



# GACETA MUNICIPAL

ÓRGANO INFORMATIVO DEL AYUNTAMIENTO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN



## VOLUMEN XXVII ESPECIAL ENERO 2021

Proyecto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano  
“Distrito Tec 2002-2040”

INFORMACIÓN PÚBLICA

# CONTENIDO

## Proyecto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec.

---

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. 81, 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 del DistritoTec

-Proyecto de actualización

# ÍNDICE

PARTE I. ANTECEDENTES, METODOLOGÍA Y ESTRUCTURA .....	6
1.1 Introducción.....	6
1.2 Metodología.....	7
1.2.1 Participación ciudadana .....	7
1.3. Estructura del Programa Parcial .....	8
PARTE II. BASES JURÍDICAS Y MARCO DE PLANEACIÓN .....	10
2.1 Fundamentación Jurídica .....	10
2.2 Congruencia con los niveles superiores de planeación.....	14
2.3 Fundamentación del Programa Parcial como instrumento del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey .....	17
2.3.1 Delimitación y composición del polígono .....	19
PARTE III. DIAGNÓSTICO.....	23
3.1 Medio Físico Natural .....	23
3.1.1 Condiciones climatológicas .....	23
3.1.2 Morfología y Riesgos Geológicos.....	23
3.1.3 Hidrología superficial .....	24
3.1.4 Situación ambiental: flora y fauna .....	26
3.1.5 Calidad del aire .....	27
3.1.6 Desechos sólidos urbanos .....	29
3.2 Medio Físico Construido .....	30
3.2.1 Suelo .....	30
Proceso de urbanización .....	30
Usos del suelo .....	30
Traza urbana y lotificación .....	33
3.2.2 Infraestructura.....	34
Agua y Drenaje .....	34

---

Manejo del agua pluvial.....	36
Electricidad y gas.....	37
3.2.3 Equipamiento.....	38
Educativo.....	38
Cultura.....	40
Espacios abiertos.....	40
3.2.4 Desarrollo inmobiliario y oportunidades del sector.....	42
Vivienda.....	42
Comercio.....	47
Oficinas.....	48
3.2.5 Movilidad.....	49
Vialidad.....	49
Transporte Público.....	51
Estacionamiento.....	52
Transformación del espacio público.....	53
3.2.6 Imagen urbana.....	55
Evaluación de imagen urbana.....	56
Arte público.....	58
3.3 Medio Socio Económico.....	59
3.3.1 Dinámica poblacional.....	59
3.3.2 Seguridad.....	61
Organización de la seguridad en el Distrito.....	62
3.3.3 Desarrollo económico e innovación.....	63
3.4 Síntesis del Diagnóstico.....	65
3.4.1 Análisis FODA.....	65
3.5 Pronóstico de desarrollo y regeneración.....	66
PARTE IV. VISIÓN A FUTURO.....	71
PARTE V. NIVEL ESTRATÉGICO.....	71

---

5.1 Estrategia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.....	73
5.1.1 Zonas de Conservación al interior del DistritoTec.....	74
5.1.2 Zonas de No Conservación al interior del DistritoTec.....	75
5.1.3 Usos del suelo.....	78
5.1.4 Densidad y Lineamientos Urbanísticos.....	78
5.2 Estrategia de infraestructura .....	79
5.3 Estrategia de equipamiento.....	79
5.3.1 Infraestructura para mejoras a la seguridad pública.....	80
5.4 Estrategia de movilidad sustentable.....	80
5.4.1 Estrategia vial.....	81
5.4.2 Estrategia en sistemas de transporte.....	82
5.4.3 Estrategia de estacionamientos .....	83
5.5 Estrategia de espacio público e imagen urbana .....	83
5.6 Estrategia de promoción y sostenibilidad del desarrollo .....	85
5.7 Estrategia de participación ciudadana y bienestar social .....	86
5.8 Estrategia de medio ambiente y calidad del aire.....	88
5.9 Estrategia de vivienda adecuada.....	89
PARTE VI. NIVEL NORMATIVO .....	90
6.1 Zonas de Conservación.....	90
6.1.1 Zonificación secundaria en Zonas de Conservación.....	90
6.1.2 Densidad y lineamientos urbanísticos en Zonas de Conservación.....	91
6.1.3 Usos del suelo y estacionamiento en Zonas de Conservación .....	93
6.2. Zonas de No Conservación.....	99
6.2.1 Zonas de Mejoramiento tipo A .....	99
6.2.2 Zonas de Mejoramiento tipo B.....	103
6.2.3 Zonas de Mejoramiento tipo C (Calles completas).....	107
6.2.4 Zonas de Consolidación.....	111
6.3 Polígonos de Actuación .....	114

---

6.3.1 Procedimiento para la implantación de Polígonos de Actuación .....	114
6.3.2 Lineamientos de diseño urbano para edificaciones localizadas en las zonas en donde aplique la figura denominada Polígonos de Actuación .....	118
6.3.3 Normas de disposición de la construcción en zonas donde aplique la figura denominada Polígonos de Actuación .....	119
6.3.4 Normas de configuración de edificios en zonas donde aplique la figura denominada Polígonos de Actuación .....	119
6.4 Secciones Viales .....	121
<b>PARTE VII. NIVEL PROGRAMÁTICO .....</b>	<b>124</b>
7.1 Programas .....	124
7.1.1 Programa de Promoción de la Regeneración urbana .....	124
Subprograma de Gestión de los Aprovechamientos Optativos Condicionados y los Polígonos de Actuación de los corredores.....	125
Subprograma de promoción del mejoramiento de las zonas unifamiliares y atracción de nuevas familias.....	125
Subprograma ambiental .....	125
7.1.2 Programa de mejoramiento de la infraestructura .....	125
7.1.3 Programa de fomento de la movilidad sustentable.....	126
7.1.4 Programa de manejo integral del espacio público.....	127
7.1.5 Programa de participación ciudadana en la vigilancia urbanística: VECINOS VIGILANTES” del DistritoTec .....	129
7.1.6 Programa de vinculación transversal del DistritoTec .....	130
7.2 Matriz de programas, proyectos y corresponsabilidad.....	130
<b>PARTE VIII. NIVEL INSTRUMENTAL .....</b>	<b>136</b>
8.1 Consejo de Vecinos del DistritoTec .....	136
8.2 Organismo Operativo Promotor de la Regeneración Urbana del DistritoTec .....	137
8.3 Fideicomiso del DistritoTec.....	137
8.4 Seguimiento, evaluación, revisión y ajuste del Programa Parcial .....	138
<b>GLOSARIO .....</b>	<b>141</b>





# PARTE I. ANTECEDENTES, METODOLOGÍA Y ESTRUCTURA

## 1.1 Introducción

El primer Programa Parcial de Desarrollo Urbano del DistritoTec inició con la presentación pública de la iniciativa en febrero de 2014 tras la cual se definió un programa de reuniones de vecinos con el objetivo de integrar un diagnóstico participativo y generar una visión compartida para la zona. En enero de 2015 el IMPLANc MTY toma como punto de partida el diagnóstico realizado por los grupos vecinales y desarrolla el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del DistritoTec. En julio del mismo año el cabildo aprueba por unanimidad el periodo para la consulta pública del Programa Parcial. Durante dicho periodo fueron recibidas las observaciones ciudadanas, mismas que fueron respondidas por escrito por la autoridad, en aquellos casos en que resultaron parcial o totalmente improcedentes, e incluyendo aquellas procedentes. El 24 de septiembre de 2015, el Cabildo del Municipio de Monterrey aprobó por unanimidad el Programa Parcial y el dictamen de congruencia por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de N.L. fue emitido el 1º de octubre del mismo año. Finalmente, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec fue publicado en el Periódico Oficial del Estado de N.L. el 28 de octubre de 2015, entrando en vigor el 18 de noviembre de 2015.

A partir de entonces se han llevado a cabo proyectos y acciones que suman al alcance de los objetivos planteados. Sin embargo, durante los años de su implementación se han logrado identificar áreas de oportunidad que son parte de los objetivos del presente Programa Parcial. Las principales problemáticas identificadas por las y los vecinos del Distrito apuntan a la revisión y propuesta de ajuste de la zonificación secundaria, así como a la continuidad en el fortalecimiento de los mecanismos de participación ciudadana para la toma de decisiones en el territorio.

Es así como el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano del DistritoTec 2020-2040 fortalece y evoluciona la visión original enfocando sus estrategias para seguir contribuyendo a consolidar una ciudad más humana con un enfoque hacia la innovación y el desarrollo sustentable.

Así mismo, el marco legal federal y estatal ha evolucionado desde la publicación del primer Programa Parcial, por lo que se requiere la actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del DistritoTec, publicado en el 2015, conforme a los lineamientos normativos de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del 26 de noviembre de 2016, y de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León del 25 de noviembre de 2017.

## 1.2 Metodología

Para la realización del presente Programa Parcial, se tomaron como base la “Guía metodológica para la elaboración de programas de desarrollo urbano” (2017) y los “Lineamientos Simplificados Elaboración de Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano” (2020), Ambos documentos desarrollados por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

### 1.2.1 Participación ciudadana

De acuerdo a la Ley de Participación Ciudadana del Estado de Nuevo León:

*Artículo 3. Para efectos de la presente Ley, la participación ciudadana es el derecho de las y los ciudadanos y habitantes del Estado de Nuevo León, de conformidad con las disposiciones vigentes, a intervenir y participar, individual o colectivamente, en las decisiones públicas, en la formulación y evaluación de las políticas, programas y actos de gobierno. La participación ciudadana contribuirá a la solución de problemas de interés general y al mejoramiento de las normas que regulan las relaciones en la comunidad, por lo que el Estado debe garantizar la utilización de todos los medios de comunicación institucionales, así como las redes sociales, para proveer la información, difusión, capacitación y educación, para el desarrollo de una cultura democrática de la participación ciudadana.*

La corresponsabilidad se define como uno de los principios de la participación ciudadana:

*I. Corresponsabilidad: El compromiso compartido de la ciudadanía y el gobierno de valorar y atender, los resultados de las decisiones mutuamente convenidas; reconociendo y garantizando los derechos de las y los ciudadanos a proponer y decidir sobre los asuntos públicos; postulando que la participación ciudadana es condición indispensable para un buen gobierno y no sustitución de las responsabilidades del mismo.*

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano DistritoTec busca incentivar la corresponsabilidad en las distintas fases de implementación de las intervenciones urbanas. De forma que: se atiendan y valoren necesidades locales, se anticipen necesidades futuras, se incremente la apropiación y la sostenibilidad de los esfuerzos, se promuevan procesos pedagógicos y de cambio cultural y se fortalezca el capital social.

Figura 1. Sesiones de participación ciudadana



*Fuente: Archivo Consejo de Vecinos DistritoTec*

Para el cumplimiento de dichos objetivos, se han emprendido distintas iniciativas y acciones destacando las siguientes:

- Desarrollo de diagnósticos del territorio y de su comunidad;
- Implementación de programas para detonar el diálogo, la reflexión y el intercambio constructivo de ideas;
- Integración de una visión compartida para el desarrollo de la zona;
- Integración y acompañamiento a las estructuras de representación social;
- Integración de comités ciudadanos para el acompañamiento a proyectos específicos;
- Despliegue de información por canales físicos y digitales;

Una vez decretado y publicado el Programa Parcial en su versión primera, representantes sociales y otros actores han dirigido al IMPLANc propuestas de mejora y observaciones al mismo. Dichas observaciones fueron consideradas para la actualización del presente Programa Parcial.

### 1.3. Estructura del Programa Parcial

La estructura de contenido se divide en seis partes que contienen:

**PARTE I. Antecedentes:** presenta las intenciones de actualización, indica la delimitación geográfica del DistritoTec y hace referencia a la metodología de planeación urbana utilizada.

**PARTE II. Bases Jurídicas y Marco de Planeación:** contiene las bases legales federales, estatales y municipales que soportan jurídicamente al Programa Parcial y reconoce las directrices de política pública establecidas por niveles superiores de planeación que sustentan la congruencia del Programa Parcial.

**PARTE III. Diagnóstico:** describe y evalúa la situación actual y evolución del Distrito en los ámbitos del medio natural, el medio construido y el medio social.

**PARTE IV. Visión a Futuro:** presenta la visión basada en el entendimiento de la situación actual del Distrito y construida bajo esquemas de participación ciudadana.

**PARTE V. Nivel Estratégico:** define las estrategias de las cuales se desprenden los lineamientos urbanísticos y proyectos que darán lugar a la transformación del Distrito para alcanzar la Visión planteada.

**PARTE VI. Nivel Normativo:** describe los lineamientos urbanos, así como los programas y proyectos a desarrollar para alcanzar los objetivos planteados. Integra la cartera de proyectos en una matriz de programación y corresponsabilidad para su ejecución.

**PARTE VI. Nivel Instrumental:** presenta los instrumentos y mecanismos de participación que facilitarán el desarrollo de los proyectos para el cumplimiento de los objetivos del Programa Parcial. avanza

## PARTE II. BASES JURÍDICAS Y MARCO DE PLANEACIÓN

### 2.1 Fundamentación Jurídica

La formulación de este Programa Parcial de Desarrollo Urbano del polígono definido como “DistritoTec” en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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 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 41 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU) establece: *"...Las entidades federativas y los municipios promoverán la elaboración de programas parciales y polígonos de actuación que permitan llevar a cabo acciones específicas para el Crecimiento, Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales. Dichos programas parciales serán regulados por la legislación estatal y podrán integrar los planteamientos sectoriales del Desarrollo Urbano, en materias tales como: centros históricos, Movilidad, medio ambiente, vivienda, agua y saneamiento, entre otras"*.

Respecto a la participación ciudadana, el artículo 92 de la misma ley, dispone que *"La Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, promoverán la participación*

*ciudadana en todas las etapas del proceso de ordenamiento territorial y la planeación del Desarrollo Urbano...”*

Acorde con esas normas constitucionales y de carácter general, en Nuevo León, 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, incluyendo la zonificación prevista en lo conducente, adoptando normas y criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación y las normas oficiales mexicanas que expida la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del Gobierno Federal, así como aprobar los reglamentos y disposiciones de carácter general en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, zonificación, construcción, estacionamientos, así como vigilar su cumplimiento; tratándose de los planes o programas municipales antes citados, se deberá solicitar a la autoridad competente la dictaminación, análisis y calificación de la congruencia de dichos planes o programas con la planeación estatal, así mismo, posteriormente se deberá solicitar su inscripción en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado y su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y su incorporación en el sistema de información territorial y urbano a cargo de la Secretaría antes citada; entre otras disposiciones del mismo artículo.*

De manera particular, los artículos 90, 91 y 92 de dicha Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León establecen las disposiciones relativas a los programas parciales, como el presente, en cuanto a su objeto, contenido y procedimiento. De particular interés es el artículo 90 que a la letra dice:

**“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”.*

Por otra parte, respecto a las políticas públicas para la movilidad urbana, la Ley General (LGAHOTDU), señala en su artículo 78, que las políticas y programas para la Movilidad urbana serán parte del proceso de planeación de los Asentamientos Humanos. Mientras que el artículo 79 desglosa los principios rectores de la política pública:

**“Artículo 79.** *Las políticas públicas para la movilidad urbana deberán cumplir con los principios establecidos en la presente Ley, así como contemplar los lineamientos siguientes:*

- I. Garantizar la máxima interconexión entre vialidades que permitan mayor diversidad de rutas entre Destinos y que faciliten el acceso a los satisfactores por medio de la movilidad peatonal y la 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 de 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, que permitan reducir la dependencia del uso del automóvil particular;*
- VI. Implementar políticas y acciones de movilidad residencial que faciliten la venta, renta, o intercambio de inmuebles, para una mejor interrelación entre el lugar de vivienda, el empleo y demás satisfactores urbanos, tendientes a disminuir la distancia y frecuencia de los traslados y hacerlos más eficientes;*
- VII. Establecer políticas, planes y programas para la prevención de accidentes y el Mejoramiento de la infraestructura vial y de Movilidad urbana;*
- VIII. Promover el acceso de mujeres y niñas a espacios públicos y transporte de calidad, seguro y eficiente, incluyendo acciones para eliminar la violencia basada en género y el acoso sexual.*

- IX. Aumentar el número de opciones de servicios y modos de transporte, por medio del fomento de mecanismos para el financiamiento de la operación del transporte público;*
- X. Establecer políticas, planes y programas para la prevención de accidente automovilísticos, que desincentiven el uso de los teléfonos celulares al conducir, o manejar bajo el influjo del alcohol o cualquier droga, psicotrópico o estupefacientes; y*
- XI. Promover políticas que integren al transporte de carga y fomenten la movilidad institucional, entendida esta última, como aquella realizada por el sector público y privado o instituciones académicas orientadas a racionalizar el uso del automóvil entre quienes acuden a sus instalaciones, incluyendo sistemas de auto compartido, transporte público privado, fomento al uso de la bicicleta, redistribución de acuerdo a su residencia y todo tipo de innovación en el sector privado encaminada a dichos fines.”*

Además, la actual Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en sus artículos 338, 339 y 343 fracción V, 347, 348, así como la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado en el Título Tercero, Derechos, Capítulo I, POR COOPERACION PARA OBRAS PÚBLICAS, define el establecer los mecanismos que se utilizarán para la distribución de los costos entre los beneficiarios de una obra pública de mejoramiento urbano. Los instrumentos de fomento señalados son los Polígonos de Actuación, el reagrupamiento parcelario e incremento en densidades. Mientras que los Derechos por Cooperación para Obras Públicas, permite la ejecución de acciones e inversiones con la participación, según corresponda, de los sectores público, social y privado. Esta participación puede aplicarse para regenerar y redensificar el centro de la ciudad, entre otros proyectos que a futuro se consideren en materia del desarrollo urbano municipal sustentable.

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

Finalmente, el presente Programa Parcial se considera de interés público según lo dispone el artículo 147 de la citada Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (LAHOTyDUNL), ya que su contenido se justifica en consideraciones técnicas y sociales. Al mismo tiempo, el presente Programa Parcial implica las causas de utilidad pública según lo dispuesto en el artículo 6 de la LAHOTyDUNL:



1. La Fundación, Conservación, Mejoramiento, Consolidación y Crecimiento de los Centros de Población.
2. La ejecución y cumplimiento de planes o programas a que se refiere esta Ley.
3. La constitución de Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano.
4. La regularización de la tenencia de la tierra en los Centros de Población.
5. La ejecución de obras de infraestructura, de equipamiento y de Servicios Urbanos y metropolitanos, así como el impulso de aquellas destinadas para la Movilidad urbana.
6. La protección del patrimonio, natural y cultural de los Centros de Población.
7. La preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección del ambiente en centros de población.
8. La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del Espacio Público para Uso comunitario y para la Movilidad urbana.
9. La atención de situaciones de emergencia debidas al cambio climático y fenómenos naturales.
10. La delimitación de zonas de riesgo y el establecimiento de polígonos de protección, amortiguamiento y salvaguarda para garantizar la seguridad de las personas y de las instalaciones estratégicas de seguridad nacional.
11. Las acciones y medidas necesarias para el establecimiento y adecuado funcionamiento de los destinos del suelo.
12. La reubicación de la población asentada en zonas de alto riesgo, derechos de vía y zonas de restricción hacia áreas o predios aptos para el desarrollo urbano.
13. La constitución y ejecución de polígonos de actuación o de un reagrupamiento parcelario, siempre que estén previstos en los planes o programas de desarrollo Urbano vigentes.
14. La regeneración urbana de las zonas deterioradas y zonas históricas de los centros de población.
15. El aprovechamiento en beneficio social de los elementos naturales susceptibles de apropiación, procurando el desarrollo sustentable y la conservación del equilibrio ecológico, estableciendo zonas de veda, parques naturales y jardines, tomando las medidas necesarias para evitar y controlar la erosión.

## 2.2 Congruencia con los niveles superiores de planeación

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

Dentro de la Agenda Urbana ONU HABITAT III decretada en 2016 y ratificada por el Senado de la República en 2017, se define el concepto de Vivienda Adecuada y se enlistan siete elementos básicos.

La vivienda adecuada está reconocida como un derecho en los instrumentos internacionales incluidos la Declaración de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales. La vivienda adecuada debe proveer más que cuatro paredes y un techo. Se deben cumplir una serie de condiciones particulares antes de considerarse como “Vivienda adecuada”. Los siete elementos básicos de la Vivienda adecuada son:

1. **Seguridad de la tenencia:** Condiciones que garanticen a sus ocupantes protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.
2. **Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura:** Contempla la provisión de agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, así como para la conservación de alimentos y eliminación de residuos.
3. **Asequibilidad:** El costo de la vivienda debe ser tal que todas las personas puedan acceder a ella sin poner en peligro el disfrute de otros satisfactores básicos o el ejercicio de sus derechos humanos. Se considera que una vivienda es asequible si un hogar destina menos del 30% de su ingreso en gastos asociados a la vivienda (ONU, 2018).
4. **Habitabilidad:** Son las condiciones que garantizan la seguridad física de sus habitantes y les proporcionan un espacio habitable suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.
5. **Accesibilidad:** El diseño y materialidad de la vivienda debe considerar las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados, particularmente de personas con discapacidad.
6. **Ubicación:** La localización de la vivienda debe ofrecer acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, y estar ubicada fuera de zonas de riesgo o contaminadas.
7. **Adecuación cultural:** Es una vivienda adecuada si su ubicación respeta y toma en cuenta la expresión de identidad cultural.

El Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024 dentro de su política social, manifiesta que las ciudades deben de transitar hacia *“un modelo de desarrollo respetuoso de los habitantes y el hábitat, equitativo, orientado a subsanar y no a agudizar las desigualdades, defensor de la diversidad cultural y del ambiente natural, sensible a las modalidades y singularidades económicas regionales y locales y consiente de las necesidades de los habitantes futuros...”*.

En el Programa Nacional de Vivienda 2019 – 2024 se especifican cuáles son las zonas prioritarias a desarrollar, haciendo énfasis a los centros urbanos. DistritoTec se encuentra en U1 y U2<sup>1</sup>, siendo los catalogados en el polígono U1 en donde se deben enfocar aún más los esfuerzos de desarrollo. Principalmente los de regeneración urbana.

El presente Programa Parcial sumará al objetivo general del PNV: *“Garantizar el ejercicio del Derecho Humano a la Vivienda Adecuada con la participación de los diferentes actores públicos, privados y sociales, a través del rediseño del marco institucional y el desarrollo de esquemas financieros, cuyo enfoque planeado e integrado al territorio, prioriza la atención al rezago habitacional y a la población históricamente discriminada.”* En particular: *“Garantizar el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada a todas las personas”*; *“Promover y coordinar acciones relacionadas a la vivienda adecuada, entre los órdenes de gobierno y los organismos de vivienda”*; *“Fomentar la mejora urbana y el acceso de las viviendas a equipamiento por parte de los tres órdenes de gobierno.”*; y *“Fomentar la operación eficiente del sector de la vivienda para ofrecer soluciones flexibles y sencillas que mejoren la habitabilidad y asequibilidad de la vivienda adecuada”*

Figura 2. Elementos de una vivienda adecuada.



Fuente: ONU Hábitat

1 (U1): son zonas urbanas consolidadas con acceso a empleo, equipamiento y servicios urbanos. (U2): son zonas en proceso de consolidación con infraestructura y servicios urbanos de agua y drenaje mayor al 75%; Fuente: Reglas de Operación Programa de Vivienda DOF: 04/02/2020

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

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

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

### 2.3 Fundamentación del Programa Parcial como instrumento del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey

La construcción del presente Programa Parcial deriva del Programa de Reordenamiento Urbano, definido dentro de los Programas de Conservación y Mejoramiento del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 (PDUMM) el cual indica: “[...] es aplicable a sitios en donde se ubican importantes equipamientos educativos, de salud y comerciales de impacto metropolitano, que requieren mejorar la interrelación con su entorno y mitigar los impactos que generan en el sector o zona donde se ubican”<sup>2</sup>.

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

---

<sup>2</sup> Ayuntamiento de Monterrey. (2013). *Plan de desarrollo urbano del municipio de Monterrey 2013 – 2025*.

El mismo PDUMM, en su nivel estratégico, indica en su página 98:

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

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

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

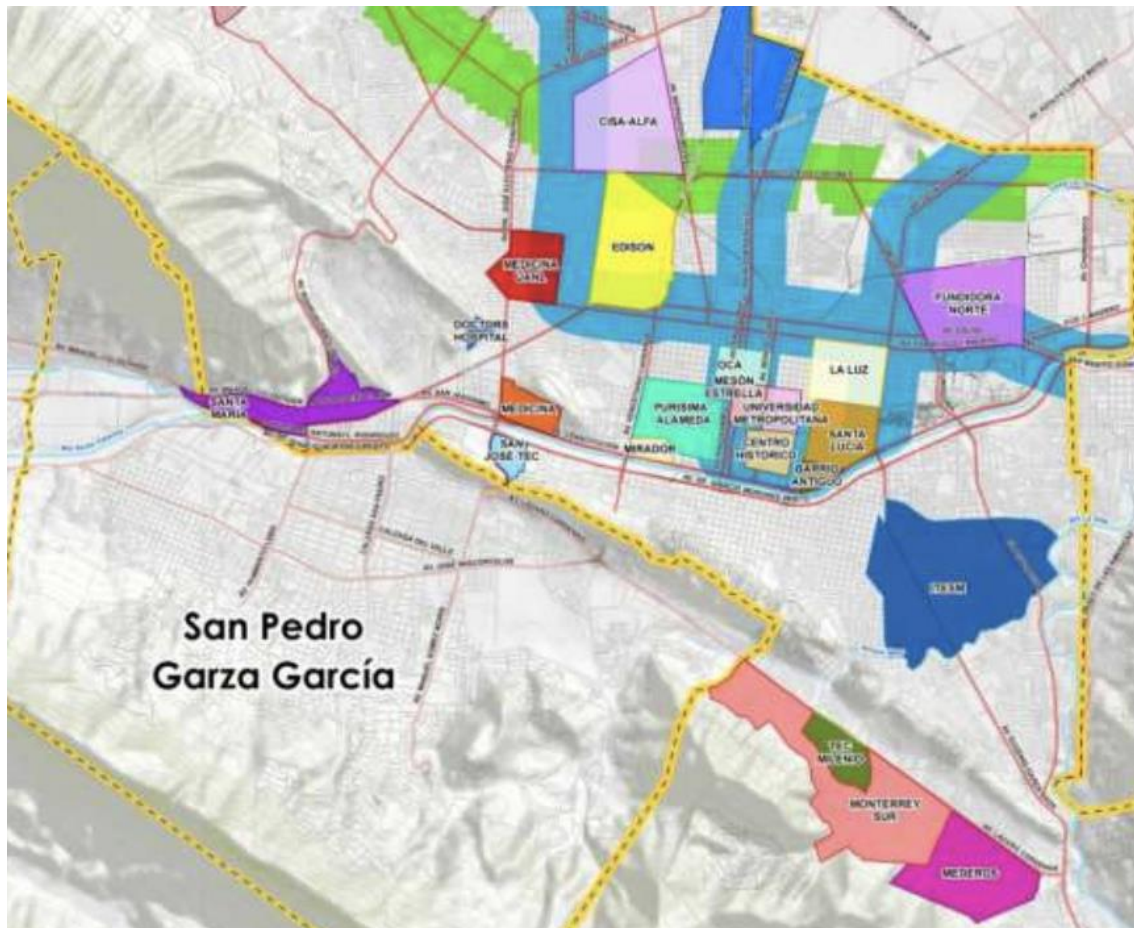
- Mejoramiento en la interrelación con las zonas habitacionales colindantes;
- Estrategias y políticas de movilidad sustentable, que impulse el transporte masivo y el no motorizado, además de desincentivar el transporte particular;
- Estrategias de ordenamiento del estacionamiento en la vía pública, a través de la ubicación y construcción de edificios para estacionamiento en lugares estratégicos, principalmente en puntos de intermodalidad. Se podrá contemplar el aprovechamiento del subsuelo en espacios públicos como nodos de intermodalidad y puntos de origen y destino que contribuyan con la movilidad sustentable, que se encuentren bajo la figura jurídica o administrativa correspondiente;
- Habilitación de infraestructura ciclista, que comuniquen a las zonas habitacionales con las instalaciones educativas, médicas o comerciales;
- Densificación intensa o moderada, en algunos casos con límites de alturas, buscando un paisaje urbano estético y humano, según las características previstas para el polígono;
- Inclusión de estrategias ambientales, en los proyectos, obras y acciones urbanas;
- Revisión de la normativa urbanística;
- Ordenamiento de los usos del suelo, fomentando la mixtura de usos complementarios y compatibles, restringiendo los usos del suelo incompatibles;
- Estrategias para el desarrollo de proyectos detonadores, que impulsen el mejoramiento urbano de la zona;
- Estrategias de aprovechamiento de espacios públicos, subutilizados o abandonados;
- Programa de seguridad, tanto al interior de las instalaciones o equipamientos, como en las

colonias colindantes o que se ubiquen dentro del polígono; y otros.

### 2.3.1 Delimitación y composición del polígono

El PDUMM 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 del plano E03A, el PDUMM identifica como zona estratégica y susceptible al programa de Reordenamiento Urbano al polígono que incluye al campus del Tecnológico de Monterrey y sus colonias vecinas, en lo posterior llamado DistritoTec.

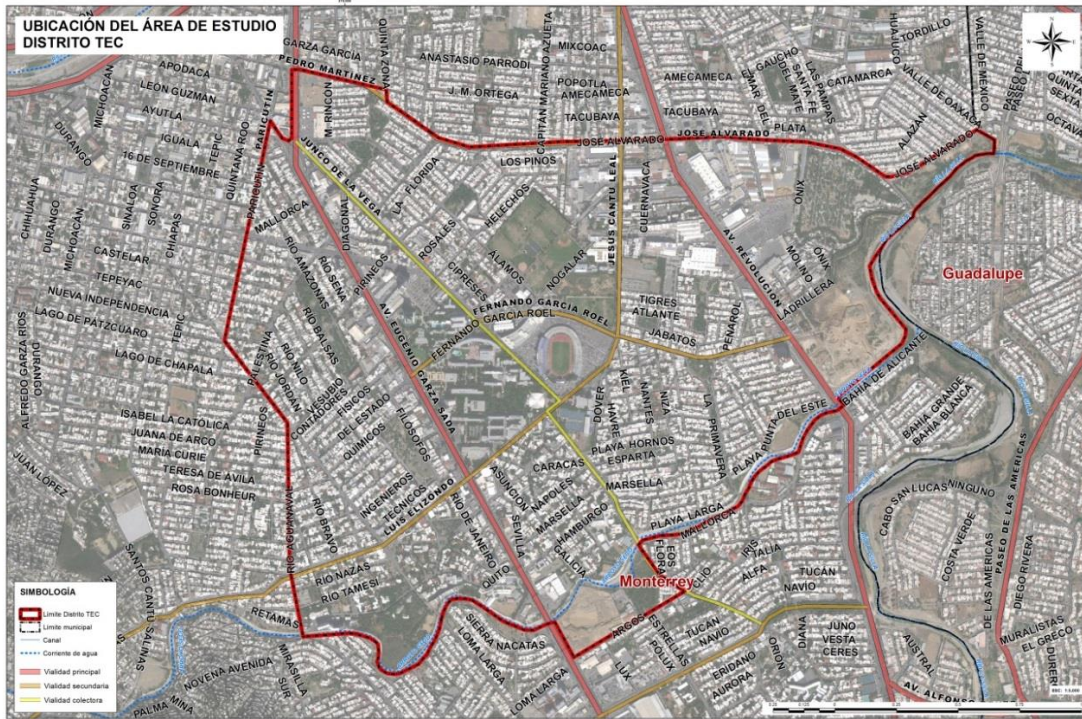
Figura 3. Fragmento del plano E03A “Zonas Estratégicas del PDUMM”



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

El polígono DistritoTec se localiza al sur de la Zona Metropolitana de Monterrey (ZMM) y comprende una superficie de 452.36 hectáreas. Su delimitación física se plantea de forma general en la figura a continuación:

Figura 4. Área que constituye el Polígono Distrito Tec



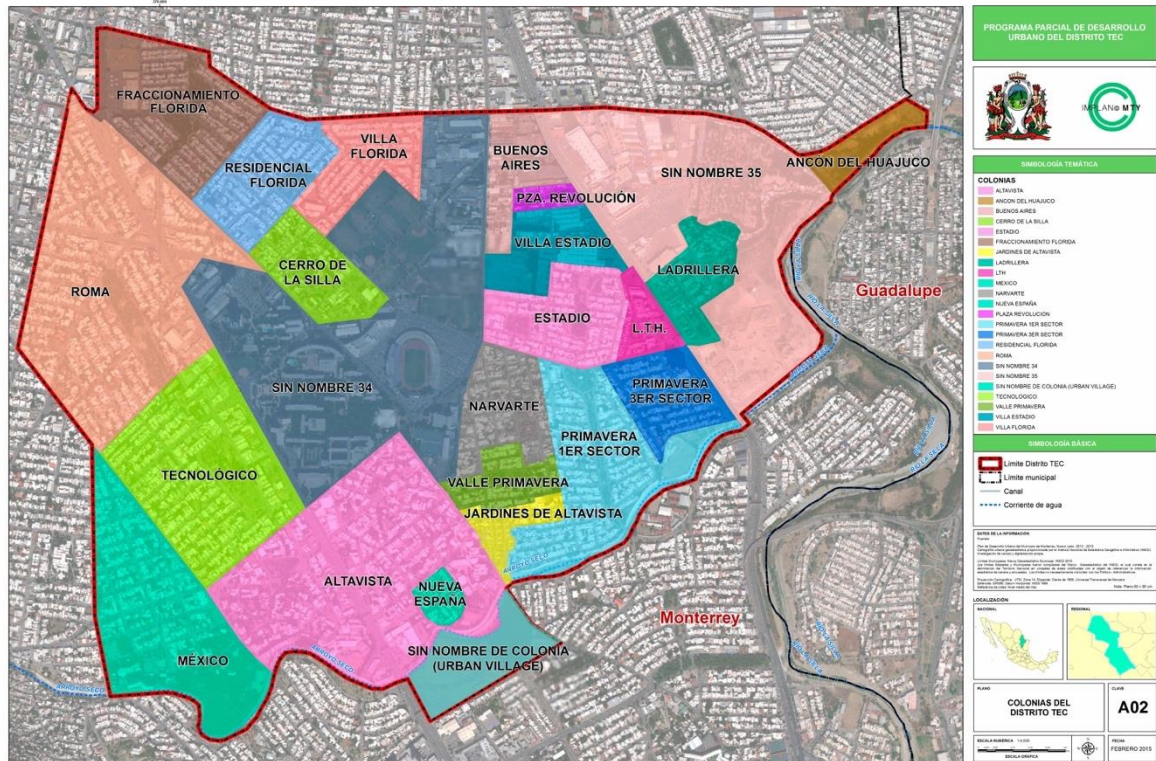
Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey (PDUMM) 2013-2025.

Las colonias que se ven involucradas en el límite del polígono, se muestran en la Figura 3 y en el listado a continuación:

1. Altavista
2. Parque Ancón del Huajuco y Río La Silla
3. Buenos Aires
4. Cerro de la Silla
5. Fraccionamiento Estadio
6. Jardines de Altavista
7. Fraccionamiento Florida
8. Ladrillera
9. L.T.H.
10. México
11. Narvarte
12. Nueva España
13. Plaza Revolución
14. Primavera
15. Primavera 3er sector
16. Residencial Florida
17. Roma
18. Sin Nombre de Colonia 34  
(Tecnológico Monterrey y predios vecinos)
19. Sin Nombre de Colonia 35
20. Tecnológico  
(incluye Tecnológico ampliación)
21. Valle Primavera
22. Villa Estadio
23. Villa Florida
24. (Sin Nombre de Colonia (Urban Village))

La porción de las colonias que quedan fuera de la delimitación del polígono, no forma parte del mismo y no se consideran en las estrategias, acciones o programas de este Programa Parcial.

Figura 5. Colonias del DistritoTec

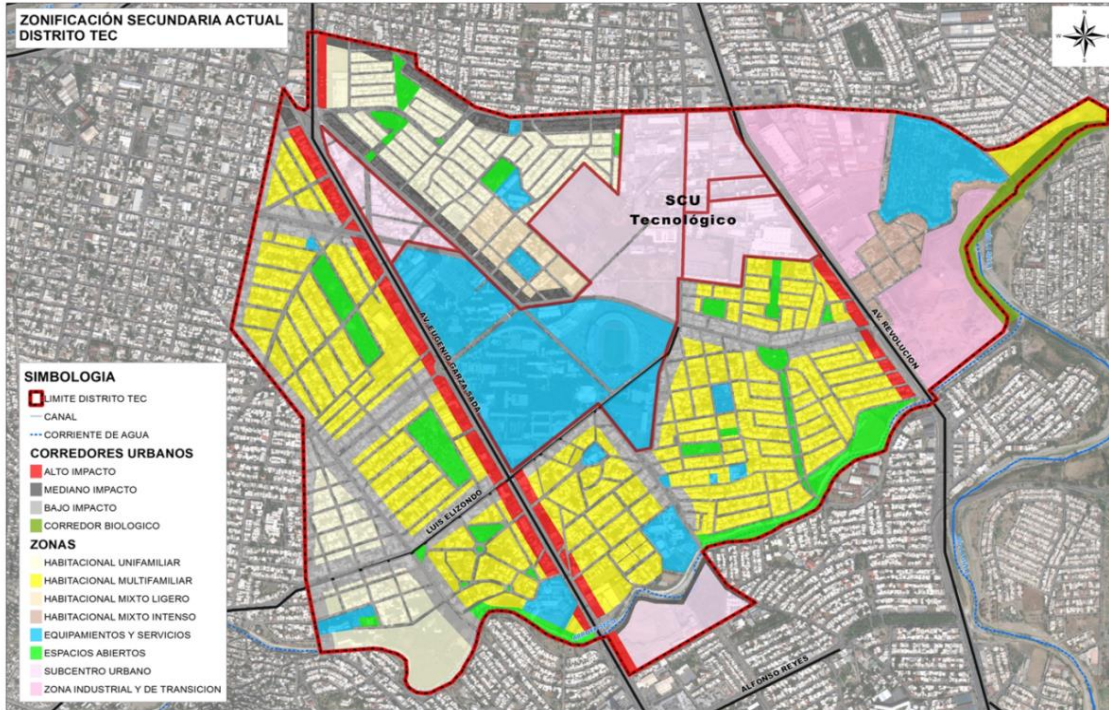


Fuente: Elaboración propia a partir de información proporcionada por IMPLANC, 2015.

La zonificación secundaria y densidades del polígono acorde al PDUMM 2013-2015 se presentan en las figuras a continuación. Resalta la identificación del subcentro denominado como SCU Tecnológico.

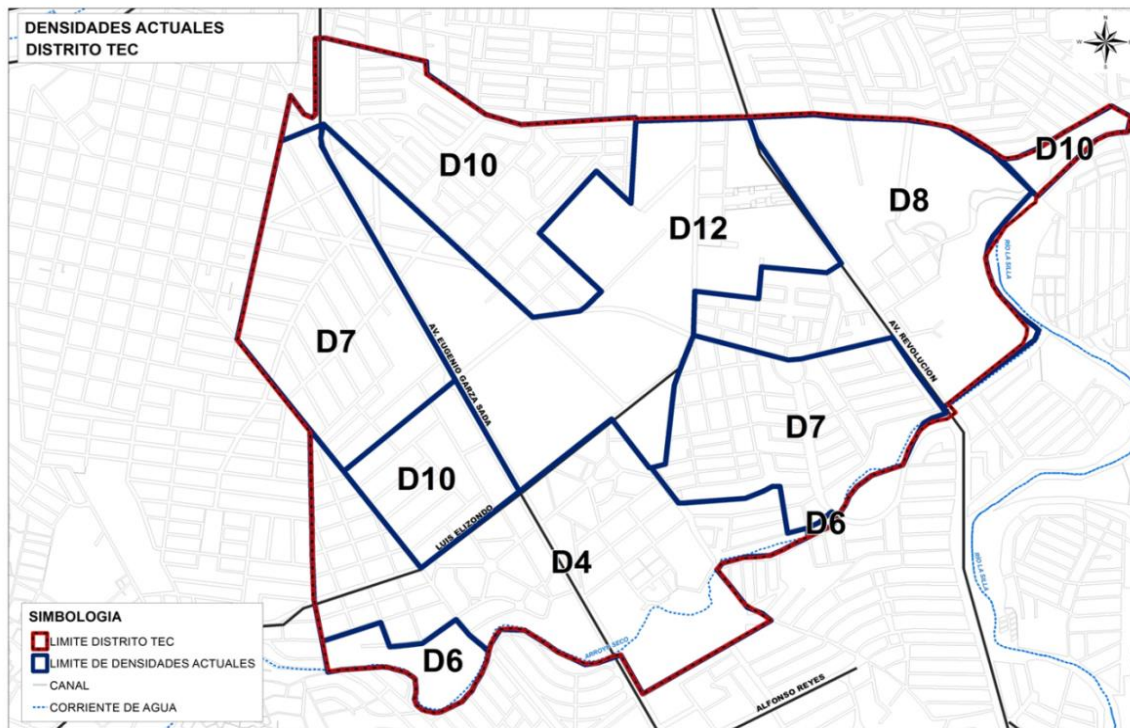
Figura 6. Zonificación del DistritoTec de acuerdo con el PDUMM 2013-2025





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

Figura 7. Densidad del Distrito Tec de acuerdo con el PDUMM 2013-2025



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

## PARTE III. DIAGNÓSTICO

El presente diagnóstico repasa los aspectos del Medio Físico Natural, el Medio Físico Construido y el Medio Socioeconómico del Distrito, tomando como base la información del primer diagnóstico realizado en 2015, y actualizando aquellos datos que son posibles de respaldar para dar una lectura a la evolución que ha experimentado el territorio a partir de la publicación y puesta en marcha del Programa Parcial en su primera versión.

### 3.1 Medio Físico Natural

#### 3.1.1 Condiciones climatológicas

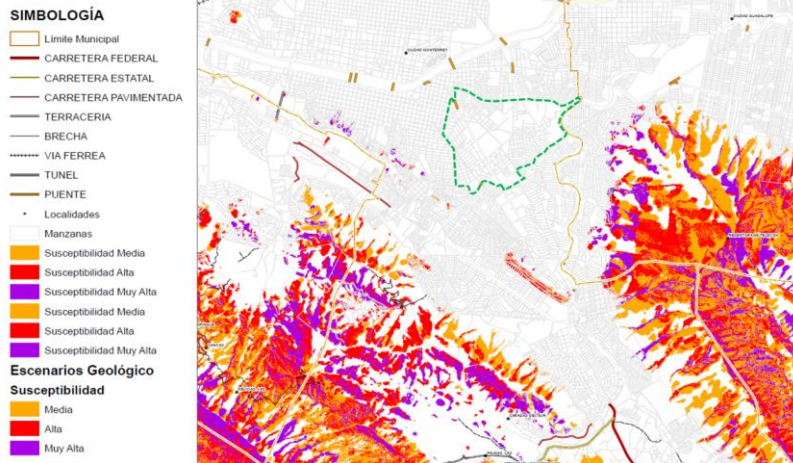
El Distrito presenta un clima seco-cálido con temperatura media anual de 23°C, pero pueden alcanzarse temperaturas extremas que van desde temperaturas menores a los 5°C en contraste a temperaturas mayores a los 36°C, con presencia de canícula y precipitaciones irregulares al finalizar el verano. La precipitación media anual promedio es de 600mm. Los meses de mayor lluvia se presentan a partir del verano, siendo los meses de septiembre y octubre los más lluviosos del año. Dichas condiciones deberán considerarse durante el desarrollo de los proyectos del presente Programa Parcial, especialmente aquellos que se enfoquen en intervenciones del espacio público para disfrute de la comunidad.

#### 3.1.2 Morfología y Riesgos Geológicos

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

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

Figura 8. Topografía y riesgos geológicos



Fuente: Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León el 22 de marzo de 2013.

### 3.1.3 Hidrología superficial

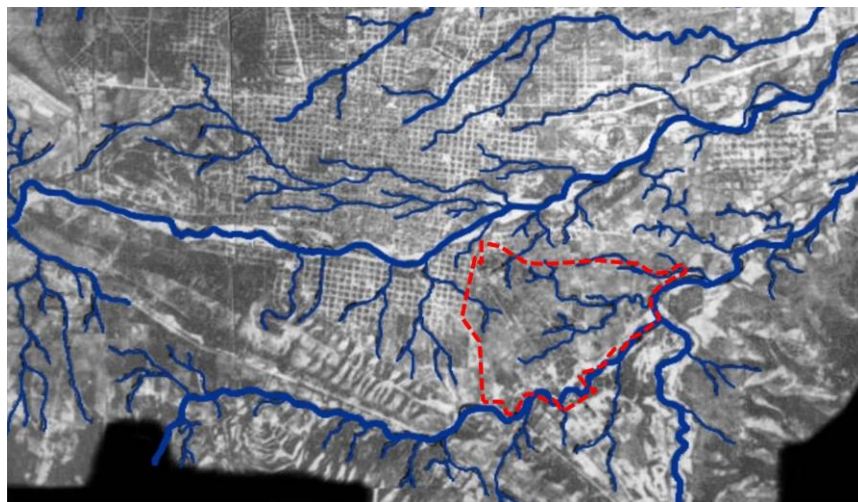
El DistritoTec se fue desarrollando sobre escurrimientos naturales. El mapa de *Hidrología de Monterrey* de 1940 (Ver Figura 07) muestra escurrimientos localizados sobre las actuales Avenida del Estado y la calle Ricardo Covarrubias y un arroyo sobre la calle José Alvarado.

El Arroyo Seco y el Río La Silla existían con condiciones similares a las actuales. Adicionalmente, un arroyo bifurcado, que descargaba las aguas al Río La Silla, existía la zona, con una rama localizada donde actualmente está el campus del TEC, atravesando los jardines y el predio del Parque Central, y otra sobre la actual calle Ricardo Covarrubias; atravesando a nivel la avenida Revolución. Así mismo, el paso deprimido sobre Av. Revolución constituye un obstáculo al recorrido natural del agua.

Aunque el Atlas de Riesgo, define al DistritoTec. como un área de riesgo hidrometeorológico de nivel bajo las siguientes áreas presentan situación de riesgo:

1. Arroyo principal que atraviesa el Distrito (Sin nombre), en su desembocadura con el Río La Silla, se localiza un asentamiento irregular en el predio Alfonso Reyes, particularmente a lo largo del callejón Jesús Arreola; entre los terrenos del desarrollo Nuevo Sur y el Panteón Jardín. Esta zona requiere de la realización de un estudio hidrológico que permita el planteamiento de obras de mitigación.

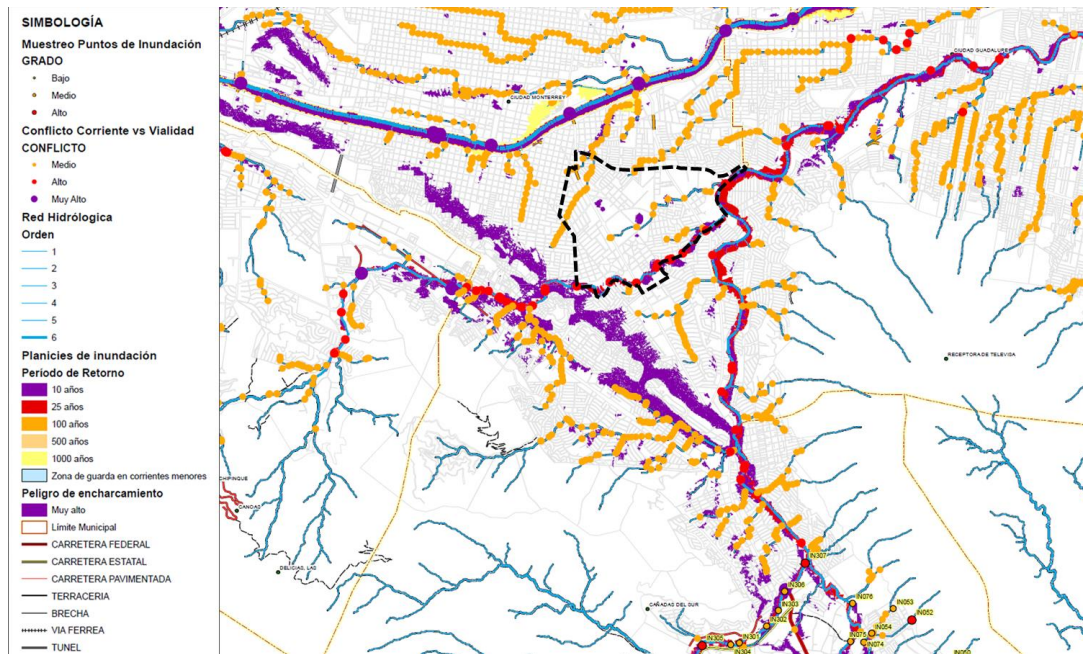
Figura 9. Hidrología del DistritoTec en 1940



*Fuente: SIMAP, 2003.*

2. A lo largo del Arroyo Seco, en diferentes puntos de cruce de calles y de estrechamientos, como lo marca el Atlas de Riesgo, existen riesgos por inundación de nivel alto y muy alto, agudizado por la construcción irregular de cocheras, asadores y bodegas, entre otros. Dicha zona requiere la realización de un estudio hidrológico que señale las obras de mitigación necesarias y posibilite su aprovechamiento como espacio abierto. En la desembocadura del Arroyo Seco, hacia el Río la Silla se localiza la colonia Rincón de la Primavera la cual sufre constantes inundaciones por desbordamiento de ambos cauces; no obstante, se localiza fuera del polígono.
3. A lo largo del Río La Silla, aunque en su margen oriente y fuera del polígono del DistritoTec, con áreas de inundación de muy alto riesgo debido a la urbanización irregular de la planicie de inundación natural por la colonia El Realito.

Figura 10. Riesgos de inundación



Fuente: Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León el 22 de marzo de 2013

### 3.1.4 Situación ambiental: flora y fauna

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

Como parte de las acciones encaminadas a contrarrestar la deforestación dentro del Distrito, en 2016 se puso en marcha el diseño del Programa de Reforestación de DistritoTec con participación ciudadana. El programa inicia con actividades para conocer y evaluar los árboles ya existentes en el espacio público del Distrito y, a partir de esta información, diseñar, ejecutar y dar seguimiento a un plan de arborización que aumente la cantidad y calidad de árboles en la zona.

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

Figura 11. Acciones de inventariado y plantado parte del Programa de Reforestación de DistritoTec



*Fuente: Archivo DistritoTec*

Las aguas del Río La Silla manifiestan presencia de peces regionales, además de algunas especies de introducidos (guppys y espadas); asimismo hay tortugas, sapos y ranas. Entre las especies de mamíferos se observan con frecuencia zorra gris, tlacuache, ardilla, ardillón, comadreja, liebre y conejo. Ocasionalmente se han observado coatís, oso negro y pecarís de collarín, que provienen del Cerro de la Silla.

### 3.1.5 Calidad del aire

La calidad del aire resulta una condición crítica que tiene impacto en la salud de la población y en la economía de la ciudad. Una mala calidad del aire afecta en ataques de asma, bronquitis, enfermedades cardíacas, entre otros. Además, se ha encontrado que la inhalación de contaminantes de manera frecuente puede causar daños irreversibles a la salud, principalmente en la capacidad pulmonar de los niños.

El Plan Municipal de Desarrollo de Monterrey 2019 – 2021 muestra que, en el caso de Nuevo León y particularmente en el Área Metropolitana de Monterrey, se ha experimentado un crecimiento en el número de habitantes, vehículos automotores, actividad industrial y comercial que a su vez han provocado el

aumento de partículas contaminantes PM10 y PM2.3 así como altos niveles de ozono (O3) y monóxido de carbono (CO).

Para poder generar política pública más acertada, el Programa de Gestión para Mejorar la Calidad del Aire del Estado de Nuevo León “ProAire 2016-2025” establece un inventario con las emisiones y las fuentes emisoras de contaminantes atmosféricos divididas de la siguiente manera:

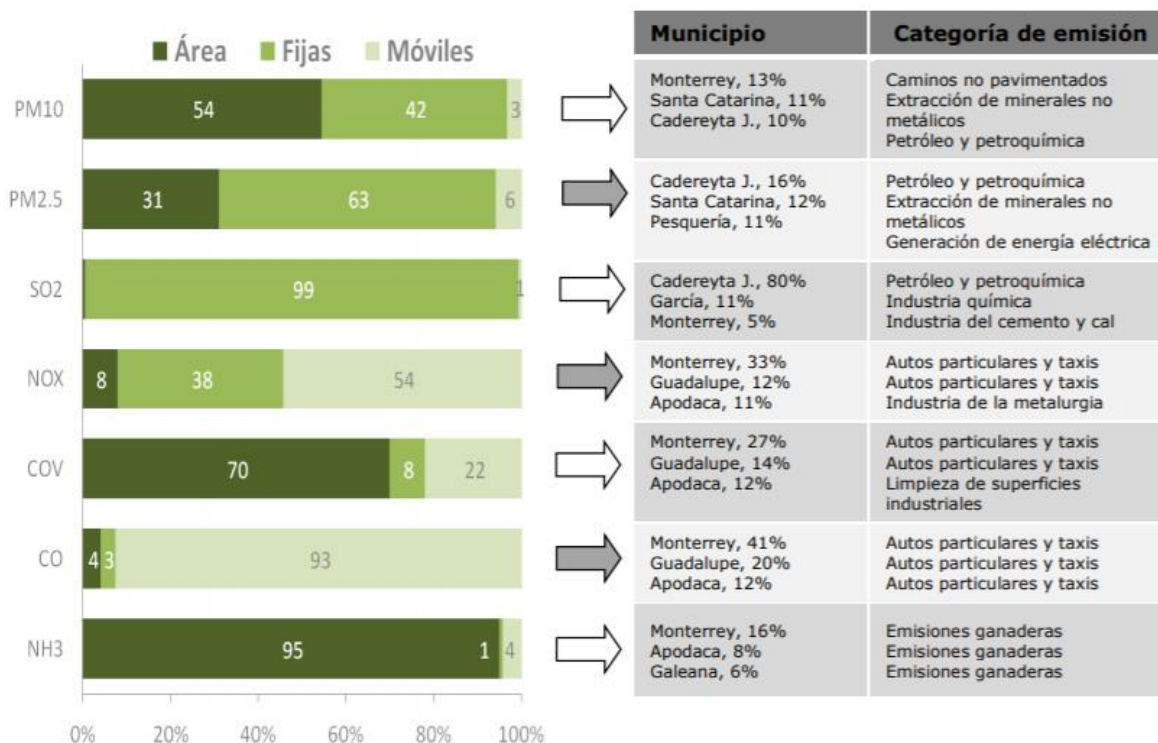
1. Fuentes fijas: establecimientos industriales
2. Fuentes móviles carreteras y no carreteras: automóviles y camiones
3. Fuente de área: actividad habitacional, comercial y de servicios.
4. Fuentes naturales: emisiones provenientes de las fuentes biogénicas y erosivas.

El Programa de Gestión para Mejorar la Calidad del Aire del Estado de Nuevo León “ProAire 2016-2025” determina que distintas fuentes generan tipos particulares de contaminación, por lo que para resolver de manera integral la problemática se deberá de atender por distintos frentes.

Esta información se obtuvo a través del Sistema Integral de Monitoreo Ambiental (SIMA) que está integrado por 10 estaciones en el área metropolitana de Monterrey que miden las concentraciones de seis contaminantes: bióxido de azufre, bióxido de nitrógeno y ozono, monóxido de carbono, PM10 y PM2.5

Con estas estaciones se obtiene la información para contrastar los niveles actuales de concentración con los límites máximos permisibles de los diferentes contaminantes establecidos en la NOM-020-SSA1-2014 y la NOM-025-SSA1-2014. En el 2019 en Nuevo León, el SIMA estableció que en 181 días del año se rebasaron los niveles de calidad del aire establecidos en dichas normas federales de salud.

Figura 12. Emisiones y fuentes emisoras de contaminantes atmosféricos



Fuente: Programa de Gestión para Mejorar la Calidad del Aire del Estado de Nuevo León "Pro Aire 2016-2025".

En el análisis realizado por el Centro Mario Molina titulado *Propuestas de Sustentabilidad en Monterrey (2018)* especifica que el análisis de las gráficas polares del año 2016, se sugiere la influencia de la actividad minera, vialidades y construcción en el excedente de PM10, y de las fuentes de emisión en el sureste de la AMM con las refinerías y planta de generación eléctrica en el concentrado de PM2.5 así como las excedencias en ozono provocado por el tráfico vehicular.

### 3.1.6 Desechos sólidos urbanos

El Plan Municipal de Desarrollo de Monterrey 2019 – 2021 establece que los desechos sólidos urbanos representan un reto para las ciudades con gran crecimiento demográfico y dinamismo. En promedio mensual, en Monterrey se recolectan 30 mil toneladas de basura domiciliaria, más de 3 mil toneladas de basura en calles y avenidas principales, y 51 toneladas de basura efectuadas en limpieza de rejillas.

El confinamiento final de esta basura se efectúa en las plantas de SIMEPRODE, el organismo público descentralizado del Estado de Nuevo León, donde se procesan los desechos sólidos no peligrosos. En el 2019, el SIMEPRODE recibió diario hasta 5 mil toneladas de basura, del cual solo el 5% se logró clasificar para darle un nuevo uso.



Entre los beneficios de la separación se encuentra el ahorro de materia prima en la elaboración de nuevos productos y el ahorro de espacio en las celdas disposición final. Además, los cauces naturales son afectados constantemente por la basura al impedir la absorción natural del agua de lluvia.

## 3.2 Medio Físico Construido

### 3.2.1 Suelo

#### Proceso de urbanización

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

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

#### Usos del suelo

Para el análisis de los usos de suelo, se realizó en 2014 un levantamiento en campo de los predios que conforman al Distrito en el cual se contemplaron:

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

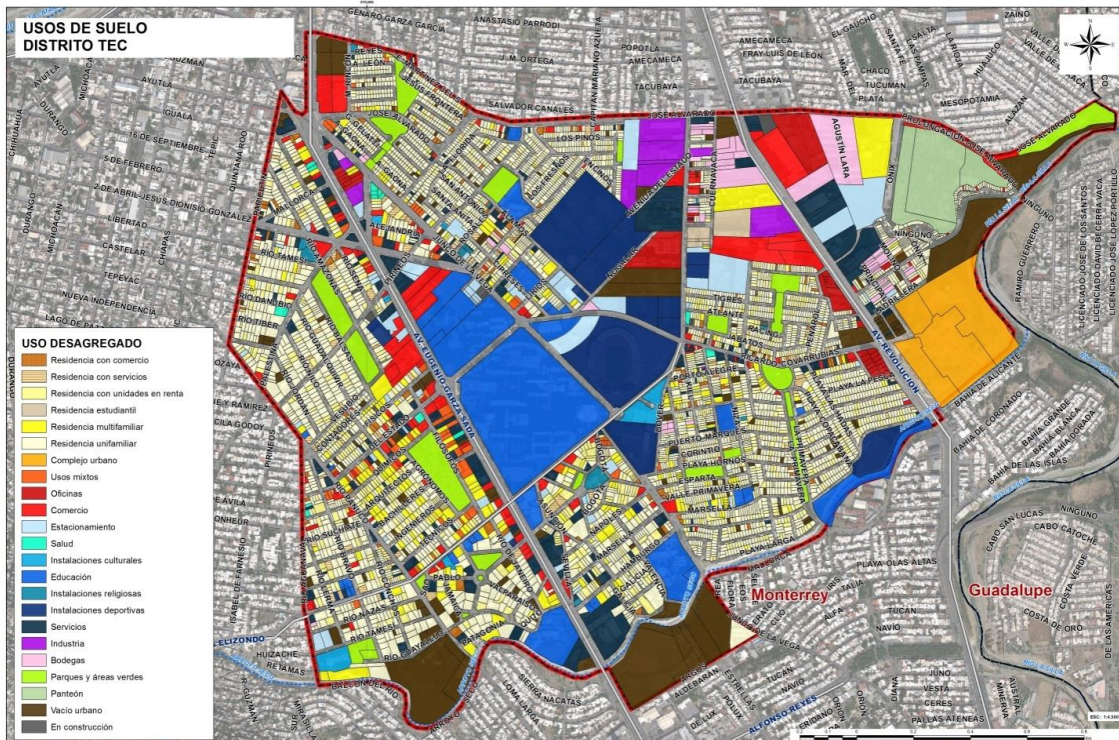
Figura 13.Vista aérea sección del DistritoTec



Fuente: Archivo DistritoTec

Por reflejar una situación más cercana a la realidad actual de los usos de suelo del DistritoTec, se presentan a continuación los usos de suelo desagregados:

Figura 14. Usos de suelo desagregados



Fuente: Información base proporcionada por el IMPLANC

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

**Zona industrial antigua:** a ambos lados de la avenida Revolución y colindante con el Río La Silla, la cual se encuentra en proceso de transformación hacia un uso de suelo comercial y/o de servicios, incluyendo áreas habitacionales con base en Conjuntos Urbano de uso mixto.

**Zona educativa y anexa:** formada por el Tecnológico de Monterrey y las colonias aledañas, particularmente hacia el sur y el poniente, donde se localiza una gran cantidad de habitación estudiantil.

**Corredor comercial y de servicios:** a lo largo de la avenida Eugenio Garza Sada.

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

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

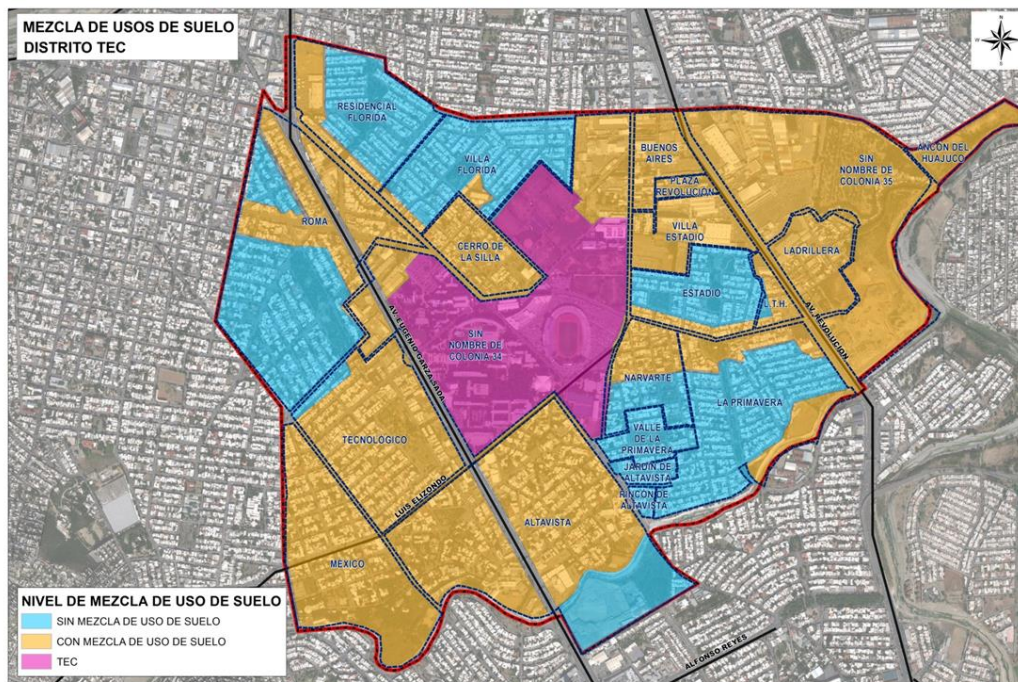
Del análisis de usos de suelo desagregados aparecen tres tipos de zonificación, que aparecen en el mapa a continuación:

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

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

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

Figura 15. Zonificación conceptual con base en usos de suelo desagregados



Fuente: Levantamiento de campo (2014).

Primeramente, algunas áreas industriales están en proceso de convertirse en Conjuntos Urbanos con uso mixto, generando una renovación demográfica y económica significativa. En seguida, las casas antiguas de las colonias están en proceso de reconvertirse, en ocasiones hacia otro uso de suelo, o hacia uso de suelo habitacional multifamiliar. Finalmente, los corredores urbanos principales, como son las avenidas Eugenio Garza Sada y Revolución, mutan rápidamente hacia usos de suelo comercial, o mixto; lo que genera un incremento de viajes en automóvil y nuevas problemáticas en materia de infraestructura que es necesario evaluar y resolver.

### Traza urbana y lotificación

La superficie destinada a vialidad y espacios libres en el distrito, suma poco más de 109 hectáreas. Por otra parte, con respecto al tamaño de los lotes que lo conforman, el Distrito muestra las siguientes tres zonas distintas:

1. **Al poniente**, en las colonias Roma, México y Altavista, existen lotes que van desde 350 hasta 1,300 metros cuadrados, que representan el 24% del total y el 22% de la superficie del Distrito.
2. **Al norte y al suroriente**, lotes medianos que van desde 150 hasta 350 metros cuadrados, que representan el 73% del total, aunque solamente el 23% de la superficie.
3. **Al nororiente**, lotes industriales, comerciales y de equipamiento, mayores a 1,300 metros cuadrados, incluyendo plazas y al TEC, que representan el 4% de los lotes, pero el 54% de la superficie del Distrito.

Tabla 1. Tamaño de los lotes

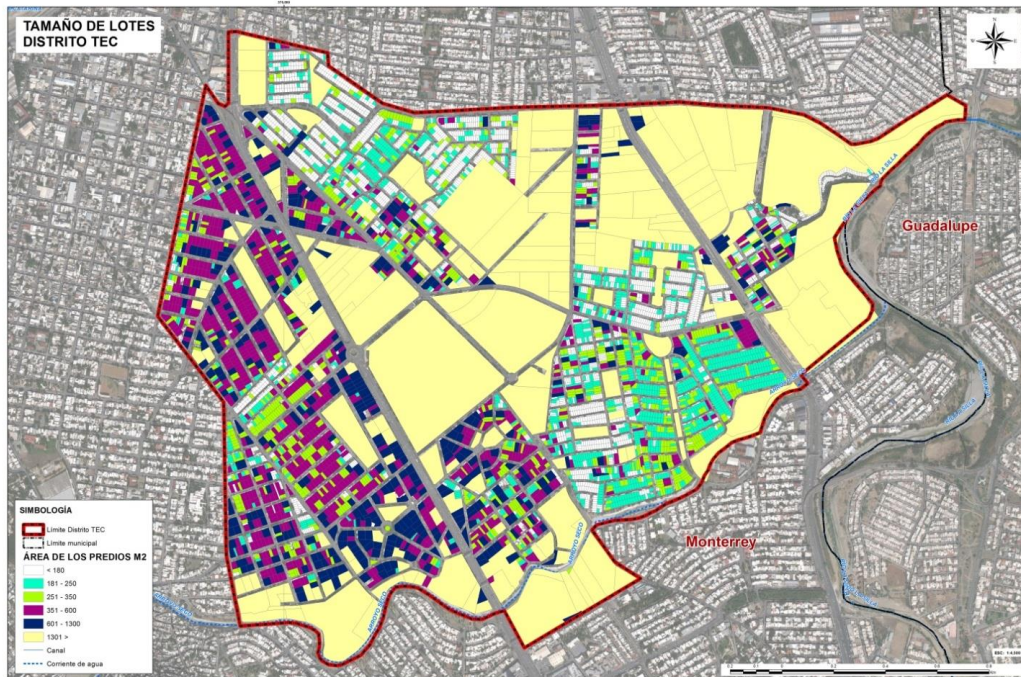
TAMAÑO LOTE m2	NO. LOTES	PORCENTAJE
< 180	1,980	35%
180 - 250	1,331	24%
251 - 350	784	14%
351 - 600	953	17%
601 - 1300	399	7%
1301 >	214	4%
<b>TOTAL DISTRITO TEC</b>	<b>5,661</b>	<b>100%</b>

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

Fuente: Levantamiento de campo (2014).

El análisis de la lotificación permite observar la distribución de los lotes y la concentración de los mismos por cada zona. Así mismo, los lotes de mayor tamaño ubicados al nororiente, se prestan con mayor facilidad a la densificación .

Figura 16. Tamaño de los lotes

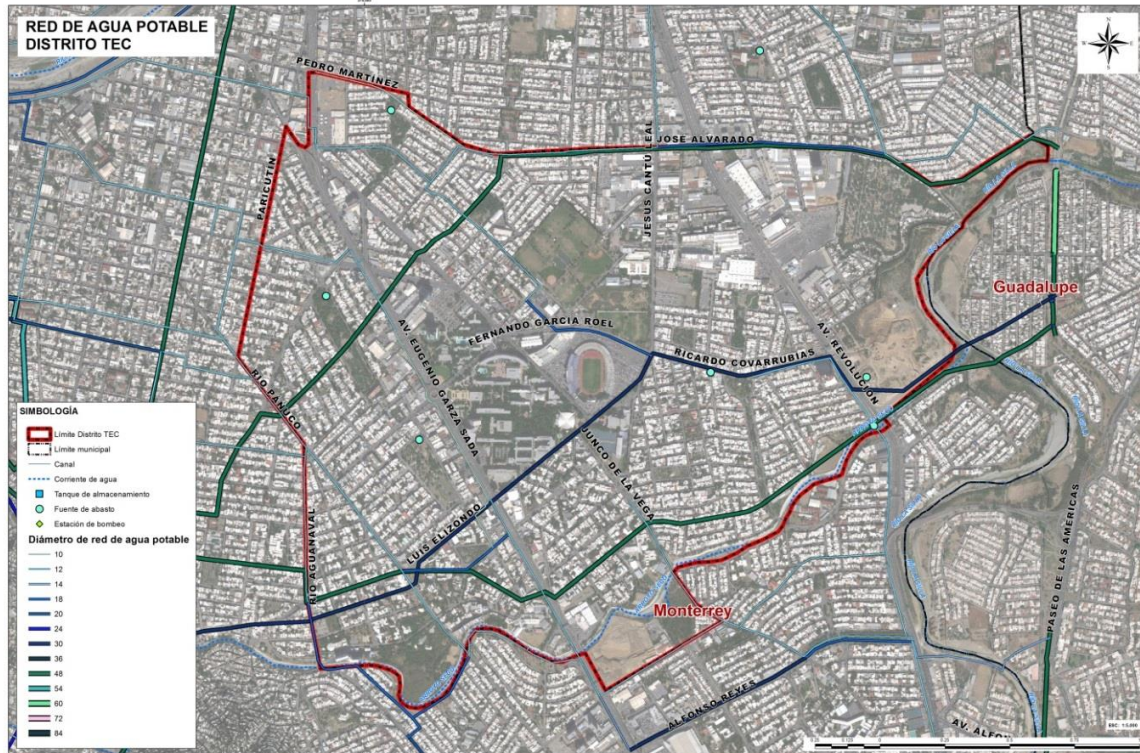


Fuente: Levantamiento de campo (2014).

### 3.2.2 Infraestructura Agua y Drenaje

El Distrito cuenta en algunas secciones con ductos principales de 30 y hasta 48 pulgadas adecuados a la demanda de la zona. El drenaje sanitario también es excedente, puesto que lo atraviesan diversos colectores maestros de carácter metropolitano, aunque en su mayoría están desgastados y presentan erosión<sup>3</sup>.

Figura 17. Infraestructura de agua

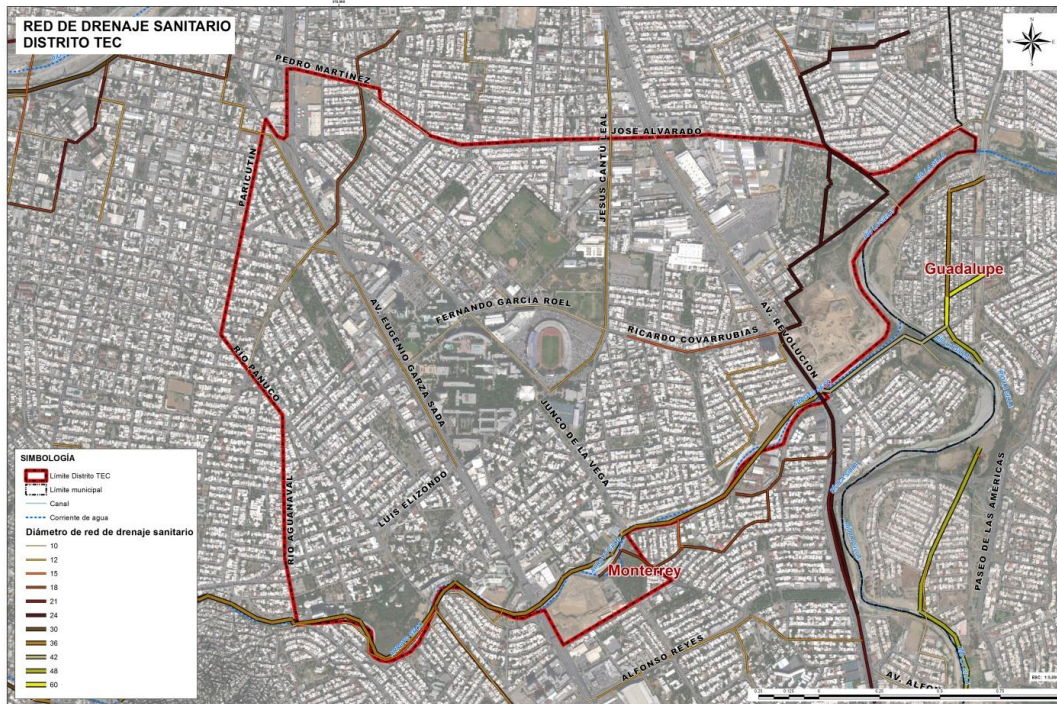


Fuente: Con base en información proporcionada por el IMPLANc (2014).

La red de agua potable se ubica en algunas calles subcolectoras que cruzan el polígono, con una variedad en los diámetros de las tuberías. Estas trayectorias incluyen la Av. Luis Elizondo, Pirineos, José Alvarado, Ricardo Covarrubias, y algunos tramos de Fernando García Roel.

Figura 18. Infraestructura de drenaje

<sup>3</sup> De acuerdo a información de Agua y Drenaje de Monterrey



Fuente: Con base en información proporcionada por el IMPLANc (2014).

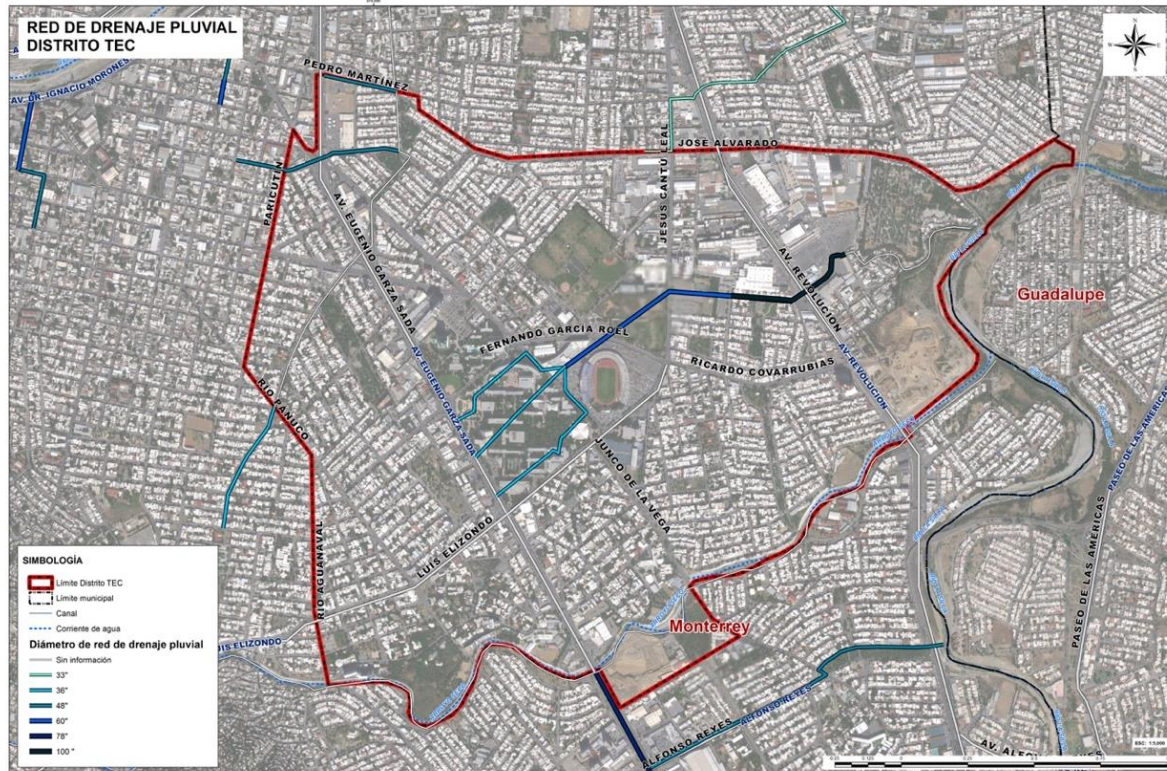
## Manejo del agua pluvial

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

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

Por otra parte, el resto del escurrimiento baja por gravedad sobre la estructura vial y presenta algunas deficiencias, sobre todo en la zona de la avenida J. Cantú Leal.

Figura 19.. Infraestructura de manejo de agua pluvial



Fuente: Con base en información proporcionada por el IMPLANc (2014).

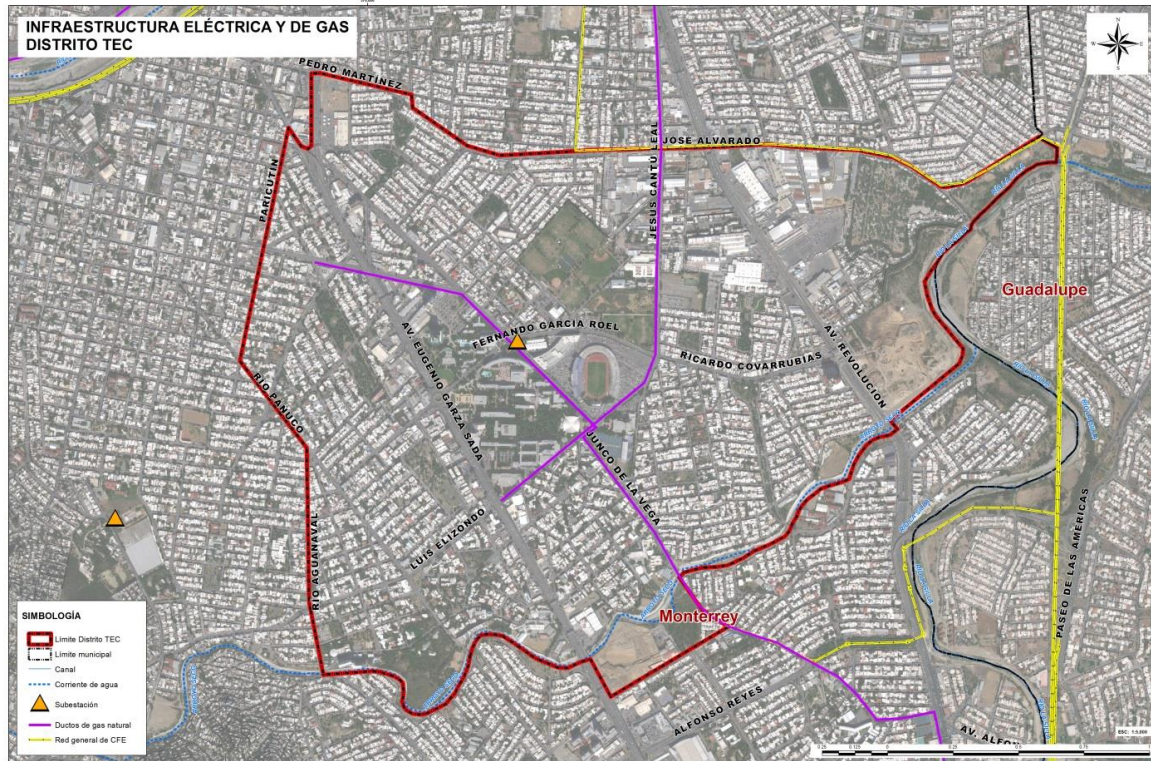
## Electricidad y gas

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

La red de tubería de gas se ubica predominantemente hacia el oriente de la Av. Eugenio Garza Sada, y pasa por las calles Jesús Cantú Leal, Junco de la Vega, Luis Elizondo y 2 de Abril. Por otra parte, la red general de CFE se ubica al norte y al oriente del polígono,

Figura 20. Infraestructura eléctrica y gas





Fuente: Con base en información proporcionada por el IMPLANc (2014).

### 3.2.3 Equipamiento

#### Educativo

El equipamiento educativo del Distrito está formado por 43 unidades públicas y privadas, clasificadas en 12 distintos tipos (Ver tabla 2), y constituyen el 8% de la superficie del territorio.

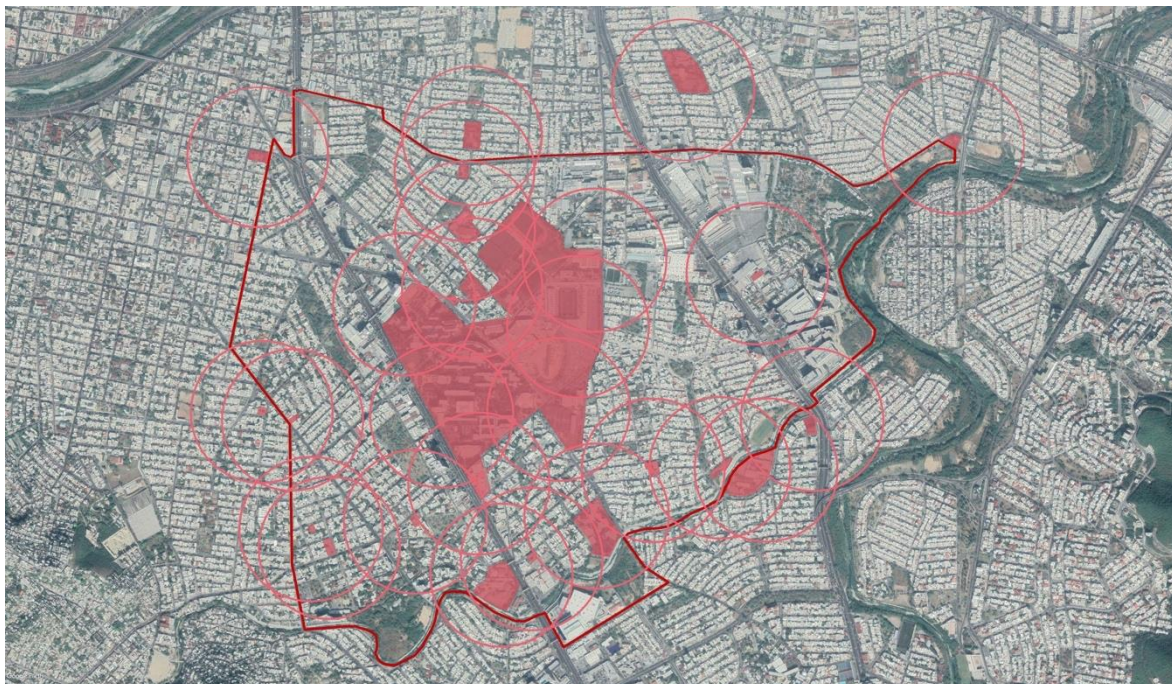
Tabla 2. Análisis del equipamiento educativo

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

Fuente: Con base en datos estadísticos del INEGI (2014).

El DistritoTec es una gran zona escolar y requiere un tratamiento vial que ofrezca seguridad a sus habitantes y visitantes y garantice el cumplimiento de las bajas velocidades normadas en los entornos escolares. Como estrategia de gestión de velocidad, el Distrito establece el límite de velocidad máxima de 30 km/hr en la mayor parte de sus vialidades, excluyendo solo los carriles centrales de las avenidas Eugenio Garza Sada y Revolución.

Figura 21. Ubicación de equipamiento educativo y radios de influencia



*Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI*

Comparándolos con la norma federal en la materia, que aparece la Tabla 03 a continuación, observamos que la oferta en el Distrito excede las necesidades básicas que señala la norma, por lo que es factible la densificación hasta cierto límite, sin necesidad de incrementar el equipamiento educativo.

Tabla 3.Recomendaciones de equipamiento público de acuerdo al tamaño de la población

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

Fuente: Levantamiento de campo (2014) y Normas propuestas para el reglamento al art. 73 de la ley de vivienda.

## Cultura

Ante la carencia de espacios suficientes dentro del Distrito para la difusión de la cultura y las artes, y como resultado del impulso que alcanzó la organización vecinal, en 2018 el Tecnológico de Monterrey inauguró un espacio abierto a la comunidad para el intercambio de experiencias y conocimientos. Desde su apertura, el objetivo de Casa Naranjos ha sido el de contribuir a la ampliación de la oferta de actividades para que puedan participar públicos de todas las edades y se enriquezca con el apoyo de la comunidad. Este inmueble concentra una variada oferta de clases y talleres de diversas áreas: baile, música, yoga, escritura, salud mental, entre otros. También se organizan eventos musicales, conferencias, diálogos, exposiciones culturales, y otros eventos abiertos a la comunidad.

Adicionalmente en 2019 se inauguraron dos pabellones vecinales como parte de la rehabilitación de los parques públicos Valle Primavera y Residencial Florida. Existen además propiedades públicas con potencial en comodato, que deberán ser revisadas para maximizar su beneficio comunitario

## Espacios abiertos

Actualmente, el 3.64% del territorio del Distrito tiene espacios públicos abiertos para uso recreativo o paisajístico. Esto representa un promedio de 8.04 m2 de área verde por habitante, lo cual se ubica cerca de la recomendación internacional de la Organización Mundial de la Salud de 9 m2 por habitante. Se buscará promover la mejora, protección y mantenimiento de las áreas verdes existentes.

Figura 22. Vista aérea sección del DistritoTec



Fuente: Archivo DistritoTec

Tabla 4. Estadísticas de áreas verdes en DistritoTec

TIPO	ÁREA M2	PORCENTAJE
PARQUES	142,108.06	3.14%
CAMELLONES Y ROTONDAS	22,585.80	0.50%
<b>SUMA ÁREA VERDE</b>	<b>164,693.86</b>	<b>3.64%</b>
PANTEÓN JARDÍN	86,741.94	1.92%
VACÍO URBANO	326,043.14	7.21%
<b>SUMA TOTAL</b>	<b>799,913.79</b>	<b>17.68%</b>
<b>ÁREA DISTRITO TEC</b>	<b>4,523,650.00</b>	<b>100.00%</b>
POBLACIÓN EN CENSO 2010 INEGI		20,496
DENSIDAD DE POBLACIÓN	HABITANTES POR HECTÁREA	45.31
<b>M2 DE ÁREA VERDE</b>	<b>GENERAL</b>	<b>8.04</b>

Fuente: Análisis geográfico basado en foto aérea de Google.

### 3.2.4 Desarrollo inmobiliario y oportunidades del sector

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

Primeramente, algunas áreas industriales están en proceso de convertirse en Conjuntos Urbanos con uso mixto, generando una renovación demográfica y económica significativa. Enseguida, las casas antiguas de las colonias están en proceso de reconvertirse, en ocasiones hacia otro uso de suelo, o hacia uso de suelo habitacional multifamiliar.

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

#### Vivienda

Conforme al Censo de Población y Vivienda 2010, radicaban 318,526 habitantes en el sector Monterrey Sur. Esta población ha venido creciendo a una tasa del 3.58% anual, con respecto al censo 2000, cuando había 224,004 habitantes. Dicho aumento se ha dado fundamentalmente por la extensión de la mancha urbana hacia el Cañón del Huajuco, aunque en fechas recientes se inició un proceso de lenta redensificación de predios localizados sobre las avenidas Eugenio Garza Sada y Revolución, tanto cerca como dentro del DistritoTec, particularmente el predio del proyecto Nuevo Sur.

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

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

Tabla 5 Análisis del mercado potencial para la zona Monterrey Sur

**MONTERREY SUR**

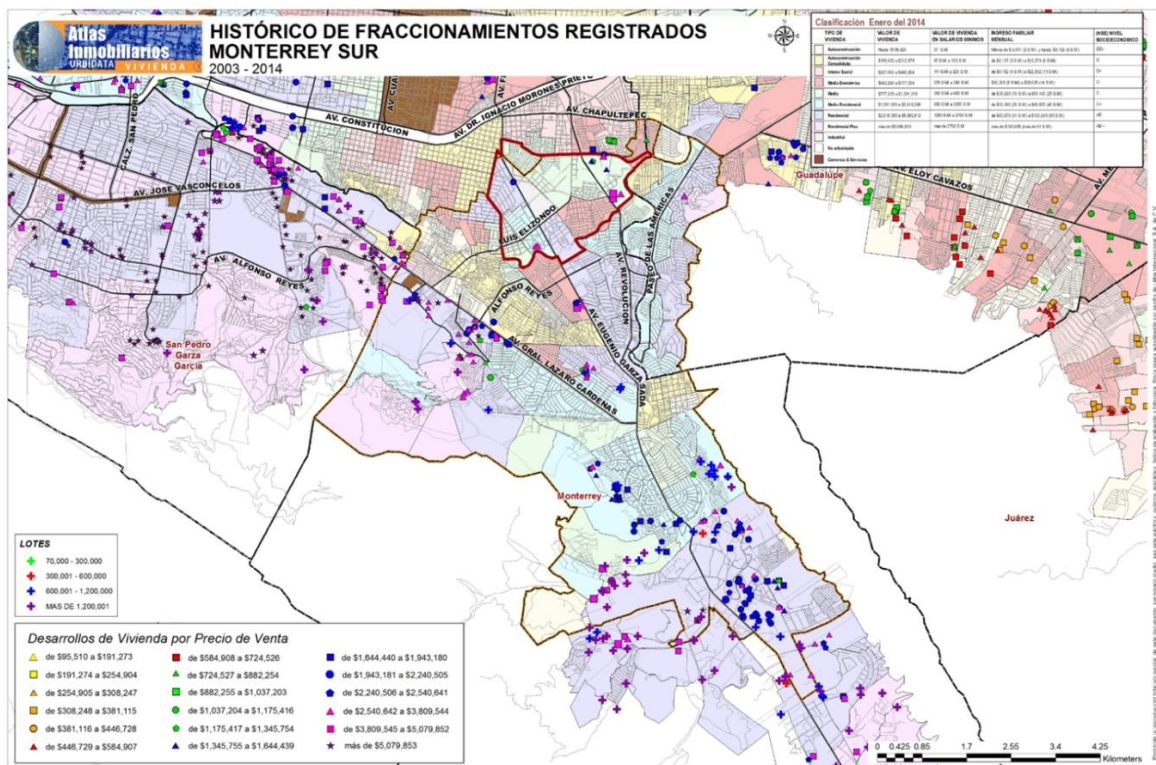
ACTUALIZADO CON DATOS 2013

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

Fuente: Estudio de Demanda URBIDATA 2013.

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

Figura 23 Mapa histórico de fraccionamientos – Monterrey Sur



Fuente: URBIDATA 2003-2014, INEGI.

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

De acuerdo con levantamientos realizado en campo, se trata, por una parte, de algunas casas efectivamente abandonadas, pero sobre todo de unidades que han tenido cambio de uso de suelo a comercio o servicios, y de departamentos en edificios nuevos aún no habitados. Actualmente, el DistritoTec cuenta con una densidad bruta de 22.19 viviendas por hectárea, por debajo de los actuales estándares nacionales e internacionales (Programa Nacional de Vivienda; ONU Hábitat).

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

Adicionalmente, la vocación educativa del DistritoTec ha desarrollado una oferta de vivienda en arrendamiento, principalmente enfocada en los estudiantes. Se trata de departamentos de 1 a 4 recámaras, o casas, que se rentan normalmente semi amueblados a un grupo de estudiantes para que entre ellos se repartan la renta.

Para el análisis a continuación se realizaron tres estudios:

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

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

Tabla 6 Análisis de la oferta en arrendamiento

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

Fuente: Urbidata 2014

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

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

Así mismo, se tomaron los siguientes supuestos:

1. La distribución de la demanda total de usuarios se distribuirá en el área de manera homogénea durante los próximos 15 años.
2. La vivienda que tiene mayor efectividad será la media residencial dirigida a profesionistas; y en menor medida a la vivienda media.
3. De la demanda originada internamente en la zona, sólo un 20% a 30% de esa demanda potencial se mantendrá dentro del DistritoTec.

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

Tabla 7 Análisis de mercado potencial de vivienda para el DistritoTec.

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

Fuente: Urbis Internacional, 2014 con base en información del ITESM, INEGI y URBIDATA.

El desarrollo de vivienda en el sector Monterrey Sur y, particularmente, en el DistritoTec se ve limitada por la capacidad de compra de la mayoría de la población de la zona metropolitana de Monterrey. De



acuerdo a datos de la Encuesta Nacional de Ingresos y gastos de los Hogares (ENIGH) 2013, el 95% de la población de la ciudad tenía un ingreso menor a los \$11,000 MXN.

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

Tabla 8 Análisis de capacidad de compra o pago de hipoteca.

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

Considera 20% de enganche y pago de 10 al millar

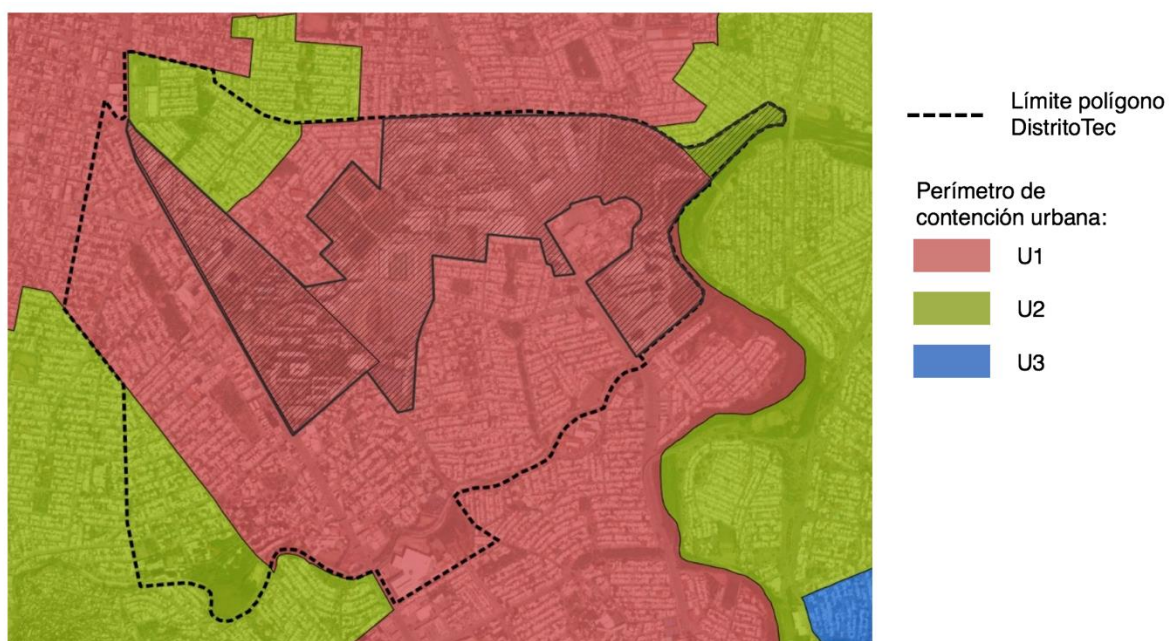
Relación de pago/ingreso 1 a 3

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

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

El Distrito se encuentra ubicado dentro de los perímetros de contención urbana (PCU) con claves U1 y U2 siendo prioritarias en la asignación de subsidios a la vivienda al estar cerca de fuentes de empleo, servicios, comercio, equipamiento y transporte público, lo que presenta una oportunidad para el abasto de vivienda que clasifique para acceder a estos subsidios.

Figura 24. Perímetros de contención urbana



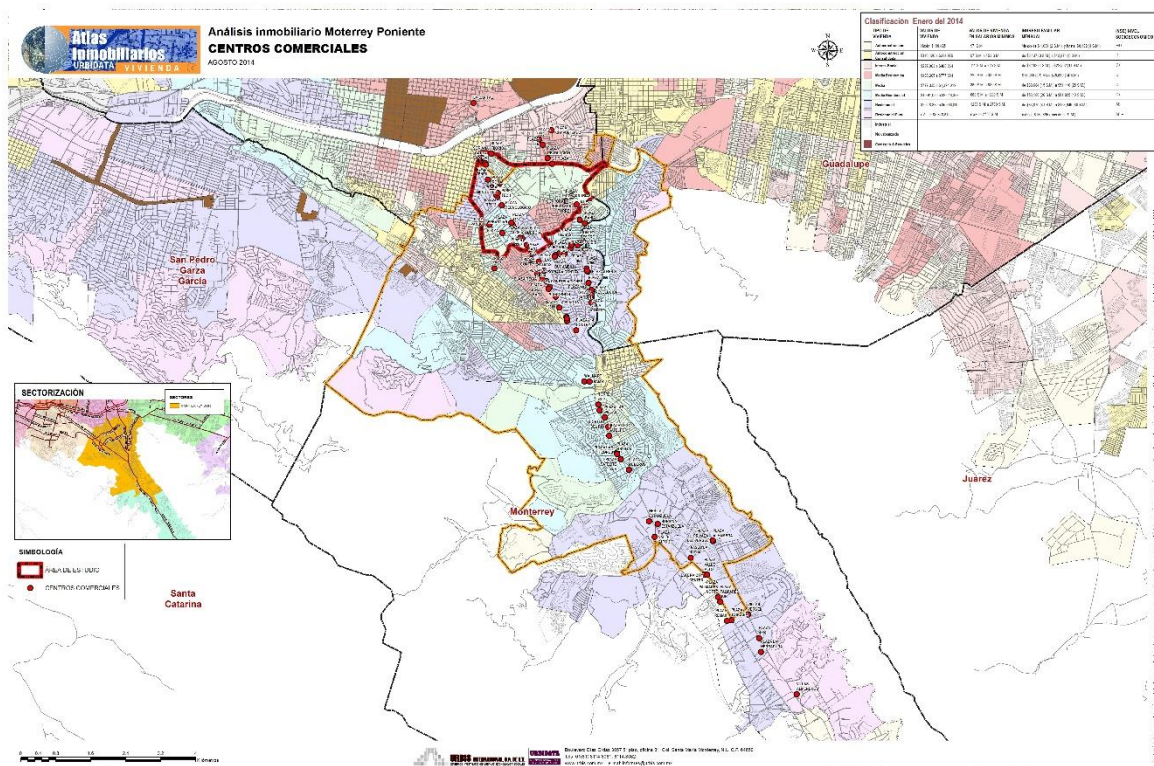
Fuente: Elaboración propia con datos de CONAVI

## Comercio

Las avenidas Eugenio Garza Sada y Revolución cuenta con un alto número de instalaciones de centros comerciales, debido al flujo que por ahí transita y que surte de bienes y servicios a la mayor parte de los pobladores del sur de la ciudad. Conforme al estudio inmobiliario URBIDATA 2014, existen en la zona Monterrey Sur 89 centros comerciales de diferentes tipos y tamaños. En conjunto suman:

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

Figura 25 Análisis de centros comerciales Monterrey Sur.



Fuente: URBIDATA, 2014.

Las rentas de locales comerciales en la zona son en promedio elevadas. En planta baja van de \$100, en conjuntos sin ancla, a \$275 pesos por m2 en conjuntos anclados. En planta alta van desde \$75, en conjuntos sin ancla, hasta \$200 pesos por m2 en conjuntos anclados. En cuanto a estacionamientos, se contabilizaron 19,029 cajones en total, esto es en promedio un cajón por cada 26 m2 de construcción o 19 m2 rentables.

El análisis del equipamiento comercial muestra que en la Zona Sur de la ciudad existe una oferta buena y rentable de centros comerciales de todo tipo, desde pequeños conjuntos de proximidad, con unos cuantos locales, hasta magnos centros comerciales regionales. Se registra un promedio de 1.6 m2 de espacio comercial por cada habitante de la zona; cifra sólo comparable a lo registrado en San Pedro Garza García. Esto representa una ventaja para la zona, pues las opciones para el consumidor son abundantes y variadas.

### Oficinas

Contrariamente al auge registrado en el sector comercial, el inmobiliario de oficinas está poco desarrollado aún en la zona. Desde hace tiempo, existe una torre de oficinas localizada en el cruce de la avenida

Covarrubias y Revolución, sede de oficinas de Banorte. Adicionalmente, Multimedios Estrellas de Oro tiene su corporativo sobre la avenida Revolución. En los últimos años se han ido desarrollando tres torres de oficinas dentro del complejo de usos mixtos Nuevo Sur, agregando de esta manera metros rentables de oficinas considerables para la zona, así como también abrir la oportunidad a empresas de establecerse dentro del Distrito.

Sin embargo, exceptuando este último caso, la mayor parte de las oficinas y equipamiento de servicio, son de pequeña escala, y localizados en inmuebles transformados para ese fin, y sobre todo no se ubican en edificio de oficinas.

### 3.2.5 Movilidad

El Distrito mantiene tres situaciones principales relacionadas con la movilidad:

1. Las avenidas Eugenio Garza Sada y Revolución son dos calles principales que cruzan el distrito y conectan la zona sur del municipio de Monterrey con el resto de la ciudad. En ellas se privilegia el flujo vehicular continuo y altas velocidades, generando barreras que impiden una conexión franca entre ambos lados de la avenida y dificultando otros medios de transporte, en particular la movilidad peatonal y ciclista;
2. En el Distrito existe una concentración de equipamiento escolar con deficiencias de señalización, control de la velocidad y seguridad vial; y
3. Las calles secundarias, colectoras y subcolectoras tuvieron un desarrollo histórico que privilegió la movilidad en automóvil sobre otros medios de transporte, contrario a lo establecido en la jerarquía de la movilidad de la LAHOTDU y en el Reglamento de Tránsito y Vialidad. Recientemente se han implementado proyectos de calles completas que buscan redistribuir el espacio en las calles y volverlas más seguras para todas las personas.

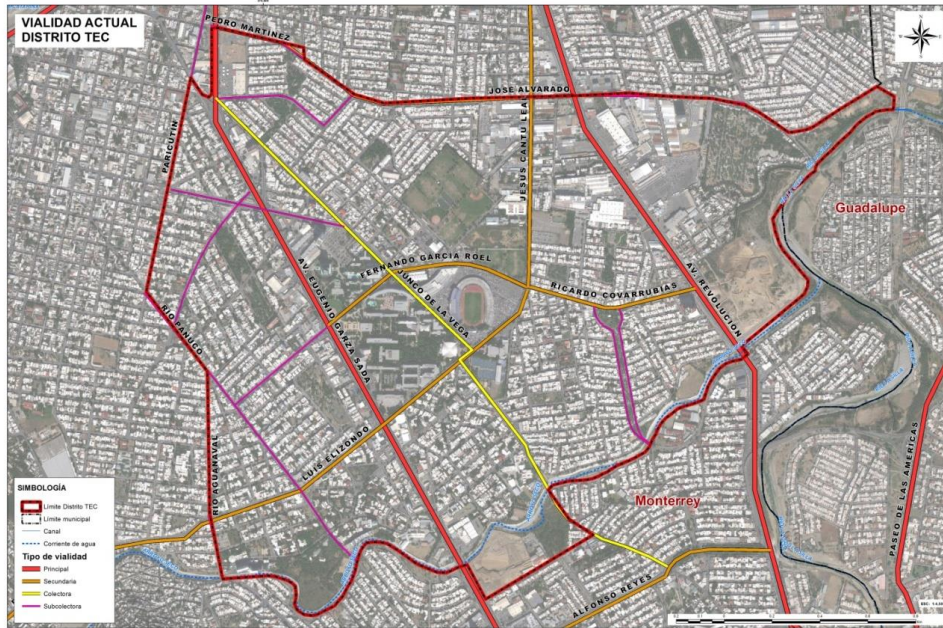
### Vialidad

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

En el estudio de aforos vehiculares que se llevó a cabo entre el 29 de abril y el 2 de mayo de 2014, se aforaron 13 puntos con los siguientes resultados:

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

Figura 26. Vialidades principales del Distrito Tec



Fuente: Con base en información proporcionada por el IMPLANc (2014).

Tabla 9. Análisis de aforos vehiculares

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

Fuente: Elaboración propia (2014)

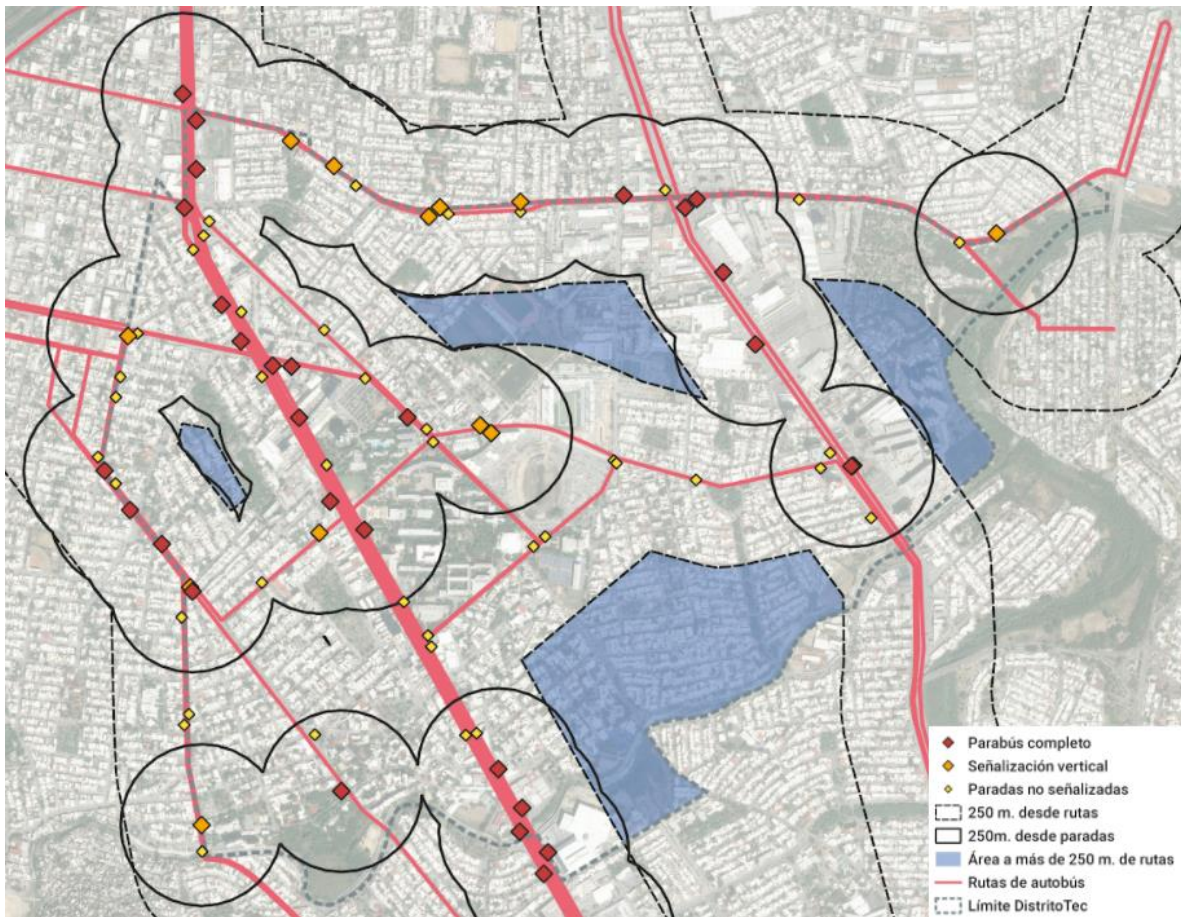
## Transporte Público

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

En este sentido, y aunque es abastecido por 35 rutas de autobuses públicos, actualmente no existen rutas de transporte masivo (BRT o Metro), así como no existe conexión de transporte público en el eje oriente – poniente. Adicionalmente, no se cuenta con infraestructura apropiada para la circulación de bicicletas. La infraestructura peatonal también resulta insuficiente, al contar con diversos puntos de conflicto y falta de inversión y mantenimiento de banquetas.

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

Figura 27. Transporte público



Fuente: Elaboración propia

## Estacionamiento

Al igual que en otras zonas de la ciudad, se identifica una falta de ordenamiento del estacionamiento en la vía pública. Dentro de las principales problemáticas es posible observar estacionamiento en lugares prohibidos principalmente en esquinas, ochavos y sobre banquetas que inhabilita las mismas para el flujo peatonal. Otra problemática identificada es la administración no autorizada del estacionamiento en la vía pública (franeleros).

Esta situación se deriva de un diseño de calles que es permisiva, una falta de aplicación de la regulación en la materia, y en algunos casos, la reconversión de edificios sin resolver el estacionamiento dentro del predio.

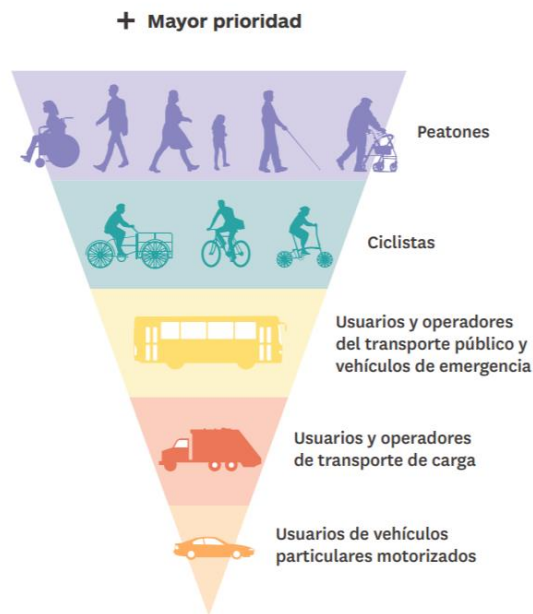
Debido a todos estos elementos se considera necesario establecer un ordenamiento general del estacionamiento en la zona, a través de estrategias que aporten a la desincentivación del uso del automóvil dentro del Distrito.

## Transformación del espacio público

Reconociendo las problemáticas en torno a la movilidad de las personas dentro del Distrito, fue a partir de la primera publicación del presente Programa Parcial que iniciaron acciones concretas para la transformación del espacio público vial enfocados al desarrollo de un sistema de movilidad más sostenible y seguro.

Las acciones realizadas como parte del Programa de Mejora del Entorno Urbano se apoyan en la pirámide de la movilidad propuesta en el Manual de Calles Mexicanas, elaborado por la SEDATU en 2019. Esta clasificación establece las prioridades en la movilidad urbana diaria. Se plantea quién es más vulnerable, quién es menos eficiente y quién es más costoso a la hora de transportarse.

Figura 28. Pirámide de la Movilidad



Fuente: *Manual de Calles, Diseño vial para ciudades mexicanas. SEDATU, 2019.*

Esta jerarquía facilita determinar el modo de transportarse que tendrá prioridad en el diseño de las calles y cómo se dará la interacción con los otros modos de movilidad. A partir del uso de estos criterios, todas las personas tienen la posibilidad de realizar sus viajes en condiciones incluyentes, seguras y sustentables; otorgando prioridad a los peatones y conductores de vehículos no motorizados para propiciar un uso más eficiente e incluyente del espacio vial.



Como parte del Programa de Mejora del Entorno Urbano se han impulsado acciones enfocadas en mejorar las condiciones de falta de iluminación, arbolado, mejoramiento y reconstrucción de banquetas, así como el retiro de cableado aéreo en la vía pública. Mediante procesos de diseño participativo se han adaptado los diseños de calles completas a las necesidades de la comunidad favoreciendo la accesibilidad universal.

Los trabajos específicos de rehabilitación de calles realizados para su transformación a calles completas incluyen la adhesión de elementos nuevos que no existían en la infraestructura:

- Ordenamiento vial para favorecer la convivencia entre el cruce seguro de peatones y el flujo de vehículos;
- Mejora de banquetas para garantizar el cumplimiento de criterios de accesibilidad universal;
- Favorecer el cableado subterráneo para eliminación de postes y cables aéreos;
- Ubicación y reposición de señalética, mobiliario urbano, alumbrado público peatonal y vehicular y semáforos para mejorar las condiciones de seguridad e imagen urbana; y
- Reforestación con árboles nativos y arbustos.

A la fecha se han ejecutado diversos proyectos de transformación de calles a calles completas en:  
Avenida Ricardo Covarrubias, Calle Fernando García Roel y Calle Junco de la Vega.

Si bien ha habido un avance en la transformación del espacio público, sigue habiendo deficiencias en infraestructura pública como las banquetas, el cableado aéreo, el equipamiento y la imagen urbana.

Figura 29. Transformación de vialidades en calles completas. Calle Ricardo Covarrubias.



*Fuente: Archivo Consejo de Vecinos DistritoTec*

### 3.2.6 Imagen urbana

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

### Evaluación de imagen urbana

Para ello, se evaluaron: a) aspectos ambientales a través de arborización y vegetación; b) aspectos funcionales a través de calles, banquetas, cruces, glorietas y drenaje pluvial; c) el aspecto constructivo por medio de los materiales y d) el nivel de deterioro de los mismos y aspectos formales tomando en cuenta la simetría y la congruencia con el entorno.

Las vialidades y calles analizadas fueron:

- Calle principal: Avenida Eugenio Garza Sada y avenida Revolución.
- Calle subcolectora: Fernando García Roel, Ricardo Covarrubias, Luis Elizondo, Jesús Cantú Leal, José Alvarado (tramo 1 y tramo 2), Junco de la Vega, Av. Del Estado, Paricutín, Río Pánuco, Río Aguanaval, Av. 2 de abril y Palestina
- Calle local: boulevard Primavera

Para fines del estudio, se evaluaron:

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

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

A+ (Color Rosa): Óptima o Excelente; medidas correctas, sin deterioro, materiales y superficies homogéneas, arborizada, buena iluminación, sin contaminación visual, cableado subterráneo, señalización horizontal conforme a normas para personas con discapacidad, rampas en cruces.

A (Color Azul): Bien; Con deficiencias leves, pero utilizable.

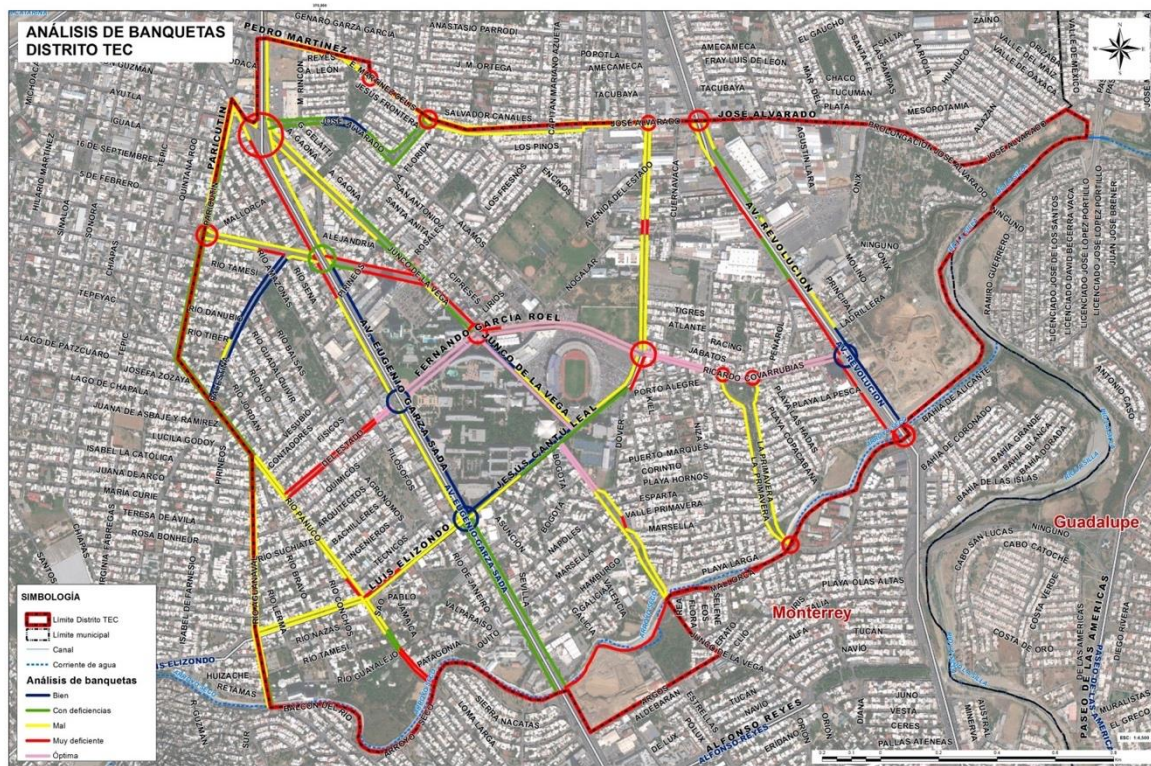
Tiene problemas de contaminación visual, el arbolado es deficiente, o no emplea las normas para personas con discapacidad.

B (Color Verde): Con deficiencias; Con deficiencias en materiales, homogeneidad de superficie, acabados, arborización, entre otros.

C (Color Amarillo). Mal; catastrófica, muy deficiente. Fallas significativas en todos los aspectos evaluados.

D (Color Rojo). Muy deficiente; no hay banqueteta o es inservible.

Figura 30. Análisis de banquetas



Fuente: Levantamiento en campo (2014).

Figura 31. Ejemplos de banquetas en mal estado dentro del Distrito



*Fuente: Elaboración propia, septiembre 2020*

Las condiciones actuales del espacio público y las infraestructuras limitan el desarrollo que podría realizarse en el territorio, impidiendo los aprovechamientos máximos y requiriendo de intervenciones que mitiguen estas deficiencias.

### Arte público

A este respecto, una de las acciones impulsadas en años recientes ha sido el desarrollo del Programa de Arte Público con el objetivo de despertar el interés de la comunidad y activar la vida en la calle mediante el arte, mejorando a su vez la imagen urbana del Distrito.

Figura 32. Intervención de arte público





Fuente: Archivo Consejo de Vecinos DistritoTec

### 3.3 Medio Socio Económico

#### 3.3.1 Dinámica poblacional

Del 2000 al 2010, el Distrito sufrió un proceso de pérdida poblacional pasando de 27,131 habitantes a 20,496<sup>4</sup>.

Tabla 10. Estadísticas demográficas históricas del Distrito (1990-2010)

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

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

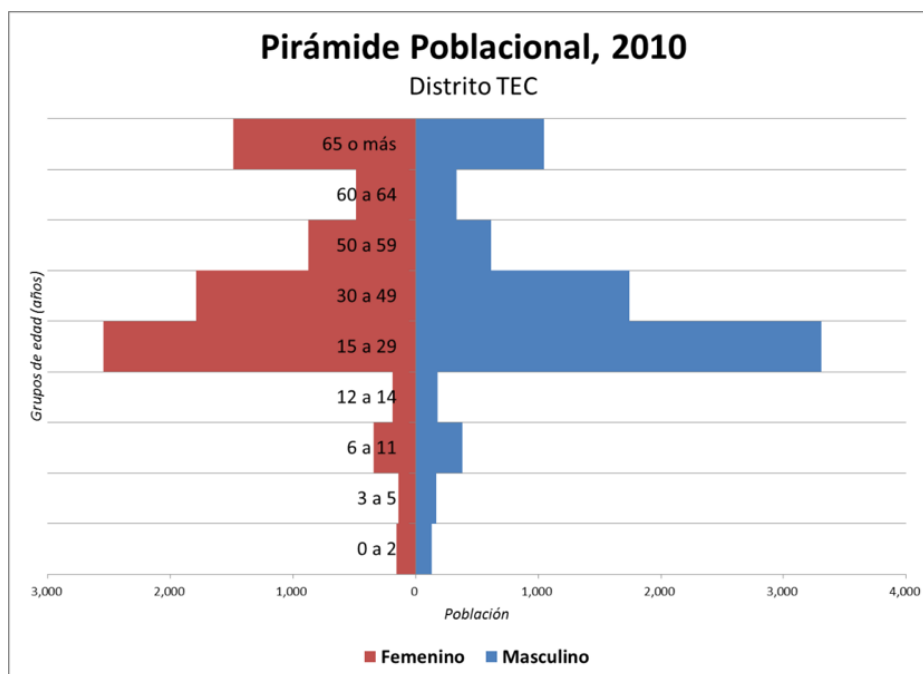
<sup>4</sup> Censo Nacional de Población y Vivienda 2000 y 2010. Estimación realizada con base en áreas geoestadísticas básicas.

Así mismo, el Distrito mostraba una distribución poblacional que se enfocaba en la población de 30 a 49 años, y, en segundo lugar, a la población en el rango de 18 a 24 años (figura 4)<sup>5</sup>. Refleja, adicionalmente, una baja proporción de población menor a los 17 años, lo cual muestra un enfoque y vocación del polígono hacia la población estudiantil del nivel superior.

Esto se origina por una combinación de factores tales como:

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

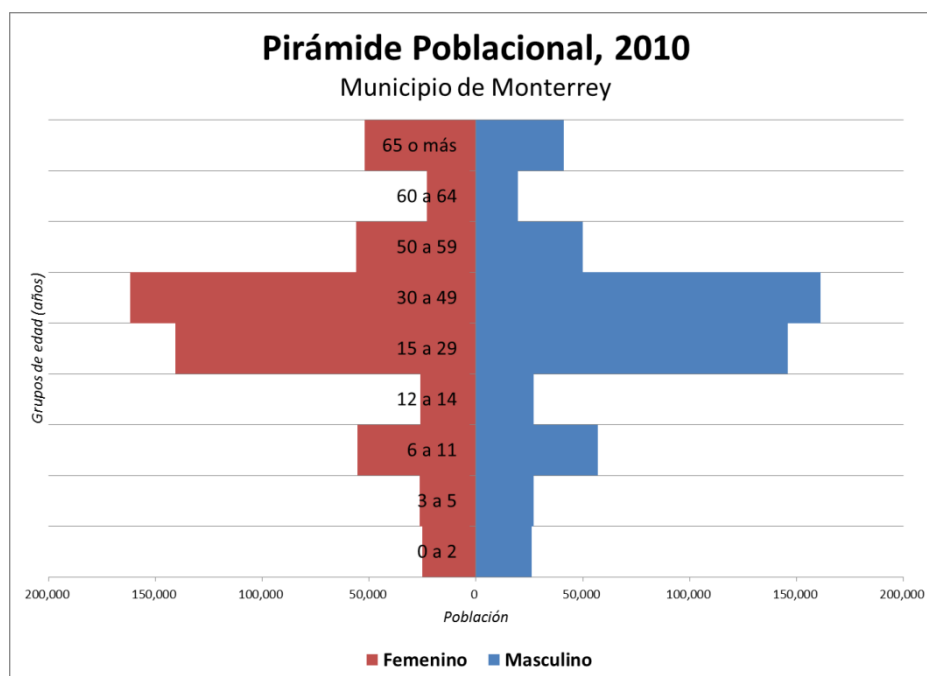
Figura 33. Pirámide poblacional del DistritoTec



Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010 de INEGI.

Figura 34. Pirámide poblacional de Monterrey

<sup>5</sup> El manejo de las bases de datos del Censo de Población y Vivienda 2010 no permite desagregar el rango de población de 30 a 49 años en menores dimensiones, por lo cual, no es posible analizar en qué proporciones se concentra este rango de edad.



Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010 de INEGI.

### 3.3.2 Seguridad

El Plan Municipal de Desarrollo de Monterrey 2019 – 2021 dedica el primer capítulo al tema de Seguridad Total y Policía Inteligente. Aquí se establece el seguimiento de la propuesta de las Naciones Unidas para el Desarrollo Sostenible, en donde uno de sus objetivos dice que sin paz, estabilidad, derechos humanos y gobernabilidad efectiva basado en el estado de derecho no se puede alcanzar un desarrollo sostenible. Las Naciones Unidas consideran que es necesario impulsar una visión integral de la seguridad.

En lo local, la inseguridad debilita la gobernabilidad, desalienta la inversión y la generación de empleos, además de producir desconfianza ciudadana hacia las instituciones de seguridad. Por esto, se considera imprescindible empujar políticas públicas en materia de Prevención social, Seguridad Pública y Profesionalización Policial.

Específicamente en el caso de Nuevo León, se puede encontrar información relevante en la Encuesta Nacional de Victimización y Percepción sobre Seguridad Pública (ENVIPE, 2018) generada por el Subsistema Nacional de Información de Gobierno, Seguridad Pública e Impartición de Justicia (SNIGSPIJ), coordinada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). En esta encuesta se estima que en Nuevo León el 73% de la población de 18 años y más considera la inseguridad como el problema más importante del estado.

Además, la ENVIPE (2018) explica que la tasa delictiva por cada 100 mil habitantes en el Estado de Nuevo León durante 2017 fue de 32 mil 407, donde los delitos más recurrentes son: robo o asalto en la calle o en



transporte público (22.2%), el fraude (19.3%), robo total o parcial de vehículo (18.3%), extorsión (12.7%) y robo en casa habitación (9.1%).

En el caso de Monterrey, los delitos de mayor incidencia el 2018 en el área de responsabilidad de la Policía de Monterrey son violencia familiar (29.7%), robo a negocio (18.2%), lesiones (13.6%) y robo a persona (12.9%).

Por último, se establece que la política de prevención es importante para la disminución de la violencia social, en donde destaca la importancia de fortalecer los ámbitos de prevención situacional, comunitaria, psicosocial, social y policial. De esta manera se pueden atender prematuramente las posibles incidencias de violencia.

## Organización de la seguridad en el Distrito

Colonias que son atendidas en seguridad por la Policía de Monterrey:

- Buenos Aires (porción DistritoTec).
- Cerro de la Silla.
- Fraccionamiento Florida.
- Fraccionamiento Estadio.
- Jardines de AltaVista.
- L.T.H.
- Ladrillera.
- México.
- Narvarte.
- Nueva España.
- Nuevo Sur.
- Parque Ancón del Huajuco y Río La Silla (porción DistritoTec).
- Plaza Revolución.
- Primavera porción DistritoTec.
- Residencial Florida.
- Sin Nombre de Colonia 34 (Tecnológico de Monterrey y predios vecinos).
- Sin Nombre de Colonia 35 porción DistritoTec.
- Sin Nombre de Colonia 42 porción DistritoTec.
- Valle Primavera.
- Villa Estadio porción DistritoTec.
- Villa Florida.

Colonias que son atendidas en seguridad por Fuerza Civil

- Roma
- Tecnológico
- México

- AltaVista

### 3.3.3 Desarrollo económico e innovación

En el Plan estratégico de Nuevo León 2015 – 2030 se establecen 3 variables clave para medir el desarrollo económico del estado: el crecimiento del PIB, la igualdad en la distribución y el empleo. En cuanto al crecimiento del PIB, se ha mostrado un aumento sostenido de 4.4% en los últimos 10 años, posicionando a Nuevo León como el tercer estado de la república con el mayor PIB. Este PIB se concentra principalmente en las actividades de manufactura, construcción y comercio, las cuales representan el 51% del total.

En la igualdad se mide la distribución equitativa del ingreso y la renta, la cual se puede medir con el coeficiente de GINI donde 0 indica perfecta igualdad y 1 perfecta desigualdad. En el 2016, el coeficiente Gini para Nuevo León fue de .578, Si bien se encuentra por debajo de la media de desigualdad nacional, es 80% más alta que el promedio de los 3 países más igualitarios de la OCDE (España, Noruega e Islandia).

En cuanto a la variable del empleo, en la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE) se establece que Nuevo León tiene una tasa de desempleo del 3.5%, sin embargo, esta cifra aumenta al incluir el subempleo que contempla a las personas trabajando en un empleo parcial o aquellos que desistieron de trabajar al no encontrar un trabajo satisfactorio disponible. Esto equivaldría a un 16.5% de la población que necesita un empleo nuevo o uno mejor. Por otro lado, de la tasa de empleo en Nuevo León que es el 96.5%, el sector informal abarca el 40%.

En el Estado de Nuevo León la industria manufacturera representa el 24% de su PIB y el 22% del empleo, lo cual la mantiene como el principal motor de ingresos. Esto seguido del comercio que representa un 17% y de la construcción con un 10%. Por otro lado, en la innovación se encuentra un área de oportunidad para el estado pues solo el 11.9% de las compañías cuentan con proyectos de innovación ya sea en bienes, servicios o procesos. En el ámbito local, el Plan Municipal de Desarrollo 2019-2021 establece que el AMM cuenta con el 93% de las personas ocupadas y/o empleos formales registrados.

Áreas de oportunidad prioritarias y causas raíz de la comisión de Desarrollo Económico:

1. Fortalecer la integración de cadenas productivas
2. Promover la competitividad e integración de mipymes
3. Alinear las habilidades demandadas por los sectores con las ofrecidas por las instituciones educativas
4. Promover la formalización del empleo

## 5. Revisar el marco institucional para facilitar la apertura y operación de negocios

Con el objetivo de fomentar la innovación, el emprendimiento, la generación de empleos y el desarrollo económico, DistritoTec tiene el potencial de convertirse en un distrito de innovación. De acuerdo con Brookings Institution (Katz y Wagner, 2014) la geografía de la innovación ha cambiado en los últimos años, antes dominaban los emplazamientos suburbanos, con corporativos aislados a los que solo podía llegarse en auto, predominaba un solo uso relacionado con el trabajo, sin integrar otros aspectos como la vivienda o la recreación. Recientemente, han surgido zonas de usos mixtos en donde convergen instituciones con un alto potencial de innovación y empleo, comúnmente enfocadas en la investigación que funcionan como ancla y colaboran con empresas de alto crecimiento y start-ups creativas y de tecnología. Todas ellas en entornos vibrantes con una alta calidad de vida y oferta de servicios y usos comerciales y residenciales bien diseñados.

Estos distritos de innovación son definidos en la literatura como “Áreas geográficas en donde instituciones ancla y compañías de vanguardia se agrupan y conectan con start-ups, incubadoras de empresas, y aceleradoras. Son físicamente compactos, accesibles mediante transporte público, y conectados tecnológicamente y ofrecen vivienda, oficina y comercio de usos mixtos.” (Katz y Wagner, 2014)

Bajo esta perspectiva, los distritos de innovación facilitan la creación y comercialización de nuevas ideas y apoyan la economía de la región. En paralelo, también se apoya y da valor a las características que promueven el desarrollo de ciudades sostenibles, tales como la proximidad, la densidad, la autenticidad y la existencia de lugares vibrantes.

### 3.4 Síntesis del Diagnóstico

Si bien, el DistritoTec presenta de manera general condiciones aptas para su regeneración urbana, su composición es diversa y demanda el diseño de estrategias dirigidas según las características de las áreas que lo componen. En síntesis, el Distrito puede entenderse de manera objetiva si se visualiza su territorio en cuatro zonas predominantes:

- Aquellas predominantemente habitacionales, donde existe una mezcla de usos de suelo y densidad moderada. En ellas la cohesión vecinal está fuertemente arraigada y existe un interés por mantener usos y costumbres que mantengan la identidad de sus barrios. Acciones de mantenimiento y mejoras al espacio público como banquetas y parques son deseables, así como estrategias que garanticen la mezcla de usos adecuada;
- Aquellas que carecen de infraestructura y servicios básicos de calidad para satisfacer las necesidades de su población. En ellas deberán realizarse acciones con inversión pública enfocada a la ampliación y mejoramiento de infraestructura y servicios básicos, así como deberán plantearse estrategias enfocadas al mejoramiento de la vivienda y a la provisión de la certeza jurídica de la propiedad de los inmuebles;
- Aquellas que, por sus condiciones de ubicación cercana a los principales corredores y su estado de desarrollo actual, tienen condiciones propicias para el aprovechamiento del suelo y su densificación, siempre y cuando se asegure el cumplimiento en la demanda de servicios y equipamiento público y se garantice la satisfacción del interés social y el orden público; y
- Aquellas que se encuentran en un estado de transición, estando orientadas a amortiguar o contener los impactos o las presiones que generan la dinámica inmobiliaria y la especulación sobre el aprovechamiento de la tierra en el área de influencia adyacente a las zonas que sean consideradas de consolidación urbana. En ellas, estrategias enfocadas a la mejora del espacio público y la mezcla de usos adecuada son necesarias.

#### 3.4.1 Análisis FODA

A continuación, se presentan los principales hallazgos a manera de análisis de Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas que serán traducidos dentro de las siguientes partes del presente Programa Parcial en las estrategias y proyectos orientados a las acciones de regeneración urbana para el Distrito:

Tabla 11. Análisis FODA

<b>FORTALEZAS</b>	Centralidad del DistritoTec en el contexto metropolitano.
	Mercado ancla estable, provocado por la población estudiantil del ITESM.
	Expansión del mercado ancla programada, en lo particular referente a investigadores y profesores.
	La participación del ITESM en la organización del Distrito favorece la continuidad institucional y sustentabilidad de la iniciativa
	Desarrollo de una comunidad participativa y organizada por juntas de vecinos que podría consolidarse como el Consejo de Vecinos del DistritoTec.
	Existencia de predios de grandes dimensiones, al nororiente y al extremo sur del DistritoTec lo que facilita la generación de proyectos integrales.
	Equipamiento comercial, por encima de los estándares en términos cuantitativos, lo que facilita a los peatones acceder a estos servicios.
	Equipamiento educativo suficiente dentro de las normas de la SEP y SEDATU.
<b>DEBILIDADES</b>	Zona en proceso de envejecimiento.
	Fragmentación parcelaria, particularmente al norte, poniente y sur.
	Desorden de usos de suelo, sobre todo cercano al ITESM.
	Mala calidad del espacio público, en general en la zona.
	Deficiencia en la calidad del sistema de transporte público.
	Tendencia al envejecimiento de la población.
	Envejecimiento de la infraestructura.
	Algunas áreas de riesgo de inundación, cercanas al Río La Silla.
Existe desorden de movilidad alrededor de los principales atractivos y generadores de viajes en la zona	
<b>AMEZANAS</b>	Continuada expansión de la mancha urbana. Lo que eleva el costo de los servicios públicos, incrementa las distancias de traslado, genera pérdidas de horas hombre y merma la calidad de vida de los ciudadanos.
	Crecimiento de la deuda municipal y estatal para la inversión pública.
	Crecimiento de la incidencia delictiva en la ciudad de Monterrey y en la zona sur.
	Falta de continuidad en las políticas desarrolladas por las administraciones públicas.
	Deterioro continuo de la calidad del aire y del medio ambiente de la ciudad de Monterrey.
	Especulación en el desarrollo inmobiliario.
	Acceso limitado de la población a los posibles productos inmobiliarios.
<b>OPORTUNIDAD</b>	Redefinición de la política nacional de vivienda y desarrollo urbano orientado al desarrollo de ciudades compactas, ordenadas, sustentables y competitivas.
	Impulso al desarrollo orientado al transporte.
	Tendencia internacional enfocada al desarrollo de ciudades compactas, ordenadas, sustentables y competitivas.
	Desarrollo y promoción de nuevas alternativas de vivienda a nivel nacional.
	Enfoque de desarrolladores inmobiliarios en conjuntos compactos e integrados.
	Tener una mayor participación ciudadana para resolver los problemas dentro del DistritoTec.

### 3.5 Pronóstico de desarrollo y regeneración

Para la implementación de la visión de repoblamiento y regeneración de los centros urbanos, contenida en los Planes de Desarrollo Urbano nacionales, estatal y municipal, en lo particular para el caso del DistritoTec, se identifican dos áreas de oportunidad.

La primera, la inclusión en el presente Programa Parcial de estrategias que promuevan el incremento en densidad de vivienda en corredores urbanos y zonas de subcentro urbano, según lo permita la capacidad de infraestructura, movilidad, etc., existentes o, en su caso, se realicen las obras y acciones de mitigación de impactos correspondientes que sean solicitados por la autoridad en materia de Desarrollo Urbano de acuerdo con la normativa vigente. Para todo caso el presente Programa Parcial establecerá los lineamientos base a partir de las condiciones de espacio público e imagen urbana que han dirigido el desarrollo en la zona de DistritoTec hasta su situación actual y la visión a futuro.

A lo anterior, sumando la posibilidad de incorporar los predios que tengan su frente a una calle interior y sean colindantes a predios con frente a algún corredor urbano, siempre y cuando el acceso vehicular se mantenga sobre el corredor urbano. De esta forma, estos predios colindantes podrán gozar de la misma potencialidad y densidad que el predio que da frente al corredor urbano, pudiendo beneficiarse de densidades y aprovechamientos optativos condicionados conforme a los límites que marca la Ley estatal de 2017. Estos polígonos estarán también obligados a la participación en el financiamiento para rehabilitación integral del espacio público de la zona, a través de una aportación al Fideicomiso establecido para este fin.

El impacto de esa densificación con respecto a la densidad actual pudiera llegar a implicar, en un período de 20 años, aproximadamente, un incremento de 6,022 a 9,635 unidades en todo el Distrito. Con este criterio no solo se genera una redensificación estratégica en corredores cuya capacidad vial lo permite, blindando zonas unifamiliares de baja densidad en los centros de colonia, sino que también se incrementa la densidad del Distrito en su conjunto.

Considerando 3 habitantes por unidad de vivienda, este solo incremento implica la posibilidad de albergar en el Distrito una población adicional 28,905 habitantes; en un horizonte del año 2040 aproximadamente. Las vialidades sujetas a esta estrategia de regeneración se enlistan en la siguiente tabla:

Tabla 12. Vialidades sujetas a la estrategia de Regeneración urbana

CALLE COMPLETA	AREA	DENSIDAD DE VIVIENDA			NÚMERO DE VIVIENDAS		
		DENSIFICABLE	ACTUAL	PROGRAMA VIGENTE	PROGRAMA PARCIAL (condicionado)	ACTUAL	PROGRAMA VIGENTE
2 DE ABRIL	17,779.51	15	95	240	27	169	427
AVENIDA DEL ESTADO	43,924.39	15	95	240	66	417	1,054
RICARDO COVARRUBIAS	44,157.29	15	95	240	66	419	1,060
RÍO PÁNUCO	44,973.18	20	95	240	90	427	1,079
JUNCO DE LA VEGA	73,264.83	15	95	240	110	696	1,758
RÍO PÁNUCO - RÍO AGUANAVAL	75,095.06	15	95	240	113	713	1,802
FERNANDO GARCÍA ROEL	16,173.90	15	95	240	24	154	388
LUIS ELIZONDO	86,089.89	15	95	240	129	818	2,066
<b>TOTAL GENERAL: VIVIENDAS</b>	<b>401,458.05</b>				<b>625</b>	<b>3,814</b>	<b>9,635</b>
<b>POBLACIÓN (3 HABITANTES/ VIVIENDA)</b>					<b>1,874</b>	<b>11,442</b>	<b>28,905</b>

Fuente: Con base en zonificación actual y propuesta.

Tratándose de corredores donde un grupo de propietarios del corredor, mayor al 70%, pretendan optar por un incremento en la densidad de su predio, podrá establecerse un polígono de actuación para la rehabilitación integral del corredor, incluyendo obras de infraestructura básica. En este caso las aportaciones serán obligatorias para todos los propietarios del corredor en cuestión, conforme a las disposiciones de la Ley de Hacienda para los municipios del Estado de Nuevo León.

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

El impacto de esa densificación con respecto a la densidad actual podría implicar un incremento de 650 a 6,399 unidades en los corredores mencionados. Esto permitirá una redensificación estratégica en corredores donde la capacidad vial lo permite, manteniendo zonas unifamiliares de baja densidad en los centros de colonia, así como el incremento en el número máximo de construcción de viviendas definida actualmente por el PDUMM.

Considerando 3 habitantes por unidad de vivienda, este solo incremento implica la posibilidad de albergar en estos corredores una población 19,197 habitantes.

Tabla 13. Aprovechamiento de predios industriales o grandes baldíos

**PREDIOS INDUSTRIAL O GRANDES BALDIOS ACTUALES**

USOS DE SUELO	DENSIDAD	BUENOS		SIN		VILLA	TOTAL GENERAL	PORCENTAJE	
		AIRES	L.T.H.	NOMBRE DE LADRILLERA	NOMBRE DE COLONIA 34				NOMBRE DE COLONIA 35
Alto impacto	240		6,996.37		22,071.38		29,067.75	2%	
Equipamientos y servicios					197,796.27	51,789.05	249,585.31	19%	
Espacios abiertos			1,439.85			5,659.40	7,099.26	1%	
Habitacional mixto intenso	240		2,436.39		4,447.55		6,883.94	1%	
Habitacional mixto ligero	67		5,616.22				5,616.22	0%	
Habitacional mixto medio	83	16,752.61		60,891.28		3,036.30	80,680.19	6%	
Habitacional multifamiliar	67					34,952.89	15,637.11	50,590.00	4%
Habitacional unifamiliar	30				4,967.62		4,967.62	0%	
Mediano impacto	105					3,617.77	3,617.77	0%	
Servicios y comercio	240				22,562.56		22,562.56	2%	
Subcentro urbano	240	38,550.90	8,070.85	12,032.31	407,042.56	315,347.11	78,775.41	859,819.14	65%
<b>Total general</b>		<b>55,303.50</b>	<b>24,559.68</b>	<b>72,923.60</b>	<b>658,887.94</b>	<b>414,402.52</b>	<b>94,412.52</b>	<b>1,320,489.76</b>	<b>100%</b>

**PRONÓSTICO**

USOS DE SUELO	DENSIDAD	BUENOS		SIN		VILLA	TOTAL GENERAL	PORCENTAJE	
		AIRES	L.T.H.	NOMBRE DE LADRILLERA	NOMBRE DE COLONIA 34				NOMBRE DE COLONIA 35
Alto impacto		-	168	-	530	-	698	3%	
Equipamientos y servicios		-	-	-	-	-	-	0%	
Espacios abiertos		-	-	-	-	-	-	0%	
Habitacional mixto intenso		-	58	-	107	-	165	1%	
Habitacional mixto ligero		-	38	-	-	-	38	0%	
Habitacional mixto medio		139	-	505	-	25	670	3%	
Habitacional multifamiliar		-	-	-	-	234	105	339	1%
Habitacional unifamiliar		-	-	-	15	-	15	0%	
Mediano impacto		-	-	-	-	38	38	0%	
Servicios y comercio		-	-	-	542	-	542	2%	
Subcentro urbano		925	194	289	9,769	7,568	1,891	20,636	89%
<b>Total general</b>							<b>23,139</b>	<b>100%</b>	
<b>POBLACIÓN (3 HABITANTES/ VIVIENDA)</b>								<b>69,417</b>	

Fuente: Con base en zonificación actual y propuesta.

Combinando esas dos estrategias de regeneración y densificación, con las densidades existentes en el resto del Distrito, que tenderían a mantenerse bajas, se obtendrían las cifras de densidad de vivienda que aparecen en la tabla 11 Densidad de vivienda estimada.

De esta manera, el Distrito tendría un potencial de construcción a largo plazo de 46,504 viviendas, y una población estimada en 139,511 habitantes. Considerando que el DistritoTec tiene una superficie total de 452.36 hectáreas, con ello se obtendría una densidad bruta de 102.80 viviendas y 308.4 habitantes por hectárea. Aun si solo se lograra un 70% de esta meta, se alcanzarían 32,552 viviendas y 97,658 habitantes, para una densidad bruta de 72 viviendas y 215.88 habitantes por hectárea.

Tabla 14. Densidad de viviendas estimada aplicando la estrategia de regeneración



## SÍNTESIS DEL PRONÓSTICO

USOS DE SUELO DENSIDAD	Alto impacto 240	Habitacional mixto intenso 240	Habitacional mixto ligero 67	Habitacional mixto medio 83	Habitacional multifamiliar 67	Habitacional unifamiliar 30	Mediano impacto 240	Servicios y comercio 240	Subcentro urbano 240	Total general	Porcentaje
ALTAVISTA	1,513	3,467	209	-	225	375	-	-	-	5,789	12.66%
ANCÓN DEL HUAJUCO	-	-	-	-	258	-	-	-	-	258	0.83%
BUENOS AIRES	-	-	-	139	-	-	-	-	925	1,064	2.32%
CERRO DE LA SILLA	-	840	-	-	-	88	-	-	-	927	1.98%
ESTADIO	-	407	409	11	-	-	-	-	-	827	2.18%
JARDÍN DE ALTAVISTA	-	66	95	-	-	-	-	-	-	160	0.44%
L.T.H.	168	58	38	-	-	-	-	-	194	458	0.97%
LA PRIMAVERA	157	312	4	-	-	512	-	-	-	984	2.61%
LADRILLERA	-	-	-	505	-	-	-	-	289	794	2.21%
MÉXICO	-	3,514	-	-	-	197	-	-	-	3,711	7.73%
NARVARTE	-	340	361	-	-	-	-	-	-	701	1.85%
PLAZA REVOLUCIÓN	-	-	-	-	115	-	-	-	-	115	0.37%
RESIDENCIAL FLORIDA	655	262	-	-	-	208	271	-	-	1,396	2.90%
RINCÓN DE ALTAVISTA	-	70	-	-	-	12	-	-	-	82	0.18%
ROMA	596	1,366	-	-	-	495	-	1,176	-	3,633	7.93%
SIN NOMBRE DE COLONIA 34	530	107	-	-	-	15	-	542	9,769	10,962	22.14%
SIN NOMBRE DE COLONIA 35	-	-	-	25	234	-	87	-	7,568	7,915	16.23%
TECNOLÓGICO	641	2,451	-	-	281	61	-	-	-	3,434	7.34%
VALLE DE LA PRIMAVERA	-	63	112	-	86	-	-	-	-	261	0.77%
VILLA ESTADIO	-	-	-	-	105	-	-	-	1,891	1,995	4.15%
VILLA FLORIDA	-	334	-	-	-	291	412	-	-	1,037	2.20%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>4,259</b>	<b>13,656</b>	<b>1,228</b>	<b>681</b>	<b>1,305</b>	<b>2,252</b>	<b>769</b>	<b>1,718</b>	<b>20,636</b>	<b>46,504</b>	
<b>PORCENTAJE</b>	<b>9.16%</b>	<b>29.37%</b>	<b>2.64%</b>	<b>1.46%</b>	<b>2.81%</b>	<b>4.84%</b>	<b>1.65%</b>	<b>3.69%</b>	<b>44.37%</b>	<b>100.00%</b>	
<b>POBLACIÓN (3 HABS/ VIV.)</b>	<b>12,777</b>	<b>40,969</b>	<b>3,684</b>	<b>2,042</b>	<b>3,916</b>	<b>6,757</b>	<b>2,308</b>	<b>5,153</b>	<b>61,907</b>	<b>139,511</b>	

Fuente: Elaboración propia.

---

## PARTE IV. VISIÓN A FUTURO

Desde la elaboración del Programa Parcial de Desarrollo Urbano DistritoTec 2015 se estableció la necesidad de generar valor compartido a través de un modelo de ciudad basado en el reordenamiento y la corresponsabilidad.

La visión compartida construida afirma: “El DistritoTec es una zona de prioridad peatonal, con accesibilidad a vivienda adecuada y que ofrece una oferta de actividades diversas, comerciales, de equipamiento y servicios. Su espacio público es vibrante y de calidad; su infraestructura es sustentable en las dimensiones ambiental, económica y social, y brinda acceso a medios diversos y eficientes de movilidad. Su comunidad, resiliente y socialmente incluyente, actúa con elevada participación ciudadana. Ofrece un entorno de comunidad dinámica, segura e inspiradora que atrae y retiene talento e impulsa el desarrollo y posicionamiento de Monterrey como una ciudad de innovación, emprendimiento y sustentabilidad, a través de un modelo de ciudad basado en el reordenamiento urbano y la corresponsabilidad.”

Para alcanzar la visión, el presente Programa Parcial considera las siguientes características:

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

## PARTE V. NIVEL ESTRATÉGICO

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

- Conservar las áreas residenciales que presentan poco impacto por parte de los usos del suelo distintos a la vivienda, buscando su regeneración mediante el mejoramiento del espacio público, la permanencia de los habitantes actuales del Distrito, la atracción de nuevas familias que busquen una vivienda adecuada y una evolución gradual hacia la sostenibilidad;
- Potenciar las áreas con mayor aptitud para recibir densidad, coeficiente de utilización del suelo y mezcla de usos, ya sea por localizarse en predios de grandes dimensiones que permiten una transformación hacia un uso del suelo más eficiente o por su conectividad porque se localizan sobre corredores urbanos, con el fin de reducir la tendencia de expansión urbana horizontal; y
- Diseñar, proponer y desarrollar instrumentos de gestión para la regeneración urbana sustentable en el largo plazo, con énfasis al mejoramiento del espacio público y con la participación activa de la ciudadanía.

Para ello se plantea el desarrollo urbano del Distrito distribuyendo los programas y acciones en nueve estrategias fundamentales:

1. Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
2. Infraestructura;
3. Equipamiento;
4. Movilidad Sustentable;
5. Espacio Público e Imagen Urbana;
6. Promoción y Sostenibilidad del Desarrollo;
7. Participación Ciudadana y Bienestar Social;
8. Medio Ambiente y Calidad del Aire; y
9. Vivienda Adecuada.

## 5.1 Estrategia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano

Un elemento central en el nuevo marco legal se refiere a las Políticas de Ordenamiento Territorial. Conforme a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los programas parciales deben detallar la estrategia general para la aplicación de las políticas de ordenamiento. Dicha Ley contempla políticas de ordenamiento territorial clasificándolas en zonas de Conservación y zonas de No Conservación.

Las Zonas de Conservación se definen conforme a la legislación vigente, como las áreas definidas en los planes o programas de desarrollo urbano para regular y ordenar las acciones urbanas en tales áreas, a fin de proteger y preservar sus valores históricos, culturales o ambientales, en las que se protejan el conjunto de modos de vida, residencia y costumbres, conocimientos y grado de desarrollo artístico, científico, industrial, en una época, grupo social. En ésta zona habrá políticas más estrictas en cuanto a usos de suelo, densidades, alturas y estacionamientos.

Las zonas que no se determinen de Conservación, podrán acceder a mayores potenciales en cuanto lineamientos urbanos más no se podrá establecer separación entre los usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, no rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad. Igualmente considera compatibles los servicios públicos y la infraestructura de telecomunicaciones y de radiodifusión, en cualquier uso de suelo, para zonas urbanizables y no urbanizables. Las zonas de no Conservación, se dividen a su vez en: zonas de Consolidación, de Mejoramiento y de Crecimiento. Dado que el DistritoTec es una zona totalmente urbanizada, la política de Crecimiento no aplica. En cuanto a las políticas Mejoramiento y Consolidación, la legislación vigente las define de la siguiente manera:

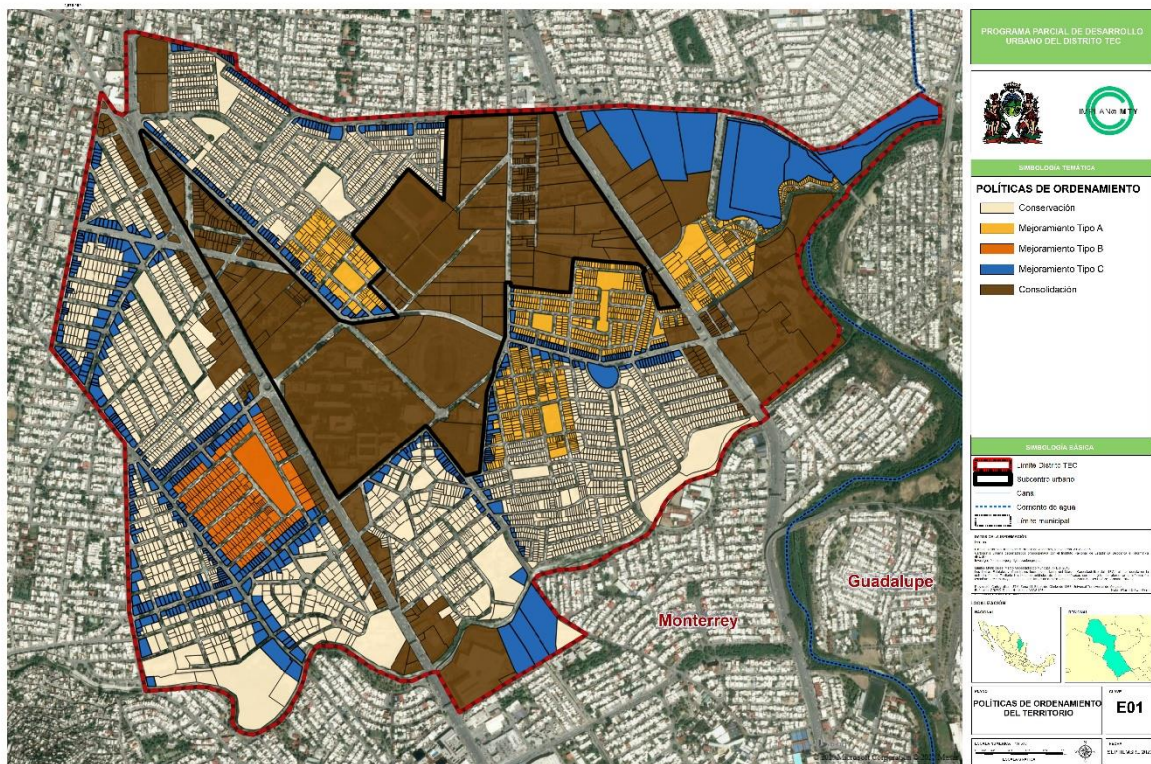
**Zona Mejoramiento:** política urbana o acción tendiente a reordenar, renovar y dotar de infraestructura, equipamientos y servicios, las zonas de un Centro de Población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente;

**Zona de Consolidación:** Espacio territorial previsto en los planes y programas de desarrollo urbano que por su vocación, ubicación estratégica, conectividad, u otras características particulares que las hagan aptas para la densificación y la mezcla intensiva de los usos y destinos del suelo, es delimitado para proyectar sobre ellas la implementación de políticas públicas y acciones urbanas pertinentes, con el propósito de reducir la tendencia de expansión horizontal de

un Centro de Población, mediante el máximo aprovechamiento de su capacidad de densificación en las zonas centrales o estratégicas, a fin de propiciar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentables que faciliten la movilidad y eleven la calidad de vida de sus habitantes;

Con base en las definiciones antes citadas y en las características de las zonas al interior del Distrito, el presente Programa Parcial define la Estrategia de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el DistritoTec según el mapa de la figura a continuación:

Figura 35. Estrategia de Ordenamiento Territorial. Zonas dentro del DistritoTec (E01)



Fuente: Elaboración propia.

### 5.1.1 Zonas de Conservación al interior del DistritoTec

En el caso del Distrito, las zonas de conservación se identifican como zonas conformadas por grandes superficies habitacionales consolidadas, donde se busca conservar los componentes de la estructura e imagen urbana original que la hacen identificable y diferenciable del resto de las zonas, y donde existe un grado de satisfacción aceptable con la calidad de vida por lo que se busca mantener el modo de vida de su población residente.

En las zonas de Conservación Habitacional, se regulará la mezcla de usos y sus actividades de acuerdo a lo siguiente:

- a) Los usos y destinos del suelo permitidos, prohibidos y condicionados, serán los señalados en la matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo, que enuncia la compatibilidad entre los usos y destinos del suelo permitidos y condicionados;
- b) Se establecerán las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- c) Se establecerá la densidad de vivienda y de construcción; y
- d) Se indicarán las disposiciones para la protección de los derechos de vías y las zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública.

### 5.1.2 Zonas de No Conservación al interior del DistritoTec

A partir del análisis exhaustivo que se integra en el presente Programa Parcial, las zonas de No Conservación se dividen en Mejoramiento y Consolidación. Para el caso de las zonas de Mejoramiento en el Distrito, e identificaron características particulares, por lo que se clasifican en tres tipos (tipo A, tipo B y tipo C) y para las cuales se aplicaran lineamientos distintos conforme a las condiciones y capacidades detectadas en materia de espacio público, imagen urbana y equipamiento urbano.

1. **Mejoramiento Tipo A:** zona donde deberán llevarse a cabo acciones de rehabilitación urbana, ya sea de las redes de infraestructura para la prestación de servicios públicos, de áreas verdes, parques o jardines o del equipamiento público existente, con el propósito de renovar la imagen urbana, repararla o corregirla, o bien recuperar o restablecer el adecuado funcionamiento de las zonas deterioradas física o funcionalmente.
2. **Mejoramiento Tipo B:** zona de transición donde las condiciones de una configuración urbana consolidada permiten, con el consecuente incremento y mejoras a la calidad del espacio público, encontrar un balance más adecuado a su entorno y hacer más eficiente el aprovechamiento de la zona, por medio del incremento de densidad habitacional, así como un nuevo enfoque de distribución y compatibilidad de sus usos del suelo y equipamiento público. En estas zonas de transición se podrán prever condicionantes para acceder a aprovechamientos optativos, bajo un enfoque tendiente a armonizar la diversidad y la intensidad de aprovechamientos en las zonas de consolidación con los modos de vida o de aprovechamiento en las zonas de conservación.
3. **Mejoramiento Tipo C:** zonas ubicadas en calles subcolectoras en las que se busca un desarrollo compacto y de usos mixtos, conectado a través de un espacio público renovado, que contenga los elementos de una calle completa, fomentando la movilidad no motorizada y la accesibilidad a

comercio y servicios en cercanía. En estas zonas será posible acceder a aprovechamientos optativos para el incremento de altura, mediante la participación en la mejora de la imagen urbana, seguridad, infraestructura y espacio público.

Las zonas de Consolidación son aquellas donde predominan políticas públicas de ordenamiento territorial cuyo propósito fundamental consiste en articular y concentrar los esfuerzos de inversión privada, pública o social para reducir el crecimiento horizontal de los centros de población y reducir la necesidad de que los habitantes del Distrito deban trasladarse grandes distancias a otras zonas o distritos para acceder a una oferta diversificada de bienes o servicios para la satisfacción de sus necesidades. El objetivo de estas zonas es propiciar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentables, mediante la creación adecuada de condiciones que promuevan un equilibrio entre el máximo aprovechamiento del suelo y la satisfacción de las necesidades de la población.

En esta zona el propósito será articular y concentrar esfuerzos de inversión privada, pública o social para maximizar el potencial de aprovechamiento de los lotes o predios mediante el fortalecimiento de las capacidades de las redes de infraestructura, sistemas de movilidad, equipamiento público y servicios urbanos de calidad, con el objetivo de lograr un equilibrio que permita elevar la calidad de vida de sus habitantes, reduciendo así la expansión horizontal y la necesidad de sus habitantes de trasladarse a otras zonas para obtener satisfacción de sus necesidades.

De la misma manera que en las zonas de Mejoramiento, se identifican características particulares para las zonas de Consolidación, por lo que se clasifican en dos tipos (Subcentro Urbano y Calle Principal) y para las cuales se aplicaran lineamientos distintos conforme a las condiciones y capacidades detectadas en materia de espacio público, imagen urbana y equipamiento urbano

1. **Subcentro Urbano:** Zona donde deberán llevarse a cabo acciones de rehabilitación e integración urbana, ya sea de las redes de infraestructura para la prestación de servicios públicos, de áreas verdes, parques o jardines o del equipamiento existente, con el propósito de renovar la imagen urbana, repararla o corregirla, o bien recuperar o restablecer el adecuado funcionamiento de las zonas deterioradas física o funcionalmente. Se propone una densificación y mezcla de usos del suelo, con la finalidad de generar desarrollos o conjuntos habitacionales densos, donde además existan comercios y servicios que complementen a la vivienda, ya sea en la misma edificación o en inmuebles cercanos.

2. **Calles Principales:** Se proponen como zonas de Consolidación, debido a que estos corredores funcionan como elementos integradores de la estructura urbana, que interconectan a los distritos y subcentros urbanos, al estar integrados por los predios localizados frente a vialidades principales y secundarias, en donde se pueden ubicar los comercios y servicios que atiendan a las zonas habitacionales colindantes.

Los mecanismos de financiamiento o instrumentación de las políticas de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, así como de las estrategias establecidas en el presente Programa Parcial, podrán consistir en esquemas de aprovechamientos optativos, donde la posibilidad de acceso a un potencial de desarrollo adicional al que se establezca como base de acuerdo a los lineamientos establecidos en este documento, se encuentre condicionado a la aportación de recursos financieros o en especie para incrementar o fortalecer las capacidades de las redes de infraestructura, sistemas de movilidad, equipamiento público y servicios urbanos de calidad.

En estas zonas, serán los lineamientos urbanos para zonas de no conservación en donde se establecerán las condiciones que deban satisfacer los proyectos de construcción o aprovechamiento inmobiliario para su autorización, de manera conjunta con las previsiones normativas que correspondan conforme al Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo, el Reglamento de Construcción y demás leyes y reglamentos aplicables. En este sentido, para las Zonas de Consolidación deben considerarse los mecanismos establecidos en este programa, para que los promotores o desarrolladores cumplan con el deber de asumir el costo incremental de adecuar las capacidades y condiciones del espacio público, adicional a las factibilidades a las que estén sujetos de acuerdo con las leyes y reglamentos en la materia.

En las zonas de No Conservación, se deberá promover:

1. La mezcla de usos del suelo, procurando integrar las zonas habitacionales con usos comerciales, de servicios y los centros de trabajo, para impedir una expansión física desordenada de los centros de población y buscar una adecuada estructura vial.
2. Se deberá permitir el incremento en la densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de la movilidad y los servicios establecidos en la Ley y reglamentos. La densificación podrá solicitarse a partir de los lineamientos base definidos en el presente Programa Parcial, determinados con base en las condiciones de espacio público, imagen urbana, accesibilidad universal, movilidad, seguridad y otras condiciones actuales de la zona donde se ubique el lote o predio a ser densificado.
3. Se permitirán usos mixtos en los nuevos conjuntos urbanos habitacionales sujetos al régimen de propiedad en condominio, según establece la Ley y este Programa Parcial;



4. Se deberá garantizar que se consolide una red coherente de vialidades primarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad;
5. Fomento a la creación de calles completas o compartidas, con rutas peatonales y ciclistas que conecten a las zonas habitacionales, con el transporte colectivo y los equipamientos, dentro de una estrategia de movilidad sustentable;
6. Fomento a programas de mejoramiento del espacio público, que impulse la convivencia e integración social;
7. Establecer límites de alturas a las edificaciones, según las características de la zona, buscando un paisaje estético y un desarrollo que respete la escala humana;
8. Fomento a la introducción de infraestructura en zonas con carencias o deficiencias (agua, drenaje, pavimento, electricidad, etc.);

En las zonas de No Conservación, se regulará de acuerdo a lo siguiente:

- a) Los usos y destinos del suelo serán regulados, definiendo los usos prohibidos, y asegurando que los usos permitidos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas o rebasen la capacidad de los servicios establecidos en la Ley;
- b) Serán establecidos los lineamientos base de acuerdo a la ubicación de los predios, a partir de los cuales se promoverá el Aprovechamiento Optativo Condicionado;
- c) Se indicarán las disposiciones para la protección de los derechos de vías y las zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública.

### 5.1.3 Usos del suelo

Con base en el diagnóstico y el Programa Parcial existente, así como en las actualizaciones de la normativa federal y estatal de desarrollo urbano, se plantea lo siguiente en materia de usos del suelo:

1. Se adecua y ordena el uso de suelo en zonas de conservación al interior de las colonias, manteniendo el uso de suelo unifamiliar establecido en la versión anterior del Programa Parcial.
2. Se mantiene el uso de suelo multifamiliar en aquellas zonas que ya se encuentran impactadas por usos de suelo diferentes al unifamiliar. Y se definen zonas de mejoramiento en donde, a través de intervenciones y recursos públicos y privados, se intervienen los espacios públicos y los servicios.
3. Se promueve y distribuye la densificación y mezcla de usos en las zonas de consolidación a través de los corredores urbanos y el subcentro urbano.

### 5.1.4 Densidad y Lineamientos Urbanísticos

En términos generales, la densidad y lineamientos urbanísticos al interior del Distrito se definen conforme a lo establecido en Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y el Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, disminuyéndose en aquellas colonias que mantienen predominantemente el uso habitacional e incrementándose en los corredores urbanos y el subcentro urbano.

## 5.2 Estrategia de infraestructura

Para asegurar el suministro y calidad de los servicios públicos que satisfagan la demanda actual y la demanda futura prevista de habitantes en el Distrito, se deberán impulsar las siguientes acciones estratégicas:

- Gestionar y promover acciones de construcción, renovación y mantenimiento de la infraestructura existente para asegurar la capacidad y calidad de servicio;
- Evaluar y proponer alternativas para la mitigación de riesgos hidrometeorológicos y gestionar los recursos para la ejecución de las obras que resulten necesarias para dicho fin;
- Prever y balancear la capacidad de la infraestructura existente, con la demanda futura prevista;
- Promover ante las autoridades correspondientes la elaboración de los estudios de diagnóstico y necesidades de abasto de agua, energía y drenaje;
- Promover la ejecución de las obras de infraestructura que resulten necesarias para la regeneración equilibrada del Distrito y que a su vez consideren las necesidades futuras del mismo; e
- Implementar el uso de tecnologías sustentables de alta eficiencia energética;

## 5.3 Estrategia de equipamiento

Dotar de espacios abiertos de convivencia y de edificaciones que proporcionen los servicios básicos de educación, salud, recreación y esparcimiento, para generar un entorno que fomente la interacción humana, la inclusión, la participación comunitaria, la cohesión social y el desarrollo en general

Los objetivos correspondientes a la estrategia de Equipamiento son:

- Identificar las necesidades en materia de equipamientos y servicios requeridos para gestionar su construcción, operación y mantenimiento;
- Mejorar el aprovechamiento eficiente de los equipamientos existentes;
- Gestionar la construcción de más guarderías y de una clínica de salud pública;

- Gestionar el aprovechamiento de los equipamientos culturales del Tec de Monterrey para usos comunitarios; e
- Impulsar la realización de obras y acciones de mejoramiento urbano en zonas deprimidas, principalmente en polígonos de regeneración social.

### 5.3.1 Infraestructura para mejoras a la seguridad pública

1. Promover la construcción de casetas de policía en espacios públicos;
2. Promover la colocación de botones de pánico en sitios estratégicos;
3. Promover estrategias de poda correctiva de arbustos para mejorar la transparencia y visibilidad en el espacio público;
4. Promover el mejoramiento de la iluminación en el espacio público;
5. Promover la actividad en las banquetas, a través de las plantas bajas activas de los edificios;
6. Implementar el programa de *Policía de Barrio* así como *Policía de Proximidad y Justicia Cívica*.

### 5.4 Estrategia de movilidad sustentable

Impulsar alternativas sustentables de movilidad para mejorar la relación con el espacio público, el medio ambiente y la comunidad gestionando la participación de los sectores público y privado.

Los objetivos correspondientes a la Estrategia de Movilidad Sustentable son:

- Priorizar el uso del espacio vial y distribuir los recursos presupuestales de acuerdo con la siguiente jerarquía de movilidad:
  - a. Peatones, en especial personas con discapacidad y personas con movilidad limitada;
  - b. Ciclistas;
  - c. Usuarios del servicio de transporte público de pasajeros;
  - d. Prestadores del servicio de transporte público de pasajeros;
  - e. Prestadores del servicio de transporte de carga y distribución de mercancías;
  - f. Usuarios de transporte particular automotor.
- Desincentivar el uso del automóvil promoviendo otros medios de movilidad sostenible, Incluyendo, movilidad peatonal, ciclista, transporte colectivo;
- Reducir la demanda de viajes fomentando la existencia de desarrollos de usos mixtos y servicios de proximidad con equipamientos e infraestructura adecuados;

- Establecer los lineamientos de infraestructura adecuados que garanticen la seguridad de los usuarios e incentiven la movilidad sostenible en el Distrito, como infraestructura ciclista, banquetas, señalética, entre otros;
- Lograr un sistema diversificado y eficiente de transporte público adecuado a las características de distancia, destino y condiciones de traslado propias de los distintos usuarios de la zona; e
- Implementar sistemas y políticas de estacionamiento orientadas a la administración eficiente de la vía pública y el espacio ocupado por vehículos motorizados en el Distrito.

Los programas y acciones para alcanzar los objetivos de Movilidad Sustentable, estarán orientados a:

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

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

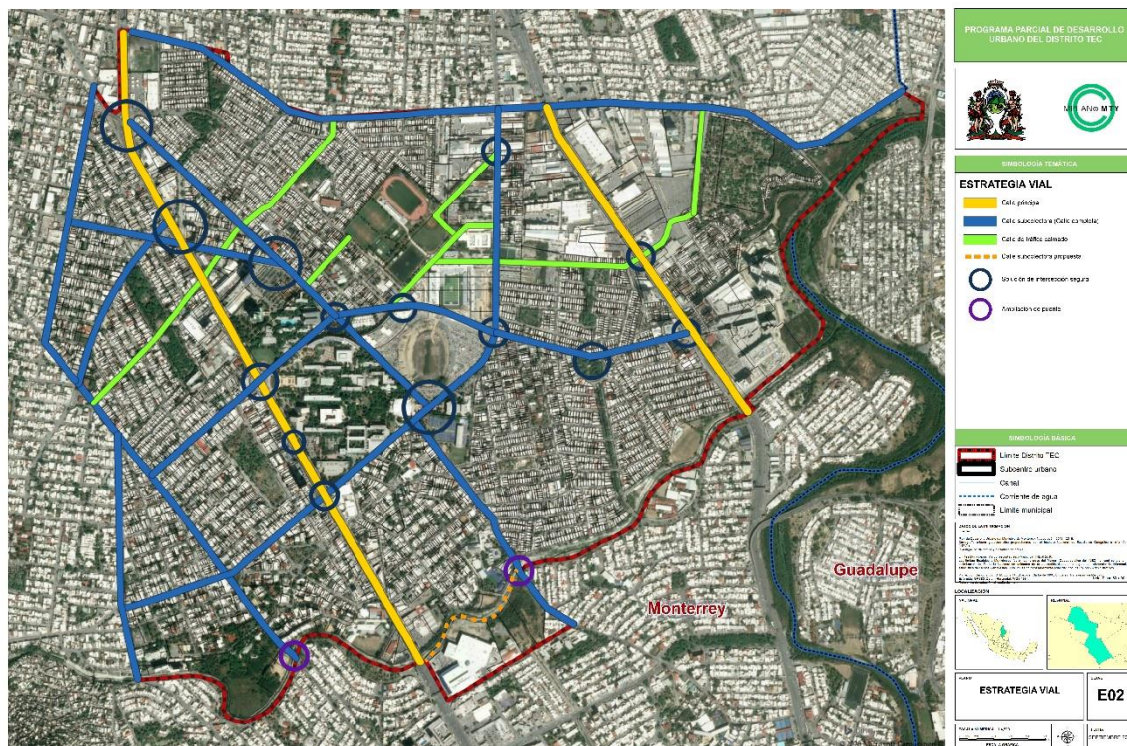
#### 5.4.1 Estrategia vial

Esta estrategia busca fortalecer la red vial existente y su capacidad de servicio, generando las condiciones de seguridad y eficiencia de acuerdo a la jerarquía de movilidad establecida por este Programa Parcial. Será fundamental promover la movilidad de personas sobre la movilidad de los vehículos;

- a. Consolidar e incrementar la eficiencia y seguridad vial del sistema vial existente en las vías primarias, Revolución y Eugenio Garza Sada a través de un Plan Maestro de regeneración para dichas vialidades;

- b. Rediseñar las vialidades identificadas en este programa de acuerdo a las características para cada componente de la vía según aplique;
- c. Elaborar y gestionar la ejecución de proyectos específicos que mejoren las condiciones de movilidad peatonal para las zonas que se identifican en este programa;
- d. Evaluar y en su caso implementar calles de tráfico calmado, de prioridad peatonal, infraestructura ciclista o peatonales en otras vialidades que así lo requieran de acuerdo a las necesidades del Distrito.

Figura 36 Estrategia vial (E02)



Fuente: Elaboración propia.

#### 5.4.2 Estrategia en sistemas de transporte

Busca impulsar y gestionar sistemas integrados de transporte urbano de alta calidad como eje rector del desarrollo de infraestructura en el Distrito, y promoción de la integración de las estrategias de movilidad no motorizada con las de racionalización del uso del automóvil y calidad de espacio público.

- a. Elaborar los estudios que permitan identificar las alternativas de movilidad más adecuadas para el Distrito;
- b. Implementar los estudios y alternativas de movilidad para el Distrito;
- c. Priorizar la implementación y operación de sistemas de transporte colectivo eficientes dentro del Distrito; y

- d. Establecer un reglamento de operación y logística para el transporte de carga dentro del Distrito.

### 5.4.3 Estrategia de estacionamientos

En materia de estacionamientos se promoverá el ordenamiento del espacio público, incrementando la disponibilidad y rotación del estacionamiento en vía pública, la seguridad para el peatón y los medios de movilidad no motorizados, esto de conformidad con lo señalado por el Plan Sectorial de Transporte y Vialidad del Área Metropolitana de Monterrey 2008-203 que señala al Distrito como una zona de atención especial al estacionamiento; lo anterior a través de las siguientes acciones específicas:

- a. Impulsar acciones para reducir las necesidades de circulación y el estacionamiento de vehículos privados;
- b. Promover la cultura de respeto al reglamento y regulaciones vigentes;
- c. Fomentar el estacionamiento al interior de los predios y la rotación de vehículos estacionados en la vía pública, para un mejor aprovechamiento del espacio público;
- d. Elaborar los estudios necesarios para implementación de políticas de administración y tarificación de estacionamiento en vía pública dentro del Distrito, mediante el convenio que al respecto se realice con la Autoridad Municipal competente y en donde se establezcan las zonas propicias para su implementación, las etapas de implementación, el sistema de recaudación y aplicación de recursos en la zona en obras y acciones de mejoramiento del espacio público en la colonia en donde se implemente esta política;
- e. Implementar los sistemas y políticas necesarias para la administración eficiente y tarificación del estacionamiento en la vía pública. Se deberá exceptuar del cobro a los vecinos residentes en la zona, mediante el sistema o instrumento de control correspondiente;
- f. Con relación al estacionamiento para vehículos de carga y descarga, se deberá aplicar de forma inmediata el Reglamento vigente correspondiente y en su caso, se deberán elaborar las adecuaciones pertinentes para reordenar este servicio;
- g. Ubicar estratégicamente estacionamientos fuera de la vía pública con las condiciones de técnicas acordes a las necesidades del entorno urbano; y
- h. Identificar modelos de inversión en coparticipación entre propietarios de predios e inversionistas, para la construcción y aprovechamiento de espacios ociosos en estacionamiento de largo plazo.

### 5.5 Estrategia de espacio público e imagen urbana

Mejorar las condiciones del espacio público, así como la sustentabilidad del mismo de acuerdo a los estándares internacionales de seguridad, accesibilidad, eficiencia y calidad, que fomenten un distrito compacto y caminable, con satisfactores urbanos en cercanía.

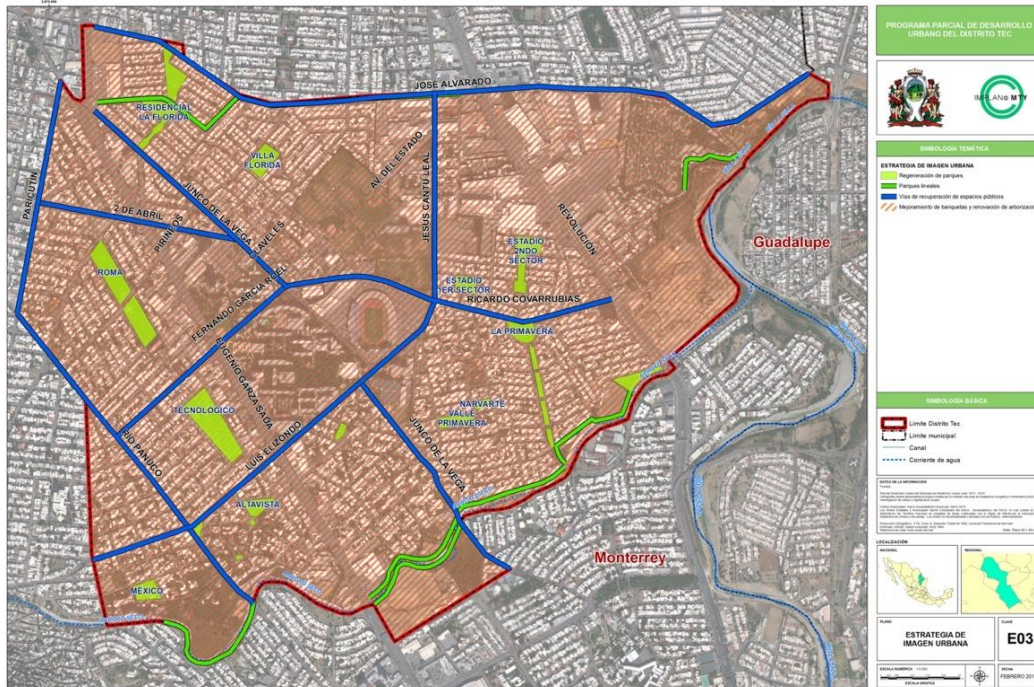
Los objetivos correspondientes a la Política de Espacio Público son:

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

Para alcanzar los objetivos planteados se propone establecer un Programa Integral de Manejo del Espacio Público de participación ciudadana que desarrolle proyectos orientados a:

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

Figura 40. Estrategia de Imagen Urbana (E03)



Fuente: Elaboración propia.

## 5.6 Estrategia de promoción y sostenibilidad del desarrollo

Transformar al Distrito en una zona diversa, que permita el fortalecimiento de la función habitacional y sea un detonador de proyectos de inversión, en zonas aptas para ese fin, que generen valor en la zona.

Los objetivos correspondientes a la Estrategia de Promoción y Sostenibilidad del Desarrollo son:

- Fortalecer la comunicación y convivencia de estudiantes, profesores e investigadores, con la comunidad vecinal del Distrito
- Habilitar espacios públicos y privados de uso público, para fomentar actividades de convivencia vecinal
- Fortalecer e impulsar el desarrollo económico de comercios y empresas nuevas y establecidas en el Distrito, promoviendo aquellas relacionadas con la innovación; y
- Mitigar al máximo el fenómeno de gentrificación incorporando a todos los sectores de la sociedad en los diversos programas y acciones en el Distrito.

Dentro de esta estrategia las acciones para impulsar el desarrollo económico e innovación dentro del Distrito estarán enfocadas a:

1. Impulsar en las Zonas de Mejoramiento Tipo C y Consolidación, la instalación de empresas de desarrollo tecnológico e innovación, u otras afines, no contaminantes;
2. Promover la reutilización de espacios en desuso en zonas de Mejoramiento Tipo B, C y Consolidación, para la instalación de nuevos usos habitacionales, comerciales y centros de trabajo;



3. Promover la generación de empleos diversos, relacionados con la innovación y su soporte así como de comercio y servicios en cercanía para toda la comunidad;
4. Establecer programas de vinculación académica con el sector productivo dentro del Distrito;
5. Generar un paquete de incentivos, en las zonas de Mejoramiento Tipo B, C y zonas de Consolidación, para la atracción de empresas dedicadas a la innovación, investigación y desarrollo de Tecnologías dentro del Distrito;
6. Crear programas para asesorar y apoyar el emprendimiento de negocios y empresas que se establezcan en el Distrito;
7. Establecer una agenda vinculada a programas de gobierno e instituciones no gubernamentales para la realización de actividades culturales en recintos y espacios públicos del Distrito; y
8. Desarrollo de proyectos y programas de vivienda adecuada, social e incluyente mediante la gestión de subsidios y esquemas financieros públicos y privados.

### 5.7 Estrategia de participación ciudadana y bienestar social

Fomentar la participación ciudadana en la toma de decisiones y acciones a realizar en el Distrito para fortalecer el sentido de corresponsabilidad y la colaboración en las acciones emprendidas dentro del marco del Programa Parcial.

Los objetivos correspondientes a la Estrategia de Participación Ciudadana y Bienestar Social son:

- Acompañar la vigilancia en el cumplimiento del Programa Parcial y de leyes y reglamentos en la materia y observar los posibles incumplimientos;
- Promover la participación e inclusión de los habitantes y actores involucrados en las dinámicas del Distrito para lograr una comunidad informada, comprometida, colaborativa, corresponsable e incluyente;
- Contribuir con acciones y elementos urbanos para disminuir la inseguridad de la zona;
- Fortalecer y ampliar el programa de Policía de Proximidad en la totalidad el Distrito;
- Fomentar la participación ciudadana en la toma de decisiones sobre el destino del DistritoTec, a título de colaboración ciudadana con carácter honorífico, rigiéndose por el principio de buena fe y con propósitos de interés general;
- Promover acciones y programas para la integración comunitaria de los habitantes del DistritoTec;
- Formalizar la figura de “Vecino Vigilante”, mediante la reforma a la normatividad correspondiente, para tener vecinos capacitados, certificados y acreditados debidamente, fungiendo como enlaces de la comunidad con las autoridades competentes;
- Crear programa de seguridad pública para el DistritoTec;

- Rediseñar y promover programas de vigilancia en distintas y nuevas modalidades.
- Impulsar la ubicación de módulos de vigilancia y atención ciudadana y definir su localización estratégica;
- Implementar programa de policía de barrio con una estrecha vinculación con los comités vecinales, residentes y comerciantes;
- Proponer modificaciones a reglamentos municipales, que permitan mejorar la participación ciudadana en materia de desarrollo urbano y de asignación de recursos públicos (presupuesto participativo);
- Fomentar la integración y convivencia comunitaria, a través del mejoramiento de los espacios públicos por medio de la creación de parques de bolsillo, para la realización de actividades recreativas y de esparcimiento;
- Promover la construcción colaborativa de infraestructura pública y arborización; y
- Promover la celebración de reuniones comunitarias.

Dentro de las acciones para alcanzar los objetivos de la Estrategia de Participación Ciudadana y Bienestar Social, el presente Programa Parcial plantea fortalecer y formalizar conforme a la Ley y Reglamento de Participación Ciudadana, la figura del Consejo de Vecinos del DistritoTec. Dicho consejo se encuentra integrado por los representantes de la Junta de Vecinos de cada colonia que esta formalmente constituida ante el Municipio de Monterrey, el gobierno del Estado y un representante del Tecnológico de Monterrey en su carácter de vecino. Son funciones de este Consejo del DistritoTec:

- a. Representar a los vecinos de las colonias que conforman al DistritoTec.
- b. Dar seguimiento, evaluar y proponer modificaciones al Programa Parcial.
- c. Presentar proyectos a través del mecanismo de “Presupuesto Participativo” del Municipio de Monterrey, en el marco de la normatividad aplicable.
- d. Ser enlace directo con las autoridades correspondientes para denuncia y seguimiento de casos en materia de seguridad, usos de suelo, construcciones, espacio público, vialidad, infraestructura, comercio, servicios, etc.
- e. Solicitar y recibir información de solicitudes ingresadas a la dependencia municipal competente en materia de desarrollo urbano, relativas a proyectos ubicados en el DistritoTec, así como información de autorizaciones otorgadas;
- f. Coadyuvar con las autoridades Federales, Estatales y Municipales competentes en programas y proyectos.
- g. Coadyuvar con el Organismo Promotor de Regeneración Urbana en la observancia del Programa Parcial.

- h. Observar la administración de los recursos administrados por el Fideicomiso de DistritoTec; y
- i. Participar en los diversos proyectos, programas y regulaciones que incidan en el DistritoTec.

## 5.8 Estrategia de medio ambiente y calidad del aire

Los objetivos correspondientes a la Estrategia de Medio Ambiente y Calidad del Aire son:

- Rejuvenecer e incrementar la masa vegetal del Distrito;
- Alcanzar estándares internacionales en materia de consumo de energía en la vía pública;
- Implementación de políticas sustentables para el manejo de residuos de todo tipo;
- Establecer acciones para mejorar la calidad del aire;
- Establecer acciones para controlar la contaminación sonora; y
- Establecer acciones para el consumo de energías limpias.

Los programas y líneas de acción para el cuidado del medio físico natural y el equilibrio de los diferentes ecosistemas de la zona abarcan los siguientes conceptos

- a. Manejo de Desechos (Regulación, Reciclaje e Impacto cero), en coordinación con la autoridad municipal competente y/o concesionario del servicio de recolección de desechos.
- b. Forestación
  - i. Regulación (Especies nativas)
  - ii. Mantenimiento (podas)
  - iii. Reforestación
- c. Estrategias ambientales para la recuperación del ecosistema del Arroyo Seco y Río La Silla
- d. Energía
  - i. Promoción de sistemas pasivos de ahorro de energía
  - ii. Utilización de Tecnología para la eficiencia en el consumo energético
  - iii. Promoción de la instalación de fuentes de producción de energías limpias a nivel Distrito
- e. Agua
  - i. Captación y aprovechamiento de agua de lluvia en parques y áreas verdes
  - ii. Promoción del reciclaje de aguas grises y negras
  - iii. Absorción sustentable de agua de lluvia en parques y áreas verdes
- f. Aire

- i. Promover la instalación de sistemas de medición de la calidad del aire particulares dentro del Distrito
- ii. Promover acciones para mejorar la calidad del aire
- g. Contaminación Sonora
  - i. Promover una cultura de autorregulación para evitar la contaminación por ruido en la zona
  - ii. Promover la inspección y vigilancia de los focos de contaminación por ruido en la zona

## 5.9 Estrategia de vivienda adecuada

Como objetivos principales, la Estrategia de Vivienda Adecuada busca:

- Promover la oferta de diversas tipologías de vivienda segura, digna, asequible y socialmente integrada al Distrito;
- Impulsar el desarrollo de mecanismos que promuevan opciones de financiamiento para que el sector privado ofrezca viviendas adecuadas de bajo costo en cumplimiento con los estándares que aseguren la calidad de construcción;
- Propiciar el desarrollo de proyectos habitacionales en vacíos urbanos dentro del Distrito; y
- Promover la seguridad jurídica de inquilinos y propietarios e incentivar la inversión en vivienda de alquiler.

## PARTE VI. NIVEL NORMATIVO

El presente Programa Parcial, en congruencia con los niveles superiores de planeación define los instrumentos normativos necesarios para regular el aprovechamiento de los lotes o predios ubicados en el Distrito.

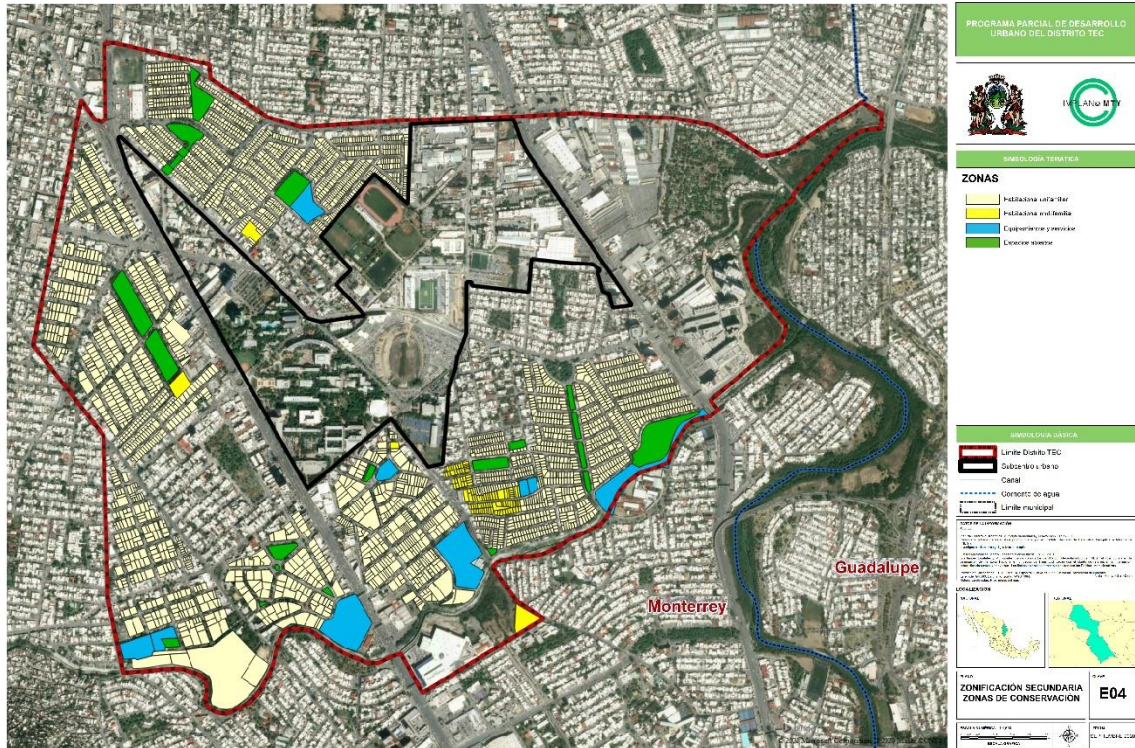
### 6.1 Zonas de Conservación

#### 6.1.1 Zonificación secundaria en Zonas de Conservación

Los usos de suelo al interior de las zonas de conservación del Distrito se definen como sigue:

- Habitacional Unifamiliar (HU): Este uso se aplica al interior de las colonias habitacionales, donde los usos complementarios podrán desarrollarse en Centros de Barrio;
- Habitacional Multifamiliar (HM): Este uso aplica en zonas habitacionales, donde se permite la vivienda unifamiliar y multifamiliar, así como usos comerciales y de servicio complementarios a la vivienda. Los usos permitidos se establecen en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo;
- Centros de Barrio (CB): Son espacios abiertos (parques, plazas y jardines), destinados para la recreación, esparcimiento y convivencia, así como los predios e inmuebles que se ubican frente a éstos, en donde se podrán desarrollar actividades comerciales y de servicio de bajo impacto y complementarias a la vivienda. Los usos permitidos se establecen en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo.
- Equipamiento y Servicios: Zonas o predios utilizados o previstos para el establecimiento de instalaciones que tienen como finalidad atender las necesidades de la población en materia de salud, educación, cultura, asistencia social y demás servicios. En estas zonas se permitirán los usos establecidos en la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo.

Figura 37. Zonificación Secundaria: usos de suelo en zonas de conservación (E04)



Fuente: Elaboración propia

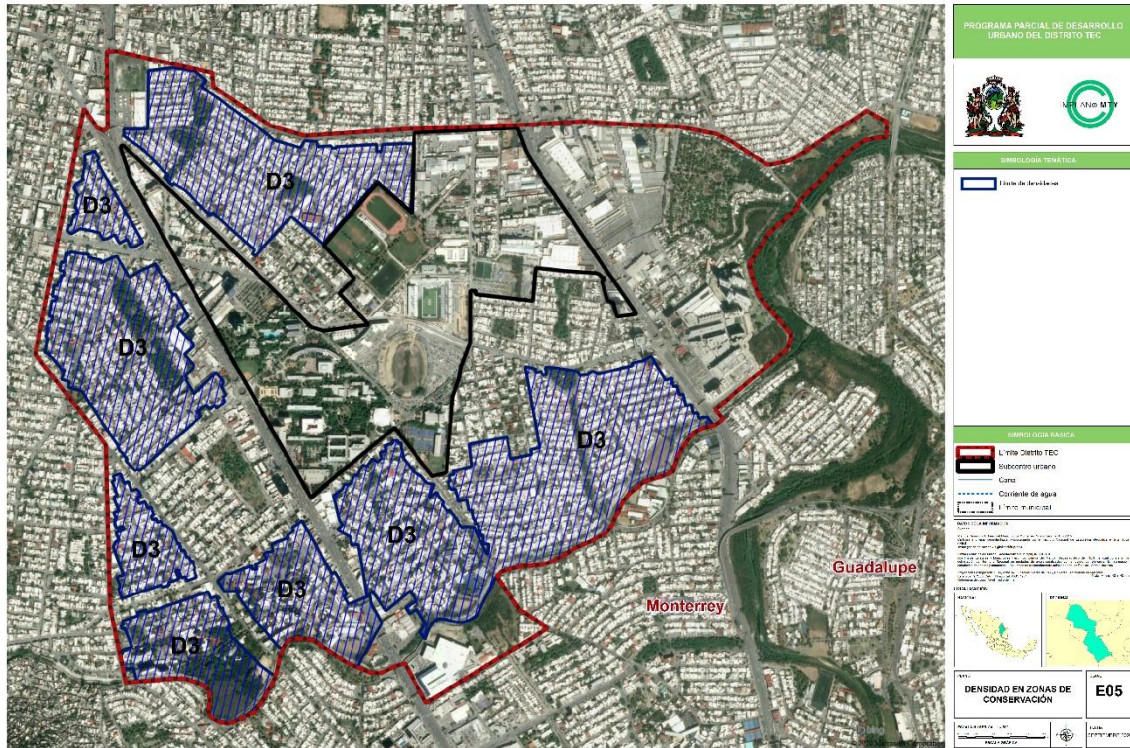
### 6.1.2 Densidad y lineamientos urbanísticos en Zonas de Conservación

De acuerdo con lo establecido en la LAHOTDU para el estado de Nuevo León, en los planes y programas de desarrollo urbano la densidad expresada será Densidad Bruta de Viviendas por Hectárea.

Así mismo, en las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 -cero punto setenta y cinco.

La densidad base para los lotes o predios dentro del Distrito se establece según el Mapa de Densidad (E05) a continuación:

Figura 38. Densidad en zonas de Conservación (E05)



Fuente: Elaboración propia

Para los predios o lotes ubicados dentro de la Zona de Conservación, definida en el presente Programa Parcial, aplicarán las siguientes Densidades y Lineamientos Urbanísticos:

Tabla 15. Densidades y Lineamientos Urbanísticos Zonas de Conservación

ZONA	Clasificación de la zona.		Densidad Viv./Ha.	Lineamientos			
				COS Máx	CUS Máx.	CAAV Min.	Altura (Niveles)
Conservación	D3	Densidad Baja	45	0.7	1.5	0.15	3

1. Los usos y destinos del suelo permitidos y condicionado serán los que se indiquen en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Estacionamiento, en tanto que los usos y destinos que no estén enlistados en la citada Matriz, serán considerados de acuerdo a las leyes y reglamentos vigentes.
2. Para los usos del suelo diferentes a la vivienda, que sean permitidos o condicionados en las zonas habitacionales, se les aplicarán los mismos lineamientos urbanísticos establecidos para la zona habitacional, según la zona donde se ubiquen.

3. El requerimiento de cajones de estacionamiento, según el uso del suelo pretendido, será de acuerdo a lo que disponga la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Estacionamiento.
4. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 253 de la Ley, los espacios para el estacionamiento de vehículos, podrán solucionarse de la siguiente manera:
  - a. Al interior del predio
  - b. En predios cercanos ubicados dentro de un radio de 500 metros, en cuyo caso se deberá realizar mejoras al espacio público que comunica a ambos predios, para formar sendas o parques lineales. El proyecto propuesto deberá comprobar el uso de estacionamiento y ser aprobado por la autoridad municipal competente.
  - c. Mediante programa de movilidad, en zonas donde el estacionamiento en vía pública esté regulado. El programa precisará los medios de transporte, públicos o privados, con que resolverá la demanda generada por el inmueble, ya sea para solucionar la demanda total o parcialmente de la edificación. El proyecto propuesto deberá ser aprobado por la autoridad competente en la materia.
  - d. En los predios ubicados en centros de barrio, no aplicara el requerimiento de cajones de estacionamiento.
5. En los predios ubicados en Corredor Urbano, los usos del suelo, las densidades y los lineamientos urbanísticos, serán según lo establecido para las zonas clasificadas como de Consolidación.

### 6.1.3 Usos del suelo y estacionamiento en Zonas de Conservación

Los usos y destinos del suelo en las zonas secundarias que se indican en este plan, se determinan mediante el instrumento normativo denominado “Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo y estacionamiento” para las zonas que se determinen como de Conservación, que regula la permisibilidad de los diferentes usos y destinos del suelo por cada zona secundaria que conforman al área de estudio.

Los usos del suelo establecidos en estas matrices, se ajustan a lo definido en el Artículo 148 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, de la siguiente manera:

- **✓ Permitidos:** los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.
- **© Condicionados:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de



condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su programa de desarrollo urbano, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.

- **X Prohibidos:** los que por sus características se consideren incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento de la zona de que se trate, que contravengan lo dispuesto en la Ley, programas de desarrollo urbano u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes.

Tabla 16. Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo y estacionamiento

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA - DISTRITO TEC									
MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO									
			HABITACIONAL UNIFAMILIAR	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	EQUIPAMIENTOS	ESPACIOS ABIERTOS	ESTACIONAMIENTO	UNIDAD	
FUNCIÓN	CLAVE	SUBGÉNERO	D1, D2, D3	HM	ES	EA			
1. HABITACIONAL	<b>1.1 VIVIENDA</b>								
	1.1.1	UNIFAMILIAR	*	*	X	X	1	Vivienda	
	1.1.2	MULTIFAMILIAR	X	*	1,3	X	1	Vivienda	
2. COMERCIO	<b>2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS</b>						1 cajón		
	2.1.1	ABARROTES (SIN VENTA DE ALCOHOL), FRUTERÍAS, TORTILLERÍA, PANADERÍA, CARNICERÍA, DULCERÍAS Y MISCELÁNEAS.	1,5	*	1	1	50	m2	
	<b>2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES</b>								
	2.2.1	DISCOS, MUEBLERÍA, LINEA BLANCA, TIENDA DE MÚSICA, FARMACIAS, ROPA, CALZADO, TELAS, ALFOMBRAS, CORTINAS, ACCESORIOS, FARMACIAS, LABORATORIO, FOTOGRAFÍA, JOYERÍA, ÓPTICAS Y REGALOS.	1,2,5,9	1,2,5,9	X	X	50	m2	
	2.2.2	FLORES, TIENDAS DE NUTRICIÓN, MERCERÍA, ARTESANÍAS, PAPELERÍA, REVISTARÍA Y LIBRERÍA.	1,2,5,9	1,2,5,9	1,9	X	50	m2	
	2.2.3	MASCOTAS Y ANIMALES DOMÉSTICOS.	1,2,5,9	1,2,5,9	X	X	50	m2	
	2.2.4	VIVEROS.	1,2,5,9	1,2,5,9	1,9	1,9	60	m2	
	2.2.5	VINOS Y LICORES, CIGARROS Y PUROS.	1,2,5,9,10	1,2,5,9,10	X	X	50	m2	
	2.2.6	VENTA DE AGUA PURIFICADA.	1,2,5,9	1,2,5,9	1,9	1,9	50	m2	
	2.2.7	ARTÍCULOS DE LIMPIEZA PARA EL HOGAR.	1,2,5,9	1,2,5,9	X	X	50	m2	
	2.2.8	VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS Y CIGARROS CON SERVICIO AL CARRO (SERVICAR).	X	X	X	X	NA	NA	
	2.2.9	FERTILIZANTES Y PLAGUICIDAS.	X	X	X	X	NA	NA	
	2.2.10	JUJETERÍA Y BICICLETAS.	1,2,5	1,5	X	X	50	m2	
	<b>2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES</b>								
	2.3.1	PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES, TIENDAS DEPARTAMENTALES, TIENDAS DE AUTOSERVICIO Y SUPERMERCADOS.	1,2,5,6,9	1,2,5,6,9	X	X	50	m2	
	2.3.2	TIENDAS DE CONVENIENCIA (SIN VENTA DE ALCOHOL).	1,2,5,9	*	*	*	50	m2	
	2.3.3	TIENDAS DE CONVENIENCIA (CON VENTA DE ALCOHOL).	1,2,5,10	1,2,5	X	X	50	m2	
	2.3.4	DEPOSITOS CON VENTA DE ABARROTES.	1,2,5,10	1,2,5	X	X	50	m2	
	2.3.5	DEPOSITO SIN VENTA DE ABARROTES.	1,2,5,6	1,2,5,6	X	X	50	m2	
	2.3.6	MERCADO O CENTRAL DE ABASTOS.	1,2,5,6	1,2,5,6	X	X	50	m2	
	<b>2.4 COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS EXPLOSIVOS Y FLAMABLES</b>								
	2.4.1	UNIDAD DE CARBURACIÓN, GASOLINERAS, GASERAS, GAS LICUADO COMBUSTIBLE (CON ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLES).	X	X	X	X	NA	NA	
	<b>2.5 VENTA DE MATERIALES</b>								
	2.5.1	MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN Y REFACCIONES PARA APARATOS ELÉCTRICOS, DOMÉSTICOS Y DE OFICINA.	1,2,5,6,9	1,2,5,6,9	X	X	50	m2	
	2.5.2	FERRERÍA, TILPALERÍA, PLOMERÍA Y VIDRIERÍA.	1,2,5,6,9	1,5,6,9	X	X	50	m2	
	<b>2.6 VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS</b>								
	2.6.1	AGENCIA DE AUTOMÓVILES, MAQUINARIA AGRÍCOLA, CAMIONES, TRANSPORTE DE CARGA, MOTOCICLETAS Y LANCHAS, REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES.	X	X	X	X	NA	NA	
	2.6.2	VENTA Y ALMACENAJE DE AUTOPARTES USADAS.	X	X	X	X	NA	NA	
	3. SERVICIOS	<b>3.1 SERVICIOS PERSONALES</b>							
		3.1.1	SAUNA, CLÍNICA DE BELLEZA Y DEPILACIÓN, PELUQUERÍA, BARBERÍA, ESTÉTICA Y SALONES DE BELLEZA.	1,2,5,6	1,6	1,2,6,9	X	60	m2
		3.1.2	ESTUDIO FOTOGRAFICO.	1,2,5,6	1,2,5,6	1,6,9	X	60	m2
		3.1.3	ALQUILER DE ROPA, LAVANDERÍA Y TINTORERÍA, SASTRERÍA Y TALLERES DE COSTURA, REPARACIÓN DE CALZADO.	1,5,6	1,5,6	1,6,9	X	60	m2
3.1.4		AGENCIA DE VIAJES.	1,2,5,6	1,2,5,6	1,6,9	X	60	m2	
3.1.5		ALQUILER DE SILLAS, MESAS Y LOZA.	1,2,5,6	1,2,5,6	1,6,9	X	60	m2	
3.1.6		ALQUILER DE VEHÍCULOS.	1,2,5,6	1,2,5,6	1,6,9	X	60	m2	
3.1.7		CERRAJERÍAS.	1,2,5,6	1,2,5,6	1,6,9	X	60	m2	
3.1.8		CIBERCAFÉS.	1,2,5	1,2,5	1,9	1,9	60	m2	
3.1.9		TATUAJES, ARETES Y PERFORACIONES.	1,2,5,6	1,2,5,6	X	X	60	m2	
3.1.10		MINI BODEGAS, ALQUILER DE MUDANZAS, PLATAFORMAS Y GRÚAS.	1,2,5,6	1,2,5,6	X	X	60	m2	
<b>3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES</b>									
3.2.1		REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE APARATOS ELECTRODOMÉSTICOS Y DE OFICINA.	1,2,5,6	1,2,5,6	X	X	60	m2	
3.2.2		LIMPIEZA DE OFICINAS, HOGARES E INDUSTRIA Y MANTENIMIENTO DE JARDINES.	1,2,5,6	1,2,5,6	1,6,9	X	60	m2	
3.2.3		MAQUILA Y PLOTTEO DE PLANOS, CENTROS DE COPIADO, IMPRENTAS Y ENCUADERNACIONES.	1,2,5,6	1,5,6	1,6,9	X	60	m2	
3.2.4		REPARACIÓN Y TAPICERÍA DE MUEBLES.	1,2,5,6	1,2,5,6	X	X	60	m2	
3.2.5		SERVICIOS ESPECIALIZADOS (FUMIGACIÓN, IMPERMEABILIZACIÓN).	1,2,5,6	1,2,5,6	X	X	60	m2	
3.2.6		INCUBADORAS Y ACELERADORAS DE EMPRESAS.	1,2,5,6	1,5,6	1,5,6	X	60	m2	
<b>3.3 SERVICIOS AUTOMOTRICES</b>									

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA - DISTRITO TEC								
MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO								
			HABITACIONAL UNIFAMILIAR	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	EQUIPAMIENTOS	ESPACIOS ABIERTOS	ESTACIONAMIENTO	UNIDAD
FUNCIÓN	CLAVE	SUBGÉNERO	D1, D2, D3	HM	ES	EA		
	3.3.1	VENTA Y REPARACIÓN DE PARABRISAS, AUTO LAVADO AUTOMATIZADO PARA VEHÍCULOS, LAVADO Y ENGRASADO, TAPICERÍA AUTOMOTRIZ, ENDEREZADO Y PINTURA AUTOMOTRIZ, MODIFICACIÓN DE VEHÍCULOS.	1,2,4,5,6,9	1,2,4,5,6,9	X	X	75	m2
	3.3.2	VULCANIZADORA, ALINEACIÓN Y BALANCEO, VENTA Y MONTAJE DE LLANTAS.	1,2,4,5,6,9	1,2,4,5,6,9	X	X	75	m2
	3.3.3	TALLER ELÉCTRICO, TALLER MECÁNICO AUTOMOTRIZ, VENTA, INSTALACIÓN Y CARGA DE ACUMULADORES, REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE TRÁILERES, GRÚAS Y VEHÍCULOS PESADOS.	1,2,4,5,6,9	1,2,4,5,6,9	X	X	75	m2
<b>3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>								
	3.4.1	REFRESQUERÍA, NEVERÍA, PALETERÍAS, CAFÉ, RESTAURANTES Y FONDAS.	1,2,5,6	1,2,5,6	1,3,6,9	1,3,11	50	m2
	3.4.2	TAQUERÍAS, ANTOJITOS, COMIDA RÁPIDA Y COMIDA PARA LLEVAR.	1,2,5,6	1,2,5,6	1,3,6,9	X	50	m2
	3.4.3	RESTAURANTE-BAR, BARES, CANTINAS Y CERVECERÍAS.	1,2,5,6,10	1,2,5,6,10	X	X	50	m2
	3.4.4	VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS PREPARADAS PARA LLEVAR.	X	X	X	X	NA	NA
<b>3.5 ENTRETENIMIENTO</b>								
	3.5.1	CENTRO DE CONVENCIONES, AUDITORIO, TEATRO, CINE, SALA DE CONCIERTOS, TEATRO AL AIRE LIBRE.	X	X	1	1	6	Asientos
	3.5.2	AUTO-CINEMAS, FERIAS O CIRCOS TEMPORALES.	X	X	X	X	NA	NA
	3.5.3	DISCOTECAS Y SALONES DE BAILE, CENTRO NOCTURNO, SALONES DE BAILE CON RODEO.	X	X	X	X	NA	NA
	3.5.4	CABARET, RESTAURANTE - BAR CON BAILE DE TUBO.	X	X	X	X	NA	NA
	3.5.5	RENTA DE COMPUTADORAS CON INTERNET.	1,2,5,6	1,2,5,6	1	1	50	m2
	3.5.6	VIDEOJUEGOS.	1,2,5,6	1,2,5,6	X	X	50	m2
	3.5.7	PARQUE DE DIVERSIONES (TERRESTRES Y ACUÁTICOS), CENTRO RECREATIVO.	X	1,2,5,6	X	X	50	m2
	3.5.8	JUEGOS DE MESA, MAQUINAS TRAGAMONEDAS, CASA DE APUESTAS, CASAS DE JUEGO, CENTROS DE APUESTAS, CASINOS, SALAS DE SORTEO, CASAS DE JUEGO Y SIMILARES.	X	X	X	X	NA	NA
<b>3.6 DEPORTES Y ESPARCIMIENTO</b>								
	3.6.1	DANZA, EJERCICIOS AERÓBICOS, GIMNASIO MENOR 200 METROS CUADRADOS Y ARTES MARCIALES.	1,2,5,6	1,5,6	1,6,9	X	50	m2
	3.6.2	GIMNASIO MAYOR 200 METROS CUADRADOS.	1,2,5,6	1,2,5,6	X	X	50	m2
	3.6.3	ESTADIOS DEPORTIVOS. (CON CAPACIDAD PARA MAS DE 3,000 PERSONAS) Y ARENA DEPORTIVA.	X	X	1,6,9	X	6	Asientos
	3.6.4	LIENZO CHARRO, PLAZA DE TOROS, PALENQUE, VELÓDROMO, GALGODROMO, HIPODROMO Y AUTÓDROMO.	X	X	X	X	NA	NA
	3.6.5	ESTADIOS DEPORTIVOS. (CON CAPACIDAD MENOR A 3,000 PERSONAS), CLUB DEPORTIVO, ALBERCAS, CANCHAS DEPORTIVAS, BALNEARIOS, BOLICHES, BILLARES, PATINAJE SOBRE RUEDAS Y HIELO, CENTRO PARA ESCALAR.	1,2,5,6	1,2,5,6	1,6,9	X	Sujeto a dictamen	
	3.6.6	CAMPO DE TIRO.	X	X	X	X	NA	NA
	3.6.7	CAMPOS DE GOLF, CAMPOS DE ENTRENAMIENTO.	1,2,5,6	1,2,5,6	X	X	1500	m2
<b>3.7 RECREACIÓN SOCIAL</b>								
	3.7.1	CLUB SOCIAL Y SALONES PARA EVENTOS SOCIALES.	1,2,4,5,6,9	1,2,4,5,6,9	1	1	50	m2
	3.7.2	SALÓN DE FIESTAS INFANTILES Y QUINTAS PARA EVENTOS SOCIALES.	1,2,5,6,9	1,2,4,5,6,9	X	X	50	m2
<b>3.8 ALOJAMIENTO</b>								
	3.8.1	CASA DE ASISTENCIA, CASA DE HUÉSPEDES.	1,5,6	1,5,6	1,6	1,6	1 cada 4.5	Habitaciones
	3.8.2	HOTELES, HOSTALES Y POSADAS.	1,2,3,5,6,9	1,2,3,5,6,9	X	X	1 cada 4.5	Habitaciones
	3.8.3	ESTACIONAMIENTO PARA CASA REMOLQUES.	X	X	X	X	NA	NA
	3.8.4	MOTELES, HOTEL DE PASO.	X	X	X	X	NA	NA
<b>3.9 ADMINISTRACIÓN PRIVADA</b>								
	3.9.1	OFICINAS ADMINISTRATIVAS, OFICINAS CORPORATIVAS Y NOTARIAS, CASA DE BOLSA, CASA DE CAMBIO, BANCOS, SERVICIOS FINANCIEROS, CAJA DE AHORROS Y SEGUROS.	1,2,3,5,6,9	1,3,5,6,9	X	X	60	m2
	3.9.2	CASA DE EMPENO, CASAS DE PRÉSTAMO.	X	X	X	X	NA	NA
<b>3.10 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA</b>								
	3.10.1	OFICINAS GUBERNAMENTALES DE LOS TRES NIVELES, Y ORGANISMOS PÚBLICOS, OFICINAS DE SINDICATOS Y PARTIDOS POLÍTICOS, CONSULADOS Y EMBAJADAS.	1,2,5,6	1,2,5,6	1,9	1,9	60	m2
<b>3.11 SEGURIDAD Y JUSTICIA</b>								
	3.11.1	CASETAS DE VIGILANCIA.	.	.	.	.	NA	NA
	3.11.2	CENTRALES DE POLICIA, TRANSITO CUARTEL DE BOMBEROS, CUARTEL DE PROTECCIÓN CIVIL.	1,2,5,6	1,2,5,6	.	.	60	m2
	3.11.3	JUZGADOS, TRIBUNALES Y MINISTERIOS PÚBLICOS, CASETA DE POLICIA, PROTECCIÓN CIUDADANA.	1,2,5,6	1,2,5,6	.	.	60	m2
	3.11.4	CENTRO DE READAPTACIÓN SOCIAL (C.E.R.E.S.O.) Y DE REHABILITACIÓN.	X	X	X	X	NA	NA
	3.11.5	SEGURIDAD PRIVADA Y TRASLADO DE VALORES.	1,2,5,6	1,2,5,6	X	X	50	m2
	3.11.6	ENCIERRO DE VEHÍCULOS.	X	X	X	X	NA	NA
<b>3.12 SERVICIOS RELIGIOSOS</b>								

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA - DISTRITO TEC							
MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO							
		HABITACIONAL UNIFAMILIAR	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	EQUIPAMIENTOS	ESPACIOS ABIERTOS	ESTACIONAMIENTO	UNIDAD
FUNCIÓN	CLAVE	SUBGÉNERO	D1, D2, D3	HM	ES	EA	
	<b>3.12 SERVICIOS RELIGIOSOS</b>						
	3.12.1	CENTROS RELIGIOSOS, SEMINARIOS, CONVENTOS, TEMPLOS Y LUGARES DE CULTO.	1,2,4,6	1,2,4,6	1,4,6	1,4,6	60 m2
	<b>3.13 SERVICIOS FUNERARIOS</b>						
	3.13.1	CREMATORIOS	X	X	X	X	NA NA
	3.13.2	FUNERARIAS Y CAPILLAS DE VELACIÓN.	X	1,2,5,6,9	X	X	50 m2
	3.13.3	COLUMBARIOS / OSARIOS.	1,2,5,6,9	1,2,5,6,9	X	X	50 m2
	3.13.4	CEMENTERIOS.	X	X	X	X	NA NA
	<b>3.14 COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE</b>						
	3.14.1	AGENCIA DE CORREOS, TELÉGRAFOS Y TELÉFONOS.	1,2,5,6	1,2,5,6	1,2,6	1,2,6	60 m2
	3.14.2	BASES DE TAXIS.	2,5,6	2	2	2	Sujeto a dictamen
	3.14.3	ANTENAS Y TORRES DE TELECOMUNICACIÓN	6,8	6,8	6,8	6,8	150 m2
	3.14.4	ESTACIONES DE TV Y/O RADIO.	1,2,5,6,9	1,2,5,6,9	1,6,9	X	50 m2
	3.14.5	CENTROS DE DISTRIBUCIÓN DE MENSAJERÍA Y PAQUETERÍA.	1,2,5,6,9	1,2,5,6,9	1,6,9	X	50 m2
	3.14.6	ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS.	1,2,5,6,8	1,2,5,6,8	=	X	NA NA
	3.14.7	TERMINAL PARA AUTOBUSES DE PASAJEROS URBANOS Y FORÁNEOS.	1,2,5,6	1,2,5,6	X	X	150 m2
	3.14.8	TERMINAL DE TRANSPORTES DE CARGA Y FERROCARRIL DE CARGA Y PASAJEROS.	1,2,5,6	1,2,5,6	X	X	150 m2
	3.14.9	PENSIONES PARA TRANSPORTE DE CARGA.	X	X	X	X	NA NA
	3.14.10	HELIPUERTOS.	1,2,5,8,10,11	1,2,5,8,10,11	1,6,8,10,11	1,6,8,10,11	Sujeto a dictamen
	3.14.11	CENTROS DE ATENCIÓN AL CLIENTE VIA TELEFÓNICA Y ESTUDIOS DE GRABACIÓN	1,2,6,9	1,2,6,9	1,6,9	X	60 m2
	<b>3.15 SALUD</b>						
	3.15.1	CENTROS DE SALUD, CONSULTORIOS, DISPENSARIOS, CENTRO GERIÁTRICO, HOSPITALES, CLÍNICAS Y LABORATORIOS.	1,2,6,9	1,2,6,9	1,6,9	X	60 m2
	3.15.2	PUESTOS DE SOCORRO Y UNIDADES DE EMERGENCIA.(CRUZ ROJA, CRUZ VERDE)	1,2,6,9	1,2,6,9	1,6,9	1,6,9	70 m2
	<b>3.16 ASISTENCIA SOCIAL</b>						
	3.16.1	GUARDERÍAS.	1,6,9	1,6,9	1,6,9	X	150 m2
	3.16.2	CASAS DE CUNAS, ORFANATOS, HOGARES PARA INDIGENTES, ALBERGUES, ESTANCIAS INFANTILES Y ESTANCIAS PARA ANCIANOS, ASILOS, CENTRO DE INTEGRACIÓN JUVENIL Y FAMILIAR.	1,2,6,9	1,2,6,9	1,6,9	X	150 m2
	<b>3.17 ASISTENCIA ANIMAL</b>						
	3.17.1	CENTRO ANTIRRÁBICO, PERRERA MUNICIPAL.	X	X	1,6	1,6	150 m2
	3.17.2	CLÍNICAS Y HOSPITALES VETERINARIOS, ESTANCIA DE LARGO PLAZO PARA MASCOTAS Y VENTA DE MASCOTAS.	1,2,3,5,6	1,2,3,5,6	X	X	60 m2
	3.17.3	CONSULTORIOS VETERINARIOS.	1,2,5,6	1,2,5,6	1,6	X	60 m2
	3.17.4	SALONES DE CORTE Y ESTÉTICA PARA MASCOTAS.	1,2,5,6	1,2,5,6	X	X	60 m2
	<b>3.18 EDUCACIÓN</b>						
	3.18.1	JARDIN DE NIÑOS.	1,6,9	1,6,9	1,6,9	X	1 cada 1.5 Aulas
	3.18.2	PRIMARIA	1,6,9	1,6,9	1,6,9	X	215 m2
	3.18.3	SECUNDARIA	1,6,9	1,6,9	1,6,9	X	215 m2
	3.18.4	EDUCACIÓN ESPECIAL, PREPARATORIA, NORMALES, INSTITUTOS TÉCNICOS, ACADEMIAS, UNIVERSIDADES, TECNOLÓGICO Y CENTROS DE EDUCACIÓN CONTINUA.	1,2,6,9	1,2,6,9	1,6,9	X	70 m2
	3.18.5	OBSERVATORIOS METEOROLÓGICOS Y ASTRONÓMICOS, CENTROS DE INVESTIGACIÓN, DESARROLLO E INNOVACIÓN Y CAMPOS EXPERIMENTALES.	1,2,6,9	1,2,6,9	1,6,9	X	70 m2
	<b>3.19 CULTURA</b>						
	3.18.1	ACUARIOS.	1,2,5,6,9	1,2,5,6,9	1,6,9	1,6,9	80 m2
	3.18.2	MUSEOS, SALAS DE EXPOSICIÓN, BIBLIOTECAS, HEMEROTECAS, PINACOTECAS, CENTROS CULTURALES, CASAS DE CULTURA, GALERÍAS DE ARTE, RESTAURACIÓN / CURADURÍAS DE ARTE. CENTRO CULTURAL Y EDUCATIVO	1,2,5,6,9	1,2,5,6,9	1,6,9	1,6,9	120 m2
	3.18.3	ZOOLOGÍCOS.	X	X	1,6,9	1,6,9	200 m2 de terreno
4. INDUSTRIA	<b>4.1 INDUSTRIA ARTESANAL</b>						
	4.1.1	ELABORACIÓN DE PASTELES, DULCES, MERMELADAS, SALSAS Y SIMILARES	1,2,5,6	1,2,5,6	X	X	285 m2
	4.1.2	PELETERÍA, TALABARTERÍA, COSTURA, CERÁMICA, JOYERÍA Y ORFEBRERÍA, PAILERÍA, TORNOS, AFILADORIAS, FRESADORAS, RECTIFICADORAS, HERRERÍA, SOLDADURIA, CARPINTERÍA Y EBANISTERÍA.	1,2,5,6	1,2,5,6	X	X	285 m2
	<b>4.2 INDUSTRIA</b>						
	4.2.1	LIGERA	X	X	X	X	NA NA
	4.2.2	PESADA	X	X	X	X	NA NA
	<b>4.3 INDUSTRIA DE ALMACENAMIENTO Y RECICLAJE</b>						
	4.3.1	DE CHATARRA (RECICLAJE)	X	X	1,9	1,9	400 m2
	4.3.2	DE PAPEL Y CARTÓN (RECICLAJE)	X	X	1,9	1,9	400 m2
	4.3.3	DE PRODUCTOS ELECTRÓNICOS (RECICLAJE)	X	X	1,9	X	400 m2

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA - DISTRITO TEC								
MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO								
			HABITACIONAL UNIFAMILIAR	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	EQUIPAMIENTOS	ESPACIOS ABIERTOS	ESTACIONAMIENTO	UNIDAD
FUNCIÓN	CLAVE	SUBGÉNERO	D1, D2, D3	HM	ES	EA		
	4.3.4	DE PRODUCTOS INOCUOS SIN RIESGO, CENTROS DE DISTRIBUCIÓN.	X	X	6, 11	6, 11	400	m2
	4.3.5	BODEGA DE PRODUCTOS CON RIESGO.	X	X	X	X	NA	NA
	4.3.6	DE PRODUCTOS MOLESTOS	X	X	6, 11	6, 11	400	m2
	4.3.7	DE PRODUCTOS QUÍMICOS (LISTADOS EN LA NOM-052-SEMARNAT-2005)	X	X	X	X	NA	NA
	4.3.8	DE PRODUCTOS QUÍMICOS (NO LISTADOS EN LA NOM-052-SEMARNAT-2005)	X	X	X	X	NA	NA
5. INFRAESTRUCTURA	<b>5.1 INFRAESTRUCTURA</b>							
	5.1.1	ESTACIÓN O SUBESTACION DE ENERGÍA ELÉCTRICA.	X	X	6, 11	6, 11	150	m2
	5.1.2	ESTACIÓN O SUBESTACION DE PRESIÓN DE GAS, BOMBEO DE AGUA.	X	X	X	X	NA	NA
	5.1.3	DE TRATAMIENTO DE AGUAS NEGRAS Y GRISES.	6, 11	6, 11	6, 11	6, 11	150	m2
	5.1.4	PARQUES EÓLICOS, PARQUES DE GENERACIÓN DE ENERGÍA SOLAR.	X	X	6, 11	6, 11	150	m2
	5.1.5	TANQUES DE AGUA	6, 11	6, 11	6, 11	6, 11	150	m2
	5.1.6	TANQUES DE COMBUSTIBLES, REFINERIAS, DE GAS DOMESTICO, INDUSTRIAL (ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN), INCINERACIÓN Y PROCESAMIENTO DE RESIDUOS, RELLENOS SANITARIOS Y ESTACIONES DE TRANSFERENCIA.	X	X	X	X	NA	NA
6. ÁREAS VERDES	<b>6.1 ESPACIOS ABIERTOS Y ÁREAS VERDES</b>							
	6.1.1	JARDINES, PARQUES, EXPLANADAS, PLAZAS CÍVICAS, PRESAS, ESTANQUES Y LAGOS.	.	.	.	.	NA	NA
			<b>.</b> PERMITIDO	<b>1,2,5,6,7</b> CONDICIONADO				
<b>CONDICIONANTES</b>								
1	SUJETO A CUMPLIR CON LOS LINEAMIENTOS DE ESTACIONAMIENTO, CONSIDERANDO LOS USOS COMPLEMENTARIOS Y LO INDICADO EN ESTE PROGRAMA.							
2	SOLO SE PERMITEN EN VIALIDADES PRIMARIAS, COLECTORAS Y SUBCOLECTORAS							
3	SUJETO A FACILIDADES ESTABLECIDAS EN LOS REGLAMENTOS Y LEYES VIGENTES.							
4	SUJETO A EJECUTAR LAS OBRAS QUE SEAN NECESARIAS SEGUN EL ESTUDIO DE IMPACTO DE MOVILIDAD, PREVIA CONSTRUCCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y AL VISTO BUENO DE LA DEPENDENCIA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO.							
5	SUJETO A HORARIO NOCTURNO DE PROVEEDORES							
6	SUJETO A CONTROL AMBIENTAL: NO SE PERMITE EMITIR POLVOS, HUMOS O PARTICULAS AL AMBIENTE, NO EMITIR RUIDOS MAYORES A LO ESTABLECIDO EN LAS LEYES Y REGLAMENTOS, NO EMITIR OLORES, INSTALAR CONTENEDORES PARA ALMACENAMIENTO DE RESIDUOS SOLIDOS.							
7	SUJETO AL PAGO DE APORTACIONES POR APROVECHAMIENTOS OPTATIVOS CONDICIONADOS.							
8	SUJETO A CONTRATACIÓN DE SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRA TERCEROS.							
9	DESCENSO Y ASCENSO DE USUARIOS DENTRO DEL MISMO PREDIO, NO SOBRE LA VIALIDAD.							
10	DEBERÁN DE ESTAR LOCALIZADOS A LA DISTANCIA DE INSTITUCIONES EDUCATIVAS, SOCIALES Y DE ASISTENCIA SOCIAL DEFINIDA POR LAS LEYES Y REGLAMENTOS VIGENTES.							
11	SUJETO A DICTAMEN TÉCNICO DEL MUNICIPIO Y VISTO BUENO DE PROTECCION CIVIL.							
12	CONDICIONADO A ESTAR SOBRE UNA VIALIDAD COLECTORA O SUBCOLECTORA.							
<b>NOTAS</b>								
1	TODOS LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO DEBERÁN DE CUMPLIR CON LO ESTABLECIDO EN LOS REGLAMENTOS Y LEYES VIGENTES.							
2	TODOS LOS USO DE SUELO PERMITIDOS DEBERÁN CUMPLIR CON LA NORMA DE ESTACIONAMIENTOS. PODRÁN APLICAR ESTRATEGIAS DE USOS COMPLEMENTARIOS Y LOS MECANISMOS SEÑALADOS EN ESTE DOCUMENTO, PARA REDUCIR EL NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.							
3	LA VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS EN CUALQUIER MODALIDAD REQUIERE SU RESPECTIVA LICENCIA, INDEPENDIEMENTE DE LO INDICADO EN ESTA MATRIZ.							
4	LOS USOS QUE ESTÉN UBICADOS EN ZONAS DE USO MIXTO, PODRÁN OMITIR LA NORMA DE ESTACIONAMIENTO SIEMPRE Y CUANDO CUENTEN CON UN DICTAMEN FAVORABLE DEL MUNICIPIO.							
5	SUJETO A CUMPLIR CON LOS LINEAMIENTOS DE IMAGEN URBANA, QUE SEÑALE EL MUNICIPIO.							
6	SOLICITAR ESTUDIO DE IMPACTO DE MOVILIDAD DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LOS REGLAMENTOS Y LEYES VIGENTES.							

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

- Hoteles. Uso de suelo principal alojamiento. Usos complementarios, administración, restaurante interior, bodegas, gimnasio.
- Hospitales. Usos de suelo principales: Consultorios, hospitalización y aulas escolares. Usos complementarios: Laboratorios, quirófanos, imagenología, servicios, bodegas,

administración, cafetería, tiendas de artículos médicos, tiendas de regalos, medicina nuclear y servicios oncológicos.

- c. Centros educativos. Usos de suelo principales: aulas escolares y oficinas. Usos complementarios: Cafeterías, Taquerías, Teatro, Estadios, Arenas deportivas, Canchas e instalaciones deportivas, Bibliotecas, Centros culturales, Galerías de arte, Salas de proyección, Salas para conferencias, Hoteles, Casetas de vigilancia, Centros de investigación, desarrollo e innovación, Campos experimentales, Laboratorios, Centros de emprendimiento, Institutos técnicos y académicos, Incubadoras y aceleradoras, Tiendas de conveniencia, Maquila y ploteo de planos, centros de copiado, imprentas y encuadernaciones, Nevería, paleterías, café, restaurantes y fondas, Jardines de niños, Guarderías, Museos, Salas de exposición, Bodegas, Bancos, Caja de ahorro y servicio, y dormitorios para estudiantes y maestros.
- d. Edificios multifamiliares. Uso principal, vivienda y oficinas para profesionistas. Usos complementarios: jardín de niños, guarderías, tiendas de productos básicos, abarrotes, fruterías, tortillería, panadería, carnicería, dulcerías y misceláneas, florerías, papelerías, bodegas y amenidades de uso exclusivo de los residentes y usuarios internos.

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

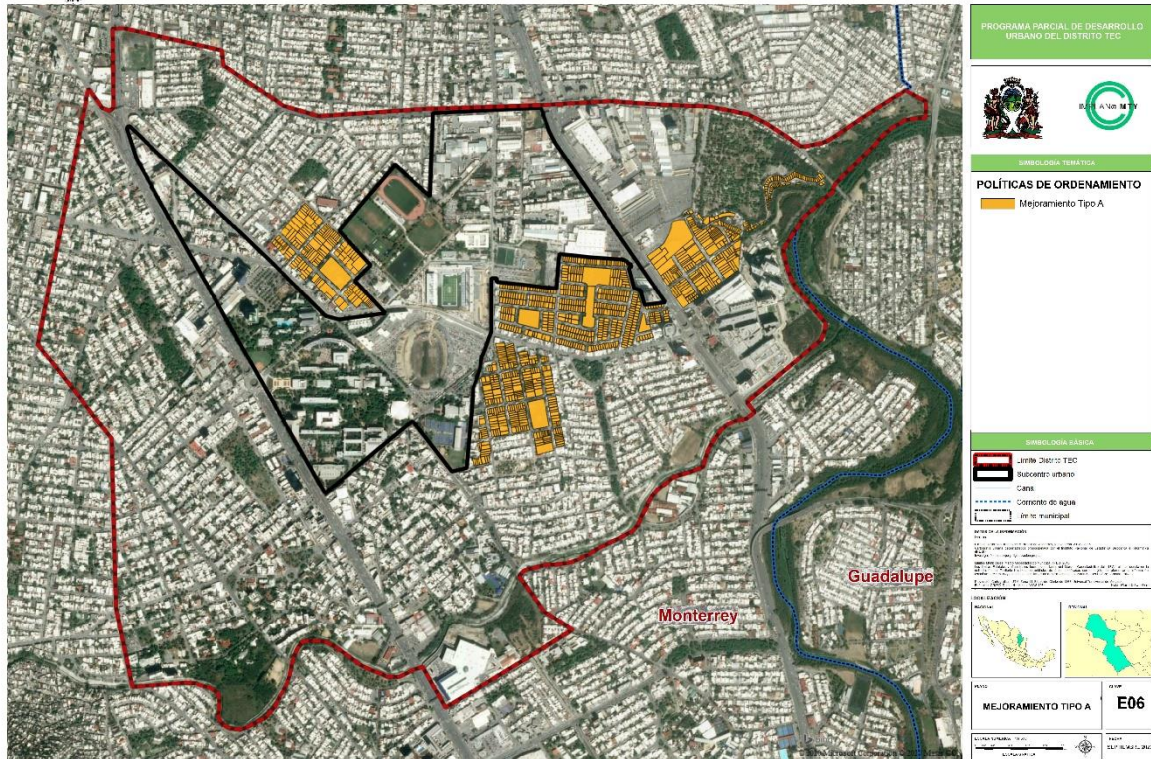
## 6.2. Zonas de No Conservación

Conforme a la estrategia de Ordenamiento y Desarrollo Urbano definida en el capítulo 5 de este programa Parcial, las zonas de No Conservación al interior del DistritoTec se clasifican en Mejoramiento y Consolidación. De acuerdo a su ubicación dentro del DistritoTec las Zonas de Mejoramiento se subclasifican en Mejoramiento Tipo A, Mejoramiento tipo B y Mejoramiento tipo C; mientras que las Zonas de Consolidación se subclasifican en Subcentro Urbano y Calle Principal.

### 6.2.1 Zonas de Mejoramiento tipo A

Las zonas de mejoramiento tipo A se encuentran en las colonias Ladrillera, Cerro de la Silla, Narvarte y Estadio de acuerdo con el Mapa E06.

Figura 39.Zonas de Mejoramiento tipo A (E06)



Fuente: Elaboración propia

Los lineamientos a seguir en estas zonas son los siguientes:

1. El COS máximo será de 0.80 y el CAAV mínimo será de 0.10
2. La altura de las edificaciones será:
  - a. En calles locales, será de hasta 3 niveles. (ZH)
  - b. En calles subcolectoras, será de hasta 4 niveles (CBI)
  - c. En calles colectoras, será de hasta 5 niveles (CMI)
3. Se seguirán los lineamientos de usos del suelo establecidos para las Zonas de Conservación. Para permitir cualquier uso del suelo, diferente a la vivienda multifamiliar, se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:
  - a. Que no amenacen la seguridad e integridad de las personas, para lo cual los interesados deberán presentar el estudio de seguridad estructural, avalado por especialista en materia estructural.
  - b. Que no amenacen la salud de las personas, para lo cual deberá presentar dictamen favorable o visto bueno de la dependencia municipal competente.
  - c. Que no rebasen la capacidad de los servicios de agua y drenaje y de electricidad, para lo cual deberá presentar dictamen favorable o visto bueno del organismo competente en la prestación del servicio correspondiente o en su caso establezca las medidas de mitigación correspondientes

- d. Que no afecten la movilidad de la zona en donde se ubica el predio, para lo cual deberá presentar el estudio de Movilidad correspondiente, en donde se asegure que la edificación no afectará la movilidad de la zona en donde se ubica el inmueble o en su caso establezca las medidas de mitigación correspondientes.
  - e. Las demás condicionantes que establezcan en Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y demás aplicables.
4. Podrán acceder a la densificación máxima establecida en la Ley Estatal de Desarrollo Urbano siempre y cuando:
- a. No amenacen la seguridad e integridad de las personas, para lo cual los interesados deberán presentar el estudio de seguridad estructural, avalado por especialista en materia estructural.
  - b. No se rebase la capacidad de los servicios de agua y drenaje y de electricidad, para lo cual deberá presentar dictamen favorable o visto bueno del organismo competente en la prestación del servicio correspondiente, o en su caso establezca las medidas de mitigación correspondientes.
  - c. No afecte la movilidad de la zona en donde se ubica el predio, para lo cual deberá presentar el estudio de Movilidad correspondiente, en donde se asegure que la edificación no afectará la movilidad de la zona en donde se ubica el inmueble o en su caso establezca las medidas de mitigación correspondientes.
  - d. Las anteriores condicionantes no aplicaran para la vivienda unifamiliar.
  - e. Las demás condicionantes que establezcan el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y demás aplicables.
5. El promovente de las licencias de uso de suelo, edificación, construcción o urbanización del suelo, deberá realizar las obras de mitigación, que establezcan los estudios técnicos correspondientes o las que determine la autoridad competente de acuerdo a dichos estudios. En su caso podrá darse cumplimiento a esta obligación al realizar las aportaciones que les corresponda, según se establezca en los convenios que al efecto realicen los promoventes con las prestadoras de servicios correspondientes.
6. El requerimiento de cajones de estacionamiento, según el uso del suelo pretendido, será de acuerdo a las siguientes opciones:
- a. De acuerdo al requerimiento señalado para las zonas de Conservación, a través de la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Estacionamiento. El cual podrá ser solucionado al interior del predio o en predios cercanos dentro de un radio de 500 metros, debiendo realizar las mejoras al espacio público que comunica a ambos predios, para formar sendas o parques lineales, en cuyo caso el proyecto deberá ser aprobado por la autoridad municipal competente.

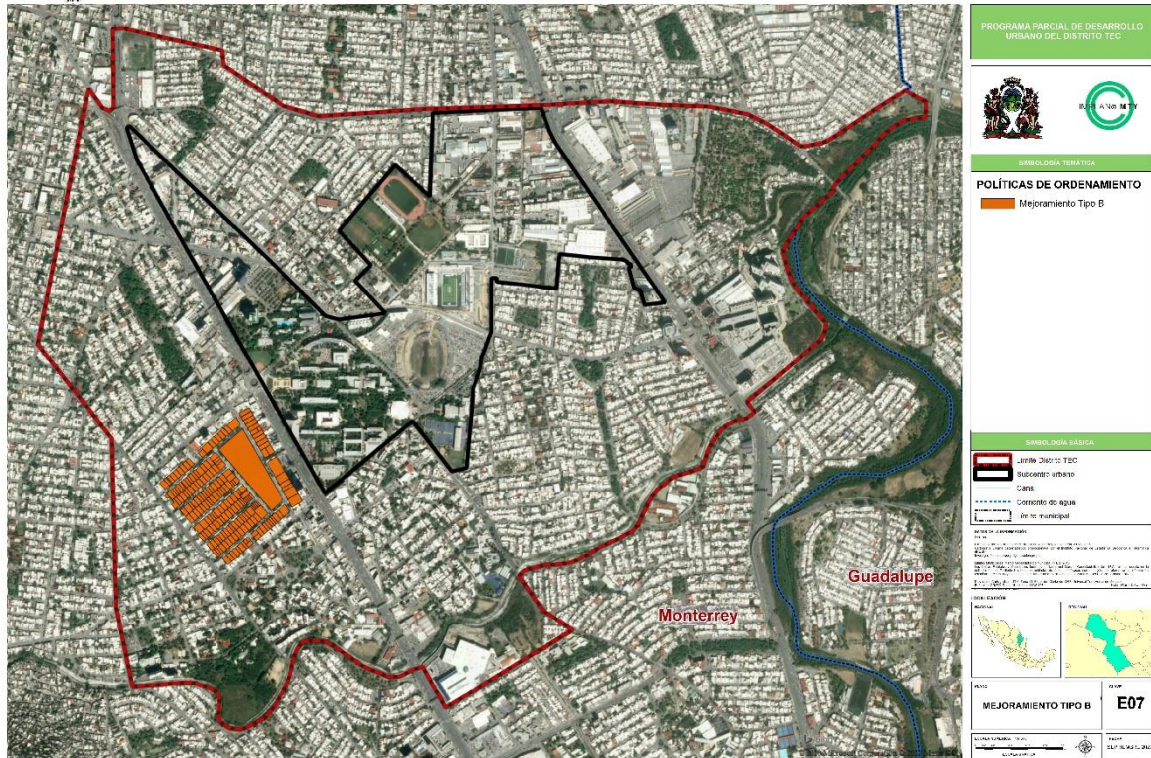


- b. De conformidad con la demanda que se determine en el estudio de Movilidad correspondiente, pudiendo ser solucionada dicha demanda al interior del predio o en predios cercanos, conforme al inciso anterior.
  - c. Mediante programa de movilidad, donde se precise los medios de transporte, públicos o privados, con que resolverá la demanda generada por el inmueble. Esta solución podrá ser para solucionar la demanda total o parcialmente y el proyecto propuesto deberá ser aprobado por la autoridad competente en la materia.
7. En los nuevos fraccionamientos y conjuntos urbanos bajo régimen de propiedad en condominio, se fomentará la mezcla de usos del suelo, ya sea mediante corredores urbanos, centros de barrio o zonas de comercio y servicio complementarios a la vivienda, esto de conformidad con lo dispuesto por el último párrafo del artículo 208 de la Ley.

## 6.2.2 Zonas de Mejoramiento tipo B

La zona de mejoramiento tipo B se encuentra en la colonia Tecnológico de acuerdo con el Mapa E07.

Figura 40 Zonas de Mejoramiento Tipo B (E07)



Fuente: Elaboración propia

Los lineamientos a seguir en estas zonas son los siguientes:

1. El COS máximo será de 0.80 y el CAAV mínimo será de 0.10
2. En las edificaciones ubicadas en zonas de mejoramiento Tipo B, se sujetarán a las siguientes alturas conforme a la jerarquía de la vialidad en que se ubique el predio:

Altura base libre:

- a. En calles locales, será de hasta 3 niveles. (ZH)
- b. En calles subcolectoras, será de hasta 4 niveles (CBI)

Los promotores o desarrolladores podrán acceder de manera optativa a una mayor altura de edificaciones, siempre que participen en el mejoramiento de las condiciones urbanas que garanticen las condiciones seguridad, movilidad, imagen urbana y del espacio público conforme a la visión establecida para estas zonas en el presente programa parcial.

Altura máxima optativa condicionada:

- a. En calles locales, será de hasta 6 niveles. (ZH)

b. En calles subcolectoras, será de hasta 8 niveles (CBI)

Conforme a lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley General de Asentamientos Humanos y el artículo 91 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; los promotores o desarrolladores interesados en acceder este aprovechamiento optativo, deberán participar en la mitigación de los impactos generados por dicho beneficio, a través del financiamiento de las acciones para mejoramiento de las capacidades de las infraestructuras y equipamientos municipales en el DistritoTec.

El mecanismo para acceder de forma optativa a este incremental en altura, será a través del Fideicomiso DistritoTec mediante la aportación previa al trámite de licencia.

Los interesados en obtener el incremento en la altura base establecida en el Programa Parcial, deberán pagar a la Autoridad municipal competente, de conformidad a la legislación fiscal aplicable, una contribución por aprovechamiento o derecho optativo equivalente al 50% del valor que se tendría que pagar por el suelo necesario para albergar los metros cuadrados a incrementar, con base en la siguiente fórmula:

$$PA=M2E*VM2*PC$$

Dónde:

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

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

$$M2E=((Alt\_Max - Alt\_B)/Alt\_B)]*m2T$$

Dónde:

Alt\_Max es la altura máxima posible  
Alt\_B es la altura base  
m2T son los metros cuadrados del terreno

*NOTA: por ejemplo, si se tiene un predio en una calle local con una altura base de 4 niveles en un predio de 1,000 m<sup>2</sup>; podría incrementar su aprovechamiento a una altura de hasta 8 niveles, una vez realizado el pago por aprovechamiento al Fideicomiso público DistritoTec conforme a la fórmula establecida.*

Los predios que accedan este beneficio optativo de altura, deberán también sujetarse a los lineamientos de disposición de construcción y configuración de edificación dispuestos en los capítulos 6.3.3 y 6.3.4 del presente reglamento para los polígonos de actuación.

Los recursos aportados por este concepto al Fideicomiso DistritoTec, deberán destinarse para las obras, acciones y programas establecidos en este Programa Parcial en cualquier zona dentro del polígono del DistritoTec.

3. Se seguirán los lineamientos de usos del suelo establecidos para las Zonas de Conservación. Para permitir cualquier uso del suelo, diferente a la vivienda multifamiliar, se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

- a. Que no amenacen la seguridad e integridad de las personas, para lo cual los interesados deberán presentar el estudio de seguridad estructural, avalado por especialista en materia estructural.
- b. Que no amenacen la salud de las personas, para lo cual deberá presentar dictamen favorable o visto bueno de la dependencia municipal competente.
- c. Que no rebasen la capacidad de los servicios de agua y drenaje y de electricidad, para lo cual deberá presentar dictamen favorable o visto bueno del organismo competente en la prestación del servicio correspondiente o en su caso establezca las medidas de mitigación correspondientes
- d. Que no afecten la movilidad de la zona en donde se ubica el predio, para lo cual deberá presentar el estudio de Movilidad correspondiente, en donde se asegure que la edificación no afectará la movilidad de la zona en donde se ubica el inmueble o en su caso establezca las medidas de mitigación correspondientes.
- e. Las demás condicionantes que establezcan en Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y demás aplicables.

4. Podrán acceder a la densificación máxima establecida en la Ley Estatal de Desarrollo Urbano siempre y cuando:

- a. No amenacen la seguridad e integridad de las personas, para lo cual los interesados deberán presentar el estudio de seguridad estructural, avalado por especialista en materia estructural.
- b. No se rebase la capacidad de los servicios de agua y drenaje y de electricidad, para lo cual deberá presentar dictamen favorable o visto bueno del organismo competente en la prestación del servicio correspondiente, o en su caso establezca las medidas de mitigación correspondientes.

- c. No afecte la movilidad de la zona en donde se ubica el predio, para lo cual deberá presentar el estudio de Movilidad correspondiente, en donde se asegure que la edificación no afectará la movilidad de la zona en donde se ubica el inmueble o en su caso establezca las medidas de mitigación correspondientes.
  - d. Las anteriores condicionantes no aplicaran para la vivienda unifamiliar.
  - e. Las demás condicionantes que establezcan el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y demás aplicables.
5. El promovente de las licencias de uso de suelo, edificación, construcción o urbanización del suelo, deberá realizar las obras de mitigación, que establezcan los estudios técnicos correspondientes o las que determine la autoridad competente de acuerdo a dichos estudios. En su caso podrá darse cumplimiento a esta obligación al realizar las aportaciones que les corresponda, según se establezca en los convenios que al efecto realicen los promoventes con las prestadoras de servicios correspondientes.
6. El requerimiento de cajones de estacionamiento, según el uso del suelo pretendido, será de acuerdo a las siguientes opciones:
- a. De acuerdo al requerimiento señalado para las zonas de Conservación, a través de la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Estacionamiento. El cual podrá ser solucionado al interior del predio o en predios cercanos dentro de un radio de 500 metros, debiendo realizar las mejoras al espacio público que comunica a ambos predios, para formar sendas o parques lineales, en cuyo caso el proyecto deberá ser aprobado por la autoridad municipal competente.
  - b. De conformidad con la demanda que se determine en el estudio de Movilidad correspondiente, pudiendo ser solucionada dicha demanda al interior del predio o en predios cercanos, conforme al inciso anterior.
  - c. Mediante programa de movilidad, donde se precise los medios de transporte, públicos o privados, con que resolverá la demanda generada por el inmueble. Esta solución podrá ser para solucionar la demanda total o parcialmente y el proyecto propuesto deberá ser aprobado por la autoridad competente en la materia.
7. En los nuevos fraccionamientos y conjuntos urbanos bajo régimen de propiedad en condominio, se fomentará la mezcla de usos del suelo, ya sea mediante corredores urbanos, centros de barrio o zonas de comercio y servicio complementarios a la vivienda, esto de conformidad con lo dispuesto por el último párrafo del artículo 208 de la Ley.

### 6.2.3 Zonas de Mejoramiento tipo C (Calles completas)

Las zonas de mejoramiento tipo C se encuentran distribuidas en el Distrito a lo largo de las calles subcolectoras definidas en este programa parcial como Calles Completas de acuerdo con el Mapa E08.

Figura 41 Zonas de Mejoramiento Tipo C (E08)



Fuente: Elaboración propia

Los lineamientos a seguir en estas zonas son los siguientes:

1. El COS máximo será de 0.80 y el CAAV mínimo será de 0.10
2. En las edificaciones ubicadas en zonas de mejoramiento Tipo B, se sujetarán a las siguientes alturas conforme a la jerarquía de la vialidad en que se ubique el predio:

Altura base libre:

- a. En Calles Completas, será de hasta 5 niveles. (ZH)

Los promotores o desarrolladores podrán acceder de manera optativa a una mayor altura de edificaciones, siempre que participen en el mejoramiento de las condiciones urbanas que garanticen las condiciones seguridad, movilidad, imagen urbana y del espacio público conforme a la visión establecida para estas zonas en el presente programa parcial.

Altura máxima optativa:

- a. En Calles Completas, será de hasta 10 niveles (CMI)

Conforme a lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley General de Asentamientos Humanos y el artículo 91 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; los promotores o desarrolladores interesados en acceder este aprovechamiento optativo, deberán participar en la mitigación de los impactos generados por dicho beneficio, a través del financiamiento de las acciones para mejoramiento de las capacidades de las infraestructuras y equipamientos municipales en el DistritoTec.

El mecanismo para acceder de forma optativa a este incremental en altura, será a través del Fideicomiso DistritoTec mediante la aportación previa al trámite de licencia.

Los interesados en obtener el incremento en la altura base establecida en el Programa Parcial, deberán pagar a la Autoridad municipal competente, de conformidad a la legislación fiscal aplicable, una contribución por aprovechamiento o derecho optativo equivalente al 50% del valor que se tendría que pagar por el suelo necesario para albergar los metros cuadrados a incrementar, con base en la siguiente formula:

$$PA=M2E*VM2*PC$$

Dónde:

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

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

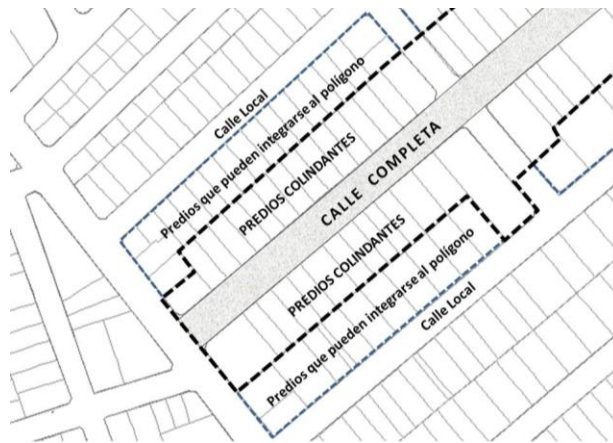
$$M2E=((Alt\_Max-Alt\_B)/Alt\_B )]*m2T$$

Dónde:

- Alt\_Max es la altura máxima posible
- Alt\_B es la altura base
- m2T son los metros cuadrados del terreno

NOTA: por ejemplo, si se tiene un predio en una calle local con una altura base de 5 niveles en un predio de 1,000 m<sup>2</sup>; podría incrementar su aprovechamiento a una altura de hasta 10 niveles, una vez realizado el pago por aprovechamiento al Fideicomiso público DistritoTec conforme a la fórmula establecida.

Los predios colindantes a aquellos que tengan frente sobre una Calle Completa, podrán acceder a los mismos aprovechamientos de altura optativos. Para ello se requerirá establecer una fusión o una asociación en participación con los predios con frente a la calle completa, debiendo solucionar los accesos vehiculares por la Calle Completa, y quedando permitido solo accesos peatonales sobre la calle local al interior de las colonias.



Los predios que accedan este beneficio optativo de altura, deberán también sujetarse a los lineamientos de disposición de construcción y configuración de edificación dispuestos en los capítulos 6.3.3 y 6.3.4 del presente reglamentos para los polígonos de actuación.

Los recursos aportados por este concepto al Fideicomiso DistritoTec, deberán destinarse para las obras, acciones y programas establecidos en este Programa Parcial en cualquier zona dentro del polígono del DistritoTec.

3. Se seguirán los lineamientos de usos del suelo establecidos para las Zonas de Conservación. Para permitir cualquier uso del suelo, diferente a la vivienda multifamiliar, se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

- a. Que no amenacen la seguridad e integridad de las personas, para lo cual los interesados deberán presentar el estudio de seguridad estructural, avalado por especialista en materia estructural.
- b. Que no amenacen la salud de las personas, para lo cual deberá presentar dictamen favorable o visto bueno de la dependencia municipal competente.



- c. Que no rebasen la capacidad de los servicios de agua y drenaje y de electricidad, para lo cual deberá presentar dictamen favorable o visto bueno del organismo competente en la prestación del servicio correspondiente o en su caso establezca las medidas de mitigación correspondientes
  - d. Que no afecten la movilidad de la zona en donde se ubica el predio, para lo cual deberá presentar el estudio de Movilidad correspondiente, en donde se asegure que la edificación no afectará la movilidad de la zona en donde se ubica el inmueble o en su caso establezca las medidas de mitigación correspondientes.
  - e. Las demás condicionantes que establezcan en Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y demás aplicables.
4. Podrán acceder a la densificación máxima establecida en la Ley Estatal de Desarrollo Urbano siempre y cuando:
- a. No amenacen la seguridad e integridad de las personas, para lo cual los interesados deberán presentar el estudio de seguridad estructural, avalado por especialista en materia estructural.
  - b. No se rebase la capacidad de los servicios de agua y drenaje y de electricidad, para lo cual deberá presentar dictamen favorable o visto bueno del organismo competente en la prestación del servicio correspondiente, o en su caso establezca las medidas de mitigación correspondientes.
  - c. No afecte la movilidad de la zona en donde se ubica el predio, para lo cual deberá presentar el estudio de Movilidad correspondiente, en donde se asegure que la edificación no afectará la movilidad de la zona en donde se ubica el inmueble o en su caso establezca las medidas de mitigación correspondientes.
  - d. Las anteriores condicionantes no aplicaran para la vivienda unifamiliar.
  - e. Las demás condicionantes que establezcan el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y demás aplicables.
5. El promovente de las licencias de uso de suelo, edificación, construcción o urbanización del suelo, deberá realizar las obras de mitigación, que establezcan los estudios técnicos correspondientes o las que determine la autoridad competente de acuerdo a dichos estudios. En su caso podrá darse cumplimiento a esta obligación al realizar las aportaciones que les corresponda, según se establezca en los convenios que al efecto realicen los promoventes con las prestadoras de servicios correspondientes.
6. El requerimiento de cajones de estacionamiento, según el uso del suelo pretendido, será de acuerdo a las siguientes opciones:
- a. De acuerdo al requerimiento señalado para las zonas de Conservación, a través de la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Estacionamiento. El cual podrá ser solucionado

al interior del predio o en predios cercanos dentro de un radio de 500 metros, debiendo realizar las mejoras al espacio público que comunica a ambos predios, para formar sendas o parques lineales, en cuyo caso el proyecto deberá ser aprobado por la autoridad municipal competente.

b. De conformidad con la demanda que se determine en el estudio de Movilidad correspondiente, pudiendo ser solucionada dicha demanda al interior del predio o en predios cercanos, conforme al inciso anterior.

c. Mediante programa de movilidad, donde se precise los medios de transporte, públicos o privados, con que resolverá la demanda generada por el inmueble. Esta solución podrá ser para solucionar la demanda total o parcialmente y el proyecto propuesto deberá ser aprobado por la autoridad competente en la materia.

7. En los nuevos fraccionamientos y conjuntos urbanos bajo régimen de propiedad en condominio, se fomentará la mezcla de usos del suelo, ya sea mediante corredores urbanos, centros de barrio o zonas de comercio y servicio complementarios a la vivienda, esto de conformidad con lo dispuesto por el último párrafo del artículo 208 de la Ley.

#### 6.2.4 Zonas de Consolidación

Las Zonas de Consolidación en DistritoTec se clasifican en dos tipos de acuerdo a su ubicación:

- Subcentro Urbano (SB)
- Corredor Urbano o Calle Principal (NO CU)

Para aquellas zonas determinadas de Consolidación se aplicarán los siguientes lineamientos generales:

1. El COS máximo será de 0.80 y el CAAV mínimo será de 0.10
2. La altura de las edificaciones será de acuerdo a la dimensión del predio:
  - i. En terrenos de hasta 1,000 M<sup>2</sup>, será hasta 12 niveles (CAI y SCU)
  - ii. En terrenos mayores a 1,000 M<sup>2</sup>, será Libre. (CAI y SCU)

Para predios dentro del polígono delimitado como Subcentro Urbano regirán estos lineamientos de alturas, independientemente de la jerarquía de la vialidad colindante al predio en cualquiera de sus frentes.

3. Se seguirán los lineamientos de usos del suelo establecidos para las Zonas de Conservación. Para permitir cualquier uso del suelo, diferente a la vivienda multifamiliar, se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:
  - a. Que no amenacen la seguridad e integridad de las personas, para lo cual los interesados deberán presentar el estudio de seguridad estructural, avalado por especialista en materia estructural.
  - b. Que no amenacen la salud de las personas, para lo cual deberá presentar dictamen favorable o visto bueno de la dependencia municipal competente.
  - c. Que no rebasen la capacidad de los servicios de agua y drenaje y de electricidad, para lo cual deberá presentar dictamen favorable o visto bueno del organismo competente en la prestación del servicio correspondiente o en su caso establezca las medidas de mitigación correspondientes
  - d. Que no afecten la movilidad de la zona en donde se ubica el predio, para lo cual deberá presentar el estudio de Movilidad correspondiente, en donde se asegure que la edificación no afectará la movilidad de la zona en donde se ubica el inmueble o en su caso establezca las medidas de mitigación correspondientes.
  - e. Las demás condicionantes que establezcan en Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y demás aplicables.
4. Podrán acceder a la densificación máxima establecida en la Ley Estatal de Desarrollo Urbano siempre y cuando:
  - a. No amenacen la seguridad e integridad de las personas, para lo cual los interesados deberán presentar el estudio de seguridad estructural, avalado por especialista en materia estructural.
  - b. No se rebase la capacidad de los servicios de agua y drenaje y de electricidad, para lo cual deberá presentar dictamen favorable o visto bueno del organismo competente en la prestación del servicio correspondiente, o en su caso establezca las medidas de mitigación correspondientes.
  - c. No afecte la movilidad de la zona en donde se ubica el predio, para lo cual deberá presentar el estudio de Movilidad correspondiente, en donde se asegure que la edificación

no afectará la movilidad de la zona en donde se ubica el inmueble o en su caso establezca las medidas de mitigación correspondientes.

d. Las anteriores condicionantes no aplicaran para la vivienda unifamiliar.

e. Las demás condicionantes que establezcan el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y demás aplicables.

5. El promovente de las licencias de uso de suelo, edificación, construcción o urbanización del suelo, deberá realizar las obras de mitigación, que establezcan los estudios técnicos correspondientes o las que determine la autoridad competente de acuerdo a dichos estudios. En su caso podrá darse cumplimiento a esta obligación al realizar las aportaciones que les corresponda, según se establezca en los convenios que al efecto realicen los promoventes con las prestadoras de servicios correspondientes.
6. El requerimiento de cajones de estacionamiento, según el uso del suelo pretendido, será de acuerdo a las siguientes opciones:
  - a. De acuerdo al requerimiento señalado para las zonas de Conservación, a través de la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Estacionamiento. El cual podrá ser solucionado al interior del predio o en predios cercanos dentro de un radio de 500 metros, debiendo realizar las mejoras al espacio público que comunica a ambos predios, para formar sendas o parques lineales, en cuyo caso el proyecto deberá ser aprobado por la autoridad municipal competente.
  - b. De conformidad con la demanda que se determine en el estudio de Movilidad correspondiente, pudiendo ser solucionada dicha demanda al interior del predio o en predios cercanos, conforme al inciso anterior.
  - c. Mediante programa de movilidad, donde se precise los medios de transporte, públicos o privados, con que resolverá la demanda generada por el inmueble. Esta solución podrá ser para solucionar la demanda total o parcialmente y el proyecto propuesto deberá ser aprobado por la autoridad competente en la materia.
7. En los nuevos fraccionamientos y conjuntos urbanos bajo régimen de propiedad en condominio, se fomentará la mezcla de usos del suelo, ya sea mediante corredores urbanos, centros de barrio o zonas de comercio y servicio complementarios a la vivienda, esto de conformidad con lo dispuesto por el último párrafo del artículo 208 de la Ley.

### 6.3 Polígonos de Actuación

Cuando se trate de una inversión en infraestructura básica mayor, que implique toda una zona o una calle o avenida, tales como ampliación de capacidad o reposición del drenaje sanitario, construcción o mejoramiento de drenaje pluvial, ampliación de capacidad o reposición de tubería de agua potable, o ampliación de capacidad de la infraestructura eléctrica de una zona completa, su financiamiento requerirá efectuarse conjuntamente por todos los vecinos de dicha cierta calle o sector. Para ello, este plan contempla la figura de los Polígonos de Actuación.

Los Polígonos de Actuación son un sistema integrado de instrumentos de ejecución que tiene acción sobre un territorio definido (polígono) para el desarrollo de proyectos urbanos integrales de diversa índole, cuyo objeto es generar recursos para la ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y mantenimiento de los espacios públicos dentro del DistritoTec, facilitar la consolidación del suelo, regular las relaciones de los actores participantes en un marco de equidad y de seguridad jurídica, proponer mecanismos de autofinanciamiento o de recuperación financiera que ofrezcan viabilidad, estableciendo condiciones de obligatoriedad a los actores involucrados para la consecución de los objetivos del proyecto.

#### 6.3.1 Procedimiento para la implantación de Polígonos de Actuación

La implementación de dichos polígonos deberá ser a petición de vecinos propietarios de inmuebles que estén interesados, quienes podrán solicitar la creación del polígono y quedaran sujetos a los beneficios y obligaciones que el presente programa establece, entre ellos las aportaciones para el mejoramiento del espacio público en la superficie de dicho polígono, esto es, que solo podrá ser aplicable esta estrategia en las colonias y polígonos que deseen participar en su conformación, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 3 fracción LIX de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamientos Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece:

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

Lo anterior además de lo que al efecto disponga la misma ley en el Título Décimo denominado De Los Instrumentos de Fomento al Desarrollo Urbano, Capítulo Primero Sección Segunda, relativa a los Polígonos de Actuación.

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

Para establecer el monto de las aportaciones, el polígono de actuación habrá de sujetarse a los señalado por la Ley de Hacienda para los Municipios en lo referente a los Derechos por Cooperación para Obras Públicas. Y en el caso específico de las obras de agua potable y saneamiento, al articulado referente a las cuotas de aportación para obras de infraestructura, de la Ley de agua potable y saneamiento para el estado de Nuevo León.

Los polígonos de actuación en Corredor Urbano estarán conformados por la calle señalada con esa clasificación y los predios e inmuebles colindantes a éstas. Los predios colindantes a aquellos que conforman el polígono de actuación y que tengan frente sobre una calle interior podrán acceder a los mismos beneficios específicos que sean aprobados para el polígono. Para ello se requerirá establecer una fusión o una asociación en participación con los predios con frente al corredor de bajo impacto, debiendo solucionar los accesos por corredor de bajo impacto, quedando prohibido tener acceso desde la calle local.

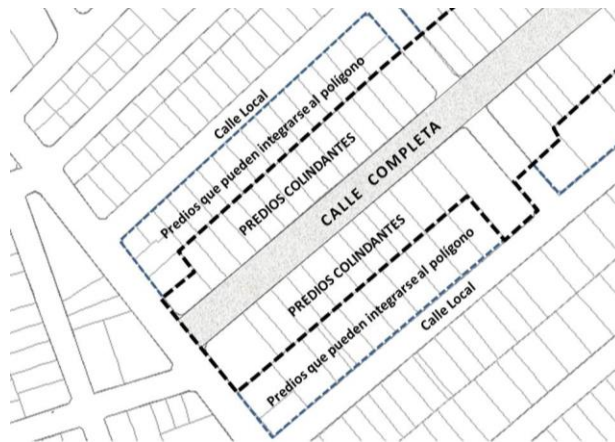


Figura 42. Ejemplo de conformación del polígono de actuación sobre corredor

Adicionalmente a los incrementos en potencialidad, los predios que contribuyan a las obras de mejoramiento en el polígono de actuación tendrán derecho a las siguientes ventajas:

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

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

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

- de infraestructura pluvial, de drenaje sanitario, de agua potable, pavimento de calle, pavimento de banquetas, arborización, alumbrado, y mobiliario urbano. Asimismo, podrán considerarse, equipamientos públicos y obras de mitigación del impacto vial dentro del Distrito.
9. Los propietarios de predios e inmuebles ubicados en el polígono, deberán acreditar ante la autoridad municipal competente estar al corriente en el pago de sus derechos y obligaciones fiscales o tributarias; así mismo no haber interpuesto algún procedimiento jurisdiccional en contra del Ayuntamiento en esta materia y en su caso deberá desistirse de dicho procedimiento.
  10. La densidad señalada podrá ser aplicable a la superficie total del polígono, que incluye al corredor, los predios colindantes a ésta y a aquellos predios con frente a calle local que se integren, mediante la fusión correspondiente al polígono de actuación, siempre y cuando realicen las aportaciones correspondientes de cooperación para obras públicas de regeneración y cumplan con las condiciones establecidas en la normatividad del presente instrumento.

Por su parte, los Polígonos de Actuación ubicados en Subcentros Urbanos, se encontrarán condicionados a lo siguiente:

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



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

Lo anterior en congruencia con lo dispuesto en el Artículo 241 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que señala:

“En las áreas, zonas o edificaciones declaradas como de mejoramiento, se podrán desarrollar las acciones y los alcances siguientes:

II. Rehabilitación: mediante cambios de usos del suelo o de las edificaciones, cambio en las densidades de población o en la intensidad de usos del suelo, cambio o ampliación de las redes de infraestructura, ampliación de equipamiento urbano, reconstrucción total o parcial;”

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

### 6.3.2 Lineamientos de diseño urbano para edificaciones localizadas en las zonas en donde aplique la figura denominada Polígonos de Actuación

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

1. Disposición de construcción
2. Configuración de edificación

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

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

### 6.3.3 Normas de disposición de la construcción en zonas donde aplique la figura denominada Polígonos de Actuación

1. Los edificios localizados sobre un corredor de bajo impacto deberán respetar el alineamiento establecido por este instrumento para dicha calle en las secciones viales. El edificio deberá desplantarse directamente sobre el límite del polígono resultante, una vez respetado dicho alineamiento.
2. El área de circulación peatonal de una acera deberá ser de por lo menos 2.5 metros. Cuando el ancho de la acera sea mayor a 2.5 metros, el área excedente podrá utilizarse para la colocación de enseres y mobiliario siempre y cuando este no sea de carácter fijo ni requiera de instalaciones adicionales.
3. El aprovechamiento del área pública para la colocación de enseres en beneficio de un particular estará sujeto a las disposiciones regulatorias que le sean aplicables.
4. Queda prohibido el uso total o parcial de acera como área de estacionamiento.
5. En caso de reagrupamiento parcelario entre los predios frente a un corredor y con frente a la calle posterior, los accesos a los estacionamientos estarán forzosamente sobre el corredor, o las calles laterales. Quedan prohibidos los estacionamientos y acceso vehicular a los estacionamientos por la calle posterior.
6. Las bahías de ascenso y descenso sólo estarán permitidas en espacio público en equipamientos y hoteles siempre y cuando no comprometan la sección mínima de banqueta.

### 6.3.4 Normas de configuración de edificios en zonas donde aplique la figura denominada Polígonos de Actuación

1. En caso de que los predios hacia Los Corredores se agrupen con el predio posterior deberán considerar una fachada hacia la calle posterior, la cual podrá servir para accesos peatonales y ciclistas y salidas de emergencia.
2. Para los casos de edificios comerciales, de oficinas, multifamiliares o de uso mixto, los accesos vehiculares y de servicio, así como los accesos peatonales principales serán obligatoriamente sobre la calle de mayor jerarquía.
1. En los corredores, el frente destinado a accesos vehiculares y estacionamiento no deberá exceder los 7 m de frente o el 50% del predio, tomando el que sea menor; ubicándose preferentemente en los extremos laterales del predio; el resto del frente del predio deberá destinarse a usos comerciales, accesos peatonales, y cualquier otro uso permitido que promueva las plantas bajas

- activas exceptuando estacionamientos de automóviles y demás vehículos motorizados. En planta baja, es obligatorio tener por lo menos un 50% de vanos, para dar transparencia al espacio público.
2. En todos los casos se deberán arborizar las banquetas con especies que promuevan la biodiversidad (especies de la región) intercalándolas a lo largo de la acera. No se deberán plantar a menos de 8.0 m de las esquinas y se deberá dar mantenimiento o poda correctiva para que la altura mínima del follaje entre la parte superior de la banqueta y este sea de 2.40 m.
  3. De acuerdo al Artículo 65 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, sólo se permitirán voladizos o balcones sobre la vía pública con las condiciones siguientes:
    - a. Que esté por encima de dos metros cincuenta centímetros de alto sobre la banqueta;
    - b. Que su ancho sobre la banqueta, no exceda a las 2/3 partes de ella;
    - c. Que sea prolongación del edificio de donde pende, razón por la cual su seguridad y mantenimiento correrán por cuenta del propietario o poseedor; y,
    - d. Deberán sujetarse a las restricciones que emanen de las disposiciones de líneas de transmisión de electricidad.
  4. Los escurrimientos pluviales deberán estar canalizados hacia bajantes pluviales hasta la planta baja. Deberán absorberse en el predio y no descargar en la vía pública, de manera que al drenar no causen molestia a los peatones.
  5. Queda prohibida la colocación de mobiliario fijo, jardineras, elementos publicitarios y otros objetos que comprometan la continuidad del flujo peatonal.
  6. Todas las intervenciones en banquetas y espacios públicos deberán considerar lineamientos de accesibilidad universal en todo el Distrito.
  7. Los acabados, señalización y especificaciones de banquetas y otros espacios públicos dentro del Distrito serán estipulados en un Reglamento o Manual del Espacio Público.
  8. La entrada y salida de residuos sólidos se hará obligatoriamente hacia El Corredor de Bajo Impacto o Avenida principal. Queda estrictamente prohibido dar salida a los residuos sólidos por la calle local.
  9. En caso de que el edificio cuente con instalaciones de restaurantes, cafeterías, comedores públicos, restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, y similares, deberá de contar con un cuarto refrigerado para depósito de residuos sólidos, y no se podrá sacar dichos residuos, durante el día, solamente cuando se realice la recolección, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 10 y 11 del Reglamento de Limpia para el Municipio de Monterrey.
    - a. Así mismo, deberá contar con trampa de aceites y materia orgánica en las descargas hacia la red de drenaje sanitario.
    - b. También deberá contar con extractores de humos, que no tengan salida directa hacia banquetas y predios colindantes, debiendo estar dotados de filtros de olores, para reducir las molestias a los vecinos.

10. Las regulaciones de ruido se apegarán al Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
11. Los niveles medios de iluminación de publicidad denominativa, cajas de luz, y otros dispositivos lumínicos no excederá de 1,0 fc (candelas) a partir de la medición frontal.

#### 6.4 Secciones Viales

Para este Programa Parcial se ajustan as secciones viales establecidas en el PDUMM del Municipio de Monterrey (PDUMM) 2013-2025, buscando preservar la escala humana y la imagen urbana.

Figura 43. Propuesta de secciones viales para el DistritoTec

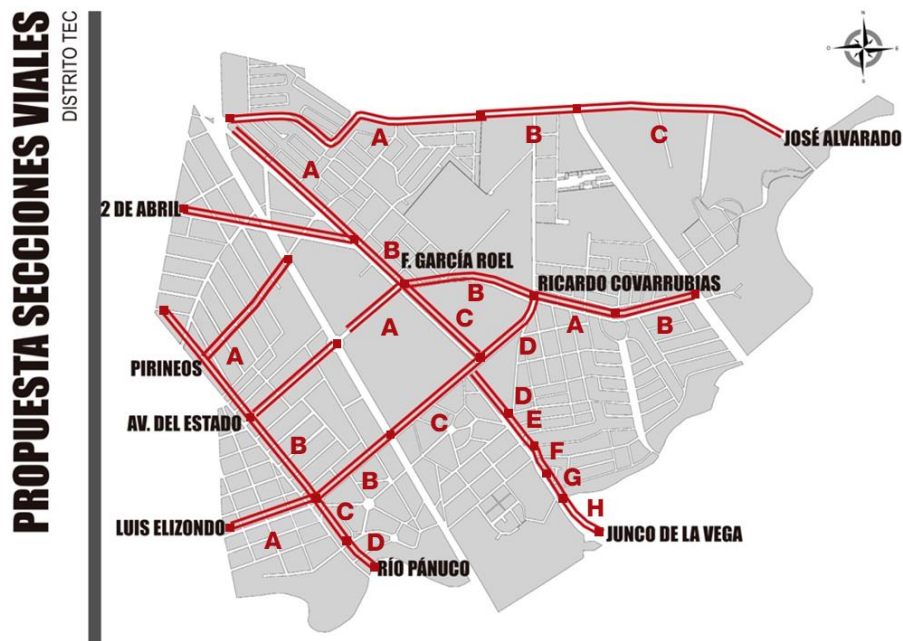


Tabla 18. Secciones viales para corredores específicos

NOMBRE DE CALLE	Sección actual	Sección propuesta
José Alvarado		
Tramo A	28	28
Tramo B	16	20
Tramo C	18	18
Luis Elizondo		
Tramo A	18	18
Tramo B	16	16
Tramo C	17	17
Tramo D	17	17
2 de Abril	28	28
Pirineos	16	16
Av. Del Estado	19	19
Fernando García Roel		
Tramo A	23	23
Tramo B	19	20
Ricardo Covarrubias		
Tramo A	16	19
Tramo B	21	21
Río Pánuco		
Tramo A	16	20
Tramo B	18	20
Tramo C	10	13
Tramo D	10	13
Junco de la Vega		
Tramo A	27	27
Tramo B	21	25
Tramo C	23	23
Tramo D	12	16
Tramo E	30	30
Tramo F	28	28
Tramo G	25	25
Tramo H	14	14

*Fuente: Elaboración propia.*

Tabla 19. Especificaciones adicionales para corredores

<b>ESPECIFICACIONES ADICIONALES</b>
<b>Perspectiva de género:</b> Las aceras deben tener las condiciones para que exista la equidad de género. Con elementos urbanos que garanticen el uso del espacio público en plenitud de condiciones, para cualquier usuaria o usuario.
<b>Accesibilidad universal:</b> Las aceras y esquinas deben tener los dispositivos (ej. Guía táctil) y elementos (ej. Rampas) necesarios para que cualquier persona con discapacidad pueda utilizarlas.
<b>Infraestructura verde:</b> De acuerdo con la Ley Estatal de Agua Potable y Saneamiento, Las vías deben de contar con soluciones para el manejo de las aguas pluviales; que van desde retención, detención, captación e infiltración.
<b>Arbolado y vegetación:</b> Las aceras deberán contar con un proyecto de arbolado y vegetación. Esto será con la asesoría de un Biólogo certificado, orientado a respetar la biodiversidad y las especies regionales.
<b>Soluciones tipo "Orejas" en las vías principales:</b> estas vías deberán de contar con esta solución vial. Con cruces seguros en donde se acordan las distancias del peatón.
<b>Materiales:</b> Las aceras deberán de contar con materiales prefabricados, regulares, sin cejas ni resaltes (salvo en guías táctiles) compactos, firmemente fijados y antiderrapantes
<b>Mobiliario urbano:</b> Se deberá considerar mobiliario para las aceras según proyecto; paradas de autobús, bolardos, biciestacionamientos, depósitos de basura, bancas, jardineras, paneles informativos, arbotantes o alcorques, bebederos, bebederos entre otros.
<b>Alumbrado público:</b> Las luminarias deberán contar con iluminación para vialidades y para peatones. Respetando la altura libre de 2.40 m cuando estén sobre la acera.
<b>Señalización:</b> Para la selección y lineamientos de los señalamientos se utilizarán las Normas Técnicas Estatales de Dispositivos de Control de Tránsito NTE-DCT-03-SP-2019 Señalamiento Vertical Preventivo (SP) y NTE-DCT-04-SR-2019 Señalamiento Vertical Restrictivo (SR).
<i>Se toma como base los lineamientos de la NORMA TÉCNICA ESTATAL DE ACERAS DE NUEVO LEÓN.</i>

## PARTE VII. NIVEL PROGRAMÁTICO

### 7.1 Programas

#### 7.1.1 Programa de Promoción de la Regeneración urbana

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

Dicha estrategia deberá contemplar los siguientes aspectos:

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

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

La experiencia de muchos años en nuestro país ha demostrado que, si no se cuenta con una instancia de gestión, cuyo objeto único sea el lograr la regeneración y densificación de la zona, el Programa de Desarrollo Urbano tendrá resultados muy limitados. Por ello, se establece la creación de un Organismo Operativo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) del DistritoTec. Se trata de un Organismo Público descentralizado, cuya única función y objeto será la regeneración del Distrito a través de cinco acciones específicas, asociadas al desarrollo urbano y la infraestructura:

1. La promoción de Polígonos de Actuación para la regeneración de los corredores urbanos señaladas en el Programa Parcial.
2. La promoción de las zonas unifamiliares existentes en cuanto al mejoramiento de su espacio público.
3. La promoción de mejores prácticas de movilidad en el DistritoTec, tales como el uso de la bicicleta, la restructuración del transporte público, el establecimiento de paraderos de transporte público en los lugares adecuados, la promoción de cruces peatonales seguros, entre otros.

4. La gestión y promoción del mejoramiento de la infraestructura de aguas pluviales, electricidad, agua potable, y drenaje sanitario.
5. La gestión ante la autoridad municipal de los aprovechamientos optativos condicionados, y de las aportaciones al Fideicomiso del DistritoTec.

### **Subprograma de Gestión de los Aprovechamientos Optativos Condicionados y los Polígonos de Actuación de los corredores**

Para la implementación de este subprograma, el Programa Parcial prevé la creación de un Organismo Operativo Promotor de la Regeneración Urbana. Dicho organismo contará con atribuciones para coadyuvar con los desarrolladores inmobiliarios y/o propietarios de terrenos de la gestión ante la autoridad municipal de los aprovechamientos optativos condicionados asociados al pago de aportaciones al fideicomiso del DistritoTec, ya sea para el mejoramiento del espacio público, o para la regeneración integral de un polígono de actuación.

### **Subprograma de promoción del mejoramiento de las zonas unifamiliares y atracción de nuevas familias**

El objetivo de este subprograma sería entonces de coadyuvar con los propietarios de predios en desuso o de quienes estén interesados en la promoción institucional de sus viviendas, para uso de vivienda unifamiliar, para familias nuevas, a través de una estrategia de difusión de las oportunidades existentes, a través del Organismo Operativo Promotor de la regeneración Urbana.

### **Subprograma ambiental**

La consolidación de modelos de desarrollo urbano que generen bienestar para los ciudadanos, garantizando la sustentabilidad social, económica y ambiental, se plantea el promover el mejoramiento ambiental del distrito, en donde se establezcan medidas de control de la contaminación ambiental generada en los espacios urbanos, ya sea por los procesos de construcción, como por el funcionamiento de los establecimientos ubicados dentro del DistritoTec, ya sea por la emisión de gases, ruidos, olores, polvos y demás contaminantes del ambiente.

#### **7.1.2 Programa de mejoramiento de la infraestructura**

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



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

El programa deberá contemplar los siguientes aspectos:

1. Incentivar la revitalización urbana de zonas conflictivas a través de la mejora de su infraestructura básica.
2. Substitución de la infraestructura aérea por infraestructura subterránea para la mejora de la imagen urbana, mejora de los espacios peatonales y promover la eficiencia energética.
3. Promover el uso de mecanismos de control y modelos de luminarias con Tecnologías eficientes; así como una eficiente iluminación de calles, banquetas, andadores y demás espacios públicos.

### 7.1.3 Programa de fomento de la movilidad sustentable

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

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

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

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

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

El programa deberá contemplar los siguientes aspectos:

1. Promover el uso de la bicicleta como medio de transporte alternativo y así reducir la dependencia del automóvil. Los proyectos concretos aparecen en la matriz de programas y proyectos.
2. Busca proponer y gestionar un nuevo diseño de rutas que preste un mejor y más eficiente servicio a nivel local y metropolitano. Proponer estrategias de modernización del sistema de transporte público y adelantar la solución del transporte público de la zona (mejorando la conectividad del Distrito) por medio de un sistema de transporte masivo eficiente y sustentable. Los proyectos concretos aparecen en la matriz de programas y proyectos.
3. Mejorar la accesibilidad del peatón y ciclista dentro de los corredores e intersecciones viales del Distrito. Los proyectos concretos aparecen en la matriz de programas y proyectos.

#### 7.1.4 Programa de manejo integral del espacio público

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

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

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

Por tanto, es necesario definir las estrategias y mecanismos para la preservación y manejo del espacio público existente y propuesto, que permitan el aumento en cuanto a cantidad, así como garantizar su

calidad, buen estado, uso adecuado y sano aprovechamiento como una responsabilidad conjunta de gobernantes y ciudadanos para el beneficio común.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El Organismo Operativo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) del DistritoTec, deberá coordinarse con las autoridades municipales competentes para el mantenimiento permanente de los parques, jardines, andadores y banquetas del DistritoTec, a través de la gestión de recursos, la priorización de proyectos, y la gestión de la colaboración vecinal en las tareas y financiamiento de las obras necesarias. Además, se buscará reducir los residuos sólidos que se producen en el DistritoTec, para mejorar los procesos de recolección y evitar plagas, fomentando buenas prácticas en el manejo de residuos, como reciclaje, separación de basura, reúso, visión cero, entre otras; así como dotar al DistritoTec de una normatividad específica en materia de espacio público, señalética e imagen urbana.

### 7.1.5 Programa de participación ciudadana en la vigilancia urbanística: VECINOS VIGILANTES” del DistritoTec

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

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

### 7.1.6 Programa de vinculación transversal del DistritoTec

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

### 7.2 Matriz de programas, proyectos y corresponsabilidad

MATRIZ DE PROGRAMAS Y PROYECTOS/ Programa Parcial DistritoTec						
ESTRATEGIAS		OBJETIVO	PROYECTOS/ACCIONES ESPECIFICAS	TIEMPOS	PARTICIPANTES	INSTRUMENTOS FINANCIEROS
#	PROGRAMAS					
<b>1. ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO</b>						
#	PROGRAMAS	OBJETIVO	PROYECTOS/ACCIONES ESPECIFICAS	TIEMPOS	PARTICIPANTES	INSTRUMENTOS FINANCIEROS
1.1	Programa de control, eficiencia y ordenamiento del desarrollo urbano.	<i>Asegurar el cumplimiento de los lineamientos/reglamento de DU en todos los desarrollos del distrito.</i>	Agilización en trámites de licencias de Desarrollo Urbano; Licencias a la vista; Inspecciones, Cumplimiento de reglamentos y emisión de sanciones; Visor urbano.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (Desarrollo Urbano y Ecología, Desarrollo Económico).	Municipio de Monterrey, inversión pública, inversión privada, aportaciones, asociaciones publicas o privadas, consejo de vecinos DistritoTec.
1.2	Programa de aprovechamientos urbanos optativos.	<i>Hacer partícipes a los desarrollos privados en la habilitación de la infraestructura pública requerida para sostenerlos.</i>	Diseño e implementación de Aprovechamientos urbanos optativos.	Corto, mediano y largo plazo	Municipio de Monterrey (a través de la secretaria de desarrollo urbano y ecología, Ayuntamiento y tesorería).	Fideicomiso DistritoTec.
<b>2. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA</b>						
#	PROGRAMAS	OBJETIVO	PROYECTOS/ACCIONES ESPECIFICAS	TIEMPOS	PARTICIPANTES	INSTRUMENTOS FINANCIEROS
2.1	Programa de aseguramiento de la calidad en infraestructura de agua y drenaje	<i>Asegurar el suministro eficiente de servicios de agua y drenaje en todo el distrito.</i>	Introducción, mejora y rehabilitación de servicios de agua potable; Introducción, mejora y rehabilitación de drenaje sanitario.	Corto, mediano y largo plazo	Agua y Drenaje de Monterrey, CONAGUA, Gobierno de Monterrey (Obras públicas y Servicios públicos), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno del Estado, Gobierno Federal.	Fideicomiso DistritoTec, polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, mejoría específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas.
2.2	Programa de mejoramiento de la infraestructura pluvial y de manejo de aguas	<i>Contar con drenaje pluvial eficiente en todas las áreas del distrito.</i>	Introducción, mejora y rehabilitación de servicios de drenaje pluvial; Diseño de Alternativas de captación, tratamiento y reuso de agua; Instalación de Plantas tratadoras de agua en la zona; Protección de mantos acuíferos.	Corto, mediano y largo plazo	Agua y Drenaje de Monterrey, CONAGUA, Gobierno de Monterrey (Obras públicas y Servicios públicos), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Fideicomiso DistritoTec, polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, mejoría específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas.
2.3	Programa de mejoramiento de la infraestructura eléctrica y cableado	<i>Asegurar el suministro eficiente de energía eléctrica en todo el distrito.</i>	Sustitución, renovación e introducción de infraestructura eléctrica; Eliminación de cableado en desuso; Soterramiento de cableado de baja, media y alta tensión; Regulación y coordinación de cableras; Renovación e introducción de luminarias; Conversión de luminarias a tecnología LED; Instalación de Granjas solares.	Corto, mediano y largo plazo	CFE, Empresas de telecomunicaciones públicas y privadas, Gobierno de Monterrey (Obras públicas y Servicios públicos), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Fideicomiso DistritoTec, polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, mejoría específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas, concesiones, comodatos.
2.4	Programa de mejoramiento de la infraestructura vial	<i>Contar con una infraestructura vial que asegure/permita la movilidad eficiente y sostenible de las personas en el distrito.</i>	Construcción, renovación y mantenimiento de carpeta asfáltica y de concreto; Renovación y modernización de semáforos; Optimización en la programación de semáforos; Intersecciones seguras; Señalización horizontal y vertical adecuada; Diseño e implementación de mecanismos de Pacificación del tránsito; Gestión de velocidad.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (Obras públicas, Seguridad pública; Vialidad y Servicios públicos), Institutos e instituciones, Organismos, PEMEX, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Fideicomiso DistritoTec, polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, mejoría específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas.
2.5	Programa de mejoramiento de infraestructura para telecomunicaciones e internet	<i>Contar con la infraestructura de internet y telecomunicaciones adecuada en todo el distrito.</i>	Introducción y renovación de fibra óptica; Renovación de transformadores y cajas; Introducción de sitios de acceso gratuito a internet.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey, (Obras públicas y Servicios públicos), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, TELMEX, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Fideicomiso DistritoTec, polígonos de actuación, aportaciones, concesiones, obras por cooperación, mejoría específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas.
2.6	Programa de mejoramiento de infraestructura para la gestión de residuos	<i>Contar con la infraestructura adecuada para impulsar la gestión integral de residuos en el distrito.</i>	Recolección de materiales reciclables; Campañas de separación y disposición responsable de residuos; Instalación de composteras comunitarias; Servicio de recolección con separación de residuos; Botes públicos para la disposición de inorgánicos reciclables; Centros de acopio y reciclaje.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (Servicios públicos, Obras públicas y Desarrollo social), Institutos e instituciones, Organismos, SIMEPRODE, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Fideicomiso DistritoTec, polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, mejoría específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas, concesiones, comodatos.
2.7	Programa de mejoramiento de la infraestructura de gas	<i>Asegurar el suministro eficiente de gas en toda la zona de distrito.</i>	Introducción y renovación de tuberías; Monitoreo al servicio y calidad del servicio por concesionarios.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (Obras públicas y Servicios públicos), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Fideicomiso DistritoTec, polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, mejoría específica, asociaciones público-privadas, concesiones.
2.8	Programa de promoción de infraestructura para la sostenibilidad	<i>Promover el suministro de infraestructura que impulse sistemas de desarrollo urbano sostenibles.</i>	Instalación de Paneles solares; Instalación de Tecnología LED; Instalación de sistemas para Cosecha de agua; Instalación de Plantas de tratamiento de agua; Implementación de Servicios centralizados y otros.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (Desarrollo urbano, Servicios públicos, Obras públicas, IMPLANc), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal, Consulados y Embajadas en México.	Fideicomiso DistritoTec, polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, mejoría específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas, concesiones, comodatos.

3. ESTRATEGIA DE EQUIPAMIENTO						
#	PROGRAMAS	OBJETIVO	PROYECTOS/ACCIONES ESPECÍFICAS	TIEMPOS	PARTICIPANTES	INSTRUMENTOS FINANCIEROS
3.1	Programa de mejoramiento de equipamiento de salud	<i>Dotar al Distrito Tec con equipamiento de salud indispensable para asegurar la atención de las necesidades básicas de la población.</i>	Instalación de una Clínica de la Salud. Creación y/o acondicionamiento de espacios de bienestar integral, Implementación de brigadas de salud en las áreas prioritarias de las colonias/habitantes de la zona.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (Obras públicas, Desarrollo urbano y Desarrollo social), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Fideicomiso DistritoTec, polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, mejoría específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas, concesiones, comodatos, presupuesto participativo.
3.2	Programa de mejoramiento de equipamiento de educación	<i>Dotar al Distrito Tec con equipamiento de educación que complemente los servicios de educación existentes en la zona y que resuelva las necesidades de la población de la zona.</i>	Instalación de guarderías; Instalación de escuelas de tiempo completo; Implementación de mejora de planteles educativos; Adecuación de senderos escolares.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (Obras públicas, Desarrollo urbano y Desarrollo social), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Fideicomiso DistritoTec, polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, mejoría específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas, concesiones, comodatos, presupuesto participativo.
3.3	Programa de mejoramiento de equipamiento de cultura y comunidad	<i>Dotar al Distrito Tec con equipamiento que promueva el acceso de las personas a la cultura, el esparcimiento y la convivencia en la zona.</i>	Creación y fortalecimiento de Centros comunitarios; Creación y fortalecimiento de Centros culturales (Galerías; Pabellones vecinales; Museos).	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (Cultura y Desarrollo social), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Fideicomiso DistritoTec, polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, mejoría específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas, concesiones, comodatos, presupuesto participativo.
3.4	Programa de mejoramiento de equipamiento de seguridad	<i>Dotar al Distrito Tec con equipamiento que complemente y/o refuerce las acciones y programas de seguridad implementadas en la zona por instancias gubernamentales.</i>	Instalación y fortalecimiento de Casetas, Centros de denuncia; Instalación y fortalecimiento de Juzgado cívico; Instalación de botones de emergencia y Cámaras.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (Seguridad pública, Desarrollo social, Obras públicas y Servicios públicos), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Fideicomiso DistritoTec, polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, mejoría específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas, concesiones, comodatos, presupuesto participativo.
3.5	Programa de equipamiento para el apoyo a actividades estratégicas.	<i>Dotar al Distrito Tec con equipamiento que impulse acciones, proyectos o iniciativas estratégicas de innovación y desarrollo en la zona.</i>	Impulso e instalación de equipamiento para la innovación; Impulso e instalación de equipamiento para el desarrollo: incubadoras, aceleradoras, colabs, maker spaces.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (Desarrollo económico, Desarrollo social, Obras públicas y Servicios públicos), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Fideicomiso DistritoTec, polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, mejoría específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas, concesiones, comodatos, presupuesto participativo.
4. ESTRATEGIA DE MOVILIDAD SUSTENTABLE						
#	PROGRAMAS	OBJETIVO	PROYECTOS/ACCIONES ESPECÍFICAS	TIEMPOS	PARTICIPANTES	INSTRUMENTOS FINANCIEROS
4.1	Programa de impulso y fomento de la movilidad no motorizada	<i>Asegurar las condiciones necesarias en la zona para maximizar las posibilidades de movilidad de personas de manera no motorizada.</i>	Mejoramiento de banquetas; Ampliación de Red de ciclovías y carriles de prioridad ciclista; Implementación de un Sistema de uso de bicicletas públicas; Definición de Criterios de accesibilidad universal; Sustitución de cruces peatonales elevados por cruces a nivel; Instalación de Luminarias LED peatonales; Wayfinding; Instalación y ampliación de la red de Semáforos peatonales; Instalación de Señalización horizontal y vertical para la movilidad no motorizada; Construcción o acondicionamiento de espacios para Biciestacionamientos.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (Seguridad pública y Vialidad, Obras públicas, Servicios públicos, IMPLANc), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Fideicomiso DistritoTec, polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, mejoría específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas, concesiones, comodatos, presupuesto participativo.
4.2	Programa de reconfiguración de corredores viales y peatonales	<i>Generar opciones seguras para la movilidad sostenible en la zona.</i>	Fomento a la movilidad sustentable en Río Pánuco, Av. del Estado, Fernando García Roel, Ricardo Covarrubias, Junco de la Vega, 2 de abril, Luis Elizondo, J. Cantú Leal, José Alvarado, Palestina, Paricutin, Revolución, Garza Sada y otras calles; Diseño y ejecución de Campañas de promoción mejores prácticas.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (Seguridad pública y vialidad, Obras públicas, Servicios públicos, IMPLANc), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Fideicomiso DistritoTec, polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, mejoría específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas, concesiones, comodatos, presupuesto participativo.
4.3	Programa de regeneración de corredores bajo el modelo de calle completa	<i>Generar opciones seguras para la movilidad sostenible en la zona.</i>	Calles completas: Río Pánuco, Av. del Estado, Fernando García Roel, Ricardo Covarrubias, Junco de la Vega, 2 de abril, Luis Elizondo, J. Cantú Leal, José Alvarado, Palestina, Paricutin, Pirineos, Revolución, Garza Sada.	Mediano plazo	Gobierno de Monterrey (Seguridad pública y vialidad, Obras públicas, Servicios públicos, IMPLANc), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Fideicomiso DistritoTec, polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, mejoría específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas, concesiones, comodatos, presupuesto participativo.
4.4	Programa de mejoramiento del sistema de transporte público y el transporte colectivo	<i>Ofrecer opciones de transporte público sostenibles, eficientes y de calidad que faciliten la movilidad de la población y la motiven a su uso disminuyendo así el uso del automóvil.</i>	Rediseño de rutas y renovación de unidades; Implementación de un Circuito distrital; Implementación de sistemas de Transporte público masivo sobre Garza Sada y otras vialidades; Instalación de Parabuses y paradas seguras; Instalación de Centro de emisión de tarjeta Feria.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (Seguridad pública y vialidad, Obras públicas, Servicios públicos, IMPLANc), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Fideicomiso DistritoTec, polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, mejoría específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas, concesiones, comodatos, presupuesto participativo.
4.5	Programa de regulación de estacionamiento sobre la vía pública y privada	<i>Asegurar prácticas ordenadas para el estacionamiento en la vía pública.</i>	Generación de Alternativas de administración y tarificación del estacionamiento; Instalación de Cajones exclusivos; Instrumentación de Operativos para cumplimiento de reglamentos (estacionamientos en banquetas y lugares prohibidos); Regulación de sitios de taxi; Implantación de sistemas de Estacionamiento a Distancia o compartido; Máximos de estacionamiento; Usos complementarios.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (Seguridad pública y vialidad, Obras públicas, Servicios públicos, IMPLANc y Ayuntamiento), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Fideicomiso DistritoTec, polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, mejoría específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas, concesiones, comodatos, presupuesto participativo.

Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec  
-Proyecto de actualización.

#	PROGRAMAS	OBJETIVO	PROYECTOS/ACCIONES ESPECÍFICAS	TIEMPOS	PARTICIPANTES	INSTRUMENTOS FINANCIEROS
4.6	Programa de mejoramiento de la seguridad vial	<i>Maximizar la seguridad para las personas en tránsito en la zona de Distrito Tec al integrar armónicamente los distintos modos de transporte.</i>	Gestión de velocidad; Establecimiento de Zona escolar segura; Establecimiento de intersecciones seguras; Establecimiento de Zona 30; Establecimiento de un sistema de Fotomultas; Establecimiento de Operativos para cumplimiento de reglamentos; Llevar a cabo una Campaña de cultura vial.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (Seguridad pública y vialidad, Obras públicas, Servicios públicos, IMPLANc y Ayuntamiento), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Fideicomiso DistritoTec, polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, inversión específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas, concesiones, comodatos, presupuesto participativo.
4.7	Programa de adopción de tecnologías para la movilidad eficiente	<i>Eficientar la movilidad en la zona por medio de soluciones tecnológicas existentes y fáciles de aplicar en distrito que hayan sido probadas con éxito en otros lugares.</i>	Vinculación con programas en la línea.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (Seguridad pública y vialidad, Obras públicas, Servicios públicos e IMPLANc), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Fideicomiso DistritoTec, polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, mejoría específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas, concesiones, comodatos, presupuesto participativo.

**5. ESTRATEGIA DE ESPACIO PÚBLICO E IMAGEN URBANA**

#	PROGRAMAS	OBJETIVO	PROYECTOS/ACCIONES ESPECÍFICAS	TIEMPOS	PARTICIPANTES	INSTRUMENTOS FINANCIEROS
5.1	Programa de regeneración y acondicionamiento de parques y plazas públicas	<i>Contar con un conjunto de parques en condiciones adecuadas para ser usados y disfrutados por los habitantes de la zona y visitantes.</i>	Regeneración de parques: Parque Tecnológico; Parques en Col. Altavista; Parque México; Parque Valle Primavera; Parque Narvarte; Parque Primavera 1er sector; Parque Primavera 3er. Sector; Parque LTH; Parque Estadio 1er sector; Parque Estadio 2do sector; Parque Residencial Florida; Parque Villa Florida; Parque Fracc. Florida; Parque Jardines de Altavista; Parque Roma; Parque lineal Arroyo Seco; Regeneración de camellones: Camellón Junco de la Vega; Camellón José Alvarado; Camellón García Roel; Camellón Covarrubias; Plaza Ladrillera; Primavera.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (Seguridad pública y vialidad, Obras públicas, Servicios públicos e IMPLANc), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Fideicomiso DistritoTec, polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, mejoría específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas, concesiones, comodatos, presupuesto participativo.
5.2	Programa de regeneración de bajo puentes y nodos	<i>Contar con áreas de bajo puentes y nodos en condiciones adecuadas que brinden seguridad a transeúntes, ciclistas y automovilistas.</i>	Regeneración de bajo puentes y nodos en: Av. Garza Sada y José Alvarado; Av. Garza Sada y 2 de abril; Av. Garza Sada y García Roel; Av. Garza Sada y Luis Elizondo; Av. Revolución y Covarrubias; Av. Revolución y José Alvarado; Av. Luis Elizondo y Pánuco.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (Seguridad pública y vialidad, Obras públicas, Servicios públicos e IMPLANc), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Fideicomiso DistritoTec, polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, mejoría específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas, concesiones, comodatos, presupuesto participativo.
5.3	Programa de aprovechamiento y administración del espacio público	<i>Ampliar oferta y calidad de espacios públicos en la zona en beneficio de la ciudadanía.</i>	Generación de nuevos espacios de área verde; Gestión del patrimonio municipal; Administración de comodatos.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (Seguridad pública y vialidad, Obras públicas, Servicios públicos e IMPLANc y Ayuntamiento), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Fideicomiso DistritoTec, polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, mejoría específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas, concesiones, comodatos, presupuesto participativo.
5.4	Programa de mantenimiento y cuidado del espacio público	<i>Contar con espacios públicos en estado óptimo para ser utilizados y aprovechados por la ciudadanía.</i>	Mantenimiento de espacios intervenidos; Mantenimiento de espacios existentes; Generación y aplicación de Reglamento y aplicación de normas comunitarias; Mantenimiento de perímetros de lotes baldíos.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (Seguridad pública y vialidad, Obras públicas, Servicios públicos e IMPLANc y Ayuntamiento), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Fideicomiso DistritoTec, polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, mejoría específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas, concesiones, comodatos, presupuesto participativo.
5.5	Programa de reforestación y cuidado del arbolado y la vegetación	<i>Contar con áreas verdes y arbolado adecuado para el disfrute y salud de la ciudadanía.</i>	Registro e inventariado de arbolado; Reforestación en banqueta; Reforestación en plazas, parques y camellones; Sustitución de arbolado; Podas formativas; Jardines polinizadores; Aplicación del reglamento; Captación de agua pluvial.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (Seguridad pública y vialidad, Obras públicas, Servicios públicos e IMPLANc y Ayuntamiento), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Fideicomiso DistritoTec, polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, mejoría específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas, concesiones, comodatos, presupuesto participativo.
5.6	Programa de mejoramiento y control de la imagen urbana	<i>Impulsar acciones para el mejoramiento de la imagen urbana.</i>	Elaboración de Reglamento y lineamientos distritales de imagen urbana; Monitoreo y difusión de reglamento y lineamientos.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (Seguridad pública y vialidad, Obras públicas, Servicios públicos e IMPLANc y Ayuntamiento), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Fideicomiso DistritoTec, polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, mejoría específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas, concesiones, comodatos, presupuesto participativo.

**6. ESTRATEGIA DE PROMOCIÓN Y SOSTENIBILIDAD DEL DESARROLLO**

#	PROGRAMAS	OBJETIVO	PROYECTOS/ACCIONES ESPECÍFICAS	TIEMPOS	PARTICIPANTES	INSTRUMENTOS FINANCIEROS
6.1	Programa de promoción para la Regeneración Urbana	<i>Impulsar la regeneración urbana de Distrito Tec por medio de la implementación de instrumentos formales y la creación de sinergias entre entidades interesadas.</i>	Creación de un órgano promotor de la regeneración urbana; Definición de Polígonos de actuación; Desarrollo de Campañas de posicionamiento y de procuración de fondos; Atracción de inversiones en bienes inmuebles.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (a través de las secretarías de desarrollo urbano, desarrollo económico, IMPLANc y Tesorería), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Fideicomiso DistritoTec, polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, mejoría específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas, concesiones, comodatos, presupuesto participativo.
6.2	Programa de gestión de la Regeneración urbana	<i>Impulsar la regeneración urbana a través de la implementación de proyectos e iniciativas específicas.</i>	Organismo gestor de la regeneración urbana.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (a través de las secretarías de desarrollo urbano, desarrollo económico), IMPLANc, Tesorería, Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Fideicomiso DistritoTec, polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, mejoría específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas, concesiones, comodatos, presupuesto participativo.
6.3	Programa de habilitación de instrumentos y mecanismos para el desarrollo	<i>Promover el desarrollo sostenible de la zona por medio de instrumentos formales de financiamiento.</i>	Implementación y fortalecimiento del Fideicomiso público DistritoTec.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (a través del Ayuntamiento y Tesorería), Tesorería, Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Fideicomiso DistritoTec, polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, mejoría específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas, concesiones, comodatos.



#	PROGRAMAS	OBJETIVO	PROYECTOS/ACCIONES ESPECÍFICAS	TIEMPOS	PARTICIPANTES	INSTRUMENTOS FINANCIEROS
6.4	Programa de fomento a la innovación, el emprendimiento y el empleo	Generar empleos de calidad apoyados en prácticas de innovación y emprendimiento para ser aprovechados por los habitantes del distrito.	Implementación de un programa para la Generación de empleo en la zona; Emprendimiento; Atracción de empresas.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (a través de la secretaría de desarrollo económico), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Fideicomiso DistritoTec, polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, mejoría específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas, concesiones, comodatos, presupuesto participativo.
6.5	Programa de impulso a servicios de soporte al desarrollo.	Dotar al Distrito Tec con una red de servicios de apoyo a las actividades que impulsen el desarrollo de la zona.	Generación de mecanismos para impulsar a micro y pequeños negocios de la zona	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (a través de la secretaría de desarrollo económico), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Fideicomiso DistritoTec, polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, mejoría específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas, concesiones, comodatos, presupuesto participativo.
<b>7. ESTRATEGIA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y BIENESTAR SOCIAL</b>						
#	PROGRAMAS	OBJETIVO	PROYECTOS/ACCIONES ESPECÍFICAS	TIEMPOS	PARTICIPANTES	INSTRUMENTOS FINANCIEROS
7.1	Programa de activación y organización ciudadana	Impulsar la participación ciudadana de los habitantes de DistritoTec para su involucramiento activo en proyectos que mejoren las condiciones	Generación de alternativas para promoción del voluntariado; Formación de Comités ciudadanos; Implementación de mecanismos de Mediación comunitaria.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (a través de la secretaría de desarrollo social), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Inversión pública, privada, asociaciones públicas-privadas.
7.2	Programa de impulso y fortalecimiento de las estructuras de representación social	Fortalecer la estructura social de Distrito Tec con esquemas formales de involucramiento, participación y toma de decisiones vecinales	Fortalecimiento del Consejo de Vecinos DistritoTec; Implementación de programas de Capacitaciones ciudadanas; Realización de Eventos y reuniones de convivencia.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (a través de la secretaría de desarrollo social), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Inversión pública, privada, asociaciones públicas-privadas.
7.3	Programa de creación de plataformas para la coadyuvancia ciudadana en la implementación del Plan	Promover el involucramiento de los habitantes del polígono en actividades de implementación, revisión y supervisión del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de	Instalar el Observatorio de incidencia delictiva; Fortalecer y expandir el programa de Vecinos vigilantes.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (a través de la secretarías de seguridad pública y vialidad y de desarrollo social), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Inversión pública, privada, asociaciones públicas-privadas.
7.4	Programa de implementación de estrategias de comunicación social	Asegurar un flujo de comunicación veraz, oficial y oportuna a todos los habitantes del distrito.	Campañas y esfuerzos de difusión y promoción; Despliegue de información relevante en canales municipales y medios de información; Habilitación de medios y canales de comunicación propios.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (a través de la secretaría de desarrollo social), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Inversión pública, privada, asociaciones públicas-privadas.
7.5	Programa de educación en cultura ciudadana y paz social	Fomentar la creación de un ambiente de paz social entre todos los habitantes del polígono.	Vinculación con programas en la línea.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (a través de la secretaría de desarrollo social), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Inversión pública, privada, asociaciones públicas-privadas.
7.6	Programa de impulso al desarrollo social y la inclusión	Desarrollar las condiciones en todo el Distrito Tec para contar con un entorno incluyente y con igualdad de oportunidades para todos los individuos y	Vinculación con programas en la línea; Mejoramiento de zonas en situación de vulnerabilidad.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (a través de la secretaría de desarrollo social), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, mejoría específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas.
7.7	Programa de impulso a la educación	Potenciar las oportunidades para contar con un ambiente de aprovechamiento educativo en la zona haciendo sinergia con todas las instituciones	Vinculación con programas en la línea.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (a través de la secretaría de desarrollo social), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, mejoría específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas.
7.8	Programa de impulso al acceso a vivienda adecuada	Contar con opciones de vivienda asequible, digna y suficiente en Distrito.	Vinculación con programas en la línea.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (a través de la secretaría de desarrollo social), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, mejoría específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas.
7.9	Programa de impulso al desarrollo económico	Dotar al Distrito Tec con una red de servicios de apoyo a las actividades que impulsen el desarrollo económico de la zona.	Vinculación con programas en la línea.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (a través de las secretarías de desarrollo social y desarrollo económico), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, mejoría específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas.
7.10	Programa de impulso al desarrollo cultural	Contar con una oferta cultural amplia, incluyente y variada en distrito.	Vinculación con programas en la línea; Generación de alternativas de impulso al Arte público; Desarrollo de agenda de Activaciones.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (a través de la secretaría de desarrollo social), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, mejoría específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas.
7.11	Programa de implementación de estrategias de seguridad pública y justicia cívica	Maximizar las condiciones de seguridad en la zona	Vinculación con programas en la línea; Instalación de Botones de emergencia.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (a través de las secretarías de seguridad pública y vialidad, desarrollo social), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, mejoría específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas.
7.12	Programa de promoción de la legalidad y aplicación de reglamentos en vigor	Fomentar la cultura de la legalidad entre los habitantes de la zona mediante iniciativas participativas que contrigan a construir un ambiente de convivencia, buena vecindad y respeto a la	Control de ruido; Estacionamiento prohibido y otros.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (a través de las secretarías de seguridad pública y vialidad, desarrollo social), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, mejoría específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas.

<b>8. ESTRATEGIA DE MEDIO AMBIENTE Y CALIDAD DEL AIRE</b>						
#	PROGRAMAS	OBJETIVO	PROYECTOS/ACCIONES ESPECIFICAS	TIEMPOS	PARTICIPANTES	INSTRUMENTOS FINANCIEROS
8.1	Programa de reducción de la contaminación.	<i>Minimizar el impacto de las actividades de la población en los niveles de contaminación de aire, suelo y ruido.</i>	Vinculación con programas en la línea.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (Desarrollo urbano y ecología, Servicios públicos, Obras públicas, IMPLANc), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Fideicomiso DistritoTec, aportaciones, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas, concesiones, comodatos.
8.2	Programa de gestión integral del agua	<i>Coordinar todas las iniciativas y esfuerzos para generar sinergia y trabajar de forma integral los temas hídricos en la zona</i>	Vinculación con programas en la línea.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (Desarrollo urbano y ecología, Servicios públicos, Obras públicas, IMPLANc), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Fideicomiso DistritoTec, aportaciones, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas, concesiones, comodatos.
8.3	Programa de gestión integral de la energía	<i>Coordinar las iniciativas y esfuerzos para trabajar de forma integral los temas energéticos en la zona</i>	Vinculación con programas en la línea; Energías limpias.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (Desarrollo urbano y ecología, Servicios públicos, Obras públicas, IMPLANc), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Fideicomiso DistritoTec, aportaciones, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas, concesiones, comodatos.
8.4	Programa de gestión integral de los residuos	<i>Coordinar las iniciativas y esfuerzos para trabajar de forma integral los temas de acopio, manejo y procesamiento de residuos en la zona</i>	Establecimiento de Centros de acopio; Establecimiento de Plantas procesadoras de residuos; Implementación de mecanismos de Reciclaje.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (Desarrollo urbano y ecología, Servicios públicos, Obras públicas, IMPLANc), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Fideicomiso DistritoTec, aportaciones, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas, concesiones, comodatos.
8.5	Programa de adopción de tecnologías para la sostenibilidad	<i>Incorporación de soluciones tecnológicas existentes que optimicen los resultados de los esfuerzos de sostenibilidad en la zona.</i>	Esquemas Offgrid; NetZero; Medición de calidad del aire.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (Desarrollo urbano y ecología, Servicios públicos, Obras públicas, IMPLANc), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Fideicomiso DistritoTec, aportaciones, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas, concesiones, comodatos.
8.6	Programa de cultura para un medio ambiente sano y sostenible	<i>Crear las condiciones que permitan a la población de distrito vivir en un entorno sano y sostenible.</i>	Vinculación con programas en la línea.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (Desarrollo urbano y ecología, Servicios públicos, Obras públicas, IMPLANc, Desarrollo Social), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Fideicomiso DistritoTec, aportaciones, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas, concesiones, comodatos.
<b>9. ESTRATEGIA DE VIVIENDA ADECUADA</b>						
9.1	Programa de fomento a la vivienda y servicios básicos adecuados.	<i>Contar con vivienda asequible, digna y suficiente en el distrito.</i>	Regularización de vivienda; Promoción de construcción de vivienda adecuada; Promoción de habilitación y construcción de servicios básicos.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (Desarrollo Urbano y Ecología, Ayuntamiento y Tesorería), Gobierno del Estado (Instituto de la Vivienda y Catastro).	Fideicomiso DistritoTec, polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, mejoría específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas.
9.2	Programa de impulso al acceso a vivienda adecuada	<i>Contar con opciones de vivienda asequible, digna y suficiente en Distrito.</i>	Vinculación con programas en la línea.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (a través de la secretaria de desarrollo social), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Polígonos de actuación, aportaciones, obras por cooperación, mejoría específica, inversión pública, inversión privada, asociaciones público-privadas.
<b>10. VINCULACIÓN Y MEJORA CONTINUA</b>						
#	PROGRAMAS	OBJETIVO	PROYECTOS/ACCIONES ESPECIFICAS	TIEMPOS	PARTICIPANTES	INSTRUMENTOS FINANCIEROS
10.1	Programa de promoción de alianzas y vinculaciones estratégicas	<i>Crear las sinergias necesarias entre las entidades involucradas en los diversos aspectos prioritarios de Distrito Tec para optimizar los resultados de sus actividades.</i>	Vinculación con programas de desarrollo; Vinculación intramunicipal.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (Ayuntamiento, Desarrollo económico e IMPLANc), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Inversión pública, inversión privada, asociaciones.
10.2	Programa de coordinación entre subcentros urbanos y distritos del AMM	<i>Generar las condiciones necesarias para eficientar el trabajo coordinado entre centros urbanos y distritos del AMM</i>	Vinculación con subcentros y distritos urbanos.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (Ayuntamiento, Desarrollo económico e IMPLANc), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Inversión pública, inversión privada, asociaciones.
10.3	Programa de implementación de estrategias de evaluación y mejora continua	<i>Asegurar el monitoreo, la evaluación y la retroalimentación constante de la operación de todos los programas y proyectos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Distrito Tec que maximice las posibilidades de éxito en el</i>	Vinculación con programas en la línea; Diseño e implementación de un sistema de seguimiento y evaluación del Programa Parcial.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno de Monterrey (Ayuntamiento, Desarrollo económico e IMPLANc), Institutos e instituciones, Organismos, Sector privado, Gobierno de Nuevo León, Gobierno Federal.	Inversión pública, inversión privada, asociaciones.

## PARTE VIII. NIVEL INSTRUMENTAL

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

### 8.1 Consejo de Vecinos del DistritoTec

El Reglamento de Participación Ciudadana del Municipio de Monterrey reconoce en su artículo 9 la posibilidad de integrar una Instancia de representación general de los ciudadanos del polígono:

ARTÍCULO 9. Las organizaciones de vecinos del Municipio podrán adoptar indistintamente la denominación de Junta Vecinal o Asociación de Vecinos, Organismos de Colaboración y de más similares. Gobierno Municipal 2015-2018 4 Aquellas Juntas de Vecinos y representantes de las colonias comprendidas en polígonos que cuenten con un Programa Parcial de Desarrollo Urbano podrán conformar una instancia de representación general.

Las Instancias de representación general son aquellas organizaciones de vecinos conformadas por aquellas Juntas de Vecinos y representantes de las colonias comprendidas en polígonos que cuenten con un Programa Parcial de Desarrollo Urbano, reconocido por las autoridades competentes en la materia. Son un vínculo de comunicación y concertación de acciones dentro del polígono y coadyuvan en la implementación del Programa Parcial y la observancia de Reglamentos y Leyes en la zona.

El presente Programa Parcial reconoce al Consejo de Vecinos del DistritoTec, activo desde 2015, como la Instancia de Representación general del polígono conocido como DistritoTec.

El Consejo de Vecinos del DistritoTec, se crea de acuerdo a lo siguiente:

1. Estará integrado por el representante de la Junta vecinal, de cada colonia del DistritoTec, acreditados ante las autoridades competentes en materia de participación ciudadana, con derecho a voz y voto.
2. Los vecinos de colonias que aún no cuenten Junta vecinal, podrán acudir con derecho a voz, pero sin voto.
3. Las reglas de organización y funcionamiento del Consejo, se establecerán en su reglamento interno.
4. El Tecnológico de Monterrey fungirá, a través de la(s) persona(s) que designe como Secretario Técnico a fin de auxiliar las labores de dicho Consejo. De igual forma, participará como integrante haciendo valer su carácter de vecino.

## 8.2 Organismo Operativo Promotor de la Regeneración Urbana del DistritoTec

Para estar en posibilidades de llevar a cabo las diversas obras y acciones de mejoramiento urbano, descritas en el presente Programa Parcial, se propone la creación de un Organismo Público - Privado que sea Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) el cual tendrá como objeto: La gestión y promoción de acciones de regeneración urbana señaladas en el presente programa, ante las diversas dependencias municipales, estatales y federales. Entre las acciones de gestión o promoción, se contempla la regeneración integral de los corredores, la operación del programa de imagen urbana y reforestación de calles del DistritoTec, la promoción de polígonos de actuación en las distintas colonias que forman parte del DistritoTec, la implementación de estrategias de atracción de nuevas familias en zonas aptas, y la gestión integral del espacio público del DistritoTec; entre otros.

Para tal fin podrá fungir como promotor ante el municipio de recursos que se destinen a tal objeto, a través del fideicomiso del DistritoTec, para elaborar los estudios y proyectos sectoriales que sean necesarios, para la regeneración urbana del Distrito, así como para la gestión de obras públicas de mejoramiento urbano que serán ejecutadas por el municipio en el Distrito.

Previo cumplimiento de lo dispuesto por los artículos 83, 84, 85 y 86 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y 32, 33 y 34 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, el OPRU se estructurará de tal manera que se garantice la participación de los habitantes del DistritoTec, en la toma de decisiones de dicho organismo. Además, se invitará a formar parte del organismo a un miembro del Consejo de Vecinos de DistritoTec que fungirá como enlace directo a la comunidad.

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

El Organismo podrá recibir aportaciones públicas y privadas, así como recursos provenientes del fideicomiso del DistritoTec, con la finalidad de permitir su sustentabilidad financiera.

## 8.3 Fideicomiso del DistritoTec

Con la finalidad de administrar y distribuir los recursos provenientes de contribuciones, derechos y aportaciones captados en el DistritoTec, y que sean asignados por el municipio al propio Distrito el

municipio de Monterrey estableció el Fideicomiso BP 1718, con Banca BANCREA como fiduciaria, con fecha 30 de octubre de 2018.

El objeto del este fideicomiso es transformar los servicios públicos que se prestan en el Distrito, en calidad y eficiencia. Para ello distribuirán recursos provenientes de diversos esquemas de captación, para ser utilizados exclusivamente en los programas señalados por este Programa Parcial del DistritoTec.

#### **8.4 Seguimiento, evaluación, revisión y ajuste del Programa Parcial**

El presente Programa Parcial estará sujeto a la implementación de un mecanismo de seguimiento, evaluación, revisión y ajuste, por lo menos, cada tres años con el fin de evaluar y, en su caso, corregir y mejorar lo propuesto por el presente Programa. El Comité de Vecinos del DistritoTec podrá proponer revisiones o modificaciones al presente Programa Parcial, ante la Autoridad Municipal competente quien será responsable de revisar las propuestas presentadas, así como de elaborar el documento técnico, el cual será sometido a consulta pública ciudadana, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 56 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables.

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Sesiones de participación ciudadana .....	7
Figura 2.Elementos de una vivienda adecuada.....	16
Figura 3. Fragmento del plano E03A “Zonas Estratégicas del PDUMM” .....	19
Figura 4. Área que constituye el Polígono DistritoTec.....	20
Figura 5. Colonias del DistritoTec.....	21
Figura 6. Zonificación del DistritoTec de acuerdo con el PDUMM 2013-2025 .....	21
Figura 7. Densidad del DistritoTec de acuerdo con el PDUMM 2013-2025.....	22
Figura 8. Topografía y riesgos geológicos.....	23
Figura 9.Hidrología del DistritoTec en 1940 .....	25
Figura 10.Riesgos de inundación .....	26
Figura 11.Acciones de inventariado y plantado parte del Programa de Reforestación de DistritoTec .....	27
Figura 12. Emisiones y fuentes emisoras de contaminantes atmosféricos.....	28
Figura 13.Vista aérea sección del DistritoTec .....	30
Figura 14.Usos de suelo desagregados .....	31
Figura 15.Zonificación conceptual con base en usos de suelo desagregados .....	32
Figura 16. Tamaño de los lotes .....	34
Figura 17. Infraestructura de agua .....	35
Figura 18. Infraestructura de drenaje.....	35
Figura 19.. Infraestructura de manejo de agua pluvial.....	36
Figura 20.Infraestructura eléctrica y gas.....	37
Figura 21.Ubicación de equipamiento educativo y radios de influencia .....	39
Figura 22.Vista aérea sección del DistritoTec .....	40
Figura 23 Mapa histórico de fraccionamientos – Monterrey Sur.....	43
Figura 24. Perímetros de contención urbana.....	47
Figura 25 Análisis de centros comerciales Monterrey Sur. ....	48
Figura 26.Vialidades principales del DistritoTec.....	50
Figura 27. Transporte público .....	52
Figura 28. Pirámide de la Movilidad .....	53
Figura 29.Transformación de vialidades en calles completas. Calle Ricardo Covarrubias. ....	54
Figura 30. Análisis de banquetas .....	57
Figura 31. Ejemplos de banquetas en mal estado dentro del Distrito .....	57
Figura 32.Intervención de arte público .....	58
Figura 33.Pirámide poblacional del DistritoTec .....	60
Figura 34.Pirámide poblacional de Monterrey .....	60

---

Figura 35. Estrategia de Ordenamiento Territorial. Zonas dentro del DistritoTec (E01) .....	74
Figura 36 Estrategia vial (E02) .....	82
Figura 37.Zonificación Secundaria: usos de suelo en zonas de conservación (E04) .....	90
Figura 38.Densidad en zonas de Conservación (E05) .....	91
Figura 39.Zonas de Mejoramiento tipo A (E06).....	99
Figura 40 Zonas de Mejoramiento Tipo B (E07).....	103
Figura 41 Zonas de Mejoramiento Tipo C (E08).....	107
Figura 42. Ejemplo de conformación del polígono de actuación.....	115

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1.Tamaño de los lotes .....	34
Tabla 2.Análisis del equipamiento educativo .....	38
Tabla 3.Recomendaciones de equipamiento público de acuerdo al tamaño de la población.....	39
Tabla 4. Estadísticas de áreas verdes en DistritoTec .....	41
Tabla 9.Análisis de aforos vehiculares .....	50
Tabla 10.Estadísticas demográficas históricas del Distrito (1990-2010).....	59
Tabla 11. Análisis FODA .....	65
Tabla 12.Vialidades sujetas a la estrategia de Regeneración urbana .....	67
Tabla 13. Aprovechamiento de predios industriales o grandes baldíos .....	68
Tabla 14.Densidad de viviendas estimada aplicando la estrategia de regeneración .....	69
Tabla 15.Densidades y Lineamientos Urbanísticos Zonas de Conservación.....	92
Tabla 18. Secciones viales para corredores específicos.....	121
Tabla 19. Especificaciones adicionales para corredores .....	122

## GLOSARIO

### PROGRAMA SECTORIAL DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO 2020-2024

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.

#### CORREDOR 2030

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

#### PLAN PARCIAL

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

#### PROGRAMA PARCIAL:

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

#### PROGRAMA DE REORDENAMIENTO URBANO:

Dentro del Programa parcial se asegura que la cartera de programas propuestos sea inclusiva, sostenible y eficiente para que mejore la calidad de vida de la población y permita las condiciones para la vinculación productiva, la innovación y el emprendimiento.

#### ALTURA OPTATIVA CONDICIONADA:

En una modalidad de norma urbanística consistente en condicionar a un predio o una zona de la ciudad el otorgamiento de mayor potencialidad de altura, en términos de metros cuadrados de construcción (CUS), 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.

#### ÁREA DE CESIÓN:

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

#### ASENTAMIENTOS HUMANOS:

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

#### ATLAS DE RIESGO:

Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León No. 37-II el 22 de marzo de 2013.

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.

#### CORREDOR URBANO

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. Un Corredor Urbano considera: aceras anchas, carriles para bicicletas, cruces fáciles para peatones, carriles para transporte público, parabuses cómodos y accesibles, camellones de salvaguarda, carriles más estrechos para vehículos, etc.

#### CALLE PEATONAL:

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

#### CALLE DE TRÁFICO CALMADO:

Son calles de tránsito mixto con prioridad peatonal donde deberán implementarse medidas de pasificación de tránsito que posibiliten la convivencia armónica de distintos usuarios, incluidos peatones, ciclistas y automovilistas. El acceso de vehículos motorizados podrá restringirse permitiendo 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.

**CAAV:** Coeficiente de Absorción y 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 Utilización de Suelo.

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

**CLÚSTER DE INVESTIGACIÓN:**

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

**CONJUNTOS URBANOS:**

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

**CORREDORES RIPARIOS:**

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

**CRECIMIENTO POLICÉNTRICO:**

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

**DENSIDAD BRUTA:**

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

**DENSIDAD NETA:**

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

**DENSIFICACIÓN:**

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

**DIAGNÓSTICO PARTICIPATIVO:**

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

**EQUIPAMIENTO:**

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

**ESPACIO PÚBLICO:**

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

**FIDEICOMISO:**

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

#### GENTRIFICACIÓN:

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

#### HABITABILIDAD:

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

#### HIDROLOGÍA SUPERFICIAL:

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

#### HIDROMETEOROLÓGICO:

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

#### IMPACTO URBANO:

El impacto urbano se refiere a la afectación al entorno social o natural causado por la instalación o ubicación de nuevos usos o destinos del suelo, en un predio, área o sector de la ciudad. El impacto se mide en función de las siguientes variables: Aspectos medio ambientales: contaminación visual, del aire, agua, radiaciones y ruido; Aspectos viales: Grado de atraktividad e impacto en la vía pública por maniobras vehiculares; Seguridad: nivel de riesgo que implica el uso para la integridad física y patrimonial de sus ocupantes, vecinos y transeúntes; y Cobertura: radio de influencia de servicio del uso, ya sea de barrio, de la zona, municipal, metropolitano o regional.

#### IMPACTO A LA MOVILIDAD:

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

#### LITOSOL:

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

#### LUTITA:

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

#### MANCHA URBANA:

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

#### MANEJO DE AGUAS PLUVIALES:

Conjunto de acciones encaminadas a regular el flujo y cauce natural de los escurrimientos pluviales. Estas acciones se clasifican en: Obras en cauces naturales que comprenden cañadas, arroyos y ríos; Colectores u obras de control para resolver la problemática pluvial en una determinada zona. 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.

**PIB PER CÁPITA:**

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

**PLUSVALÍAS:**

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

**POLÍGONOS DE ACTUACIÓN:**

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

**SUBCENTRO URBANO:**

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

**SUELO INTRAURBANO:**

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

**SUSTENTABLE:**

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

**USOS DE SUELO**

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

**USOS DE SUELO DESAGREGADOS:**

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

**VERTISOL:**



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

#### ZONAS CONURBADAS:

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

#### ZONAS SEMIURBANAS:

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

#### ZONAS METROPOLITANAS:

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

#### ZONIFICACIÓN:

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

#### SIGLAS Y ACRÓNIMOS

INEGI Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

ONU Organización de las Naciones Unidas.

PIB Producto Interno Bruto.

PND Plan Nacional de Desarrollo.

PNDU Programa Nacional de Desarrollo Urbano.

PDUMM: Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey.

SEDATU Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

SEDESOL Secretaría de Desarrollo Social.

SEMARNAT Secretaría de Medio Ambiente y Recursos naturales.

SUN Sistema Urbano Nacional.

SIMAP: Sistema Integral de Manejo de Aguas Pluviales.

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

ITESM: Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey.

CONAGUA: Comisión Nacional del Agua.

SEP: Secretaría de Educación Pública.

INEGI: Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

CUS: Coeficiente de Uso de Suelo.

COS: Coeficiente de Ocupación de Suelo.

CAV: Coeficiente de Área Verde.

ZMM: Zona Metropolitana de Monterrey.

OPRU:

ENIGH: Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares.

ISAI: Impuesto sobre adquisición de inmuebles.

BRT: Bus Rapid Transit (BRT, por sus siglas en inglés) Autobuses de Tránsito Rápido.

La elaboración del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano DistritoTec 2020 - 2040, se realizó bajo la supervisión del Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, contando con la participación activa del ITESM, y de las asociaciones de vecinos de las colonias que conforman el DistritoTec.

## TRANSITORIOS

PRIMERO: El presente Programa Parcial entrará en vigor a los 30-quince días hábiles siguientes a su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO: Las solicitudes de trámites urbanísticos y los recursos administrativos que se encuentren en proceso, antes de entrar en vigor el presente Programa Parcial, continuarán gestionándose hasta su conclusión con apego a las disposiciones vigentes al momento de su ingreso correspondiente.

PRESIDENTE MUNICIPAL

ADRIÁN EMILIO DE LA GARZA SANTOS

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y  
ECOLOGÍA

JUAN MANUEL CAVAZOS BALDERAS

ROQUE YÁÑEZ RAMOS

DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE  
PLANEACION URBANA Y CONVIVENCIA DE MONTERREY

JAVIER SÁNCHEZ SÁNCHEZ



GOBIERNO DE  
**MONTERREY**