municipal actual.

Todos los predios tendrán uso de suelo mixto, no obstante, los usos de suelo comerciales quedarán permitidos exclusivamente en la planta baja de los edificios.



6.2.3. ESTRATEGIAS URBANÍSTICAS Y DE CALIDAD DE VIDA

- Mantener una estructura vial abierta, sin fraccionamientos cerrados, respetando la estructura vial metropolitana propuesta por el Programa de Desarrollo Urbano Municipal Vigente, y realizando las ampliaciones y mejoras requeridas por la regeneración y densificación de la zona.
- La estructura vial propuesta contempla, para el caso de las zonas ya urbanizadas, la ampliación de banquetas como una condicionante de la densificación. En el caso de las zonas no urbanizadas, se plantean validadas de sección amplia, con banquetas de 4 metros y camellones centrales arbolados para la conducción de la agua de lluvia.
- Promover la edificación de los equipamientos educativo y de salud necesarios por el proceso de regeneración urbana, y promover la actualización o mejoramiento de los existentes.
- Promover la creación de empleos en el sitio, dirigidos principalmente a los habitantes actuales y futuro, con la finalidad de que puedan hacer la mayor parte de su vida dentro del Distrito.
- Promover un uso más racional de los estacionamientos.
- Establecer un sistema de parques interno para los desarrollos que se construyen en la zona industrial en proceso de cambio de actividad, que se interconecten con los parques y equipamientos escolares existentes en los alrededores; para que la población pueda desplazarse con seguridad y en un ambiente verde y convival a lo largo del Distrito.
- Establecer Normas de Imagen Urbana y Construcción en Vía Pública, que propicien un aspecto ordenado y sin contaminación visual en el Distrito.
- Normar las actividades de comercio y servicios que se lleven a cabo dentro del Distrito para evitar las molestias provocadas por su funcionamiento: por una parte, en lo referente a los restaurantes y tiendas de abarrotes que vendan productos alimenticios, el control de humos y olores a través de filtros, el confinamiento refrigerado de los desechos sólidos y el control de las descargas de aceites a la red de drenaje sanitario; y por otra parte, para todos los comercios y oficinas que operen en la zona el control de tiempos y lugar de carga y descarga por parte de proveedores.

6.2.4. ESTRATEGIAS DE MOVILIDAD SUSTENTABLE

- Establecer un esquema de movilidad donde se ponga en primer lugar de importancia al peatón, en seguida al ciclista, en tercer lugar al transporte público y de carga, y finalmente al automovilista.
- Establecer incentivos para que los desarrollos de edificios de comercio, oficinas o departamentos amplíen sus banquetas, a un ancho mínimo de 4 metros, es decir 2 metros más que las normas que marca actualmente la ley,
- Dar prioridad en las calles locales a los ciclistas, con señalización adecuada y un sistema de elementos físicos que limiten la velocidad de los automóviles que circulen en esa vía,
- Establecer bayonetas de estacionamientos para transporte público, con sus paraderos techados e iluminación adecuada,
- Vincular con ciclo vías las calles internas del Distrito con las estaciones del METRO y de la ECOVÍA, tal y como se muestra en el mapa a continuación.
- El Conjunto Urbano en Condominio podrá contar con una línea de transporte interna, como se muestra en el mapa a continuación, siempre que la densidad de vivienda así lo permita comercialmente.

6.2.5. ESTRATEGIAS DE DESARROLLO ECONÓMICO

- Promover, a través de la Secretaría de Desarrollo Económico municipal, incentivos en el impuesto predial a las empresas que contraten personal dentro del Distrito o en un radio no mayor a 2 kilómetros a la redonda del mismo,
- Promover, a través de la Secretaría de Desarrollo Económico y la Secretaría de Desarrollo Social municipal la instalación de centros de atención y cuidado para adultos mayores, de Guarderías y jardines de niños, y de empresas de servicios al consumidor en general.

7. NIVEL NORMATIVO

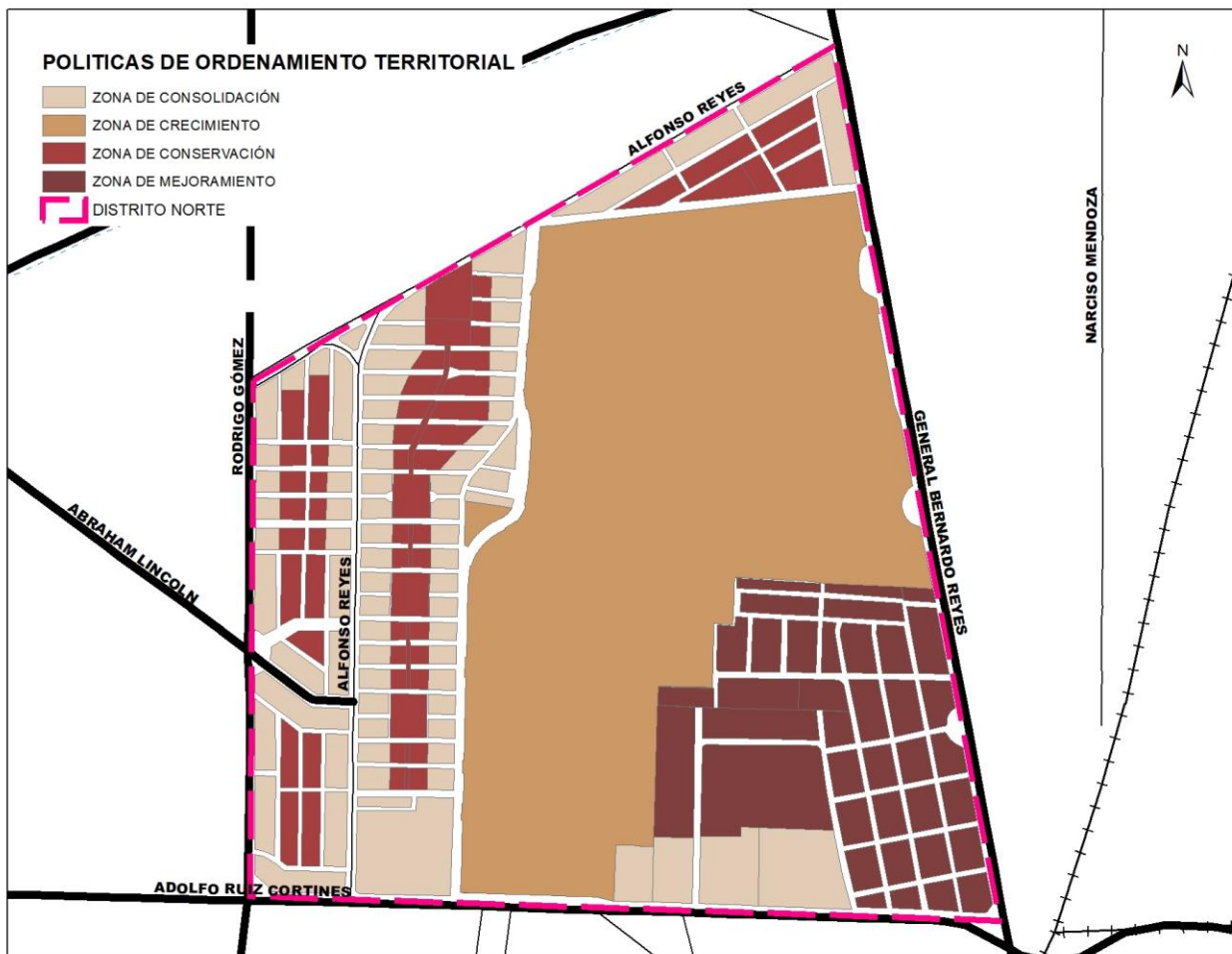
7.1 POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

En esta zona se aplican las siguientes políticas de ordenamiento territorial. Para los terrenos industriales no urbanizados, se aplicará la política de crecimiento. En cuanto a los terrenos urbanizados con vivienda o comercio, se aplicará una política de Consolidación en los predios vecinos a los corredores de movilidad y una política de conservación en los terrenos localizados al interior de las colonias; a una distancia superior a los 50 mts del corredor principal. Las colonias Popular y Estrella, tendrán una política de mejoramiento.

Cuadro 50. Distribución de áreas urbanas y urbanizables por tipo de política de ordenamiento territorial

POLITICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	AREA (metros cuadrados)
ZONA DE CONSERVACION	200,773.77
ZONA DE CONSOLIDACION	370,102.95
ZONA DE CRECIMIENTO	897,794.34
ZONA DE MEJORAMIENTO	279,931.29
Total	1,748,602.35

Mapa 38. Políticas de Ordenamiento Territorial



Fuente: Elaboración propia.



7.2 DENSIDADES Y POTENCIALIDADES

En materia de densidad del Programa de Desarrollo Urbano del municipio de Monterrey vigente señala que se permitirá la densidad máxima en los corredores a 500 mts a cada lado de las líneas del transporte público masivo. Esto implica que la franca habitacional al poniente del Distrito Monterrey Norte, aledañas a la avenida Rodrigo Gómez que cuenta con la ECOVÍA y a la vía del METRO; así como las primeros 500 mts al norte de la Avenida Ruiz Cortines, por donde pasa la ECOVÍA, tendrían esta densidad máxima permitida por la ley.

Sin embargo, con la finalidad de favorecer una construcción segura y adecuada, la densidad máxima permitida para la zona ya urbanizada está condicionada a que los predios cuenten con un área mínima de 800 mts cuadrados. Los predios que tengan una superficie menor podrán fusionarse con los predios colindantes, mediante compra - venta o contrato de fideicomiso entre los propietarios. Los predios menores a 800 mts cuadrados solo podrán densificarse hasta el 50% de la densidad máxima permitida por la ley.

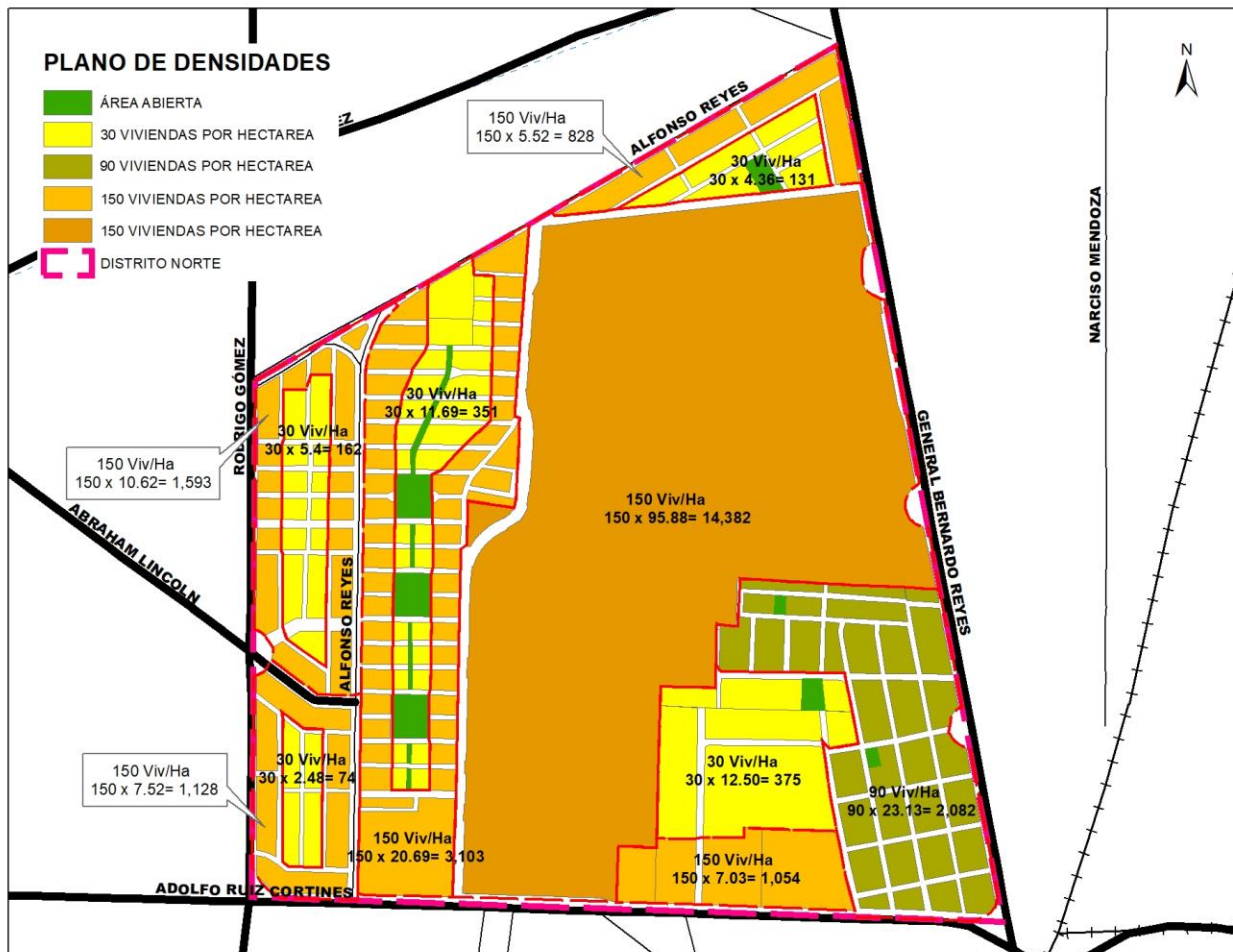
Considerando que esta zona ya se encuentra urbanizada, solo se exigirá como área de cesión municipal al frente de cada inmueble, destinada a la ampliación y mejoramiento del espacio público. Esta deberá ser equivalente al 8% del área total del predio, como lo señala la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León del 28 de noviembre de 2017.

Por otra parte, debemos considerar que la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del 28 de noviembre de 2016, señala que la densidad estará permitida y dependerá de la capacidad de la infraestructura existente (Art. 59). Con este criterio, considerando conforme al diagnóstico que la zona del Distrito Monterrey Norte contiene infraestructura de agua potable y saneamiento de dimensiones metropolitanas, además de una intensa presencia de medios de transporte público, y está rodeada de vialidades metropolitanas, se otorga la máxima densidad a todo el polígono de recuperación industrial. Este aprovechamiento, estará condicionado a la construcción de la infraestructura de servicios y de movilidad adecuada para estos fines que deberá incluir: la ampliación de la avenida Celulosa, adecuaciones a la avenida Bernardo Reyes, ampliación de la avenida Roble, continuación de las avenidas metropolitanas en el sentido oriente - poniente definidas en el Plan de Desarrollo Urbano municipal vigente, y cesión de terrenos para equipamiento y vialidad conforme a los lineamientos de ley. En el caso de esos terrenos de recuperación industrial, se desarrollará un Conjunto Urbano en Condominio, con las siguientes reglas:

- Se otorga al Conjunto Urbano la densidad de 150 viviendas por hectárea. Considerando que el Conjunto cuenta con 85 hectáreas, entonces la densidad neta total será de 12,750 unidades de vivienda.
- Se otorga al Conjunto Urbano un Coeficiente de Utilización del Suelo total de 3.8, a excepción de los predios designados para uso prioritario comercial y de oficinas, así como a los predios que tengan frente a una plaza, que tendrán un CUS entre 5 y 6.

- Se deberá repetir un Coeficiente de Ocupación del Suelo máximo de 90%. Las áreas no ocupadas podrán considerarse dentro de las áreas de cesión para cada edificación.
- Los predios cuyo uso de suelo sea oficinas, comercio, calle o área de cesión, podrán transferir su densidad a los predios con uso habitacional que formen parte del Conjunto Urbano en Condominio.
- La densidad máxima se repartirá entre los predios con uso habitacional que conforman el condominio, asignándole a cada uno de una densidad máxima permitida por predio, de manera específica, tal y como aparece en los cuadros a continuación.
- Para garantizar la correcta gestión del Conjunto Urbano en Condominio se establecerá un régimen de condominio que aglutine la totalidad de las porciones de dicho Conjunto. Este deberá contar con un reglamento interno de operación.

Mapa 39. Densidades máximas conforme a cada Política de Ordenamiento Territorial



Fuente: Elaboración propia.



- Todo acto de transmisión de propiedad al interior del conjunto urbano deberá plasmar, en el contrato correspondiente, las potencialidades y lineamientos urbanísticos del inmueble que se adquiere según la redistribución por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano.
- El proceso de urbanización del Conjunto Urbano podrá dividirse en etapas. Cada etapa deberá cumplir con los lineamientos urbanos señalados en el Programa Parcial, así como con las áreas de cesión que marca la ley.
- Tratándose de un Conjunto Urbano en Condominio, las áreas de cesión podrán distribuirse entre áreas abiertas condominiales, correspondientes al 60% del área de cesión total, y áreas de cesión públicas, correspondientes al 40% del área de cesión, destinadas a la instalación de equipamientos educativos, de salud, sociales, deportivos, culturales y áreas verdes públicas. En el caso de las áreas de cesión públicas, la autoridad municipal podrá convenir contratos de concesión con particulares, a petición de la administración del Conjunto Urbano, a fin de adecuar las características del equipamiento a las necesidades de equipamiento propias del Conjunto Urbano. Una parte o la totalidad de los recursos recaudados por la administración municipal a partir de dichos contratos de concesión podrán incorporarse a la participación económica que otorgue el municipio al Conjunto Urbano, en el marco del Presupuesto Participativo..
- Los usos de suelo, número máximo de unidades de vivienda a autorizar por manzana y coeficiente de utilización del suelo, aparecen en los cuadros a continuación. El Coeficiente de Ocupación del suelo máximo (COS) será de 90%, dejando el restante como área verde, zona de ampliación de banquetas o parque interno.
- Las afectaciones que el Plan Parcial genera sobre los predios industriales carece de fecha específica de ejecución. El Plan Parcial no representa, en ningún caso, la generación de una obligación a los propietarios de los predios que pueda exigir el cese del uso que tienen los terrenos en el momento de su publicación.
- Las afectaciones generadas sobre los terrenos incluidos en el Programa Parcial tienen un carácter exclusivamente relacionado con la regulación de los lineamientos urbanos de los mismos. Estos lineamientos no implican la obligación de los propietarios de estas industrias a cesar sus operaciones, solo servirán como criterio para regular cualquier acto de desarrollo que en un futuro las empresas ahí instaladas quisieran realizar sobre los predios cuando y solo después que los propietarios cesen en su uso industrial o decidan trasladar sus instalaciones a otras reservas territoriales de su propiedad; buscando conservar o incrementar los empleos generados en ellas.
- Las calles y vialidades interiores mostradas en este Programa Parcial, pudieran variar en trazo o diseño para adecuarlas a los proyectos de fraccionamientos, condominios, subdivisiones, acciones de crecimiento urbano, o proyectos similares de desarrollo urbano que se realicen en un futuro, para adecuarlos a las necesidades urbanas de los tiempos en que pretendan desarrollar.



Cuadro 51. Usos, destinos, unidades máximas y CUS por manzana.

SECCIÓN	AREA (metros cuadrados)	DESTINOS	MTS2 TOTALES DE DESTINOS	MTS2 DE USOS DE SUELO MIXTO	# TOTAL DE UNIDADES	COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN EL SUELO	MTS2 DE CONSTRUCCIÓN TOTAL
A	65,219.17		-	65,219.17	978	2.50	163,047.94
B	102,985.74		-	102,985.74	1,051	2.50	257,464.34
C	257,568.81		46,054.61	217,555.27	2,506	2.50	608,511.48
D	76,810.23		3,605.44	73,204.79	694	2.50	183,011.96
E	94,078.93		45,493.16	48,585.77	2,245	VARIABLE	315,163.54
F	84,774.21		29,499.15	55,275.06	1,710	VARIABLE	327,635.57
G	243,047.85		64,942.44	178,105.40	5,099	VARIABLE	672,019.31
H	103,047.89		40,988.93	62,058.96	2,440	VARIABLE	284,588.62
I	67,053.05		-	67,053.05	1,006	2.50	167,632.62
J	127,805.71		32,963.91	93,374.52	2,370	VARIABLE	379,931.06
K	175,653.83		-	175,653.83	-	200.00	351,307.65
L	105,517.21		5,546.32	99,970.89	1,499	2.50	263,793.03
MANZANAS	1,503,562.62		269,093.96	1,239,042.44	21,598		3,974,107.11
AREA TOTAL	2,085,800.00		% DESTINOS		DENSIDAD		
POTENCIALIDAD BRUTA TOTAL			13%		103.55	1.86	
POTENCIALIDAD NETA TOTAL			18%		143.65	2.58	
* EL CÁLCULO DE DESTINOS NO INCLUYE LA VÍA PÚBLICA							



NÚMERO DE MANZANA	AREA (metros cuadrados)	DESTINOS	MTS2 TOTALES DE DESTINOS	MTS2 DE USOS DE SUELO MIXTO	# TOTAL DE UNIDADES	COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN EL SUELO	MTS2 DE CONSTRUCCIÓN TOTAL
1-A	9,178.65			9,178.65	138	2.50	22,946.62
2-A	6,765.89			6,765.89	101	2.50	16,914.72
3-A	5,774.15			5,774.15	87	2.50	14,435.38
4-A	10,124.17			10,124.17	152	2.50	25,310.43
5-A	4,882.69			4,882.69	73	2.50	12,206.73
6-A	4,289.01			4,289.01	64	2.50	10,722.52
7-A	5,354.99			5,354.99	80	2.50	13,387.48
8-A	7,400.98			7,400.98	111	2.50	18,502.46
9-A	5,907.62			5,907.62	89	2.50	14,769.06
10-A	5,541.02			5,541.02	83	2.50	13,852.55
ÁREA TOTAL	65,219.17			65,219.17	978		163,047.94
1-B	5,854.74			5,854.74	88	2.50	14,636.86
2-B	3,436.61			3,436.61	10	2.50	8,591.53
3-B	5,757.09			5,757.09	86	2.50	14,392.73
4-B	5,785.43			5,785.43	87	2.50	14,463.57
5-B	5,330.09			5,330.09	16	2.50	13,325.24
6-B	5,828.35			5,828.35	17	2.50	14,570.88
7-B	7,284.14			7,284.14	109	2.50	18,210.34
8-B	1,597.84			1,597.84	5	2.50	3,994.59
8-B2	2,431.33			2,431.33	36	2.50	6,078.31
9-B	2,306.75			2,306.75	35	2.50	5,766.89
9-B2	2,421.06			2,421.06	7	2.50	6,052.65
10-B	1,594.16			1,594.16	5	2.50	3,985.39
10-B2	2,408.25			2,408.25	36	2.50	6,020.62
11-B	2,309.89			2,309.89	35	2.50	5,774.73
11-B2	2,420.59			2,420.59	7	2.50	6,051.47
12-B	1,524.26			1,524.26	5	2.50	3,810.64
12-B2	2,239.58			2,239.58	34	2.50	5,598.96
13-B	2,293.92			2,293.92	34	2.50	5,734.81
13-B2	2,391.47			2,391.47	7	2.50	5,978.67
14-B	1,530.07			1,530.07	5	2.50	3,825.17
14-B2	2,196.89			2,196.89	33	2.50	5,492.23
15-B	2,225.44			2,225.44	33	2.50	5,563.60
15-B2	2,426.02			2,426.02	7	2.50	6,065.05
16-B	7,212.16			7,212.16	108	2.50	18,030.39
17-B	2,130.00			2,130.00	32	2.50	5,324.99
17-B2	5,826.00			5,826.00	17	2.50	14,564.99
18-B	2,432.59			2,432.59	36	2.50	6,081.48
18-B2	4,843.20			4,843.20	15	2.50	12,107.99
19-B	5,305.62			5,305.62	80	2.50	13,264.06
20-B	1,642.20			1,642.20	25	2.50	4,105.50
ÁREA TOTAL	102,985.74			102,985.74	1,051		257,464.34

Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Monterrey Norte



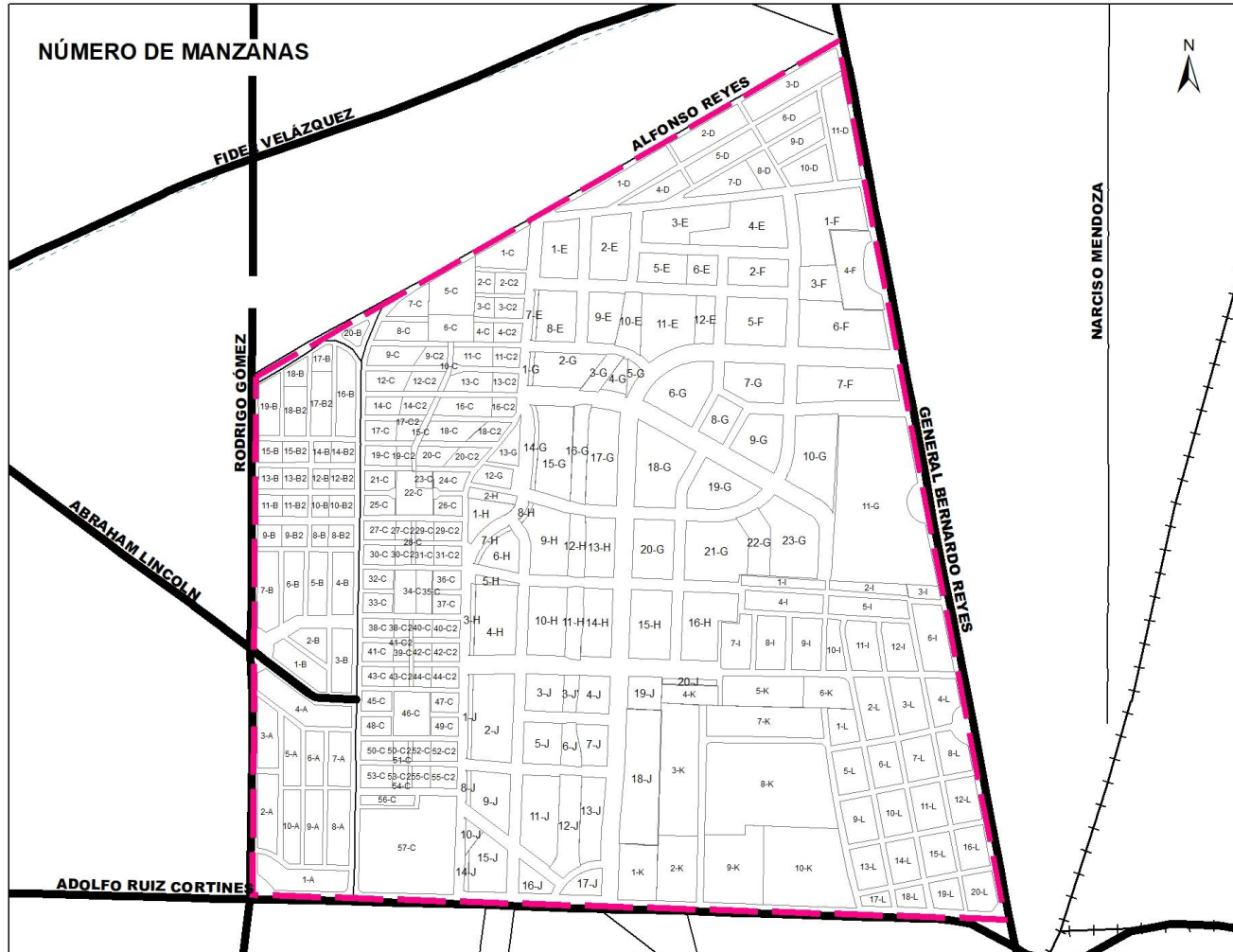
NÚMERO DE MANZANA	AREA (metros cuadrados)	DESTINOS	MTS2 TOTALES DE DESTINOS	MTS2 DE USOS DE SUELO MIXTO	# TOTAL DE UNIDADES	COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN EL SUELO	MTS2 DE CONSTRUCCIÓN TOTAL
1-C	6,509.95			6,509.95	98	2.50	16,274.87
2-C	1,795.36			1,795.36	5	2.50	4,488.40
2-C2	2,835.59			2,835.59	43	2.50	7,088.98
3-C	1,720.27			1,720.27	5	2.50	4,300.69
3-C2	2,662.05			2,662.05	40	2.50	6,655.12
4-C	1,711.57			1,711.57	5	2.50	4,278.92
4-C2	2,409.63			2,409.63	36	2.50	6,024.06
5-C	9,354.29	EDUCACIÓN	9,354.29		-	2.50	23,385.74
6-C	5,342.63	EDUCACIÓN	5,342.63		-	2.50	13,356.58
7-C	3,613.73			3,613.73	54	2.50	9,034.32
8-C	4,297.60			4,297.60	64	2.50	10,744.01
9-C	4,361.19			4,361.19	65	2.50	10,902.97
9-C2	2,285.76			2,285.76	7	2.50	5,714.41
10-C	1,175.77	PARQUE LINEAL	1,175.77	1,175.77	-	2.50	2,939.43
11-C	3,325.30			3,325.30	10	2.50	8,313.25
11-C2	2,317.13			2,317.13	35	2.50	5,792.83
12-C	3,704.74			3,704.74	56	2.50	9,261.85
12-C2	2,964.55			2,964.55	9	2.50	7,411.37
13-C	3,762.01			3,762.01	11	2.50	9,405.03
13-C2	2,159.37			2,159.37	32	2.50	5,398.42
14-C	2,837.12			2,837.12	43	2.50	7,092.79
14-C2	2,414.10			2,414.10	7	2.50	6,035.25
15-C	1,910.41	PARQUE LINEAL	1,910.41	1,910.41	-	2.50	4,776.02
16-C	4,532.12			4,532.12	14	2.50	11,330.30
16-C2	2,082.40			2,082.40	31	2.50	5,206.00
17-C	2,768.26			2,768.26	42	2.50	6,920.66
17-C2	1,875.05			1,875.05	6	2.50	4,687.63
18-C	4,386.78			4,386.78	13	2.50	10,966.96
18-C2	2,418.34			2,418.34	36	2.50	6,045.84
19-C	2,769.80			2,769.80	42	2.50	6,924.50
19-C2	1,322.83			1,322.83	4	2.50	3,307.08
20-C	2,979.13			2,979.13	9	2.50	7,447.83
20-C2	2,778.87			2,778.87	42	2.50	6,947.18
21-C	2,593.88			2,593.88	39	2.50	6,484.71
22-C	7,122.57	GUARDERÍA	7,122.57		-	2.50	17,806.44
23-C	1,208.68	PARQUE	1,208.68		-	2.50	3,021.71
24-C	2,723.75			2,723.75	41	2.50	6,809.36
25-C	2,624.39			2,624.39	39	2.50	6,560.98
26-C	2,384.90			2,384.90	36	2.50	5,962.26
27-C	2,647.18			2,647.18	40	2.50	6,617.96
27-C2	1,311.82			1,311.82	4	2.50	3,279.55
28-C	858.95	PARQUE LINEAL	858.95		-		-
29-C	1,518.94			1,518.94	5	2.50	3,797.36
29-C2	2,335.07			2,335.07	35	2.50	5,837.69
30-C	2,708.14			2,708.14	41	2.50	6,770.36
30-C2	1,385.94			1,385.94	4	2.50	3,464.84
31-C	1,575.23			1,575.23	5	2.50	3,938.08
31-C2	2,386.01			2,386.01	36	2.50	5,965.03
32-C	2,619.00			2,619.00	39	2.50	6,547.49
33-C	2,556.40			2,556.40	38	2.50	6,390.99
34-C	7,147.40	PARQUE	7,147.40		-		-
35-C	2,954.89	EDUCACIÓN	2,954.89	2,954.89	-	2.50	7,387.21
36-C	2,340.36			2,340.36	35	2.50	5,850.90
37-C	2,381.96			2,381.96	36	2.50	5,954.89



NÚMERO DE MANZANA	AREA (metros cuadrados)	DESTINOS	MTS2 TOTALES DE DESTINOS	MTS2 DE USOS DE SUELO MIXTO	# TOTAL DE UNIDADES	COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN EL SUELO	MTS2 DE CONSTRUCCIÓN TOTAL
38-C	2,552.36			2,552.36	38	2.50	6,380.90
38-C2	1,224.02			1,224.02	4	2.50	3,060.05
39-C	1,113.99	PARQUE LINEAL	1,113.99		-		-
40-C	1,488.00			1,488.00	4	2.50	3,719.99
40-C2	2,154.76			2,154.76	32	2.50	5,386.90
41-C	2,552.04			2,552.04	38	2.50	6,380.10
41-C2	1,288.16			1,288.16	4	2.50	3,220.41
42-C	1,507.72			1,507.72	5	2.50	3,769.30
42-C2	2,194.43			2,194.43	33	2.50	5,486.08
43-C	2,769.61			2,769.61	42	2.50	6,924.03
43-C2	1,387.33			1,387.33	4	2.50	3,468.32
44-C	1,608.07			1,608.07	5	2.50	4,020.16
44-C2	2,447.09			2,447.09	37	2.50	6,117.72
45-C	2,597.94			2,597.94	39	2.50	6,494.85
46-C	7,052.84	DEPORTIVO	7,052.84		-	1.00	7,052.84
47-C	2,319.65			2,319.65	35	2.50	5,799.13
48-C	2,483.19			2,483.19	37	2.50	6,207.97
49-C	2,232.43			2,232.43	33	2.50	5,581.08
50-C	2,767.29			2,767.29	42	2.50	6,918.21
50-C2	1,311.27			1,311.27	4	2.50	3,278.17
51-C	384.30	PARQUE LINEAL	384.30				-
52-C	1,618.50			1,618.50	5	2.50	4,046.26
52-C2	2,368.46			2,368.46	36	2.50	5,921.14
53-C	3,200.42			3,200.42	48	2.50	8,001.06
53-C2	1,458.20			1,458.20	4	2.50	3,645.50
54-C	427.87	PARQUE LINEAL	427.87				-
55-C	1,775.05			1,775.05	5	2.50	4,437.63
55-C2	2,568.01			2,568.01	39	2.50	6,420.02
56-C	2,271.96			2,271.96	34	2.50	5,679.91
57-C	37,674.64			37,674.64	565	2.50	94,186.60
ÁREA TOTAL	257,568.81		46,054.61	217,555.27	2,506		608,511.48



Mapa 40. Manzanas



Fuente: Elaboración propia.



NÚMERO DE MANZANA	AREA (metros cuadrados)	DESTINOS	MTS2 TOTALES DE DESTINOS	MTS2 DE USOS DE SUELO MIXTO	# TOTAL DE UNIDADES	COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN EL SUELO	MTS2 DE CONSTRUCCIÓN TOTAL
1-D	10,674.39			10,674.39	101	2.50	26,685.98
2-D	7,785.04			7,785.04	74	2.50	19,462.59
3-D	10,735.30			10,735.30	102	2.50	26,838.24
4-D	4,243.79			4,243.79	40	2.50	10,609.46
5-D	6,741.34			6,741.34	64	2.50	16,853.34
6-D	6,032.65			6,032.65	57	2.50	15,081.63
7-D	5,919.08			5,919.08	56	2.50	14,797.71
8-D	3,605.44	PARQUE	3,605.44				-
9-D	5,021.22			5,021.22	48	2.50	12,553.04
10-D	5,832.51			5,832.51	55	2.50	14,581.27
11-D	10,219.48			10,219.48	97	2.50	25,548.70
ÁREA TOTAL	76,810.23		3,605.44	73,204.79	694		183,011.96
1-E	9,037.83			9,037.83	450	6.00	54,226.95
2-E	11,078.92			11,078.92	570	6.00	66,473.49
3-E	11,786.83	SUB ESTACIÓN	11,786.83				
4-E	14,532.53	EDUCACIÓN	14,532.53			2.50	36,331.32
5-E	5,633.11	PLAZA	5,633.11				
6-E	3,514.62	PARQUE HÍDRICO	3,514.62				
7-E	775.98	P.L. CELULOSA	775.98				
8-E	7,635.18			7,635.18	380	5.00	38,175.88
9-E	7,221.99			7,221.99	380	5.00	36,109.96
10-E	5,292.80	CALLE PARQUE LINEAL	5,292.80				
11-E	13,611.86			13,611.86	465	5.00	68,059.31
12-E	3,957.29	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	3,957.29			2.50	9,893.22
ÁREA TOTAL	94,078.93		45,493.16	48,585.77	2,245		309,270.12
1-F	16,465.45	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	16,465.45				
2-F	7,186.61	PARQUE DEPORTIVO	7,186.61				
3-F	5,847.08	PARQUE HÍDRICO	5,847.08				
4-F	11,311.96			11,311.96	170	3.80	42,985.44
5-F	12,490.33			12,490.33	420	3.80	47,463.26
6-F	16,473.18			16,473.18	580	6.00	98,839.08
7-F	14,999.59			14,999.59	540	6.00	89,997.55
ÁREA TOTAL	84,774.21		29,499.15	55,275.06	1,710		279,285.32



NÚMERO DE MANZANA	AREA (metros cuadrados)	DESTINOS	MTS2 TOTALES DE DESTINOS	MTS2 DE USOS DE SUELO MIXTO	# TOTAL DE UNIDADES	COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN EL SUELO	MTS2 DE CONSTRUCCIÓN TOTAL
1-G	523.36	P.L. CELULOSA	523.36				-
2-G	8,373.99			8,373.99	397	5.00	41,869.97
3-G	2,840.19	CALLE PARQUE LINEAL	2,840.19				-
4-G	2,401.14	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	2,401.14			2.50	6,002.86
5-G	997.52	PLAZA	997.52				-
6-G	12,540.67			12,540.67	432	4.00	50,162.70
7-G	9,754.73			9,754.73	360	4.00	39,018.91
8-G	5,065.81	PARQUE DEPORTIVO	5,065.81				-
9-G	9,467.74			9,467.74	360	4.00	37,870.95
10-G	15,808.63			15,808.63	500	4.00	63,234.54
11-G	60,841.77			60,841.77	913	2.50	152,104.44
12-G	3,107.37			3,107.37	47	2.50	7,768.43
13-G	3,324.25			3,324.25	50	2.50	8,310.62
14-G	605.15	P.L. CELULOSA	605.15				-
15-G	12,807.25			12,807.25	550	4.00	51,228.99
16-G	6,320.08	CALLE PARQUE LINEAL	6,320.08				-
17-G	13,012.28	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	13,012.28				-
18-G	15,818.12			15,818.12	550	4.00	63,272.50
19-G	10,534.60			10,534.60	370	3.80	40,031.47
20-G	10,641.35	PARQUE DEPORTIVO	10,641.35				-
21-G	15,926.25	EDUCACIÓN	15,926.25			2.50	39,815.63
22-G	6,609.31	PARQUE HÍDRICO	6,609.31				-
23-G	15,726.27			15,726.27	570	4.00	62,905.08
ÁREA TOTAL	243,047.85		64,942.44	178,105.40	5,099		663,597.09
1-H	4,722.55	PARQUE HÍDRICO	4,722.55				-
2-H	2,088.99			2,088.99	31	2.50	5,222.47
3-H	3,250.27	P.L. CELULOSA	3,250.27				-
4-H	11,213.53			11,213.53	417	3.80	42,611.43
5-H	1,117.25	P.L. CELULOSA/PLAZA	1,117.25				-
6-H	4,356.41			4,356.41	167	3.80	16,554.37
7-H	1,015.61	P.L. CELULOSA	1,015.61				-
8-H	501.13	P.L. CELULOSA	501.13				-
9-H	11,477.90			11,477.90	481	3.80	43,616.01
10-H	11,580.91	EDUCACIÓN	11,580.91			2.50	28,952.26
11-H	5,248.26	CALLE PARQUE LINEAL	5,248.26				-
12-H	4,541.76	CALLE PARQUE LINEAL	4,541.76				-
13-H	7,667.16			7,667.16	319	3.80	29,135.23
14-H	9,011.19	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	9,011.19			2.50	22,527.98
15-H	12,228.88			12,228.88	483	3.80	46,469.74
16-H	13,026.09			13,026.09	542	3.80	49,499.13
ÁREA TOTAL	103,047.89		40,988.93	62,058.96	2,440		284,588.62



NÚMERO DE MANZANA	AREA (metros cuadrados)	DESTINOS	MTS2 TOTALES DE DESTINOS	MTS2 DE USOS DE SUELO MIXTO	# TOTAL DE UNIDADES	COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN EL SUELO	MTS2 DE CONSTRUCCIÓN TOTAL
1-I	3,454.58			3,454.58	52	2.50	8,636.45
2-I	3,520.83			3,520.83	53	2.50	8,802.07
3-I	1,851.89			1,851.89	28	2.50	4,629.72
4-I	6,416.56			6,416.56	96	2.50	16,041.41
5-I	6,338.53			6,338.53	95	2.50	15,846.31
6-I	8,903.13			8,903.13	134	2.50	22,257.84
7-I	6,477.61			6,477.61	97	2.50	16,194.02
8-I	6,816.48			6,816.48	102	2.50	17,041.20
9-I	6,746.37			6,746.37	101	2.50	16,865.92
10-I	3,529.36			3,529.36	53	2.50	8,823.39
11-I	6,715.65			6,715.65	101	2.50	16,789.13
12-I	6,282.07			6,282.07	94	2.50	15,705.18
ÁREA TOTAL	67,053.05		0.00	67,053.05	1,006		167,632.62
1-J	1,034.40	P.L. CELULOSA	1,034.40				-
2-J	14,075.41			14,075.41	355	3.80	53,486.56
3-J	8,574.14	PARQUE DEPORTIVO	8,574.14				-
4-J	5,168.79			5,168.79	125	3.80	19,641.41
5-J	6,818.21			6,818.21	165	3.80	25,909.21
6-J	3,190.79	CALLE PARQUE LINEAL	3,190.79				-
7-J	5,084.32			5,084.32	130	3.80	19,320.40
8-J	454.97	P.L. CELULOSA	454.97				-
9-J	7,804.16			7,804.16	205	3.80	29,655.81
10-J	1,467.28						-
11-J	13,444.20			13,444.20	340	3.80	51,087.95
12-J	9,209.90	CALLE PARQUE LINEAL	9,209.90				-
13-J	8,398.39			8,398.39	210	3.80	31,913.88
14-J	730.61	P.L. CELULOSA	730.61				-
15-J	7,515.34			7,515.34	290	6.00	45,092.04
16-J	3,331.24			3,331.24	-	3.80	12,658.69
17-J	3,572.98	PLAZA	3,572.98				-
18-J	21,734.46			21,734.46	550	3.80	82,590.95
19-J	4,899.06	PARQUE HÍDRICO	4,899.06				-
20-J	1,297.05	PLAZA	1,297.05				-
ÁREA TOTAL	127,805.71		32,963.91	93,374.52	2,370		371,356.91
1-K	9,468.37			9,468.37		2.00	18,936.74
2-K	11,437.04			11,437.04		2.00	22,874.08
3-K	22,349.88			22,349.88		2.00	44,699.75
4-K	4,731.37			4,731.37		2.00	9,462.74
5-K	10,764.16			10,764.16		2.00	21,528.32
6-K	6,449.09			6,449.09		2.00	12,898.18
7-K	15,502.49			15,502.49		2.00	31,004.98
8-K	47,564.06			47,564.06		2.00	95,128.12
9-K	18,523.13			18,523.13		2.00	37,046.26
10-K	28,864.24			28,864.24		2.00	57,728.49
ÁREA TOTAL	175,653.83		0.00	175,653.83	-		351,307.65

NÚMERO DE MANZANA	AREA (metros cuadrados)	DESTINOS	MTS2 TOTALES DE DESTINOS	MTS2 DE USOS DE SUELO MIXTO	# TOTAL DE UNIDADES	COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN EL SUELO	MTS2 DE CONSTRUCCIÓN TOTAL
1-L	4,368.55			4,368.55	66	2.50	10,921.38
2-L	7,870.13			7,870.13	118	2.50	19,675.33
3-L	7,328.22			7,328.22	110	2.50	18,320.56
4-L	5,598.72			5,598.72	84	2.50	13,996.81
5-L	5,958.80			5,958.80	89	2.50	14,897.00
6-L	5,392.33			5,392.33	81	2.50	13,480.82
7-L	5,733.29			5,733.29	86	2.50	14,333.23
8-L	4,940.63			4,940.63	74	2.50	12,351.57
9-L	6,043.83			6,043.83	91	2.50	15,109.58
10-L	5,546.32	EDUCACIÓN	5,546.32			2.50	13,865.80
11-L	5,985.16			5,985.16	90	2.50	14,962.90
12-L	5,763.65			5,763.65	86	2.50	14,409.14
13-L	5,581.67			5,581.67	84	2.50	13,954.18
14-L	5,265.47			5,265.47	79	2.50	13,163.67
15-L	5,633.17			5,633.17	84	2.50	14,082.92
16-L	5,427.07			5,427.07	81	2.50	13,567.67
17-L	1,695.39			1,695.39	25	2.50	4,238.47
18-L	2,572.71			2,572.71	39	2.50	6,431.77
19-L	3,845.81			3,845.81	58	2.50	9,614.52
20-L	4,966.30			4,966.30	74	2.50	12,415.74
ÁREA TOTAL	105,517.21		5,546.32	99,970.89	1,499		263,793.03
GRAN TOTAL	1,503,442.62		269,093.96	1,232,881.38	22,756		3,884,777.09

Fuente: Elaboración propia en base a cartografía.

7.3. LINEAMIENTOS DE URBANIZACIÓN

7.3.1. ESTRUCTURA VIAL Y MOVILIDAD SUSTENTABLE

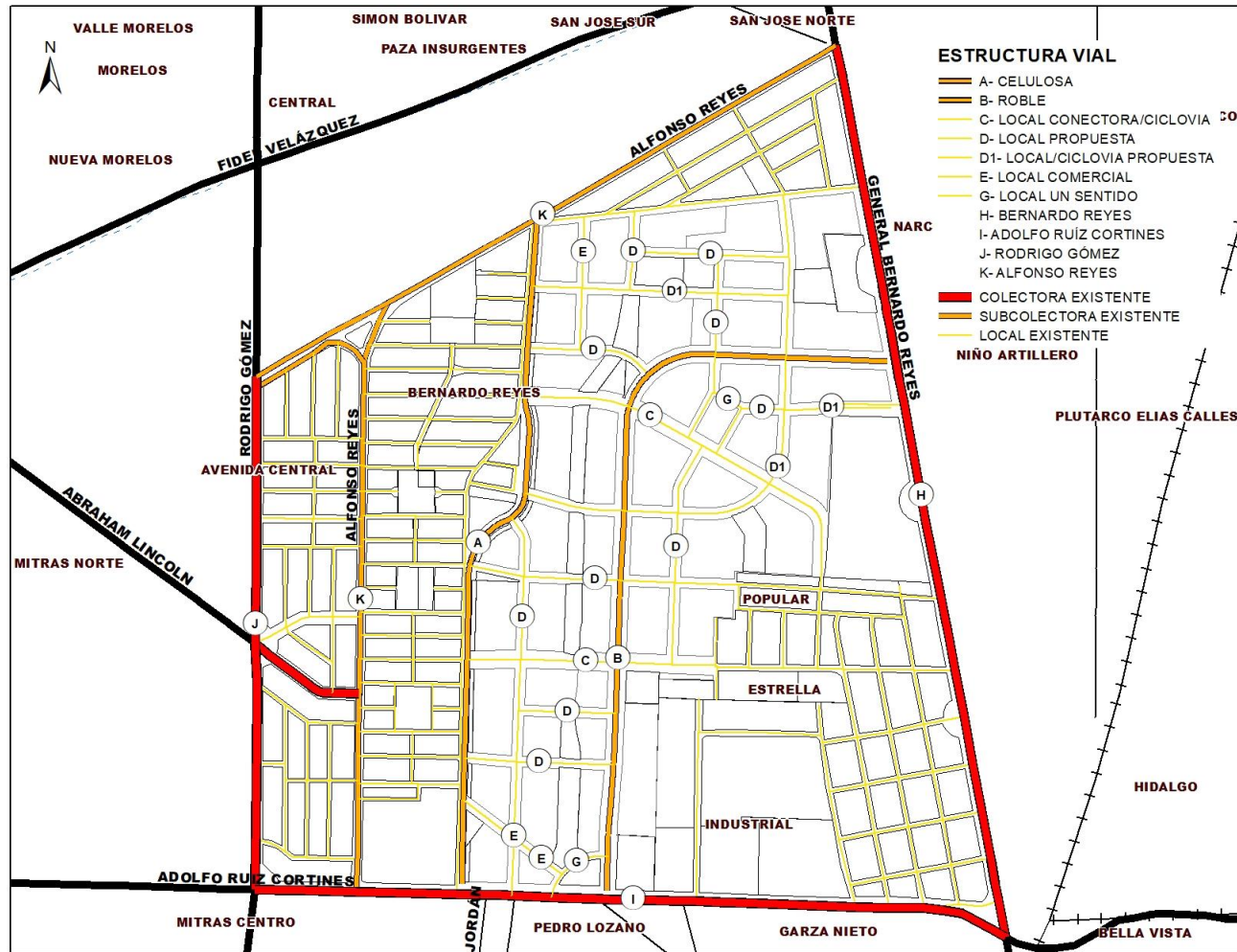
La estructura vial conserva las vías Principales y Locales existente, respetando las vías colectoras señaladas en el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente, y ampliando aquellas que será posible transformar a partir del desarrollo de la regeneración de la zona industrial en proceso de cambio de actividad. Los lineamientos en materia de estructura vial son los siguientes:

- Respetar la estructura vial metropolitana definida en la estrategia de vialidad el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente.
- Establecer una estructura vial abierta, que interconecte todo el Distrito.
- Ampliar la calle Celulosa con un segundo cuerpo con camellón central para convertirla en una vialidad subcolectora de cobertura interna, y baja velocidad,
- Ampliar la calle Roble con un segundo cuerpo con camellón central para convertirla en una vialidad subcolectora de cobertura interna, y baja velocidad,
- Conectar la calle Celulosa con las Avenida Bernardo Reyes, a través de la prolongación de la calle Ramón Corral, como vía local de baja velocidad,
- Establecer carriles para ciclo vías en las vialidades perimetrales del Distrito, y calles con prioridad para ciclistas en todas las calles locales internas del Distrito,



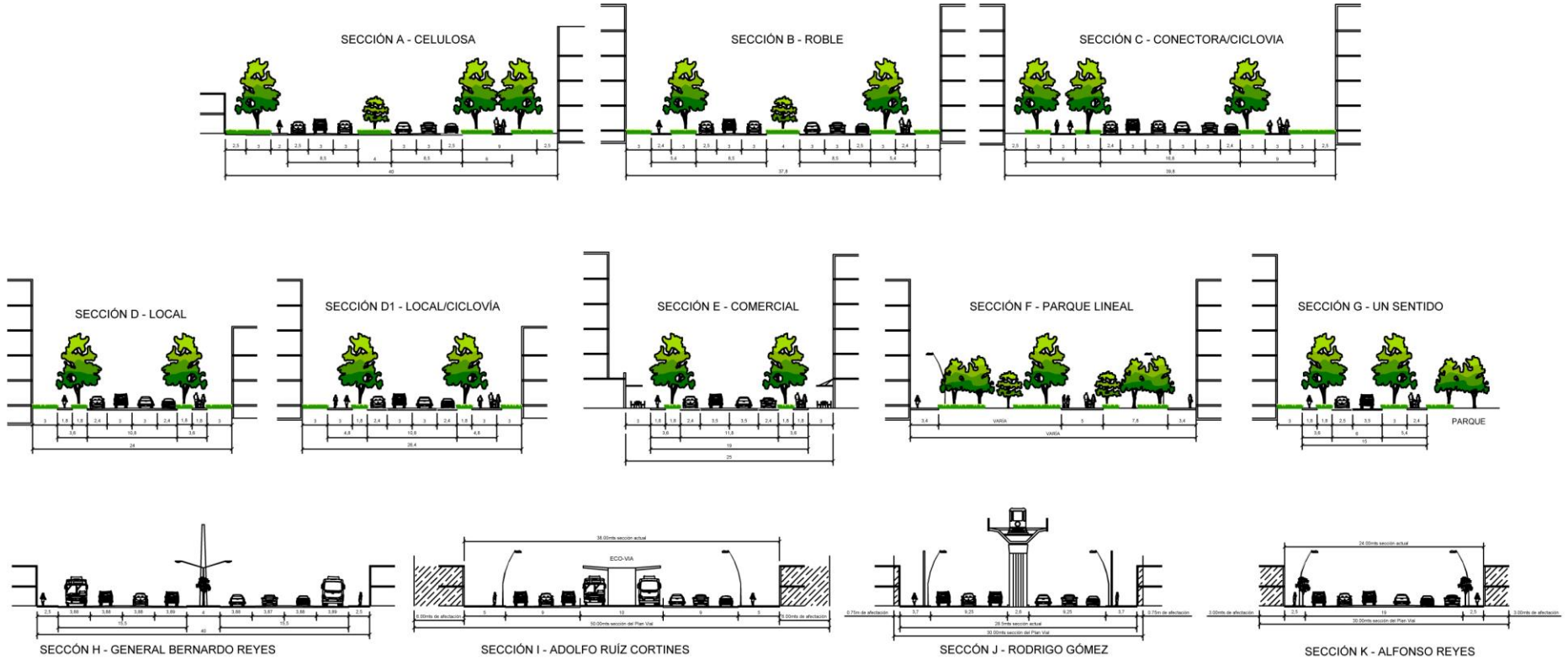
- Definir todas las calles locales con calles de baja velocidad, apoyadas en el uso de obras para calmar el tránsito.
- Establecer una red de ciclo vías que interconecte el Distrito a través de calles e baja velocidad, o en líneas confinadas a través de parques lineales.
- Vincular la red de ciclo vías con las estaciones del METRO y la ECOVÍA.
- Generar un transporte público interno para facilitar el desplazamiento de los habitantes entre las áreas de oficinas y comercio, con la vivienda y los servicios educativos y de salud.
- NOTA 1: Las afectaciones generadas sobre los terrenos incluidos en el Programa Parcial tienen un carácter exclusivamente relacionado con la regulación de los lineamientos urbanos de los mismos. Estos lineamientos no implican la obligación de los propietarios de estas industrias a cesar sus operaciones, solo servirán como criterio para regular cualquier acto de desarrollo que en un futuro las empresas ahí instaladas quisieran realizar sobre los predios cuando y solo después que los propietarios cesen en su uso industrial o decidan trasladar sus instalaciones a otras reservas territoriales de su propiedad; buscando conservar o incrementar los empleos generados en ellas.
- NOTA 2: Las calles y vialidades interiores mostradas en este Programa Parcial, pudieran variar en trazo o diseño para adecuarlas a los proyectos de fraccionamientos, condominios, subdivisiones, acciones de crecimiento urbano, o proyectos similares de desarrollo urbano que se realicen en un futuro, para adecuarlos a las necesidades urbanas de los tiempos en que pretendan desarrollar.

Mapa 41. Estructura vial del Distrito Monterrey Norte

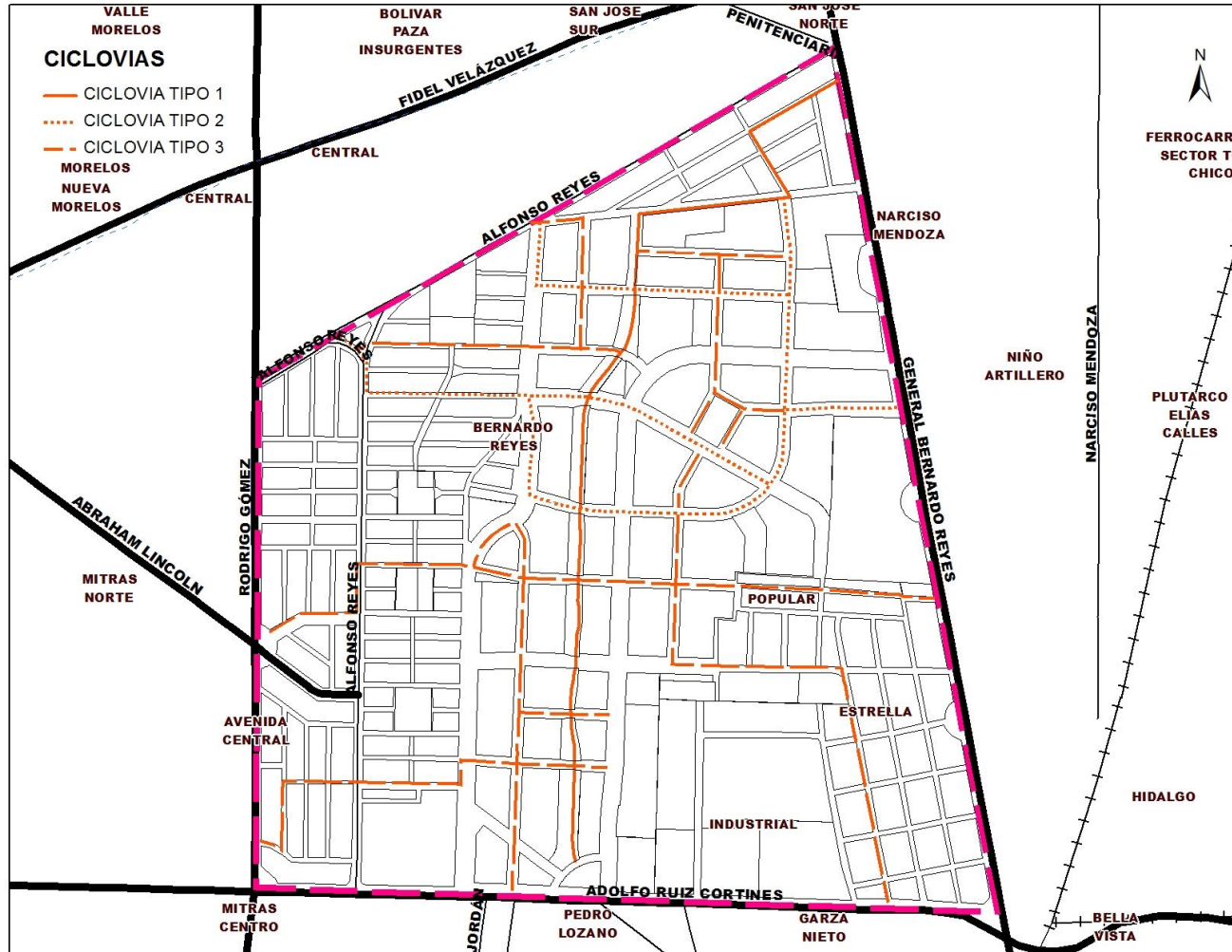


Fuente: Elaboración propia.

Figura 6. Secciones viales

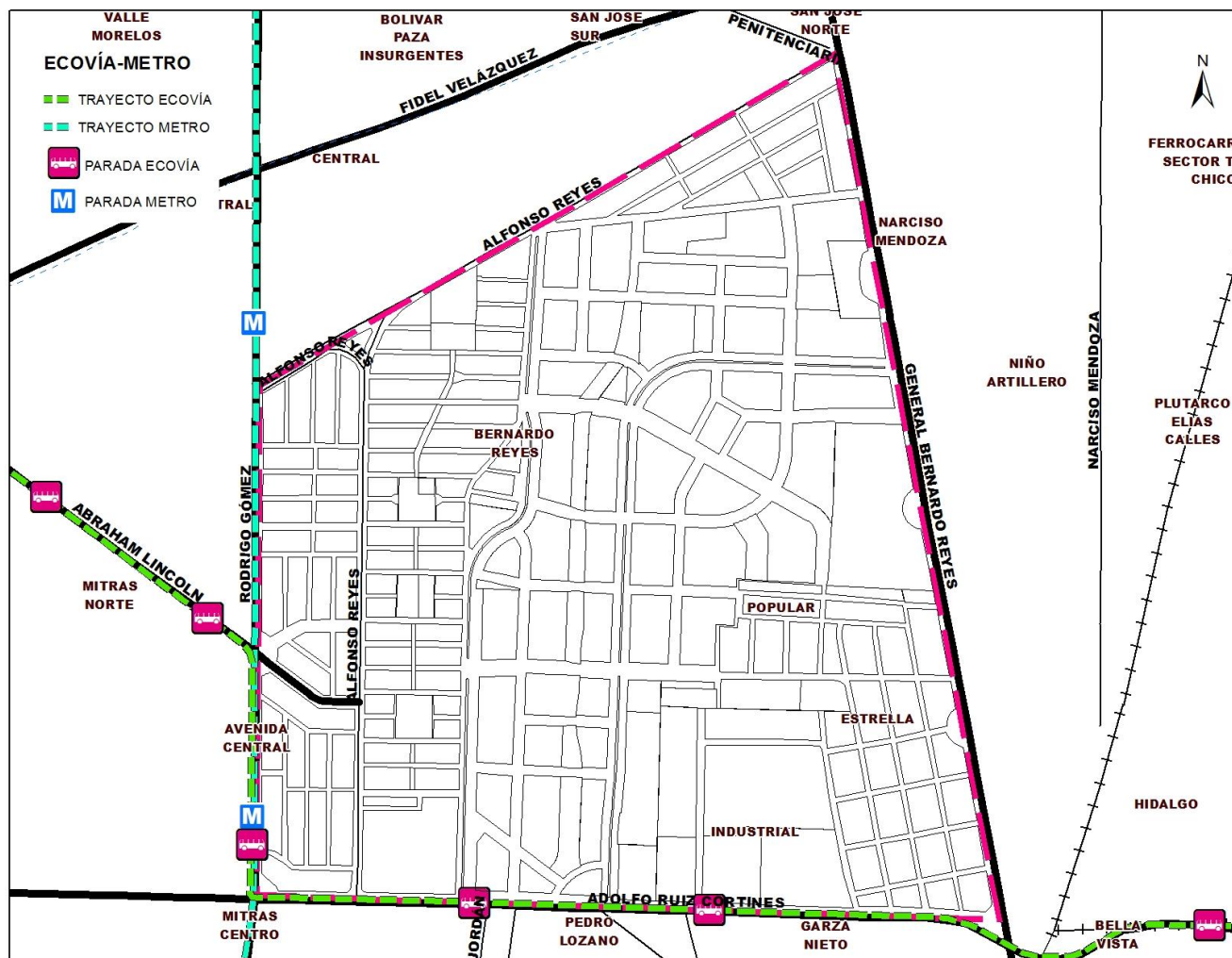


Mapa 42. Sistema de ciclovías del Distrito Monterrey Norte



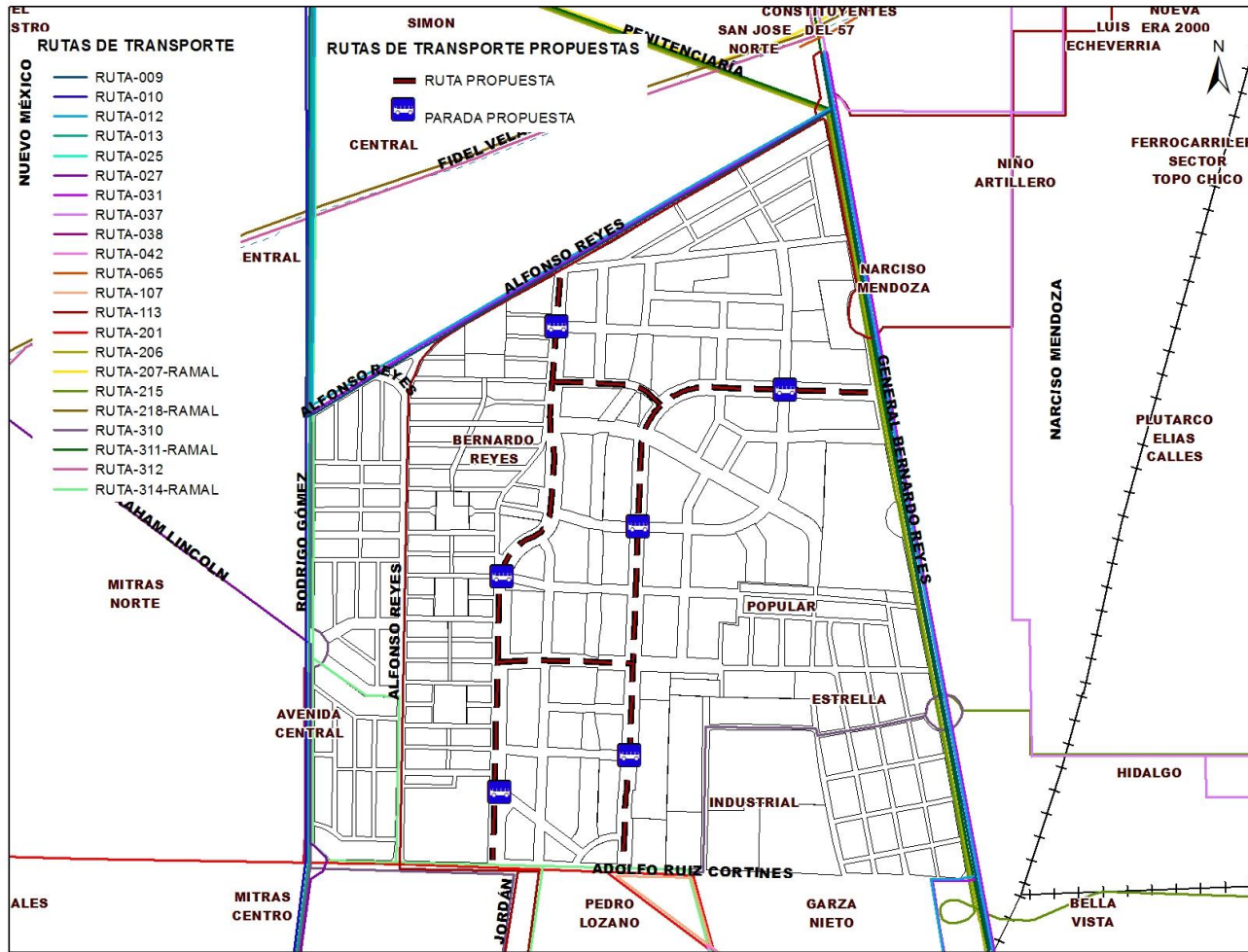
Fuente: Elaboración propia.

Mapa 43. Trayecto Ecovía



Fuente: Elaboración propia.

Mapa 44. Transporte público



Fuente: Elaboración propia.

7.3.2. ÁREAS DE CESIÓN

Las áreas de cesión dentro del distrito seguirán los siguientes lineamientos:

En lo referente a los terrenos ya urbanizados y lotificados en las distintas colonias que conforman el Distrito Monterrey Norte, considerando que la ley vigente señala que las áreas de cesión aplican para terrenos urbanizables, y no los ya urbanizados, estos no aplicarán la norma de cesión de 22 mts por unidad de vivienda.

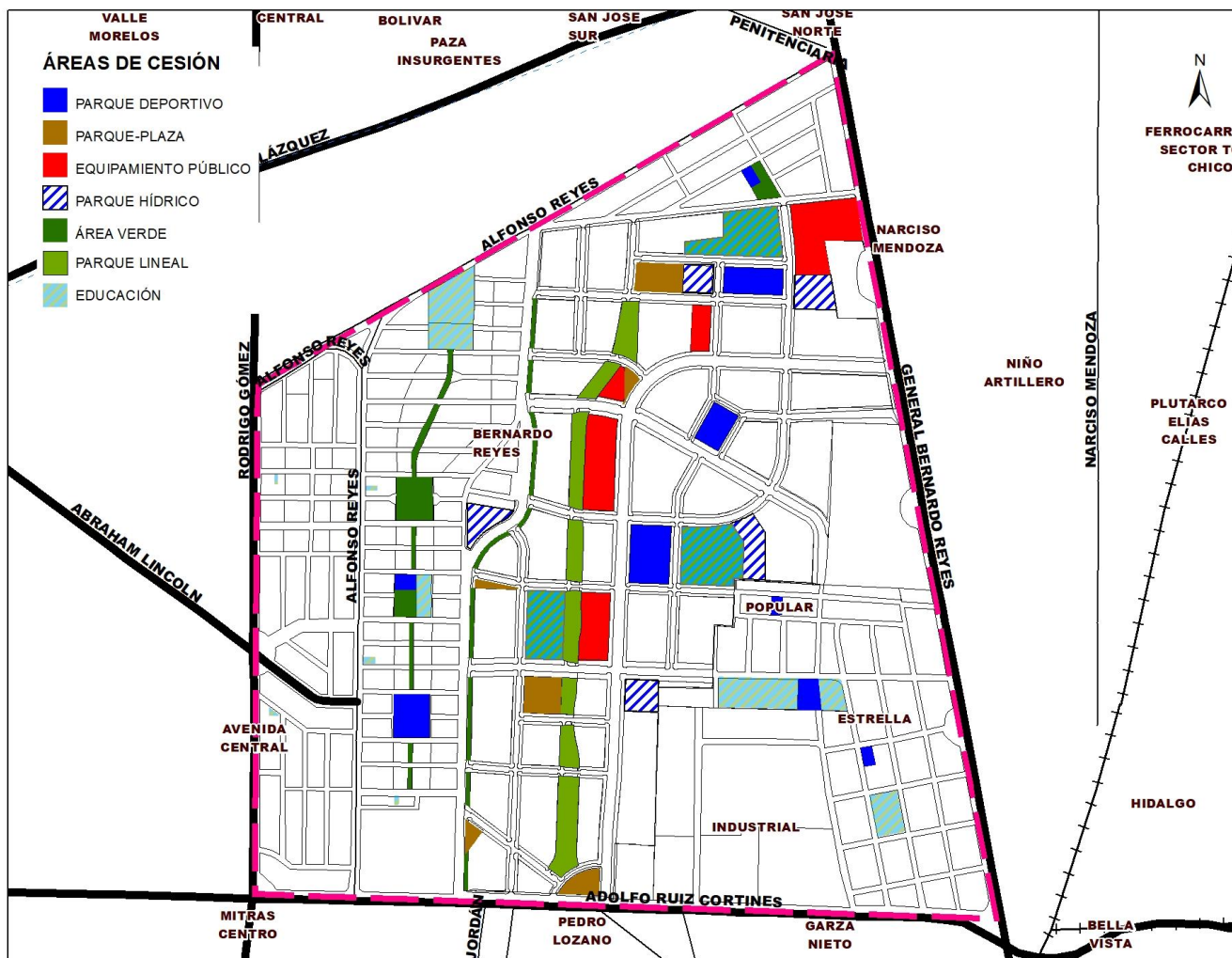
No obstante, considerando que su densidad de vivienda aumentará, conforme a los lineamientos de este programa, y que la densificación implica un mayor número de personas circulando en la vía pública, se exigirá a los proyectos de densificación la cesión de una franja de dos metros al frente del predio, como condicionante para la autorización del incremento en la densidad. Dicha franja deberá ser cedida en forma gratuita a la administración municipal e incorporada al área de banqueteta. En el caso específico de los predios con frente a la calle Celulosa, debido a que está se convertirá en una calle de flujo vehicular medio, se solicitará que la ampliación de la banqueteta se otorgue sobre el lado oriente de los predios en comento. En los cuadros a continuación, las manzanas que tendrán el aumento de densidad condicionada al incremento del ancho de la banqueteta, aparece con la leyenda “BANQUETAS”

En cuanto a los predios no urbanizados que tiene actualmente un uso de suelo comercial, de logística o industrial, estos deberán otorgar las áreas de cesión conforme marca la ley vigente a razón de 22 mts² por unidad de vivienda. Los cuadros a continuación marcan las áreas de cesión que serán requeridas para cada uno de los predios, considerando que solicitaran la máxima densidad de 150 viviendas por hectárea. En caso de solicitar una densidad menor, el área de cesión solicitada será moderada conforme a los estándares que marca la ley.

En el caso específico del predio de 85 hectárea con uso de suelo actual industrial, y que se encuentra en proceso de cambio de actividad. Dado que presenta un plan maestro de Conjunto Urbano en Condominio, las áreas de cesión están previamente ubicadas, como lo indica el mapa de áreas de cesión a continuación, y se contabilizarán como parte de un Conjunto. Sin embargo, considerando que las áreas de cesión indicadas en el mapa, no son suficientes para cumplir a cabalidad con las áreas de cesión que marca la ley para predios que soliciten la densidad máxima de 150 vivienda por hectárea, cada manzana deberá completar dicha área cediendo una fracción del terreno en planta baja, para uso recreativo y de área verde.

Por otra parte, conforme a la ley de propiedad en Condominio, y la ley de Desarrollo urbano vigente, hasta un 60% de dicha área de cesión podrá establecerse como área de propiedad condonacional, para uso restringido para los condóminos. Estas áreas podrán ubicarse al frente de los edificios, de forma tal que establezcan un parque lineal en condominio, como se muestra en el mapa a continuación.

Mapa 45. Localización de áreas de cesión actuales y propuestas



Fuente: Elaboración propia.



Cuadro 52. Cuadros de áreas de cesión requeridas en caso de uso máximo de los predios, por manzana.

NÚMERO DE MANZANA	AREA (metros cuadrados)	AREA CEDIDA POR CONJUNTO	DESTINOS	USOS DE SUELO	# TOTAL DE UNIDADES	CESIÓN REQUERIDA CONFORME A LA NORMA	PORCENTAJE DE CESIÓN DEL CONJUNTO SOBRE NORMA	APORTACIÓN FALTANTE	TIPO DE CESIÓN	PORCENTAJE DE CESION INTERIOR
1-A	9,178.65			USO MIXTO	138	734				8%
2-A	6,765.89			USO MIXTO	101	541				8%
3-A	5,774.15			USO MIXTO	87	462				8%
4-A	10,124.17			USO MIXTO	152	810				8%
5-A	4,882.69			USO MIXTO	73	391				8%
6-A	4,289.01			USO MIXTO	64	343				8%
7-A	5,354.99			USO MIXTO	80	428				8%
8-A	7,400.98			USO MIXTO	111	592				8%
9-A	5,907.62			USO MIXTO	89	473				8%
10-A	5,541.02			USO MIXTO	83	443				8%
ÁREA TOTAL	65,219.17				978	5,218	0%	-		

NOTA: CONFORME A LA NUEVA LEY DE NOVIEMBRE DE 2017 (LAHOTDU), LOS TERRENOS URBANIZADOS QUE SE DENSIFIQUEN SOLO TENDRÁN QUE CEDER 8% DE SU SUPERFICIE.



NÚMERO DE MANZANA	AREA (metros cuadrados)	AREA CEDIDA POR CONJUNTO	DESTINOS	USOS DE SUELO	# TOTAL DE UNIDADES	CESIÓN REQUERIDA CONFORME A LA NORMA	PORCENTAJE DE CESIÓN DEL CONJUNTO SOBRE NORMA	APORTACIÓN FALTANTE	TIPO DE CESIÓN	PORCENTAJE DE CESION INTERIOR
1-B	5,854.74			USO MIXTO	88	468				8%
2-B	3,436.61			USO MIXTO	10	275				8%
3-B	5,757.09			USO MIXTO	86	461				8%
4-B	5,785.43			USO MIXTO	87	463				8%
5-B	5,330.09			USO MIXTO	16	426				8%
6-B	5,828.35			USO MIXTO	17	466				8%
7-B	7,284.14			USO MIXTO	109	583				8%
8-B	1,597.84			USO MIXTO	5	128				8%
8-B2	2,431.33			USO MIXTO	36	195				8%
9-B	2,306.75			USO MIXTO	35	185				8%
9-B2	2,421.06			USO MIXTO	7	194				8%
10-B	1,594.16			USO MIXTO	5	128				8%
10-B2	2,408.25			USO MIXTO	36	193				8%
11-B	2,309.89			USO MIXTO	35	185				8%
11-B2	2,420.59			USO MIXTO	7	194				8%
12-B	1,524.26			USO MIXTO	5	122				8%
12-B2	2,239.58			USO MIXTO	34	179				8%
13-B	2,293.92			USO MIXTO	34	184				8%
13-B2	2,391.47			USO MIXTO	7	191				8%
14-B	1,530.07			USO MIXTO	5	122				8%
14-B2	2,196.89			USO MIXTO	33	176				8%
15-B	2,225.44			USO MIXTO	33	178				8%
15-B2	2,426.02			USO MIXTO	7	194				8%
16-B	7,212.16			USO MIXTO	108	577				8%
17-B	2,130.00			USO MIXTO	32	170				8%
17-B2	5,826.00			USO MIXTO	17	466				8%
18-B	2,432.59			USO MIXTO	36	195				8%
18-B2	4,843.20			USO MIXTO	15	387				8%
19-B	5,305.62			USO MIXTO	80	424				8%
20-B	1,642.20			USO MIXTO	25	131				8%
ÁREA TOTAL	102,985.74				1,051	8,239				

NOTA: CONFORME A LA NUEVA LEY DE NOVIEMBRE DE 2017 (LAHOTDU), LOS TERRENOS URBANIZADOS QUE SE DENSIFIQUEN SOLO TENDRÁN QUE CEDER 8% DE SU SUPERFICIE.

Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Monterrey Norte



NÚMERO DE MANZANA	AREA (metros cuadrados)	AREA CEDIDA POR CONJUNTO	DESTINOS	USOS DE SUELO	# TOTAL DE UNIDADES	CESIÓN REQUERIDA CONFORME A LA NORMA	PORCENTAJE DE CESIÓN DEL CONJUNTO SOBRE NORMA	APORTACIÓN FALTANTE	TIPO DE CESIÓN	PORCENTAJE DE CESIÓN INTERIOR
1-C	6,509.95			USO MIXTO	98	521				8%
2-C	1,795.36			USO MIXTO	5	144				8%
2-C2	2,835.59			USO MIXTO	43	227				8%
3-C	1,720.27			USO MIXTO	5	138				8%
3-C2	2,662.05			USO MIXTO	40	213				8%
4-C	1,711.57			USO MIXTO	5	137				8%
4-C2	2,409.63			USO MIXTO	36	193				8%
5-C	9,354.29	9,354.29	EDUCACIÓN		-	-				
6-C	5,342.63	5,342.63	EDUCACIÓN		-	-				
7-C	3,613.73			USO MIXTO	54	289				8%
8-C	4,297.60			USO MIXTO	64	344				8%
9-C	4,361.19			USO MIXTO	65	349				8%
9-C2	2,285.76			USO MIXTO	7	183				8%
10-C	1,175.77	1,175.77	PARQUE LINEAL		-	-				
11-C	3,325.30			USO MIXTO	10	266				8%
11-C2	2,317.13			USO MIXTO	35	185				8%
12-C	3,704.74			USO MIXTO	56	296				8%
12-C2	2,964.55			USO MIXTO	9	237				8%
13-C	3,762.01			USO MIXTO	11	301				8%
13-C2	2,159.37			USO MIXTO	32	173				8%
14-C	2,837.12			USO MIXTO	43	227				8%
14-C2	2,414.10			USO MIXTO	7	193				8%
15-C	1,910.41	1,910.41	PARQUE LINEAL		-	-				
16-C	4,532.12			USO MIXTO	14	363				8%
16-C2	2,082.40			USO MIXTO	31	167				8%
17-C	2,768.26			USO MIXTO	42	221				8%
17-C2	1,875.05			USO MIXTO	6	150				8%
18-C	4,386.78			USO MIXTO	13	351				8%
18-C2	2,418.34			USO MIXTO	36	193				8%
19-C	2,769.80			USO MIXTO	42	222				8%
19-C2	1,322.83			USO MIXTO	4	106				8%
20-C	2,979.13			USO MIXTO	9	238				8%
20-C2	2,778.87			USO MIXTO	42	222				8%
21-C	2,593.88			USO MIXTO	39	208				8%
22-C	7,122.57	7,122.57	GUARDERÍA		-	-				
23-C	1,208.68	1,208.68	PARQUE		-	-				
24-C	2,723.75			USO MIXTO	41	218				8%
25-C	2,624.39			USO MIXTO	39	210				8%
26-C	2,384.90			USO MIXTO	36	191				8%
27-C	2,647.18			USO MIXTO	40	212				8%
27-C2	1,311.82			USO MIXTO	4	105				8%
28-C	858.95	858.95	PARQUE LINEAL		-	-				

Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Monterrey Norte



NÚMERO DE MANZANA	AREA (metros cuadrados)	AREA CEDIDA POR CONJUNTO	DESTINOS	USOS DE SUELO	# TOTAL DE UNIDADES	CESIÓN REQUERIDA CONFORME A LA NORMA	PORCENTAJE DE CESIÓN DEL CONJUNTO SOBRE NORMA	APORTACIÓN FALTANTE	TIPO DE CESIÓN	PORCENTAJE DE CESIÓN INTERIOR
29-C	1,518.94			USO MIXTO	5	122				8%
29-C2	2,335.07			USO MIXTO	35	187				8%
30-C	2,708.14			USO MIXTO	41	217				8%
30-C2	1,385.94			USO MIXTO	4	111				8%
31-C	1,575.23			USO MIXTO	5	126				8%
31-C2	2,386.01			USO MIXTO	36	191				8%
32-C	2,619.00			USO MIXTO	39	210				8%
33-C	2,556.40			USO MIXTO	38	205				8%
34-C	7,147.40	7,147.40	PARQUE		-	-				
35-C	2,954.89	2,954.89	EDUCACIÓN		-	-				
36-C	2,340.36			USO MIXTO	35	187				8%
37-C	2,381.96				36	191				8%
38-C	2,552.36			USO MIXTO	38	204				8%
38-C2	1,224.02			USO MIXTO	4	98				8%
39-C	1,113.99	1,113.99	PARQUE LINEAL		-	-				
40-C	1,488.00			USO MIXTO	4	119				8%
40-C2	2,154.76			USO MIXTO	32	172				8%
41-C	2,552.04			USO MIXTO	38	204				8%
41-C2	1,288.16			USO MIXTO	4	103				8%
42-C	1,507.72			USO MIXTO	5	121				8%
42-C2	2,194.43			USO MIXTO	33	176				8%
43-C	2,769.61			USO MIXTO	42	222				8%
43-C2	1,387.33			USO MIXTO	4	111				8%
44-C	1,608.07			USO MIXTO	5	129				8%
44-C2	2,447.09			USO MIXTO	37	196				8%
45-C	2,597.94			USO MIXTO	39	208				8%
46-C	7,052.84	7,052.84	DEPORTIVO		-	-				
47-C	2,319.65			USO MIXTO	35	186				8%
48-C	2,483.19			USO MIXTO	37	199				8%
49-C	2,232.43			USO MIXTO	33	179				8%
50-C	2,767.29			USO MIXTO	42	221				8%
50-C2	1,311.27			USO MIXTO	4	105				8%
51-C	384.30	384.30	PARQUE LINEAL		-	-				
52-C	1,618.50			USO MIXTO	5	129				8%
52-C2	2,368.46			USO MIXTO	36	189				8%
53-C	3,200.42			USO MIXTO	48	256				8%
53-C2	1,458.20			USO MIXTO	4	117				8%
54-C	427.87	427.87	PARQUE LINEAL		-	-				
55-C	1,775.05			USO MIXTO	5	142				8%
55-C2	2,568.01			USO MIXTO	39	205				8%
56-C	2,271.96			USO MIXTO	34	182				8%
57-C	37,674.64			COMERCIAL	565	3,014				8%
ÁREA TOTAL	257,568.81				2,506	16,921				

NOTA: CONFORME A LA NUEVA LEY DE NOVIEMBRE DE 2017 (LAHOTDU), LOS TERRENOS URBANIZADOS QUE SE DENSIFIQUEN SOLO TENDRÁN QUE CEDER 8% DE SU SUPERFICIE.

Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Monterrey Norte



NÚMERO DE MANZANA	AREA (metros cuadrados)	AREA CEDIDA POR CONJUNTO	DESTINOS	USOS DE SUELO	# TOTAL DE UNIDADES	CESIÓN REQUERIDA CONFORME A LA NORMA	PORCENTAJE DE CESIÓN DEL CONJUNTO SOBRE NORMA	APORTACIÓN FALTANTE	TIPO DE CESIÓN	PORCENTAJE DE CESIÓN INTERIOR
1-D	10,674.39			USO MIXTO	101	854				8%
2-D	7,785.04			USO MIXTO	74	623				8%
3-D	10,735.30			USO MIXTO	102	859				8%
4-D	4,243.79			USO MIXTO	40	340				8%
5-D	6,741.34			USO MIXTO	64	539				8%
6-D	6,032.65			USO MIXTO	57	483				8%
7-D	5,919.08			USO MIXTO	56	474				8%
8-D	3,605.44	3,605.44	PARQUE			-				
9-D	5,021.22			USO MIXTO	48	402				8%
10-D	5,832.51			USO MIXTO	55	467				8%
11-D	10,219.48			USO MIXTO	97	818				8%
ÁREA TOTAL	76,810.23	3,605.44			694	5,856	62%	-		
NOTA: CONFORME A LA NUEVA LEY DE NOVIEMBRE DE 2017 (LAHOTDU), LOS TERRENOS URBANIZADOS QUE SE DENSIFIQUEN SOLO TENDRÁN QUE CEDER 8% DE SU SUPERFICIE.										
1-E	9,037.83			USO MIXTO	450	9,900		904	PARQUE INTERNO	10%
2-E	11,078.92			USO MIXTO	570	12,540			PARQUE INTERNO	10%
3-E	11,786.83	11,786.83	SUB ESTACIÓN	USO MIXTO		-			EQUIPAMIENTO	
4-E	14,532.53	14,532.53	EDUCACIÓN			-			CONDOMINIAL	
5-E	5,633.11	5,633.11	PLAZA			-			MUNICIPAL	
6-E	3,514.62	3,514.62	PARQUE HÍDRICO			-			CONDOMINIAL	
7-E	775.98	775.98	P.L. CELULOSA			-			CONDOMINIAL	
8-E	7,635.18			USO MIXTO	380	8,360		764	PARQUE INTERNO	10%
9-E	7,221.99			USO MIXTO	380	8,360		722	PARQUE INTERNO	10%
10-E	5,292.80	5,292.80	PARQUE LINEAL			-			CONDOMINIAL	
11-E	13,611.86			USO MIXTO	465	10,230		1,361	PARQUE INTERNO	10%
12-E	3,957.29	3,957.29	EQUIPAMIENTO			-			MUNICIPAL	
ÁREA TOTAL	94,078.93	45,493.16			2,245	49,390	92%	3,751		
PORCENTAJE DE ÁREA DE CESIÓN FALTANTE, CON RESPECTO AL TOTAL REQUERIDO POR LA LEY PARA ZONAS DE URBANIZACIÓN NUEVA										
0%										
1-F	16,465.45	16,465.45	EQUIPAMIENTO			-			CONDOMINIAL	
2-F	7,186.61	7,186.61	DEPORTIVO			-			MUNICIPAL	
3-F	5,847.08	5,847.08	PARQUE HÍDRICO			-			MUNICIPAL	
4-F	11,311.96			USO MIXTO	170	3,740		3,740	PARQUE INTERNO	33%
5-F	12,490.33			USO MIXTO	420	9,240		1,249	PARQUE INTERNO	10%
6-F	16,473.18			USO MIXTO	580	12,760		1,647	PARQUE INTERNO	10%
7-F	14,999.59			USO MIXTO	540	11,880		1,500	PARQUE INTERNO	10%
ÁREA TOTAL	84,774.21	29,499.15			1,710	37,620	78%	8,136	37,635	
PORCENTAJE DE ÁREA DE CESIÓN FALTANTE, CON RESPECTO AL TOTAL REQUERIDO POR LA LEY PARA ZONAS DE URBANIZACIÓN NUEVA										
0%										

Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Monterrey Norte



NÚMERO DE MANZANA	ÁREA (metros cuadrados)	ÁREA CEDIDA POR CONJUNTO	DESTINOS	USOS DE SUELO	# TOTAL DE UNIDADES	CESIÓN REQUERIDA CONFORME A LA NORMA	PORCENTAJE DE CESIÓN DEL CONJUNTO SOBRE NORMA	APORTACIÓN FALTANTE	TIPO DE CESIÓN	PORCENTAJE DE CESIÓN INTERIOR
1-G	523.36	523.36	P.L. CELULOSA			-			CONDOMINIAL	
2-G	8,373.99			USO MIXTO	397	8,734		2,093	PARQUE INTERNO	25%
3-G	2,840.19	2,840.19	PARQUE LINEAL			-			CONDOMINIAL	
4-G	2,401.14	2,401.14	EQUIPAMIENTO			-			MUNICIPAL	
5-G	997.52	997.52	PLAZA			-			MUNICIPAL	
6-G	12,540.67			USO MIXTO	432	9,504		3,135	PARQUE INTERNO	25%
7-G	9,754.73			USO MIXTO	360	7,920		-	PARQUE INTERNO	
8-G	5,065.81	5,065.81	DEPORTIVO			-		-	MUNICIPAL	
9-G	9,467.74			USO MIXTO	360	7,920		2,367	PARQUE INTERNO	25%
10-G	15,808.63			USO MIXTO	500	11,000		3,952	PARQUE INTERNO	25%
11-G	60,841.77			USO MIXTO	913	20,086		20,078	PARQUE INTERNO	33%
12-G	3,107.37			USO MIXTO	47	249		249	PARQUE INTERNO	8%
13-G	3,324.25			USO MIXTO	50	266		266	PARQUE INTERNO	8%
14-G	605.15	605.15	P.L. CELULOSA			-		-	CONDOMINIAL	
15-G	12,807.25			USO MIXTO	550	12,100		3,202	PARQUE INTERNO	25%
16-G	6,320.08	6,320.08	PARQUE LINEAL			-		-	CONDOMINIAL	
17-G	13,012.28	13,012.28	EQUIPAMIENTO			-		-	MUNICIPAL	
18-G	15,818.12			USO MIXTO	550	12,100		3,955	PARQUE INTERNO	25%
19-G	10,534.60			USO MIXTO	370	8,140		2,634	PARQUE INTERNO	25%
20-G	10,641.35	10,641.35	DEPORTIVO			-		-	MUNICIPAL	
21-G	15,926.25	15,926.25	EDUCACIÓN			-		-	MUNICIPAL	
22-G	6,609.31	6,609.31	PARQUE HÍDRICO			-		-	CONDOMINIAL	
23-G	15,726.27			USO MIXTO	570	12,540		3,932	PARQUE INTERNO	25%
ÁREA TOTAL	243,047.85	64,942.44			5,099	110,559	59%	45,862		
PORCENTAJE DE ÁREA DE CESIÓN FALTANTE, CON RESPECTO AL TOTAL REQUERIDO POR LA LEY PARA ZONAS DE URBANIZACIÓN NUEVA										0%
NOTA: CONFORME A LA NUEVA LEY DE NOVIEMBRE DE 2017 (LAHOTDU), LOS TERRENOS URBANIZADOS QUE SE DENSIFIQUEN SOLO TENDRÁN QUE CEDER 8% DE SU SUPERFICIE.										
1-H	4,722.55	4,722.55	PARQUE HÍDRICO			-			MUNICIPAL	
2-H	2,088.99			USO MIXTO	31	167		BANQUETAS		8%
3-H	3,250.27	3,250.27	P.L. CELULOSA			-			CONDOMINIAL	
4-H	11,213.53			USO MIXTO	417	9,174		2,355	PARQUE INTERNO	21%
5-H	1,117.25	1,117.25	P.L. CELULOSA			-			CONDOMINIAL	
6-H	4,356.41			USO MIXTO	167	3,674		915	PARQUE INTERNO	21%
7-H	1,015.61	1,015.61	P.L. CELULOSA			-			CONDOMINIAL	
8-H	501.13	501.13	P.L. CELULOSA			-			CONDOMINIAL	
9-H	11,477.90			USO MIXTO	481	10,582		2,410	PARQUE INTERNO	21%
10-H	11,580.91	11,580.91	EDUCACIÓN			-			MUNICIPAL	
11-H	5,248.26	5,248.26	PARQUE LINEAL			-			CONDOMINIAL	
12-H	4,541.76	4,541.76	PARQUE LINEAL			-			CONDOMINIAL	
13-H	7,667.16			USO MIXTO	319	7,018		1,610	PARQUE INTERNO	21%
14-H	9,011.19	9,011.19	EQUIPAMIENTO			-			MUNICIPAL	
15-H	12,228.88			USO MIXTO	483	10,626		2,568	PARQUE INTERNO	21%
16-H	13,026.09			USO MIXTO	542	11,924		2,735	PARQUE INTERNO	21%
ÁREA TOTAL	103,047.89	40,988.93			2,440	53,680	76%	12,594		
PORCENTAJE DE ÁREA DE CESIÓN FALTANTE, CON RESPECTO AL TOTAL REQUERIDO POR LA LEY PARA ZONAS DE URBANIZACIÓN NUEVA										0%
NOTA: CONFORME A LA NUEVA LEY DE NOVIEMBRE DE 2017 (LAHOTDU), LOS TERRENOS URBANIZADOS QUE SE DENSIFIQUEN SOLO TENDRÁN QUE CEDER 8% DE SU SUPERFICIE.										

Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Monterrey Norte



NÚMERO DE MANZANA	AREA (metros cuadrados)	AREA CEDIDA POR CONJUNTO	DESTINOS	USOS DE SUELO	# TOTAL DE UNIDADES	CESIÓN REQUERIDA CONFORME A LA NORMA	PORCENTAJE DE CESIÓN DEL CONJUNTO SOBRE NORMA	APORTACIÓN FALTANTE	TIPO DE CESIÓN	PORCENTAJE DE CESION INTERIOR
1-I	3,454.58			USO MIXTO	52	1,144		276.37		8%
2-I	3,520.83			USO MIXTO	53	1,166		281.67		8%
3-I	1,851.89			USO MIXTO	28	616		148.15		8%
4-I	6,416.56			USO MIXTO	96	2,112		513.33		8%
5-I	6,338.53			USO MIXTO	95	2,090		507.08		8%
6-I	8,903.13			USO MIXTO	134	2,948		712.25		8%
7-I	6,477.61			USO MIXTO	97	2,134		518.21		8%
8-I	6,816.48			USO MIXTO	102	2,244		545.32		8%
9-I	6,746.37			USO MIXTO	101	2,222		539.71		8%
10-I	3,529.36			USO MIXTO	53	1,166		282.35		8%
11-I	6,715.65			USO MIXTO	101	2,222		537.25		8%
12-I	6,282.07			USO MIXTO	94	2,068		502.57		8%
ÁREA TOTAL	67,053.05	0.00			1,006	22,132	0%	5,364.24		
NOTA: CONFORME A LA NUEVA LEY DE NOVIEMBRE DE 2017 (LAHOTDU), LOS TERRENOS URBANIZADOS QUE SE DENSIFIQUEN SOLO TENDRÁN QUE CEDER 8% DE SU SUPERFICIE.										
1-J	1,034.40	1,034.40		P.L. CELULOSA		-			CONDOMINIAL	
2-J	14,075.41			USO MIXTO	355	7,810		2,815	PARQUE INTERNO	20%
3-J	8,574.14	8,574.14		DEPORTIVO		-			CONDOMINIAL	
4-J	5,168.79			USO MIXTO	125	2,750		1,034	PARQUE INTERNO	20%
5-J	6,818.21			USO MIXTO	165	3,630		1,364	PARQUE INTERNO	20%
6-J	3,190.79	3,190.79		PARQUE LINEAL		-			CONDOMINIAL	
7-J	5,084.32			USO MIXTO	130	2,860		1,017	PARQUE INTERNO	20%
8-J	454.97	454.97		P.L. CELULOSA		-			CONDOMINIAL	
9-J	7,804.16			USO MIXTO	205	4,510		1,561	PARQUE INTERNO	20%
10-J	1,467.28	1,467.28		P.L. CELULOSA		-			CONDOMINIAL	
11-J	13,444.20			USO MIXTO	340	7,480		2,689	PARQUE INTERNO	20%
12-J	9,209.90	9,209.90		PARQUE LINEAL		-			CONDOMINIAL	
13-J	8,398.39			USO MIXTO	210	4,620		1,680	PARQUE INTERNO	20%
14-J	730.61	730.61		P.L. CELULOSA		-			CONDOMINIAL	
15-J	7,515.34			USO MIXTO	290	6,380		1,503	PARQUE INTERNO	20%
16-J	3,331.24			USO MIXTO	-	-			PARQUE INTERNO	20%
17-J	3,572.98	3,572.98		PLAZA		-			MUNICIPAL	
18-J	21,734.46			USO MIXTO	550	12,100		4,130	PARQUE INTERNO	19%
19-J	4,899.06	4,899.06		PARQUE HÍDRICO		-			MUNICIPAL	
20-J	1,297.05	1,297.05		PLAZA		-			MUNICIPAL	
ÁREA TOTAL	127,805.71	34,431.19			2,370	52,140	66%	17,791		
PORCENTAJE DE ÁREA DE CESIÓN FALTANTE, CON RESPECTO AL TOTAL REQUERIDO POR LA LEY PARA ZONAS DE URBANIZACIÓN NUEVA										0%

Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Monterrey Norte



NÚMERO DE MANZANA	AREA (metros cuadrados)	AREA CEDIDA POR CONJUNTO	DESTINOS	USOS DE SUELO	# TOTAL DE UNIDADES	CESIÓN REQUERIDA CONFORME A LA NORMA	PORCENTAJE DE CESIÓN DEL CONJUNTO SOBRE NORMA	APORTACIÓN FALTANTE	TIPO DE CESIÓN	PORCENTAJE DE CESIÓN INTERIOR
1-K	9,468.37			INDUSTRIA LIGERA		-				0%
2-K	11,437.04			INDUSTRIA LIGERA		-				0%
3-K	22,349.88			INDUSTRIA LIGERA		-				0%
4-K	4,731.37			INDUSTRIA LIGERA		-				0%
5-K	10,764.16			INDUSTRIA LIGERA		-				0%
6-K	6,449.09			INDUSTRIA LIGERA		-				0%
7-K	15,502.49			INDUSTRIA LIGERA		-				0%
8-K	47,564.06			INDUSTRIA LIGERA		-				0%
9-K	18,523.13			INDUSTRIA LIGERA		-				0%
10-K	28,864.24			INDUSTRIA LIGERA		-				0%
ÁREA TOTAL	175,653.83	0.00				-				
1-L	4,368.55			USO MIXTO	66	1,452		349.48		8%
2-L	7,870.13			USO MIXTO	118	2,596		629.61		8%
3-L	7,328.22			USO MIXTO	110	2,420		586.26		8%
4-L	5,598.72			USO MIXTO	84	1,848		447.90		8%
5-L	5,958.80			USO MIXTO	89	1,958		476.70		8%
6-L	5,392.33			USO MIXTO	81	1,782		431.39		8%
7-L	5,733.29			USO MIXTO	86	1,892		458.66		8%
8-L	4,940.63			USO MIXTO	74	1,628		395.25		8%
9-L	6,043.83			USO MIXTO	91	2,002		483.51		8%
10-L	5,546.32	5,546.32	EDUCACIÓN			-				
11-L	5,985.16			USO MIXTO	90	1,980		478.81		8%
12-L	5,763.65			USO MIXTO	86	1,892		461.09		8%
13-L	5,581.67			USO MIXTO	84	1,848		446.53		8%
14-L	5,265.47			USO MIXTO	79	1,738		421.24		8%
15-L	5,633.17			USO MIXTO	84	1,848		450.65		8%
16-L	5,427.07			USO MIXTO	81	1,782		434.17		8%
17-L	1,695.39			USO MIXTO	25	550		135.63		8%
18-L	2,572.71			USO MIXTO	39	858		205.82		8%
19-L	3,845.81			USO MIXTO	58	1,276		307.66		8%
20-L	4,966.30			USO MIXTO	74	1,628		397.30		8%
ÁREA TOTAL	105,517.21	5,546.32			1,499	32,978	17%	7,997.67		
NOTA: CONFORME A LA NUEVA LEY DE NOVIEMBRE DE 2017 (LAHOTDU), LOS TERRENOS URBANIZADOS QUE SE DENSIFIQUEN SOLO TENDRÁN QUE CEDER 8% DE SU SUPERFICIE.										
PORCENTAJE DE ÁREA DE CESIÓN FALTANTE, CON RESPECTO AL TOTAL REQUERIDO POR LA LEY PARA ZONAS DE URBANIZACIÓN NUEVA										59%
GRAN TOTAL	1,146,692.96	224,506.63			20,580	386,669	58%	101,495.55		
PORCENTAJE DE ÁREA DE CESIÓN FALTANTE, CON RESPECTO AL TOTAL REQUERIDO POR LA LEY PARA ZONAS DE URBANIZACIÓN NUEVA										16%



7.3.3 ALTURA DE LOS EDIFICIOS

En lo referente a la altura de los edificios los lineamientos serán los siguientes:

- En las áreas con uso de suelo industrial ligero, la altura máxima será de 4 pisos.
- En las zonas con uso de suelo mixto, la altura máxima será de 6 pisos. Sin embargo, en caso de que la vialidad frente al edificio tenga un ancho menor a 20 mts, incluidas la ampliación de banquetas, se solicitará que la altura máxima la frente del edificio sea de 4 pisos, y solo podrá incrementarse a 6 pisos tras realizarse un remetimiento mínimo de 6 metros al frente, con la finalidad de mantener una adecuada proporción entre altura del edificio y ancho de la calle.
- En las zonas de uso mixto donde las calles tengan un ancho mayor a 20 mts, se podrá tener la altura de 6 pisos sin ningún remetimiento.
- Tratándose de edificios que se localicen con frente a un parque deportivo, plaza, parque lineal o similar, con ancho mayor a 30 mts, se permitirá incrementar la altura hasta 10 pisos.
- Los edificios localizados en la zona de uso de suelo de prioridad al comercio y las oficinas, vecinos a las avenidas Alfonso Reyes, Bernardo Reyes y Adolfo Ruiz Cortines, podrán tener una altura de hasta 15 pisos.

Estas estrategias de alturas se muestran en el mapa a continuación.

7.3.4. USOS DE SUELO PRIORITARIO

La zona tiene uso de suelo mixto en todo el conjunto. Sin embargo, se han establecido algunos predios con usos de suelo prioritario tal y como se muestra en el mapa a continuación.

Los predios de mayor dimensión localizados frente a las avenidas Adolfo Ruiz Cortines, Alfonso Reyes y Bernardo Reyes, tendrán un uso prioritario de comercio y oficinas, y por lo tanto gozarán de un Coeficiente de Ocupación del Suelo (CUS) superior a los demás. Estos representan el 13% del total del Distrito. Esto con la finalidad de propiciar la oferta e empleos en la zona, y favorecer que un número de habitantes del Distrito puedan desempeñar sus actividades profesionales en el Distrito mismo, reduciendo así los desplazamientos en automóvil o transporte público y beneficiando la movilidad general de la zona.

En lo referente a los usos de suelo mixtos, que representan el 58% de los usos del distrito, las área de comercio y servicios solo podrán establecerse en la planta baja, a excepción de los edificios con frente a la ECOVÍA y a la línea del METRO, que podrán tener el uso de suelo comercial y de servicio en toda la altura de la edificación.

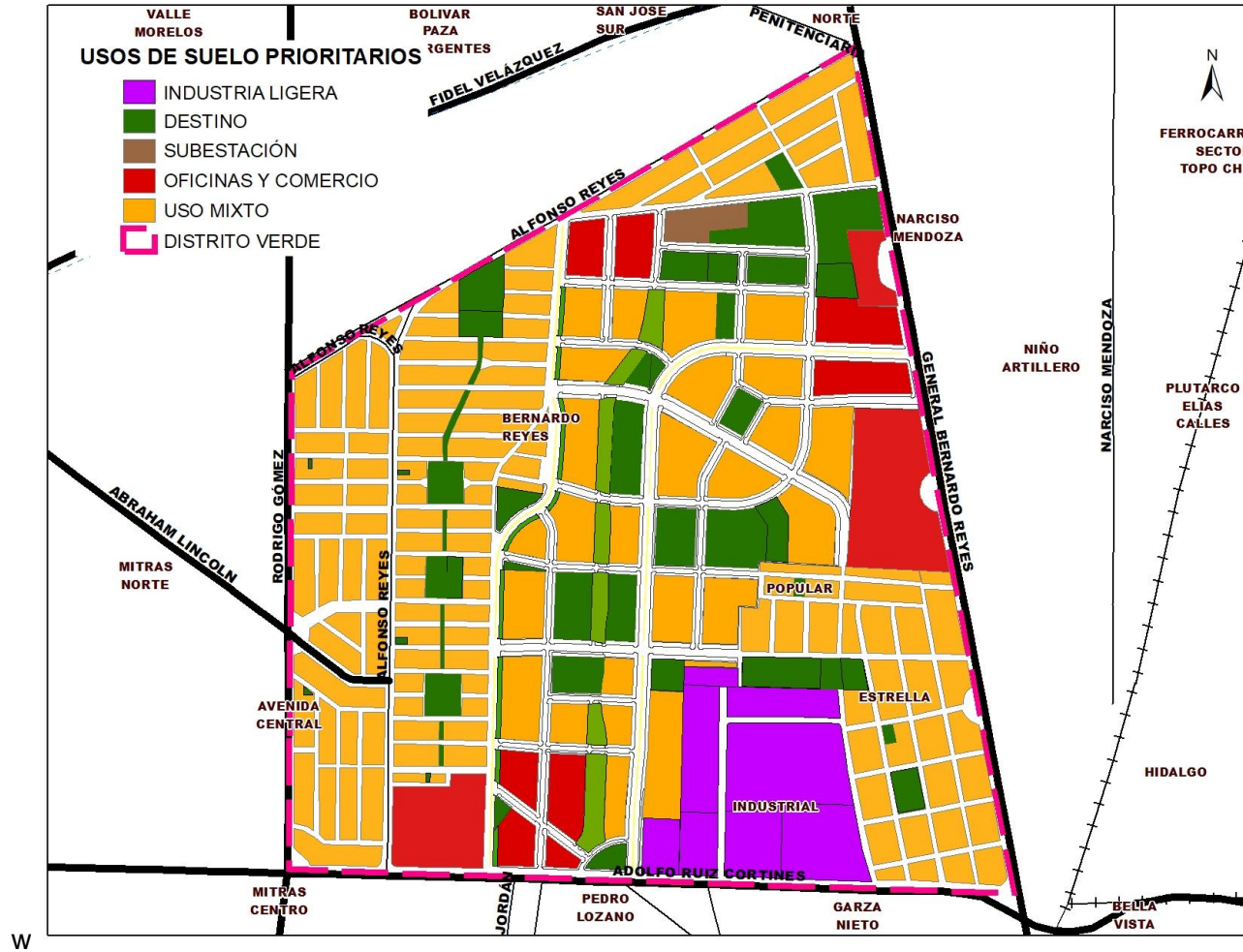
La zona industrial ligera, que representa el 12% del Distrito, no permitirá el desarrollo de vivienda, pero si los usos de suelo comercial y de servicios compatibles con la vivienda.

Cuadro 53. Síntesis de los usos prioritarios y destinos en la zona.

USOS Y DESTINOS	AREA M2	
ZONA INDUSTRIAL	175,654.00	12%
PRIORIDAD OFICINAS/COMERCIO	194,375.65	13%
AREAS DE CESIÓN/DESTINOS	279,805.01	18%
USOS MIXTOS	877,150.22	57%
TOTAL	1,526,984.88	100%

Fuente: Análisis cartográfico.

Mapa 47. Usos de suelo prioritarios



Fuente: Elaboración propia.

7.3.5. SISTEMA DE PARQUES Y SISTEMA DE MANEJO DEL AGUA

El sistema de parques que aparece en el mapa a continuación, interconecta todas las áreas verdes existentes, y las nuevas áreas verdes que se establecerán a futuro en los terrenos industriales en proceso de cambio de actividad, a través de calles arboladas. Lo que se busca es establecer una estructura de vialidades verdes peatonalizadas, que potencialicen los espacios verdes existentes y futuros.

Este sistema de parques tiene además un segundo objetivo relacionado con las aguas pluviales. Esto es, contener dentro del Distrito la totalidad del agua pluvial proveniente de lluvias ordinarias, mediante diferentes acciones de manejo de las aguas pluviales que van desde los jardines de lluvia, localizados sobre las banquetas arboladas, camellos filtrantes y parques hídricos tal y como se indica en el mapa anterior.

Los jardines de lluvia son pequeñas estructuras de retención de agua de lluvia localizados en jardines sobre la banqueta de las calles del sector. Estas estructuras se diseñarán con una capa de suelo filtrante que permita retener en el sitio pequeñas cantidades de agua, que sirvan para conservar humedad para árboles y arbustos plantados sobre las mismas, y disminuir el volumen de agua que escurra en calles o camellones filtrantes.

Los parques hídricos son parques hundidos que tienen la función de recibir las aguas pluviales durante eventos extraordinarios, y detenerlas de manera temporal, mientras la infraestructura pluvial las desaloja lentamente. Las aguas pluviales llegarán a los parques hídricos ya sea a través de camellones conductores de agua o a través de la superficie de las calles.

Dichos parques hídricos contendrán también las estructuras de tratamiento y reciclaje de las aguas usadas domésticas, y podrán contar con lagos o estanques permanentes para el disfrute de la comunidad. El diseño de los mismos deberá contemplar todas las normas de manejo hidrológico, seguridad e higiene para evitar que las aguas acumuladas puedan ser causa de accidentes o propagación de enfermedades.

Las aguas tratadas y las aguas pluviales almacenadas se reutilizarán para riego de jardines, o de ser posible para alimentar los sistemas de aguas tratadas de los edificios, para la operación de los santuarios domésticos.

Los parques hídricos estarán interconectados con tuberías pluviales subterráneas para el manejo de excedentes o el desalojo de aguas pluviales en casos de episodios de lluvia extremos. Dichas tuberías conducirán las aguas excedentes hasta el arroyo Topo Chico, a través de los sistemas de drenaje pluvial existentes, bajo la avenida Bernardo Reyes y la avenida Fidel Velázquez.

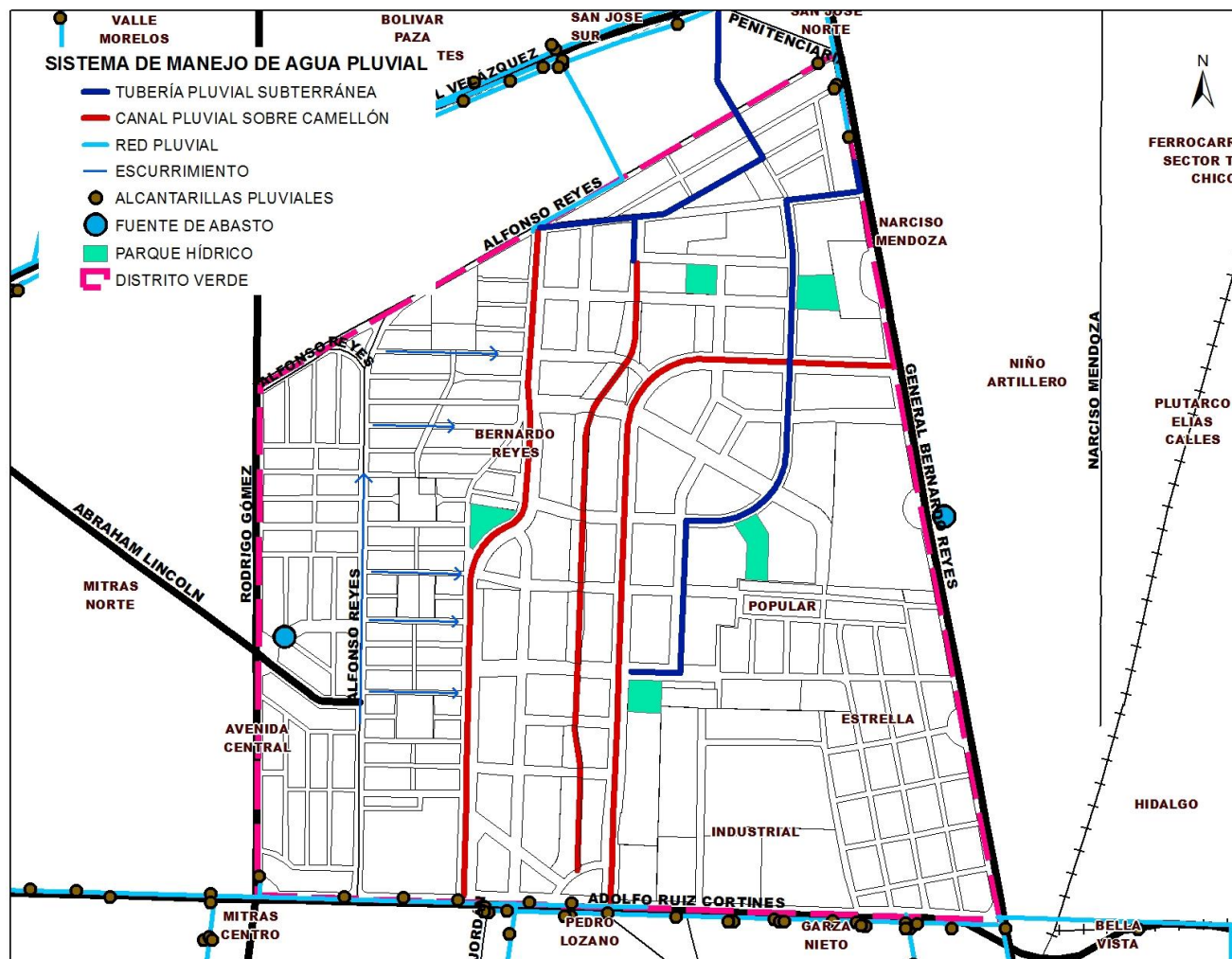


Mapa 48. Sistema de parques



Fuente: Elaboración propia.

Mapa 49. Sistema de Manejo de aguas pluviales



Fuente: Elaboración propia.

7.3.6. LINEAMIENTOS DE ESTACIONAMIENTOS

En materia de estacionamientos los lineamientos para el distrito Monterrey Norte será como siguen:

- El estacionamiento que se construya, ya sea subterráneo o ascendente, dentro del Distrito monterrey norte, no será contabilizado para el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).
- En la zona ya urbanizada se mantendrán los esquemas de funcionamiento actuales en el municipio, con cajones exclusivos para el residente sobre la vía pública.
- En las zonas urbanizables nuevas, todos los cajones sobre la vía pública será de paga. Por lo menos el 40% de los recursos de la recolección de cuotas obtenidas a través de dichos cajones, serán utilizados para el mantenimiento y mejoramiento del espacio público dentro del Distrito.
- Los edificios de departamentos que se construyan en Distrito deberá proporcionar por lo menos un cajón de estacionamiento por cada 75 metros de construcción interior, y dos cajones por los departamentos que tengan entre 75 y 150 mts de construcción interior. Los departamentos con superficie mayor deberá dejar 3 cajones de estacionamiento por unidad.
- Los edificios que tengan en sus plantas bajas jardines de niños y guarderías, no deberán proporcionar cajones de estacionamiento por esos usos.
- El resto de los usos de suelo, comerciales y de oficinas, seguirán las normas vigentes en el Programa de Desarrollo Urbano municipal.
- No obstante, se podrá presentar un programa de racionalización, en los casos en que el estacionamiento sea administrado por una entidad central para el Distrito o para un edificio o conjunto de edificios. Este programa podrá contemplar reducciones por usos complementarios.
- Se prohíbe el estacionamiento temporal o momentáneo sobre o encima de cualquier banqueta, evitando la obstrucción parcial o total de la circulación peatonal.
- Se impulsará la estrategia de construcción estacionamientos públicos en los predios baldíos, así como estacionamientos de alta densidad (en varios niveles) con la altura máxima que permita la normatividad del presente programa.
- La obligación de destinar cajones de estacionamiento para comercios, servicios, administración pública, equipamientos y vivienda se cubrirá en el sitio o en su caso, a través de estacionamientos públicos y privados que se impulsen en la estrategia de construcción de alta densidad, en estacionamientos que se encuentren a una distancia menos a 300 m del sitio.



7.3. MATRIZ DE CONDICIONANTES A LOS USOS DE SUELO

El Distrito Monterrey Norte es una zona de mejoramiento que, conforme a la ley general de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, *“no podrá establecer separación entre los usos de suelo comerciales, residenciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenazan la seguridad, la salud y la integridad físicas de las personas”*.(Art. 59). De tal manera, solo están prohibidos los siguientes usos de suelo en el Distrito:

Todos los demás usos de suelo están permitidos, pero pueden estar condicionados a cumplir con ciertas condiciones en cuanto ubicación, dimensiones, previsiones y normas de construcción. La Matriz de Condicionantes a los Usos del Suelo es el instrumento normativo que regula las condiciones que deberán cumplir las construcciones para comercio y servicios a fin de ser admitidos dentro del área del Programa Parcial.



Cuadro 54. Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo y de estacionamientos.

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO Y ESTACIONAMIENTOS DEL DISTRITO MONTERREY NORTE						ES TACIONAMIENTO	UBS. Unidad Básica de Servicio	
		HML.-Habitacional Mixto Ligero	M.- Mixto Preponderante Comercial y Servicios.	E.- Equipamiento	IL.- Industria Ligera	DISTRITO MONTERREY NORTE		
1.1 vivienda								
HABITACIONAL	1.1.1 Unifamiliar	✓	✓	✓	✓	1 cajón hasta 200 M2; 2 cajones mayores de 200 M2	M2	
	1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	✓	✓	✓	✓	1 cajón hasta 75 M2; 2 cajones entre 75 y 150 M2; 3 cajones construcciones superiores a 150 M2	M2	
	1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 M ² por vivienda)	⊙	⊙	✓	⊙	1	M2	
2. 1. Tienda de productos básicos								
COMERCIO	2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	✓	✓	✓	✓	35	M2	
	2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	✓	✓	✓	✓	35	M2	
	2. 2. Tienda de especialidades							
	2.2.1 Accesorios y Regalos	✓	✓	✓	✓	35	M2	
	2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	⊙	✓	✓	✓	35	M2	
	2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos	⊙	✓	✓	✓	35	M2	
	2.2.4 Artículos deportivos	⊙	✓	✓	✓	35	M2	
	2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio	⊙	✓	✓	✓	35	M2	
	2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y	⊙	✓	✓	✓	35	M2	
	2.2.7 Dulcerías	⊙	✓	✓	✓	35	M2	
	2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	✓	✓	✓	✓	35	M2	
	2.2.9 Florerías y Arreglos florales	✓	✓	✓	✓	35	M2	
	2.2.10 Joyerías y Relojerías	✓	✓	✓	✓	35	M2	
	2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	⊙	✓	✓	✓	35	M2	
	2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías	✓	✓	✓	✓	35	M2	
	2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas	✓	✓	✓	✓	35	M2	
	2.2.14 Merc erías	✓	✓	✓	✓	35	M2	
	2.2.15 Música grabada, Vídeos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	✓	✓	✓	✓	35	M2	
	2.2.16 Ópticas	✓	✓	✓	✓	35	M2	
	2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	✓	✓	✓	✓	35	M2	
2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	✓	✓	✓	✓	35	M2		
2.2.19 Venta de agua purificada	✓	✓	✓	✓	35	M2		
2.2.20 Viveros	⊙	✓	✓	✓	60	M2		



COMERCIO	2.3. Tiendas, centros y plazas comerciales							
	2.3.1	Locales comerciales y de servicio agrupados. Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12, 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10)	©	©	✓	©	30	M ²
	2.3.2	Mercado popular	©	©	✓	©	60	M ²
	2.3.3	Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	©	©	✓	✓	35	M ²
	2.3.4	Tiendas de conveniencia	©	©	✓	✓	25	M ²
	2.4. Comercialización de productos explosivos e inflamables							
	2.4.1	Gasolineras	©	©	©	©	285	M ²
	2.4.2	Productos químicos, explosivos e inflamables; Fuegos artificiales	x	x	x	x	215	M ²
	2.4.3	Unidades de carburación	©	©	©	©	215	M ²
	2.5. Venta de materiales							
	2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	©	©	✓	©	35	M ²
	2.5.2	Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	©	©	✓	©	35	M ²
	2.5.3	Vidrierías	©	©	✓	©	45	M ²
	2.5.4	Para la construcción y decoración	©	©	✓	©	35	M ²
	2.6. Venta de vehículos automotores, refacciones y accesorios							
	2.6.1	Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	©	©	✓	©	70	M ²
	2.6.2	Local de venta de Automóviles y Motocicletas	©	©	✓	✓	70	M ²
	2.6.3	Maquinas e Implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	©	©	©	©	70	M ²
	2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices	✓	✓	✓	©	35	M ²
	2.6.5	Venta y almacenaje de autopartes usadas	©	©	©	©	35	M ²
SERVICIOS	3.1. Servicios personales							
	3.1.1	Agencias de viajes	✓	✓	✓	✓	60	M ²
	3.1.2	Alquiler de ropa	✓	✓	✓	✓	60	M ²
	3.1.3	Alquiler de sillas, mesas y loza	©	©	✓	©	60	M ²
	3.1.4	Alquiler de vehículos	©	©	✓	✓	60	M ²
	3.1.5	Cerrajerías	✓	✓	✓	✓	60	M ²
	3.1.6	Cibercafés	✓	✓	✓	✓	60	M ²
	3.1.7	Sanitarios Públicos	©	©	✓	©	60	M ²
	3.1.8	Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	©	©	✓	✓	30	M ²
	3.1.9	Estudios fotográfico	✓	✓	✓	✓	60	M ²
	3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	©	©	✓	✓	60	M ²
	3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	✓	✓	✓	✓	60	M ²
	3.1.12	Reparación de calzado	✓	©	✓	©	60	M ²
	3.1.13	Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	©	©	✓	✓	30	M ²
	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	✓	✓	✓	✓	60	M ²



3. 2. Servicios a empresas y particulares								
SERVICIOS	3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	⊙	✓	✓	⊙	70	M ²
	3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria	⊙	⊙	⊙	⊙	60	M ²
	3.2.3	Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	✓	✓	✓	✓	30	M ²
	3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	✓	✓	⊙	⊙	60	M ²
	3.2.5	Reparación y Tapicería de muebles	⊙	⊙	⊙	⊙	60	M ²
	3.2.6	Servicios especializados (Fumigación)	×	×	×	×	60	M ²
	3. 3. Servicios automotrices							
	3.3.1	Acopio o almacenamiento de acumuladores (nuevos)	⊙	⊙	⊙	⊙	285	M ²
	3.3.2	Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	⊙	⊙	⊙	⊙	60	M ²
	3.3.3	Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	⊙	⊙	⊙	⊙	60	M ²
	3.3.4	Lavado de autos	⊙	✓	✓	⊙	60	M ²
3.3.5	Lavado y engrasado	⊙	⊙	⊙	⊙	60	M ²	
3.3.6	Reparación y mantenimiento de tráileres,	⊙	⊙	⊙	⊙	60	M ²	
3.3.7	Talleres eléctricos y mecánico automotriz	⊙	⊙	✓	⊙	60	M ²	
3.3.8	Tapicería automotriz	⊙	⊙	✓	⊙	70	M ²	
3.3.9	Venta, instalación y carga de acumuladores	⊙	⊙	⊙	⊙	70	M ²	
3.3.10	Venta y reparación de parabrisas	⊙	⊙	⊙	⊙	60	M ²	
3.3.11	Vulcanizadoras	⊙	⊙	⊙	⊙	75	M ²	
3. 4. Alimentos y bebidas								
3.4.1	Bares y Cantinas	⊙	⊙	⊙	⊙	15	M ²	
3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	⊙	⊙	✓	✓	35	M ²	
3.4.3	Depósitos	⊙	⊙	✓	⊙	35	M ²	
3.4.4	Refresquerías, Neverías y Paletterías	⊙	⊙	✓	✓	35	M ²	
3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	⊙	⊙	✓	✓	15	M ²	
3.4.6	Servicar	⊙	⊙	⊙	⊙	15	M ²	
3.4.7	Taquerías	⊙	⊙	✓	✓	15	M ²	
3. 5. Entretenimiento								
3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	⊙	⊙	✓	⊙	15	M ²	
3.5.2	Auto cinemas	⊙	⊙	⊙	⊙		M ²	
3.5.3	Discotecas y Salones de baile	⊙	⊙	⊙	⊙	15	M ²	
3.5.4	Cabaret, Restaurant/Bar con baile de tubo	×	×	×	×	10	M ²	
3.5.5	Salas o Centro de Espectáculos	⊙	⊙	⊙	⊙	15	M ²	
3.5.6	Centros nocturnos	⊙	⊙	⊙	⊙	15	M ²	
3.5.7	Vídeo clubes	✓	✓	⊙	✓	25	M ²	
3. 6. Deportes y esparcimiento								
SERVICIOS	3.6.1	Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	✓	✓	✓	✓	25	M ²
	3.6.2	Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	⊙	⊙	✓	⊙	1,500	M ²
	3.6.3	Boliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	⊙	⊙	⊙	⊙	15	M ²
	3.6.4	Canchas deportivas	⊙	⊙	⊙	✓		M ²
	3.6.5	Estadios, Arenas	⊙	⊙	⊙	✓	6	Asientos
	3.6.6	Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.); Juegos mecánicos	⊙	⊙	⊙	✓		M ²
	3.6.7	Equitación, Galgódromos e Hipódromos, Lienzo charro, Plazas de toros, Palenques, Velódromo/Ciclódromos	⊙	⊙	⊙	⊙	6	M ²
	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.	×	×	×	×	×	M ²
	3.6.9	Videojuegos	⊙	⊙	✓	✓	25	M ²



3. 7. Recreación Social							
3.7.1	Clubes sociales	⊙	⊙	✓	✓	15	M ²
3.7.2	Salones para eventos sociales	⊙	⊙	✓	✓	15	M ²
3.7.3	Salones para fiestas infantiles	⊙	⊙	✓	✓	15	M ²
3. 8. Alojamiento							
3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	⊙	⊙	✓	✓	2	Cuarto
3.8.2	Hostales y Posadas	⊙	⊙	✓	✓	4.5	Habitación
3.8.3	Hoteles de 4 estrellas y	⊙	⊙	✓	✓	4.5	Habitación
3.8.4	Hoteles de 3 estrellas y	⊙	⊙	✓	⊙	4.5	Habitación
3.8.5	Moteles	⊙	⊙	⊙	⊙	4.5	Habitación
3. 9. Administración Privada							
3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	⊙	✓	✓	✓	15	M ²
3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros,	⊙	✓	✓	✓	15	M ²
3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarías	⊙	⊙	✓	✓	45	M ²
3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	✓	✓	✓	✓	45	M ²
3. 10. Administración Pública							
3.10.1	Consulados y Embajadas	⊙	✓	✓	✓	45	M ²
3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	⊙	✓	✓	✓	45	M ²
3.10.3	Oficinas	✓	✓	✓	✓	45	M ²
3.10.4	Organismos descentralizados	✓	✓	✓	✓	45	M ²
3. 11. Seguridad y Justicia							
3.11.1	Casetas de vigilancia	✓	✓	✓	✓		No aplica
3.11.2	Centros de readaptación social (Juvenil y Adultos)	⊙	⊙	⊙	⊙	60	M ²
3.11.3	Centros de rehabilitación social	⊙	✓	⊙	⊙	150	M ²
3.11.4	Cuartel de Protección civil y de Bomberos	⊙	⊙	⊙	⊙	60	M ²
3.11.5	Estaciones de policía y Tránsito	⊙	⊙	⊙	⊙	25	M ²
3.11.6	Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	⊙	⊙	⊙	⊙	25	M ²
3.11.7	Seguridad privada y Traslado de valores	⊙	⊙	⊙	⊙	45	M ²
3. 12. Servicios Religiosos							
3.12.1	Internados	⊙	⊙	✓	⊙	285	M ²
3.12.2	Seminarios y Conventos	⊙	⊙	✓	⊙	285	M ²
3.12.3	Templos y Lugares de culto	⊙	⊙	✓	⊙	30	M ²
3. 13. Servicios Funerarios							
3.13.1	Cementerios	⊙	⊙	⊙	⊙	200	M ² /terreno
3.13.2	Columbarios / Osarios	⊙	⊙	⊙	⊙	50	M ²
3.13.3	Crematorios	⊙	⊙	⊙	⊙	200	M ²
3.13.4	Funerarias y Capillas de velación	⊙	⊙	⊙	⊙	30	M ²
3. 14. Comunicación y Transporte							
3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	✓	✓	✓	✓	60	M ²
3.14.2	Bases de taxis	⊙	⊙	✓	✓		M ²
3.14.3	Centros de distribución de mensajería y paquetería	⊙	⊙	⊙	⊙	30	M ²
3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	⊙	✓	✓	✓		M ²
3.14.5	Estaciones de verificación vehicular	⊙	⊙	✓	✓		M ²
3.14.6	Estaciones de TV y/o Radio	⊙	⊙	✓	✓	45	M ²
3.14.7	Estudios de grabación	⊙	⊙	✓	✓	45	M ²
3.14.8	Helipuertos	⊙	⊙	✓	✓		M ²
3.14.9	Mensajerías y Paqueterías	⊙	⊙	✓	✓	30	M ²
3.14.10	Pensiones para camiones	⊙	⊙	✓	⊙		M ²
3.14.11	Telefonía y Telemercadeo	⊙	⊙	✓	✓	45	M ²
3.14.12	Terminales de camiones urbanos, foráneos y de	⊙	⊙	⊙	⊙	150	M ²

SERVICIOS



3. 15 . Salud							
3.15.1	Centros de salud,Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	⊙	⊙	✓	✓	1.5	Consultorio
3.15.2	Unidades Médicas	⊙	⊙	✓	✓	6	Cama
3.15.3	Clínic as y Hospitales	⊙	⊙	✓	⊙	6	Cama
3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	✓	✓	✓	✓	1	Consultorio
3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	⊙	⊙	✓	⊙	60	m ²
3.15.6	Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	⊙	⊙	✓	⊙	70	m ²
3. 16 . Asistencia Social							
3.16.1	Asilos de ancianos	✓	✓	⊙	⊙	150	m ²
3.16.2	Centros de integración juvenil y familiar	⊙	⊙	⊙	⊙	60	m ²
3.16.3	Guarderías	✓	✓	⊙	⊙	150	m ²
3.16.4	Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	✓	✓	⊙	⊙	200	m ²
3.16.5	Casas cuna	⊙	⊙	⊙	✓	150	m ²
3.16.6	Hogares para indigentes y Albergues	⊙	⊙	⊙	⊙	75	m ²
3.16.7	Orfanatos	⊙	⊙	⊙	⊙	150	m ²
3 . 17 . Asistencia Animal							
3.17.1	Centros antirrábicos, Perreras municipales	⊙	⊙	⊙	⊙	150	m ²
3.17.2	Consultorios veterinarios	⊙	✓	✓	✓	60	m ²
3.17.3	Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	⊙	⊙	⊙	⊙	60	m ²
3.17.4	Salones de corte y estética	⊙	✓	✓	⊙	60	m ²
3.17.5	Taxidermistas	⊙	⊙	⊙	⊙	70	m ²
3. 18 . Educación							
3.18.1	Jardines de niños	✓	✓	✓	✓	1.5	Aula
3.18.2	Primarias	✓	✓	✓	✓	215	m ²
3.18.3	Secundarias	✓	✓	✓	✓	215	m ²
3.18.4	Preparatorias	⊙	⊙	✓	✓	70	m ²
3.18.5	Normales	⊙	⊙	✓	⊙	70	m ²
3.18.6	Institutos técnicos y académicos	⊙	⊙	✓	⊙	70	m ²
3.18.7	Tecnológicos y Universidades	⊙	⊙	✓	⊙	30	m ²
3.18.8	Asesorías académicas	✓	✓	✓	✓	45	m ²
3.18.9	Centros de actualización profesional	⊙	⊙	✓	✓	0.5	Aula
3.18.10	Centros de educación a distancia	⊙	⊙	✓	✓	45	m ²
3.18.11	Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	⊙	⊙	✓	⊙	20	m ²
3.18.12	Escuelas de educación especial	⊙	⊙	✓	✓	3	Aula
3.18.13	Observatorios Metereológicos y/o Astronómicos	⊙	⊙			85	m ²
3. 19 . Cultura							
3.19.1	Acuarios	⊙	⊙	✓	✓	60	m ²
3.19.2	Bibliotec as, Hemerotec as	⊙	⊙	✓	✓	85	m ²
3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	⊙	⊙	✓	✓	85	m ²
3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	⊙	⊙	✓	✓	85	m ²
3.19.5	Zoológicos	⊙	⊙	✓	✓	200	M ² /terreno
3. 20. Almacenamiento							
3.20.1	Mini bodegas	⊙	✓	⊙	⊙	285	m ²
3.20.2	De chatarra (reciclaje)	⊙	⊙	⊙	⊙	285	m ²
3.20.3	De papel y cartón (reciclaje)	⊙	⊙	⊙	⊙	285	m ²
3.20.4	De productos electrónicos (reciclaje)	⊙	⊙	⊙	⊙	285	m ²
3.20.5	De productos inocuos	⊙	✓	⊙	⊙	285	m ²
3.20.6	De productos molestos	⊙	⊙	⊙	⊙	285	m ²
3.20.7	De productos químicos (listados en la NOM- 052- SEMARNAT- 2005) o explosivos	⊙	⊙	⊙	⊙	285	m ²
3.20.8	De productos químicos (no listados en la NOM- 052- SEMARNAT- 2005)	⊙	⊙	⊙	⊙	285	m ²



INDUSTRIA	4. 1. Ma nufacturas y Ta lle re s							
	4.1.1	Elaboración de pasteles, dulces, mermeladas y salsas	⊙	✓	✓	⊙	285	M ²
	4.1.2	Artículos de cerámica	⊙	✓	✓	⊙	285	M ²
	4.1.3	Joyerías y Orfebrerías	⊙	✓	✓	✓	35	M ²
	4.1.4	Paillerías, Tornos, Afiladuras, Fresadoras, Rectificadoras, Herrería, Soldadura, Carpinterías y Ebanistería	⊙	⊙	⊙	⊙	285	M ²
	4.1.5	Peleterías y Talabarterías	⊙	✓	⊙	⊙	75	M ²
	4. 2. Mic ro industria (ha sta 10 e mple a dos)							
	4.2.1	De procesos inocuos	⊙	⊙	⊙	⊙	285	M ²
	4.2.2	De procesos molestos	⊙	⊙	⊙	⊙	285	M ²
	4.2.3	De procesos químicos (listados en la NOM- 052- SEMARNAT- 2005), contaminantes o explosivos	⊙	⊙	⊙	⊙	285	M ²
	4.2.4	De procesos químicos o contaminantes (no listados en la NOM- 052- SEMARNAT- 2005)	⊙	⊙	⊙	⊙	285	M ²
	4. 3. P e que ña Industria (de 11 ha sta 5 0 e mple a dos)							
	4.3.1	De procesos inocuos	⊙	⊙	⊙	⊙	285	M ²
	4.3.2	De procesos molestos	⊙	⊙	⊙	⊙	285	M ²
	4.3.3	De procesos químicos (listados en la NOM- 052- SEMARNAT- 2005), contaminantes o explosivos	⊙	⊙	⊙	⊙	285	M ²
	4.3.4	De procesos químicos o contaminantes (no listados en la NOM- 052- SEMARNAT- 2005)	⊙	⊙	⊙	⊙	285	M ²
	4. 4. Me dia na y Gra n Industria (5 1 e mple a dos o má s)							
	4.4.1	De procesos inocuos	⊙	⊙	⊙	⊙	285	M ²
	4.4.2	De procesos molestos	⊙	⊙	⊙	⊙	285	M ²
	4.4.3	De procesos químicos (listados en la NOM- 052- SEMARNAT- 2005),	⊙	⊙	⊙	⊙	285	M ²
4.4.4	De procesos químicos o contaminantes (no listados en la NOM- 052-	⊙	⊙	⊙	⊙	285	M ²	
ESPACIO	5. 1. Espacios Abie rtos y Áreas V e rdes							
	5.1.1	Jardines, Parques, Explanadas, Plazas, Presas, Estanques, Lagos	✓	✓	✓	✓	1,500	M ² /terreno
INFRAESTRUCTURA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS	6. 1. Anunc ios P ublic ita rios							
	6.1.1	Estructuras de anuncios con un peso inferior a los 1000 Kg.	⊙	⊙	⊙	⊙	No Aplica	No Aplica
	6.1.2	Estructuras de anuncios con un peso superior a los 1000 Kg.	⊙	⊙	⊙	⊙	No Aplica	No Aplica
	6. 2. Mobilia rio Urba no c on P ublic ida d							
	6.2.1	Mobiliario urbano para informac ión (MUPI)	×	×	×	×	No Aplica	No Aplica
	6.2.2	Puente peatonal	×	×	×	×	No Aplica	No Aplica
	6.2.3	Parabus	⊙	⊙	⊙	⊙	No Aplica	No Aplica
	6.2.4	Kiosco	⊙	⊙	⊙	⊙	No Aplica	No Aplica
	6.2.5	Pendones	×	×	×	×	No Aplica	No Aplica
	6. 3. Torre s y Ante na s							
	6.3.1	Antenas y Torres de telecomunicación	×	×	⊙	×	150	M ²
	6. 4. Plantas, Estaciones, Subestaciones y Redes							
	6.4.1	De energía eléctrica; Parques eólicos, de Presión de gas, de Bombeo de agua, de Tratamiento de aguas negras y grises	×	×	Sujeto a dictamen		150	M ²
	6. 5. Deposito y Almacenes							
	6.5.1	De Agua, de combustible (almacenamiento y distribución); de gas domestico e industrial (almacenamiento y distribución); de desechos orgánicos e inorgánicos	×	×	Sujeto a dictamen		150	M ²

✓	Permitido
⊙	Condicionado
×	Prohibido

8. NIVEL PROGRAMÁTICO Y DE CORRESPONSABILIDAD

8.1. ETAPAS DEL PROYECTO

La regeneración del Distrito Monterrey Norte se desarrollará siguiendo tres procedimientos distintos.

En lo referente a las áreas habitacionales ya urbanizadas, la regeneración por densificación se llevará a cabo de manera libre, es decir que cada proyecto de construcción podrá solicitar su licencia independientemente de los demás. No obstante, en caso de que los propietarios deseen obtener la densidad máxima que permite la ley, será necesario establecer una fusión con otros propietarios a fin de lograr un lote mínimo de 800 mts².

En el caso de la zona industrial de almacenamiento al norte de la avenida Ruiz Cortines, debido a que existen con anterioridad usos de suelo peligrosos o no compatibles con la actividad habitacional, la regeneración tendrá que realizarse por polígono de actuación. No obstante, si existe en el área de influencia del polígono de actuación alguna actividad industrial no compatible con el uso de suelo habitacional multifamiliar, el polígono de actuación no podrá ser autorizado hasta en tanto dicha actividad no sea concluida.

Finalmente en lo referente a las zonas de reconversión industrial, la regeneración bajo el esquema de Conjunto Urbano se desarrollará por etapas, considerando de manera tentativa la secuencia de etapas que aparece en el mapa a continuación. Esta programación se fundamenta en la necesidad de dar el tiempo suficiente a las industrias aún establecidas en la zona para que puedan establecer una nueva localización.

No obstante, la propuesta de esta programación de las etapas podrá ser flexible, en la medida de que las intenciones de los propietarios del suelo, o la coyuntura inmobiliaria podrán variar y provocar que una etapa se adelante y otra se retrase. La autoridad municipal, previo estudio justificativo, podrá modificar el orden de la etapas de desarrollo antes señaladas; sin necesidades de modificar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano; siempre que cumplan con las área de cesión, estructura vial y aprovechamientos que señala la ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

El Conjunto Urbano se integrará progresivamente, conforme se incorporen las distintas porciones de suelo con uso actual industrial. Cada una de las etapas conformará un Conjunto Urbano en Condominio independiente, y contará con su propio consejo de administración. No obstante, conforme se vayan desarrollando las etapas subsecuentes el Consejo de Administración incluirá a los representantes de las nuevas edificaciones incorporadas al proyecto integral, de manera a que se cuente con un solo Consejo de Administración.

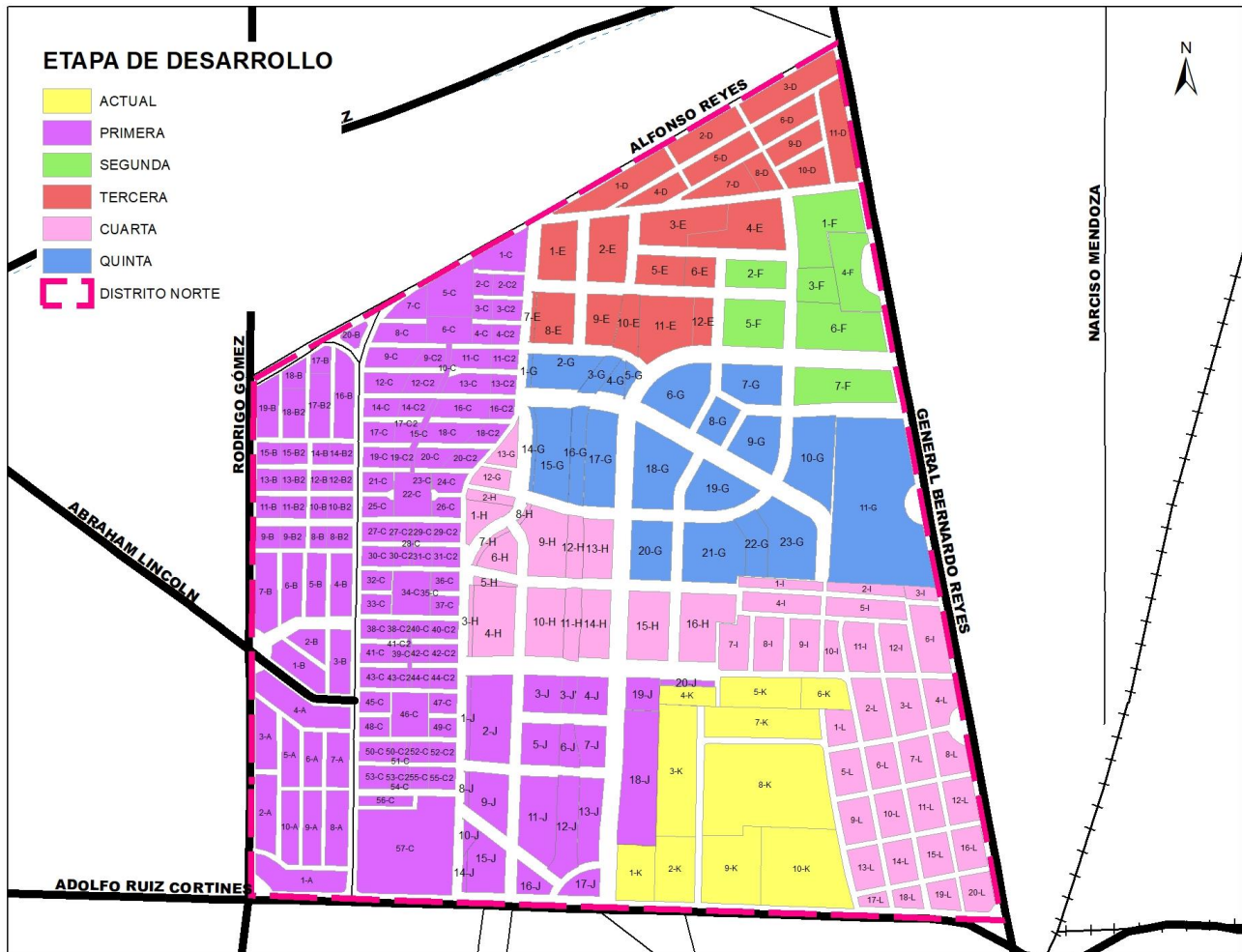
Para la aprobación de cualquier etapa del Conjunto Urbano será necesario presentar los dictámenes aprobatorios de la autoridad ambiental correspondiente, indicando que la propiedad está en condiciones de ser urbanizada.



8.1.1. ETAPAS DE DESARROLLO

Respecto a las etapas de desarrollo, se proponen cinco etapas, las cuales pueden variar conforme cambien las condiciones del mercado inmobiliario y de la propiedad en la zona. Estas se presentan en el mapa y los cuadros a continuación.

Mapa 50. Etapas de desarrollo propuestas



Fuente: Elaboración propia.



Cuadro 55. Cuadros de etapas del desarrollo.

NÚMERO DE MANZANA	AREA (metros cuadrados)	DESTINOS	USOS DE SUELO	# TOTAL DE UNIDADES	COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN EL SUELO
MANTIENE EL USO DE SUELO ACTUAL					
1-K	9,468.37		INDUSTRIA LIGERA		2.00
2-K	11,437.04		INDUSTRIA LIGERA		2.00
3-K	22,349.88		INDUSTRIA LIGERA		2.00
4-K	4,731.37		INDUSTRIA LIGERA		2.00
5-K	10,764.16		INDUSTRIA LIGERA		2.00
6-K	6,449.09		INDUSTRIA LIGERA		2.00
7-K	15,502.49		INDUSTRIA LIGERA		2.00
8-K	47,564.06		INDUSTRIA LIGERA		2.00
9-K	18,523.13		INDUSTRIA LIGERA		2.00
10-K	28,864.24		INDUSTRIA LIGERA		2.00
ÁREA INDUSTRIAL	175,653.83				



PRIMERA ETAPA

NÚMERO DE MANZANA	AREA (metros cuadrados)	DESTINOS	USOS DE SUELO	# TOTAL DE UNIDADES	COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN EL SUELO
PRIMERA ETAPA. 2018-2022					
1-A	9,178.65		USO MIXTO	138	2.50
2-A	6,765.89		USO MIXTO	101	2.50
3-A	5,774.15		USO MIXTO	87	2.50
4-A	10,124.17		USO MIXTO	152	2.50
5-A	4,882.69		USO MIXTO	73	2.50
6-A	4,289.01		USO MIXTO	64	2.50
7-A	5,354.99		USO MIXTO	80	2.50
8-A	7,400.98		USO MIXTO	111	2.50
9-A	5,907.62		USO MIXTO	89	2.50
10-A	5,541.02		USO MIXTO	83	2.50
ÁREA TOTAL	65,219.17			978	
1-B	5,854.74		USO MIXTO	88	2.50
2-B	3,436.61		USO MIXTO	10	2.50
3-B	5,757.09		USO MIXTO	86	2.50
4-B	5,785.43		USO MIXTO	87	2.50
5-B	5,330.09		USO MIXTO	16	2.50
6-B	5,828.35		USO MIXTO	17	2.50
7-B	7,284.14		USO MIXTO	109	2.50
8-B	1,597.84		USO MIXTO	5	2.50
8-B2	2,431.33		USO MIXTO	36	2.50
9-B	2,306.75		USO MIXTO	35	2.50
9-B2	2,421.06		USO MIXTO	7	2.50
10-B	1,594.16		USO MIXTO	5	2.50
10-B2	2,408.25		USO MIXTO	36	2.50
11-B	2,309.89		USO MIXTO	35	2.50
11-B2	2,420.59		USO MIXTO	7	2.50
12-B	1,524.26		USO MIXTO	5	2.50
12-B2	2,239.58		USO MIXTO	34	2.50
13-B	2,293.92		USO MIXTO	34	2.50
13-B2	2,391.47		USO MIXTO	7	2.50
14-B	1,530.07		USO MIXTO	5	2.50
14-B2	2,196.89		USO MIXTO	33	2.50
15-B	2,225.44		USO MIXTO	33	2.50
15-B2	2,426.02		USO MIXTO	7	2.50
16-B	7,212.16		USO MIXTO	108	2.50
17-B	2,130.00		USO MIXTO	32	2.50
17-B2	5,826.00		USO MIXTO	17	2.50
18-B	2,432.59		USO MIXTO	36	2.50
18-B2	4,843.20		USO MIXTO	15	2.50
19-B	5,305.62		USO MIXTO	80	2.50
20-B	1,642.20		USO MIXTO	25	2.50
ÁREA TOTAL	102,985.74			1,051	



PRIMERA ETAPA. 2018-2022 CONTINUACIÓN				
1-C	6,509.95	USO MIXTO	98	2.50
2-C	1,795.36	USO MIXTO	5	2.50
2-C2	2,835.59	USO MIXTO	43	2.50
3-C	1,720.27	USO MIXTO	5	2.50
3-C2	2,662.05	USO MIXTO	40	2.50
4-C	1,711.57	USO MIXTO	5	2.50
4-C2	2,409.63	USO MIXTO	36	2.50
5-C	9,354.29	EDUCACIÓN	-	2.50
6-C	5,342.63	EDUCACIÓN	-	2.50
7-C	3,613.73	USO MIXTO	54	2.50
8-C	4,297.60	USO MIXTO	64	2.50
9-C	4,361.19	USO MIXTO	65	2.50
9-C2	2,285.76	USO MIXTO	7	2.50
10-C	1,175.77	PARQUE LINEAL	-	2.50
11-C	3,325.30	USO MIXTO	10	2.50
11-C2	2,317.13	USO MIXTO	35	2.50
12-C	3,704.74	USO MIXTO	56	2.50
12-C2	2,964.55	USO MIXTO	9	2.50
13-C	3,762.01	USO MIXTO	11	2.50
13-C2	2,159.37	USO MIXTO	32	2.50
14-C	2,837.12	USO MIXTO	43	2.50
14-C2	2,414.10	USO MIXTO	7	2.50
15-C	1,910.41	PARQUE LINEAL	-	2.50
16-C	4,532.12	USO MIXTO	14	2.50
16-C2	2,082.40	USO MIXTO	31	2.50
17-C	2,768.26	USO MIXTO	42	2.50
17-C2	1,875.05	USO MIXTO	6	2.50
18-C	4,386.78	USO MIXTO	13	2.50
18-C2	2,418.34	USO MIXTO	36	2.50
19-C	2,769.80	USO MIXTO	42	2.50
19-C2	1,322.83	USO MIXTO	4	2.50
20-C	2,979.13	USO MIXTO	9	2.50
20-C2	2,778.87	USO MIXTO	42	2.50
21-C	2,593.88	USO MIXTO	39	2.50
22-C	7,122.57	GUARDERÍA	-	2.50
23-C	1,208.68	PARQUE	-	2.50
24-C	2,723.75	USO MIXTO	41	2.50
25-C	2,624.39	USO MIXTO	39	2.50
26-C	2,384.90	USO MIXTO	36	2.50
27-C	2,647.18	USO MIXTO	40	2.50
27-C2	1,311.82	USO MIXTO	4	2.50
28-C	858.95	PARQUE LINEAL	-	2.50
29-C	1,518.94	USO MIXTO	5	2.50
29-C2	2,335.07	USO MIXTO	35	2.50



PRIMERA ETAPA. 2018-2022 CONTINUACIÓN				
30-C	2,708.14	USO MIXTO	41	2.50
30-C2	1,385.94	USO MIXTO	4	2.50
31-C	1,575.23	USO MIXTO	5	2.50
31-C2	2,386.01	USO MIXTO	36	2.50
32-C	2,619.00	USO MIXTO	39	2.50
33-C	2,556.40	USO MIXTO	38	2.50
34-C	7,147.40	PARQUE	-	2.50
35-C	2,954.89	EDUCACIÓN	-	2.50
36-C	2,340.36	USO MIXTO	35	2.50
37-C	2,381.96		36	2.50
38-C	2,552.36	USO MIXTO	38	2.50
38-C2	1,224.02	USO MIXTO	4	2.50
39-C	1,113.99	PARQUE LINEAL	-	2.50
40-C	1,488.00	USO MIXTO	4	2.50
40-C2	2,154.76	USO MIXTO	32	2.50
41-C	2,552.04	USO MIXTO	38	2.50
41-C2	1,288.16	USO MIXTO	4	2.50
42-C	1,507.72	USO MIXTO	5	2.50
42-C2	2,194.43	USO MIXTO	33	2.50
43-C	2,769.61	USO MIXTO	42	2.50
43-C2	1,387.33	USO MIXTO	4	2.50
44-C	1,608.07	USO MIXTO	5	2.50
44-C2	2,447.09	USO MIXTO	37	2.50
45-C	2,597.94	USO MIXTO	39	2.50
46-C	7,052.84	DEPORTIVO	-	2.50
47-C	2,319.65	USO MIXTO	35	2.50
48-C	2,483.19	USO MIXTO	37	2.50
49-C	2,232.43	USO MIXTO	33	2.50
50-C	2,767.29	USO MIXTO	42	2.50
50-C2	1,311.27	USO MIXTO	4	2.50
51-C	384.30	PARQUE LINEAL		2.50
52-C	1,618.50	USO MIXTO	5	2.50
52-C2	2,368.46	USO MIXTO	36	2.50
53-C	3,200.42	USO MIXTO	48	2.50
53-C2	1,458.20	USO MIXTO	4	2.50
54-C	427.87	PARQUE LINEAL		2.50
55-C	1,775.05	USO MIXTO	5	2.50
55-C2	2,568.01	USO MIXTO	39	2.50
56-C	2,271.96	USO MIXTO	34	2.50
57-C	37,674.64	COMERCIAL	565	2.50
ÁREA TOTAL	257,568.81		2,506	



PRIMERA ETAPA. 2018-2022 CONTINUACIÓN					
1-J	1,034.40	P.L. CELULOSA			
2-J	14,075.41		USO MIXTO	355	3.80
3-J	8,574.14	PARQUE DEPORTIVO			
4-J	5,168.79		USO MIXTO	125	3.80
5-J	6,818.21		USO MIXTO	165	3.80
6-J	3,190.79	CALLE PARQUE LINEAL			
7-J	5,084.32		USO MIXTO	130	3.80
8-J	454.97	P.L. CELULOSA			
9-J	7,804.16		USO MIXTO	205	3.80
10-J	1,467.28				
11-J	13,444.20		USO MIXTO	340	3.80
12-J	9,209.90	CALLE PARQUE LINEAL			
13-J	8,398.39		USO MIXTO	210	3.80
14-J	730.61	P.L. CELULOSA			
15-J	7,515.34		USO MIXTO	290	6.00
16-J	3,331.24		USO MIXTO	-	3.80
17-J	3,572.98	PLAZA			
18-J	21,734.46		USO MIXTO	550	3.80
19-J	4,899.06	PARQUE HÍDRICO			
20-J	1,297.05	PLAZA			
ÁREA TOTAL	127,805.71			2,370	
TOTAL PRIMERA ETAPA	553,579.43			6,905	

SEGUNDA ETAPA

NÚMERO DE MANZANA	AREA (metros cuadrados)	DESTINOS	USOS DE SUELO	# TOTAL DE UNIDADES	COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN EL SUELO
SEGUNDA ETAPA. 2022-2025					
1-F	16,465.45	EQUIPAMIENTO PÚBLICO			
2-F	7,186.61	PARQUE DEPORTIVO			
3-F	5,847.08	PARQUE HÍDRICO			
4-F	11,311.96		USO MIXTO	170	3.80
5-F	12,490.33		USO MIXTO	420	3.80
6-F	16,473.18		USO MIXTO	580	6.00
7-F	14,999.59		USO MIXTO	540	6.00
ÁREA TOTAL	84,774.21			1,710	
TOTAL SEGUNDA ETAPA	84,774.21			1,710	



TERCERA ETAPA

NÚMERO DE MANZANA	AREA (metros cuadrados)	DESTINOS	USOS DE SUELO	# TOTAL DE UNIDADES	COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN EL SUELO
TERCERA ETAPA. 2025-2030					
1-D	10,674.39		USO MIXTO	101	2.50
2-D	7,785.04		USO MIXTO	74	2.50
3-D	10,735.30		USO MIXTO	102	2.50
4-D	4,243.79		USO MIXTO	40	2.50
5-D	6,741.34		USO MIXTO	64	2.50
6-D	6,032.65		USO MIXTO	57	2.50
7-D	5,919.08		USO MIXTO	56	2.50
8-D	3,605.44	PARQUE			
9-D	5,021.22		USO MIXTO	48	2.50
10-D	5,832.51		USO MIXTO	55	2.50
11-D	10,219.48		USO MIXTO	97	2.50
ÁREA TOTAL	76,810.23			694	
1-E	9,037.83		USO MIXTO	450	6.00
2-E	11,078.92		USO MIXTO	570	6.00
3-E	11,786.83	SUB ESTACIÓN			
4-E	14,532.53	EDUCACIÓN			2.50
5-E	5,633.11	PLAZA			
6-E	3,514.62	PARQUE HÍDRICO			
7-E	775.98	P.L. CELULOSA			
8-E	7,635.18		USO MIXTO	380	5.00
9-E	7,221.99		USO MIXTO	380	5.00
10-E	5,292.80	CALLE PARQUE LINEAL			
11-E	13,611.86		USO MIXTO	465	5.00
12-E	3,957.29	EQUIPAMIENTO PÚBLICO			2.50
ÁREA TOTAL	94,078.93			2,245	
TOTAL TERCERA ETAPA	170,889.16			2,939	



CUARTA ETAPA

NÚMERO DE MANZANA	AREA (metros cuadrados)	DESTINOS	USOS DE SUELO	# TOTAL DE UNIDADES	COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN EL SUELO
CUARTA ETAPA. 2030-2035					
1-H	4,722.55	PARQUE HÍDRICO			
2-H	2,088.99		USO MIXTO	31	2.50
3-H	3,250.27	P.L. CELULOSA			
4-H	11,213.53		USO MIXTO	417	3.80
5-H	1,117.25	P.L. CELULOSA/PLAZA			
6-H	4,356.41		USO MIXTO	167	3.80
7-H	1,015.61	P.L. CELULOSA			
8-H	501.13	P.L. CELULOSA			
9-H	11,477.90		USO MIXTO	481	3.80
10-H	11,580.91	EDUCACIÓN			2.50
11-H	5,248.26	CALLE PARQUE LINEAL			
12-H	4,541.76	CALLE PARQUE LINEAL			
13-H	7,667.16		USO MIXTO	319	3.80
14-H	9,011.19	EQUIPAMIENTO PÚBLICO			2.50
15-H	12,228.88		USO MIXTO	483	3.80
16-H	13,026.09		USO MIXTO	542	3.80
ÁREA TOTAL	103,047.89			2,440	
1-I	3,454.58		USO MIXTO	52	2.50
2-I	3,520.83		USO MIXTO	53	2.50
3-I	1,851.89		USO MIXTO	28	2.50
4-I	6,416.56		USO MIXTO	96	2.50
5-I	6,338.53		USO MIXTO	95	2.50
6-I	8,903.13		USO MIXTO	134	2.50
7-I	6,477.61		USO MIXTO	97	2.50
8-I	6,816.48		USO MIXTO	102	2.50
9-I	6,746.37		USO MIXTO	101	2.50
10-I	3,529.36		USO MIXTO	53	2.50
11-I	6,715.65		USO MIXTO	101	2.50
12-I	6,282.07		USO MIXTO	94	2.50
12-G	3,107.37		USO MIXTO	47	2.50
13-G	3,324.25		USO MIXTO	50	2.50
ÁREA TOTAL	73,484.67			1,006	



CUARTA ETAPA. 2030-2035 CONTINUACIÓN				
1-L	4,368.55		USO MIXTO	66
2-L	7,870.13		USO MIXTO	118
3-L	7,328.22		USO MIXTO	110
4-L	5,598.72		USO MIXTO	84
5-L	5,958.80		USO MIXTO	89
6-L	5,392.33		USO MIXTO	81
7-L	5,733.29		USO MIXTO	86
8-L	4,940.63		USO MIXTO	74
9-L	6,043.83		USO MIXTO	91
10-L	5,546.32	EDUCACIÓN		2.50
11-L	5,985.16		USO MIXTO	90
12-L	5,763.65		USO MIXTO	86
13-L	5,581.67		USO MIXTO	84
14-L	5,265.47		USO MIXTO	79
15-L	5,633.17		USO MIXTO	84
16-L	5,427.07		USO MIXTO	81
17-L	1,695.39		USO MIXTO	25
18-L	2,572.71		USO MIXTO	39
19-L	3,845.81		USO MIXTO	58
20-L	4,966.30		USO MIXTO	74
ÁREA TOTAL	105,517.21			1,499
TOTAL CUARTA ETAPA	282,049.77			4,945

QUINTA ETAPA

NÚMERO DE MANZANA	AREA (metros cuadrados)	DESTINOS	USOS DE SUELO	# TOTAL DE UNIDADES	COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN EL SUELO
QUINTA ETAPA. 2035-2040					
1-G	523.36	P.L. CELULOSA			
2-G	8,373.99		USO MIXTO	397	3.80
3-G	2,840.19	CALLE PARQUE LINEAL			
4-G	2,401.14	EQUIPAMIENTO PÚBLICO			2.50
5-G	997.52	PLAZA			
6-G	12,540.67		USO MIXTO	432	3.80
7-G	9,754.73		USO MIXTO	360	3.80
8-G	5,065.81	PARQUE DEPORTIVO			
9-G	9,467.74		USO MIXTO	360	3.80
10-G	15,808.63		USO MIXTO	500	3.80
11-G	60,841.77		USO MIXTO	913	3.80
14-G	605.15	P.L. CELULOSA			
15-G	12,807.25		USO MIXTO	550	3.80
16-G	6,320.08	CALLE PARQUE LINEAL			
17-G	13,012.28	EQUIPAMIENTO PÚBLICO			
18-G	15,818.12		USO MIXTO	550	3.80
19-G	10,534.60		USO MIXTO	370	3.80
20-G	10,641.35	PARQUE DEPORTIVO			
21-G	15,926.25	EDUCACIÓN			2.50
22-G	6,609.31	PARQUE HÍDRICO			
23-G	15,726.27		USO MIXTO	570	3.80
ÁREA TOTAL	236,616.22			5,002	
TOTAL QUINTA ETAPA	236,616.22			5,002	

FUENTE: Elaboración Propia.

Cuadro 56. Síntesis de las etapas de desarrollo

ETAPA	AREA (metros cuadrados)	PERÍODO	# TOTAL DE UNIDADES
ÁREA INDUSTRIAL	175,653.83	ACTUAL	-
TOTAL PRIMERA ETAPA	553,579.43	2018-2022	6,905
TOTAL SEGUNDA ETAPA	84,774.21	2023-2025	1,710
TOTAL TERCERA ETAPA	170,889.16	2026-2030	2,939
TOTAL CUARTA ETAPA	282,049.77	2031-2035	4,945
TOTAL QUINTA ETAPA	236,616.22	2035-2040	5,002
TOTAL DISTRITO	1,503,562.62	2018-2040	- 21,501
DEN. VIVIENDA ACTUAL	2,143,000.00	2,476	11.55
DEN. VIVIENDA FUTURA	2,143,000.00	17,241	80.45

FUENTE: Elaboración PROPIA



8.2. PROGRAMAS ESPECÍFICOS

8.2.1 PROGRAMA DE REGENERACIÓN URBANA DE LAS ZONAS HABITACIONALES EXISTENTES

Este programa consiste en la promoción de la redensificación entre los propietarios de terrenos localizados en la zona habitacional existente, sujeta a incrementos en la densidad. Será impulsado por el IMPLANC en coordinación con los propietarios de la zona.

8.2.2. PROGRAMA DE REFORESTACIÓN DE LAS ZONAS HABITACIONALES EXISTENTES

Este programa será encabezado por el Consejo Vecinal correspondiente a cada zona del Distrito, o en su caso por el Consejo del Conjunto Urbano en Condominio, el cual establecerá un diagnóstico de las zonas que requieren reforestación total o parcial del arbolado existentes, y establecerá los mecanismos para su instrumentación ya sea mediante la aplicación el presupuesto participativo o mediante obras por cooperación.

8.2.3. PROGRAMA DE RENOVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO EN LAS ZONAS YA URBANIZADAS

La regeneración y re densificación de la zona provocará probablemente la necesidad de incrementar y actualizar las instalaciones de agua potable y saneamiento de la zona. Para este fin, los propietarios de un conjunto de predios interesados por la densificación, promoverán ante las autoridades correspondientes, la realización de un diagnóstico de las instalaciones, y Conjuntamente se establecerán los mecanismos para su instrumentación ya sea mediante la aplicación de un polígono de actuación o mediante obras por cooperación.

El programa incluirá la promoción de la instalación de Plantas de Tratamiento de aguas residuales, ya sea por edificio, o por grupo de edificios, que sirvan para la generación y aprovechamiento de aguas grises de alta calidad, para riego de áreas verdes o reúso.

8.2.4. PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DEL EQUIPAMIENTO ESCOLAR, RECREATIVO Y DEPORTIVO DEL DISTRITO

Este programa será encabezado por el Consejo Vecinal correspondiente a cada zona del Distrito, o en su caso por el Consejo del Conjunto Urbano en Condominio, el cual promoverá ante las autoridades estatales y municipales correspondientes la realización de un diagnóstico de las instalaciones escolares, recreativas o deportivas del Distrito que requieran mantenimiento o



mejoramiento. Conjuntamente se establecerán los mecanismos para su instrumentación ya sea mediante la aplicación el presupuesto participativo o mediante obras por cooperación.

8.2.5. PROGRAMA DE RECONVERSIÓN DE LAS ZONAS INDUSTRIALES ACTUALES A USOS HABITACIONAL, MIXTOS, COMERCIO Y SERVICIOS

Este programa consiste en la promoción de la reconversión de los predios industriales en proceso de renovación localizados en el centro y oriente del Distrito. Incluirá la obtención de permisos ambientales por parte de las autoridades correspondientes, la introducción de infraestructura maestra en la zona, la promoción del equipamiento urbano necesario, las inversiones necesarias en mejoramiento de la infraestructura de movilidad, y la construcción de los inmuebles contemplados en el programa parcial. Será impulsado por el IMPLANC en coordinación con los propietarios de esos terrenos.

8.2.6. PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA PARA LA MOVILIDAD

Este programa será encabezado por el Consejo Vecinal correspondiente a cada zona del Distrito, o en su caso por el Consejo del Conjunto Urbano en Condominio, en colaboración con el IMPLANC, el cual establecerá un diagnóstico de las zonas que requieren mejoramiento ya sea mediante la instalación de parabuses, el mejoramiento de la iluminación, la señalización de vías peatonales o de movilidad alternativa, la delimitación de vías para uso ciclista, el mejoramiento y ampliación de banquetas, entre otros. El Consejo, en colaboración con el IMPLANC, establecerá los mecanismos para su instrumentación ya sea mediante la aplicación el presupuesto participativo o mediante obras por cooperación.

8.2.7. PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE LA IMAGEN URBANA Y ELIMINACIÓN DEL CABLEADO AÉREO EN EL DISTRITO.

Este programa será encabezado por el Consejo Vecinal correspondiente a cada zona del Distrito, o en su caso por el Consejo del Conjunto Urbano en Condominio, en colaboración con el IMPLANC, y consiste en la promoción de un sistema de trincheras subterráneas para la conducción de todo el cableado necesario para el Distrito, tanto eléctrico, como de comunicaciones, fibra óptica, televisión por cable e Internet.



8.2.8. PROGRAMA DE GENERACIÓN DE ENERGÍA LIMPIA EN EL DISTRITO.

Este programa será encabezado por el Consejo Vecinal, en colaboración con el IMPLANC, y consiste en la promoción de la instalación de plantas generadoras, celdas fotovoltaicas u otro tipo de tecnologías, para la producción de energía limpia sustentable.

Un porcentaje de los ahorros obtenidos mediante este procedimiento deberá utilizarse para el mejoramiento y mantenimiento del espacio público en el Distrito, conforme se decida por el Consejo Vecinal correspondiente a cada zona del Distrito, o en su caso por el Consejo del Conjunto Urbano en Condominio.



9. NIVEL INSTRUMENTAL

9.1. INSTRUMENTOS ADMINISTRATIVOS

9.1.1. DE LOS CONSEJOS VECINALES

Cada una de las secciones que componen el Distrito Monterrey Norte, contará con un Consejo Vecinal, a saber:

- Colonia Central
- Colonia Bernardo Reyes,
- Conjunto Urbano en Condominio,
- Colonia Popular,
- Colonia Estrella,
- Fraccionamiento Industrial.

Se establecerá un Consejo de fraccionamientos del Distrito Monterrey Norte, con un representante por cada 1,000 habitantes.

Sus funciones serán

- Gestionar ante la autoridad municipal, estatal o federal recursos públicos para la realización de obras de interés general,
- Señalar los rubros en los que se aplicará el presupuesto participativo
- Proponer obras de mejoramiento ambiental o de la infraestructura
- Establecer procedimiento para mejorar la seguridad en el distrito
- Comunicar a la autoridad municipal las obras de construcción que se establezcan en el Distrito de manera irregular
- Promover la colocación de rampas y mobiliario para servicio de las personas con capacidades diferentes, que cumplan con la normatividad establecida en el reglamento de imagen urbana y construcción en vía pública del presente Programa Parcial.

9.1.2. CONSEJO DEL CONJUNTO URBANO EN CONDOMINIO

Los predios pertenecientes a la zona de regeneración resultante de la renovación de los terrenos industriales en proceso de cambio de actividad, constituidos como Conjunto Urbano en Condominio establecerán un Consejo de operación y gestión, y un reglamento interno para el funcionamiento de ese macro proyecto.

9.2. INSTRUMENTOS REGLAMENTARIOS

9.2.1. NORMAS DE USO DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS EN LA PLANTA BAJA DE LOS EDIFICIOS DE HABITACIÓN

DE LOS DESECHOS ORGÁNICOS Y HUMOS DE COCINA

- a. Los desechos orgánicos e inorgánicos que sean generados por los servicios de venta de comida, deberán ser manipulados de manera que no contaminen la zona con olores y fauna nociva. Para ello, las instalaciones deberán contar con depósito de basura refrigerado.
- b. Los locales que se dediquen a la venta de alimentos deberán disponer de extractores de aire con filtro biológico que permitan la ventilación adecuada, tanto al interior como al exterior del inmueble, evitando en todo momento la contaminación por olores.
- c. Toda edificación para uso multifamiliar, comercial y de servicios, tendrán un sistema de almacenamiento colectivo de basuras.
- d. Las áreas destinadas para el almacenamiento de basuras en las edificaciones a que hace referencia el párrafo anterior, cumplirán, como mínimo, con los siguientes requisitos:
 - Los acabados de pisos, paredes y cielo raso serán lisos para permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de insectos y microorganismos en general. Tendrán redondeadas las esquinas entre paredes y entre estas y el piso.
 - Tendrán sistemas de ventilación efectivos, de suministro de agua, de drenaje y de control de incendios.
 - Serán construidos de manera que impidan el acceso de insectos, roedores y otras clases de animales.
- e. Los usuarios de las áreas destinadas para almacenamiento serán los responsables del aseo de los alrededores de dichas zonas.
- f. El tamaño, la capacidad, el número y el sistema de carga y descarga de las áreas de almacenamiento, serán determinados por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, de acuerdo con las características del equipo de recolección y transporte que utilice.



- g. El cumplir con las disposiciones de salud ocupacional, higiene y seguridad industrial, control de la contaminación del aire, agua y suelo, de acuerdo con las normas en vigencia, es responsabilidad del ocupante del inmueble a que se refiera.
- h. En todo momento se deberá asegurar el aislamiento con el exterior, de cualquier tipo de residuo, para evitar problemas de estética, proliferación de vectores y roedores, así como de olores molestos.
- i. Se deberán realizar las operaciones de descarga y carga, y manejo de materiales recuperables en el interior de las instalaciones.

9.2.2. NORMAS PARA EL CONJUNTO URBANO EN CONDOMINIO

Los predios localizados al interior de los polígonos de regeneración urbana de la zona industrial en proceso de cambio de actividad, que se establecen como un Conjunto Urbano en Condominio, deberá contar con un reglamento interno para su mejor funcionamiento. Dicho reglamento deberá establecer la normatividad para los siguientes rubros:

- Determinación de las áreas de cesión condominiales, propias al Conjunto Urbano,
- Normas de utilización de las áreas de cesión condominiales, propias al Conjunto Urbano,
- Área de cesión condominiales de uso exclusivo de los edificios multifamiliares,
- Mantenimiento de las área de cesión condominiales

9.2.3. NORMAS DE MOVILIDAD E IMAGEN URBANA

9.2.3.1. NORMAS DE BANQUETAS

- Al interior del Distrito Monterrey Norte, la prioridad en los desplazamientos será como sigue:
 - Personas con discapacidad, adultos mayores y personas portando a un infante en una carriola o similar,
 - Peatón,
 - Bicicletas,
 - Vehículos de transporte Público
 - Autos particulares
- Se exigirá a los desarrolladores del proyecto la construcción de rampas necesarias para el acceso libre y seguro de personas con capacidades diferentes a esas áreas; y señalización



horizontal para personas con debilidad visual. Estas normas aplicarán tanto para la banqueta como el arroyo de la calle.

- Los espacios abiertos para parques, jardines y áreas recreativas deberán conservarse en óptimo estado de limpieza, empleando preferentemente para su habilitación, materiales y elementos arquitectónicos del lugar, así como vegetación endémica diversa. En las áreas condominiales pertenecientes a los edificios o al Conjunto Urbano en Condominio, su reglamento interno definirá las aportaciones y modalidades operativas para la realización de dicho mantenimiento.
- En los parques, plazas y áreas recreativas fuera del centro urbano podrá permitirse la instalación de kioscos, bancas, botes de basura, mobiliario urbano, luminarias, casetas de vigilancia temporales, postes de alamas de seguridad pública, etc. con la imagen del lugar y previamente aprobados por el H. Ayuntamiento, o en caso de tratarse de áreas condominiales del Consejo del Conjunto Urbano en Condominio.
- Se prohibirá el comercio en vía pública así como la instalación de puestos fijos o semifijos con excepción de puestos de revistas y periódico, florería y aseo de calzado.
- Para la selección del arbolado urbano se deberán cumplir con lo señalado en la ley del arbolado urbano del estado de Nuevo León.
- Las rampas peatonales deberán diseñarse cumpliendo con las siguientes normas específicas:
 - Estarán libres de obstáculos y garantizarán la accesibilidad para todos los peatones;
 - Su ubicación se sujetará a los siguientes criterios:
- Se colocarán en las banquetas, andadores y ciclovías para salvar desniveles;
- Para salvar el desnivel existente entre la banqueta y el arroyo vehicular, el cruce peatonal deberá contar con rampas preferentemente ubicadas próximas a las esquinas de la calle; y
- No deberán tener su origen ni desembocar en registros de cualquier tipo, tales como alcantarillas, rejillas o áreas inundables por pendientes hacia el drenaje pluvial o alcantarillado.
- Las pendientes longitudinales máximas de las rampas serán las siguientes:
- Del 12% (1 en 8) para tramos no mayores de 1.50 mts. de longitud;
- Del 10% (1 en 10) para tramos mayores de 1.50 mts. y no mayores de 3.00 mts. de longitud; y
- Del 8% (1 en 12) para tramos mayores de 3.00 mts. y no mayores de 15.00 mts. de longitud.
- La pendiente transversal máxima será del 1.5%.



- Las rampas compuestas por varios tramos longitudinales deberán contar con descansos intermedios entre rampas, teniendo las siguientes características:
- Para cambios de dirección no mayores a 90°, la longitud mínima será de 1.20 mts. libres por el ancho de la rampa;
- Para cambios de dirección mayores a 90°, la longitud mínima será de 1.50 mts. libres por el ancho de la rampa; y
- La longitud máxima de las rampas entre descansos, se definirá de acuerdo a la pendiente máxima y el tramo mayor de cada una de ellas, indicadas en la fracción III del presente artículo.
- Su ancho se sujetará a los siguientes criterios:
- En banquetas menores de 1.50 mts. de ancho, la rampa deberá tener un ancho igual que la banqueta; y
- En banquetas y andadores peatonales iguales o mayores de 1.50 mts. de ancho, la rampa deberá tener un ancho libre mínimo de 1.20 mts.
- Al inicio y al término de una rampa se deberá respetar un área libre de aproximación sin obstáculos, con una longitud mínima de 0.90 mts. por el ancho de la rampa; y
- Tendrán un acabado antideslizante, tanto en seco como en mojado, y contrastante en textura con el pavimento circundante. Deberá evitarse la aplicación de pinturas u otro tipo de acabados sobrepuestos.
- Todos los cruces peatonales señalados como prioritarios en el programa parcial de desarrollo urbano deberán ser resaltados sobre el nivel del arroyo de la calle, por lo menos 10 centímetros, además de contar con señalización horizontal con pintura fluorescente. Deberán tener un ancho mínimos de 2.5 mts. Deberán permitir el paso del agua en los extremos, adosados a las banquetas, para evitar encharcamientos.
- Los recorridos peatonales de las plazas y andadores de alto flujo peatonal, deberán contar con una franja de señalamiento horizontal táctil direccional a todo lo largo del eje central de dichos recorridos, con un ancho mínimo de 0.10 mts.

9.2.3.2. CONSTRUCCIÓN EN VÍA PÚBLICA

- Las instalaciones de electricidad, agua, drenaje, líneas telefónicas y demás servicios mencionadas en el artículo anterior, requeridas para el funcionamiento del mobiliario urbano, deberán ser subterráneas y conectadas legalmente a redes generales de servicios. Será requisito solicitar con antelación los permisos, licencias o autorizaciones correspondientes, sin las cuales las obras no podrán realizarse. Al terminar las obras de adecuación de las instalaciones, el material retirado y/o dañado de las banquetas y pavimentos, deberá ser repuesto por el mismo tipo de material.
- Los elementos del mobiliario urbano deberán cumplir con las siguientes normas generales de ubicación, distribución y emplazamiento:



- Garantizar la seguridad de los ciudadanos y la accesibilidad total para personas con discapacidad, evitando cualquier tipo de barrera que pueda interponerse al tráfico vehicular y peatonal;
- No impedir la visibilidad del conductor y del peatón, ni obstaculizar u ocultar algún dispositivo horizontal o vertical para el control del tránsito;
- No ubicarse en lugares donde obstruyan el acceso a inmuebles y/o estacionamientos existentes, cruces peatonales y/o rampas. Al inicio y al término de una rampa se deberá respetar un área libre de aproximación sin obstáculos con una longitud mínima de 0.90 mts. por el ancho de la rampa;
- No invadir el arroyo de la calle;
- Permitir el adecuado uso y funcionamiento de otros elementos del mobiliario urbano legalmente instalados con anterioridad;
- No ubicarse de forma alguna que oculten o impidan la visibilidad de obras de arte, fuentes o esculturas ubicadas en espacios públicos, así como de fachadas de inmuebles con valor histórico o artístico declarados por las autoridades federales, estatales o municipales;
- Respetar una área libre de paso continuo de 2.00 mts. de ancho por 2.50 mts. de altura libre como mínimo, en los andadores y sendas peatonales en parques urbanos, plazas y áreas deportivas; y
- Tratándose de mobiliario urbano permitido y condicionado, que se pretenda ubicar en banquetas, debe respetar los espacios de libre de paso de peatones.
- Los elementos del mobiliario urbano de descanso, comunicación y comercio, deberán estar ubicados en espacios de fácil acceso, bien iluminados y que por su localización sean seguros para el usuario.
- Queda prohibido adosar o instalar estructuras adicionales al mobiliario urbano, con el fin de colocar publicidad o propaganda en ellas. Quedan exceptuados de esta disposición, los parabuses, en los cuales la publicidad deberá ubicarse en los respaldos de las bancas, con una dimensión máxima del respaldo del parabús y sin que sobresalga del mueble, así como atender las demás normas específicas que se describan en el presente Reglamento.
- Para la instalación de los parabuses se deberá cumplir con las siguientes normas generales:
 - Se ubicarán sólo en las paradas oficiales indicadas y autorizadas por la autoridad competente en materia de transporte público;
 - Este tipo de mobiliario urbano deberá incorporar a su estructura un tablero con la nomenclatura de la avenida o calle en la cual se ubique; y
 - En caso de que en alguna zona se prohíba la localización del parabús, o la dimensión reducida de la banqueta en donde se pretenda instalar no permita su colocación, se deberá ubicar únicamente la señal informativa de parada de autobús, conforme a la normatividad aplicable.
- La distancia entre postes de alumbrado, ménsulas de alumbrado y alumbrado de piso que se ubiquen en la vía pública, deberá ser de acuerdo al tipo, la potencia, la altura de la lámpara, la altura de montaje y su curva de distribución lumínica, siguiendo las normas y especificaciones que apruebe la autoridad competente. Además, deberá garantizar la

continuidad y niveles de iluminación recomendables en periodos nocturnos, para ofrecer seguridad a los usuarios.

- Las bancas, carteleras de información, módulos de información, columnas de información, unidades de soporte múltiple, casetas de vigilancia, servicios sanitarios, bebederos y soportes para bicicletas, se podrán ubicar en los espacios públicos abiertos, tales como plazas, parques urbanos, áreas deportivas y andadores peatonales, siempre y cuando se cumpla con las normas de circulación peatonal antes mencionadas.
- Las vallas y bolardos se ubicarán por criterios de seguridad en las banquetas y en los perímetros de los edificios públicos y de equipamiento, así como en las vialidades que se haya determinado cerrar total o parcialmente para el tráfico vehicular, para protección del peatón.
- En los parques urbanos, plazas, áreas deportivas y andadores, los elementos del mobiliario urbano se deberán disponer alineados a lo largo del recorrido peatonal, para favorecer la orientación y no interferir con el desplazamiento de las personas con discapacidad.
- El diseño y la ubicación de cualquier estructura o elemento del mobiliario urbano, como postes de alumbrado, bancas, basureros, buzones, casetas de taxis, paradas de autobuses, kioscos de periódicos y revistas etc., se deberá someter a dictaminación del Consejo Vecinal de los fraccionamientos o su caso del Consejo del Conjunto Urbano en Condominio quienes la velarán porque el mobiliario armonice en materiales, forma, textura, color e imagen con el contexto.
- El mobiliario que no cumpla con las normas de este reglamento será retirado por la autoridad municipal.
- Se prohíbe fijar propaganda en el mobiliario urbano, salvo en los espacios diseñados específicamente para ello.
- La nomenclatura de las calles y la numeración de los inmuebles, se diseñaran de tal manera que armonice con las características formales y ambientales de la zona, integrándose al diseño del mobiliario urbano, con una tipografía sencilla.

9.2.3.3. DE LOS ANUNCIOS

Para los efectos de este Reglamento, se entiende por anuncio toda palabra, letra o modelo, figura o logotipo, señal, placa, cartel, noticia o representación, utilizado para fines de publicidad o propaganda.

- Los anuncios propios de los negocios que se instalen en la zona, deberán ser autorizados por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey mediante dictamen.
- El diseño y colocación de los anuncios deberá respetar la composición, homogeneidad y armonía de los inmuebles en los que se coloquen, así como el carácter formal, el perfil arquitectónico y urbano y el valor ambiental de la zona, ya que se consideran parte integral de la imagen urbana.
- Quedan prohibidos:



- La colocación de Estructuras para Anuncios Panorámicos, quedará estrictamente prohibida en el área que abarca el presente Programa Parcial, así como la instalación de los mismos.
- Los anuncios clasificados como estructurales y semiestructurales;
- Los anuncios luminosos, de sistema de luces intermitentes o caja de luz;
- Los anuncios que provoquen contaminación visual o deterioro de la imagen urbana como lonas y anuncios semifijos; así como la publicidad y la propaganda a marcas, productos y partidos políticos.
- La instalación o pintura de cualquier tipo de anuncio en los edificios y espacios urbanos públicos;
- En caso de que el propietario sea renuente a cambiar los anuncios, o la publicidad, el municipio podrá realizar la remoción con cargo directo al predial del inmueble.
- Los textos de los anuncios o letreros deberán limitarse a mencionar exclusivamente la naturaleza o giro del establecimiento, el nombre o razón social del mismo tal como consta en el registro del giro correspondiente y un logotipo si lo hubiese. El contenido deberá de apegarse a la moral y las buenas costumbres sin afectar la integridad de las personas.
- La colocación de los anuncios en un edificio deberá integrarse en un solo elemento y sujetarse a lo siguiente:
 - En los locales comerciales o de servicios, solo se permite, la colocación de un letrero que no exceda del 10% de la superficie total de la fachada frontal y que su altura no interfiera con el libre tránsito del peatón.
 - La altura máxima de las letras y cifras será de 60cms.
 - Se permite los anuncios adosados, pintados o en bandera en los macizos de la fachada. La instalación de anuncios en bandera se limitará solamente a aquellos casos donde otro tipo de anuncio o rótulo oculte o minimice las características del inmueble; En tal caso, el anuncio deberá armonizar con el edificio, podrá proyectarse como máximo 50cms. fuera del paramento del inmueble y deberá quedar del piso de la banqueta a su vértice inferior a una altura mínima de 2.50mts.
 - La iluminación deberá ser en forma directa.

9.3. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.3.1. DEL FINANCIAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA DE REGENERACIÓN URBANA

El financiamiento de las mejoras a la infraestructura de la zona de regeneración comprendida por los terrenos industriales en proceso de cambio de actividad quedará enteramente a cargo de los desarrolladores de los proyectos urbanos y de construcción.

Para las obras de regeneración urbana necesarias en las zonas ya urbanizadas del Distrito, se contará con los siguientes instrumentos financieros:

- Aportaciones extraordinarias municipales, estatales o federales,
- Presupuesto participativo,
- Participación sobre recursos provenientes del estacionamiento sobre la vía pública,
- Obras por Cooperación,
- Aportaciones privadas por incrementos de densidad.

9.3.2. DEL PRESUPUESTO PARTICIPATIVO

Conforme al artículo 53 de la Ley de Participación Ciudadana del estado de Nuevo León,

“El presupuesto participativo es el mecanismo mediante el cual las y los ciudadanos, por medio de las asambleas ciudadanas o juntas de vecinos que existan en el sector o fraccionamiento respectivo, eligen y definen los proyectos, realización de obras o ejecución de programas a cargo del presupuesto de egresos municipal en esta modalidad, bajo la administración, ejecución y responsabilidad de las autoridades municipales correspondientes”.

Y conforme al artículo 55, *“Es responsabilidad de los ayuntamientos definir las partidas presupuestales y programas específicos que se sujetarán a la modalidad de presupuesto participativo, y lo harán partícipes a las asambleas ciudadanas, juntas, asociaciones del fraccionamiento o sector que corresponda.”*

En el caso que nos ocupa, el presupuesto participativo comprenderá, además de la participación a la recaudación predial que señale el ayuntamiento, un 40% de participación sobre la recaudación por estacionamiento en vía pública y un 40% de la recaudación por concesiones de área e cesión para equipamiento público.

9.3.3. DE LAS OBRAS POR COOPERACIÓN

El Consejo Vecinal, podrá establecer obras o zonas de mejoramiento específico, las cuales deberá proponer a la autoridad para su ejecución.

Dichas obras podrán ser financiadas con recursos del presupuesto participativo o a través de cooperación vecinal. En el caso de que se requiera o se decida la participación de los vecinos para el financiamiento de los trabajos de mejoramiento, estas deberán ser aprobadas por parte del



municipio siguiendo el procedimiento marcado en los artículos 40 a 49 de la ley de Hacienda para los Municipios el estado de Nuevo León, vigente.

Las obras de mejoramiento por cooperación podrán incluir:

- Renovación del sistema de agua potable y drenaje sanitario
- Ampliación de banquetas
- Renovación del arbolado urbano, a través del Fondo para la renovación del arbolado urbano constituido entre los habitantes propietarios del Distrito y los desarrolladores del Polígono de renovación industrial.
- Renovación del sistema de eléctrico de la colonia y cableado subterráneo
- Introducción de fibra óptica
- Renovación integral del espacio público



ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1.	Delimitación del Distrito Monterrey Norte.	13
Mapa 2.	Topografía.....	20
Mapa 3.	Tendencias de los escurrimientos en base a topografía actual.....	22
Mapa 4.	Zona sujeta a estudios de pasivos ambientales, validación de remediación ambiental y autorización de transferencia de propiedad, por parte de la autoridad federal responsable, conforme a los artículos 68, 69, 70 y 71 de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.	23
Mapa 5.	Mapa del anillo de transferencia n°1, construido en 1984. El Distrito Monterrey norte aparece marcado con una estrella de color azul.	37
Mapa 6.	Mapa de tuberías principales de agua potable en la zona circundante al Distrito Monterrey norte.	38
Mapa 7.	Mapa de ubicación de las redes maestras de drenaje sanitario en la zona.	39
Mapa 8.	Mapa de pendientes en el Distrito Monterrey norte	40
Mapa 9.	Red principal de drenaje pluvial existente	41
Mapa 10.	Tuberías e infraestructura especial.	43
Mapa 11.	Mapa de ubicación de las redes maestras de energía eléctrica en el distrito.....	44
Mapa 12.	Mapa de usos de suelo en el distrito.	46
Mapa 13.	Mercadológico de la vivienda, a nivel de AGEBS.	50
Mapa 14.	Localización de las empresas industriales en el distrito y su zona de influencia... 58	
Mapa 15.	Localización de empresas del sector Construcción.	59
Mapa 16.	Localización de establecimientos de Comercio Mayorista.	60
Mapa 17.	Localización del Comercio Minorista.	62
Mapa 18.	Comunicaciones y transportes.	63
Mapa 19.	Ubicación de establecimientos de Servicios Financieros.....	64
Mapa 20.	Localización de establecimientos de servicios profesionales.....	66
Mapa 21.	Localización de los Servicios Personales.	67
Mapa 22.	Localización de los establecimientos de Servicios de Reparación y Mantenimiento.68	
Mapa 23.	Localización de los establecimientos de Servicios de Ocio y Recreación.	69
Mapa 24.	Localización de equipamiento educativo.	71
Mapa 25.	Localización de los equipamientos de Salud.	72



Mapa 26.	Localización de los equipamientos deportivos públicos	73
Mapa 27.	Conectividad del Distrito Monterrey Norte a Nivel Metropolitano, vías principales.	77
Mapa 28.	Vialidades del perímetro inmediato del Distrito	79
Mapa 29.	Tránsito vehicular histórico, Día Miércoles, 7:30 AM	91
Mapa 30.	Tránsito vehicular histórico, Día Miércoles, 1:30 PM	92
Mapa 31.	Tránsito vehicular histórico, Día Miércoles, 6:30 PM	93
Mapa 32.	Trazos de las rutas de transporte público que circundan o atraviesan el Distrito Norte. 95	
Mapa 33.	Área de Influencia de las Rutas de Autobuses urbanos que circulan por el Distrito Monterrey Norte	97
Mapa 34.	Paradas de autobuses techados, puentes peatonales, estaciones de ECOVÍA y Estaciones de METRO.....	98
Mapa 35.	Vialidades del Distrito.....	99
Mapa 36.	Ubicación de principales equipamientos en el Distrito y su periferia inmediata...	104
Mapa 37.	Potencialidad de uso de suelo actual	110
Mapa 38.	Políticas de Ordenamiento Territorial	127
Mapa 39.	Densidades máximas conforme a cada Política de Ordenamiento Territorial	129
Mapa 40.	Manzanas	135
Mapa 41.	Estructura vial del Distrito Monterrey Norte	141
Mapa 42.	Sistema de ciclovías del Distrito Monterrey Norte.....	143
Mapa 43.	Trayecto Ecovía	144
Mapa 44.	Transporte público.....	145
Mapa 45.	Localización de áreas de cesión actuales y propuestas	147
Mapa 46.	Altura máxima de los edificios del Distrito Monterrey norte.....	157
	Fuente: Elaboración propia	157
Mapa 47.	Usos de suelo prioritarios	159
Mapa 48.	Sistema de parques	161
Mapa 49.	Sistema de Manejo de aguas pluviales	162
Mapa 50.	Etapas de desarrollo propuestas	173



ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1. Nomenclatura de acuerdo a AGEBS.	24
Cuadro 2. Evolución de la población total.	25
Cuadro 3. Población de 0 a 14 años.	25
Cuadro 4. Porcentaje de población de 0 a 14 años.	26
Cuadro 5. Población de 65 años y más.	26
Cuadro 6. Porcentaje de población de 65 años y más.	26
Cuadro 7. Grado de marginación conforma a la CONAPO.	30
Cuadro 8. Porcentaje de hogares indígenas en el distrito.	30
Cuadro 9. Porcentaje de población con deficiencias en su educación.	31
Cuadro 10. Porcentaje de población con acceso a servicios de salud.	32
Cuadro 11. Porcentajes de la población económicamente activa.	33
Cuadro 12. Porcentaje de hogares por género y edad de jefatura.	34
Cuadro 13. Porcentaje de población con discapacidad.	35
Cuadro 14. Porcentaje de la población por religión que profesa.	35
Cuadro 15. Porcentaje de viviendas que no disponen de servicios de agua, drenaje o energía eléctrica. 36	
Cuadro 16. Porcentaje de viviendas con teléfono, computadora e internet.	42
Cuadro 17. Distribución de los Usos del Suelo dentro del Distrito.	45
Cuadro 18. Evolución Histórica de la Vivienda en el Distrito.	48
Cuadro 19. Habitantes por vivienda.	48
Cuadro 20. Indicadores de calidad de la vivienda en el Distrito.	49
Cuadro 21. Número de establecimientos en el distrito por AGEB.	52
Cuadro 22. Proyección de empleos existentes en el Distrito, por AGEB.	54
Cuadro 23. Establecimientos instalados en las principales vías del distrito.	56
Cuadro 24. Distribución de las empresas industriales en la zona de influencia del Distrito.	57
Cuadro 25. Distribución de empresas de la Industria de la Construcción.	58
Cuadro 26. Distribución de establecimientos de Comercio Mayorista.	60
Cuadro 27. Distribución de establecimientos de comercio minorista.	61
Cuadro 28. Distribución de establecimientos de comunicaciones y transportes.	62



Cuadro 29. Distribución de establecimientos de servicios financieros.....	63
Cuadro 30. Distribución de establecimientos de servicios profesionales.....	65
Cuadro 31. Distribución de establecimientos de reparación, mantenimiento y personales.....	66
Cuadro 32. Distribución de establecimientos de Servicios de Ocio y Recreación.	68
Cuadro 33. Equipamientos Educativos	70
Cuadro 34. Equipamientos de salud.	71
Cuadro 35. Rutas de transporte y recorridos que atraviesan el Distrito Norte.	96
Cuadro 36. Disposición de equipamiento para movilidad peatonal.	98
Cuadro 37. Principales equipamientos públicos y privados en el Distrito y su periferia inmediata	103
Cuadro 38. Población que habitaba en la zona Monterrey Poniente en 2010, por segmento de edad y de nivel de vivienda actual.	105
Cuadro 39. Escenario 1. Con el Plan de Desarrollo Urbano Vigente.....	111
Cuadro 40. Escenario 2. Con una nueva normatividad para el Distrito Norte.....	112
Cuadro 41. Escenario 3. Con una nueva normatividad para el Distrito Norte y Conjunto Urbano Mixto.	113
Cuadro 42. Requerimientos de usos y destinos del suelo. Escenario 1.	114
Cuadro 43. Requerimientos de usos y destinos del suelo. Escenario 2.	115
Cuadro 44. Requerimientos de usos y destinos del suelo. Escenario 3.	116
Cuadro 45. Escenario 3. Nivel Programático. Etapa 1. Población proyectada 17,115 habitantes.	117
Cuadro 46. Escenario 3. Nivel Programático. Etapa 2. Población proyectada 22,819 habitantes.	118
Cuadro 47. Escenario 3. Nivel Programático. Etapa 3. Población proyectada 17,115 habitantes.	119
Cuadro 48. Impacto en infraestructura de agua potable y saneamiento para el Distrito Monterrey Norte.	120
Cuadro 49. Impacto en infraestructura eléctrica para el Distrito Monterrey Norte.....	120
Cuadro 50. Distribución de áreas urbanas y urbanizables por tipo de política de ordenamiento territorial	127
Cuadro 51. Usos, destinos, unidades máximas y CUS por manzana.....	131
Cuadro 52. Cuadros de áreas de cesión requeridas en caso de uso máximo de los predios, por manzana.	148



Cuadro 53. Síntesis de los usos prioritarios y destinos en la zona.....	158
Cuadro 54. Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo y de estacionamientos. ..	165
Cuadro 55. Cuadros de etapas del desarrollo.....	174
Cuadro 56. Síntesis de las etapas de desarrollo.....	182

ÍNDICE DE IMÁGENES

Figura 1. Zonas estratégicas. PDUMM 2013-2025.....	18
Figura 2. Arroyos existentes al norte de Monterrey en foto aérea de 1939.....	21
Figura 3. Pirámide poblacional. Distrito Norte, 2010.....	28
Figura 4. Pirámide poblacional del municipio de Monterrey, 2010.	29
Figura 5. Ecovía.....	94
Figura 6. Secciones viales	142

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
D E C R E T O Núm. 418

Publicado en Periódico Oficial de 9 de septiembre de 2009

Esta Ley tienen 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 manchas urbanas hacia zonas inadecuadas; revertir 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 normas 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 motorizado; 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.

- **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 REORDENAMIENTO URBANO:**

Dentro del Programa Parcial asegurar 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 RIESGOS:**

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, cruceros 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 permitan 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 Área 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.



- **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.

- **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.

- **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.

- **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 DEL SUELO Y ESTACIONAMIENTOS:**

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.

- **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.

- **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.
- **IMPLANC:** Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia 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.
- **ISAI:** Impuesto sobre adquisición de inmuebles.
- **BRT:** Bus Rapid Transit (BRT, por sus siglas en inglés) Autobuses de Tránsito Rápido.



GOBIERNO DE
MONTERREY