Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Guadalupe, N. L.
2005-2025

R. Ayuntamiento de Guadalupe, N. L.
2003-2006
Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas

Guadalupe, N. L., julio del 2006

Presentación

En el inicio de este nuevo siglo, la humanidad se ve enfrentada a tres macroprocesos que modificaran sustancialmente las formas de organización social, expresión cultural y gestión política de nuestras ciudades.

El primero de estos procesos, tiene sus orígenes a partir de la revolución industrial, cuando se concentran en las ciudades las actividades económicas secundarias y terciarias, originando una vinculación histórica doble e inseparable, entre desarrollo económico y urbanización. La ciudad se convierte en un formidable factor de producción, al concentrar la infraestructura, el capital, la tecnología y la fuerza de trabajo indispensable para la realización del nuevo proceso productivo. A partir de entonces, se inician los movimientos migratorios del campo a la ciudad, a este proceso se le conoce con el nombre de "urbanización", con él empieza el crecimiento de las ciudades y el desarrollo urbano, a costa del empobrecimiento de la población rural y de la crisis económica de los países orientados al sector primario. En el actual momento histórico, la mayor parte de la población del planeta, ya vive en áreas urbanas, y las áreas rurales, de una o de otra forma, se han ido incorporando al sistema de relaciones económicas, políticas, culturales y de conectividad, organizado a partir de los centros urbanos.

El segundo de estos procesos, tiene que ver con las nuevas tecnologías de información, que permiten la articulación de procesos sociales a distancia: tele-trabajo, tele-compras, tele-información, tele-diversión, tele-educación, etc. No solo dentro de las áreas metropolitanas, también entre las regiones, los países y los continentes.

Por ultimo, el tercer proceso se refiere a la movilidad del capital, que ha derribado todas las fronteras nacionales y ha integrado la economía del planeta en un solo mercado. Estos tres procesos: urbanización generalizada, informacionalización e integración económica mundial, definen claramente lo que hoy llamamos **globalización**.

En una economía y sociedad globalizada, la búsqueda del bienestar social debe fundamentarse en la competitividad de las unidades económicas y estas van ligadas inevitablemente al contexto territorial, las empresas dependen en buena parte de su entorno operativo para ser competitivas. Debemos generar ese marco territorial y normativo, y son los gobiernos locales los que, sin caer en el proteccionismo comercial, pueden contribuir más eficazmente a mejorar las condiciones de producción y competencia de las empresas, de las que depende en último termino, el bienestar de la sociedad local. En efecto, la competitividad de las empresas en la nueva economía, depende menos de las condiciones arancelarias o de tratos de favor público, que de la generación de factores que promuevan la productividad en al ámbito territorial en el que operan.

A nivel local, México ha suscrito convenios comerciales con los países y las regiones económicamente más importantes del mundo con lo que abre las puertas del mercado mundial de mercancías y servicios; aunado a esto, los indicadores económicos nacionales ofrecen excelentes condiciones para atraer inversión extranjera, desplegando un horizonte de oportunidades al desarrollo de las actividades productivas en todo el territorio nacional. Guadalupe debe competir en el escenario mundial para atraer la inversión productiva y por el reparto de los mercados de consumidores, para esto debe prepararse con la infraestructura físico-espacial y administrativa que este nuevo reto representa.

La elaboración del plan de desarrollo urbano de una ciudad siempre será la ocasión ideal para incluir las herramientas para potenciar el crecimiento económico, el desarrollo social y el mejoramiento ambiental; requisitos inseparables del desarrollo integral de las comunidades en este nuevo siglo. El desarrollo que nos interesa promover debe estar centrado en el ser humano para que sea realmente valioso y legitimo, debe estar distribuido en forma equitativa para que disminuya las inaceptables disparidades sociales y además debe ser sostenible para que garantice un avance permanente y no comprometa la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras.

El gran reto consiste en elevar la calidad de vida de la población, afectada por una larga crisis económica y acentuada por una serie de conflictos urbanos entre los que destacan: la carencia de vivienda o de los medios para acceder a ella; el deterioro del medio natural; un deficiente servicio de transporte publico; congestionamientos viales; acceso diferenciado a los servicios y satisfactores urbanos; segregación social y espacial; una mezcla inadecuada de usos del suelo en las proximidades a las zonas habitacionales y en ocasiones dentro de ellas; intrincados mecanismos para la regularización de la tenencia de la tierra; la destrucción sistemática de nuestro patrimonio artístico, histórico, arquitectónico y cultural; la carencia de un adecuado sistema de drenaje pluvial y otros recursos que nos permitan soportar satisfactoriamente las contingencias urbanas y meteorológicas; contaminación del aire, suelo y cauces fluviales; y un presupuesto para obras y servicios crónicamente insuficiente.

Es en este escenario que esta administración ha iniciado un proceso de revisión y actualización del Plan de Desarrollo Urbano de Guadalupe, con una clara visión de la ciudad que queremos heredar a nuestros hijos, una ciudad segura con notable liderazgo en el estado, que permita el mejoramiento sustancial de la calidad de vida de sus habitantes. El documento que hoy ponemos en sus manos contiene las propuestas y compromisos que queremos compartir con todos los guadalupenses. Esperamos contar con la valiosa participación de todos los ciudadanos para hacer de Guadalupe La Ciudad Despierta, productiva y atractiva que todos deseamos.

C. Presidente Municipal
C. P. Sergio Elizondo Martínez

Contenido

Introducción	5
Exposición de motivos	6
1. Nivel Antecedentes.	8
1.1. Delimitación del área de estudio	9
1.2. Bases jurídicas	9
1.3. Síntesis del medio natural	9
1.4. Síntesis de la estructura urbana	10
1.5. Síntesis socioeconómica	11
1.6. Diagnóstico-pronóstico integrado	12
2. Nivel Normativo	14
2.1. Condicionantes de planeación	15
2.2. Objetivos a alcanzar	16
2.3. Criterios adoptados	17
2.4. Requerimientos de la estructura urbana	20
2.5 Conclusiones y recomendaciones	36
3. Nivel Estratégico	37
3.1. Políticas	38
3.2. Estrategias	39
3.3. Usos y destinos	39
3.4. Plano de usos y destinos	40
3.5. Matriz de compatibilidad de usos del suelo	42
3.6 Normas específicas	55
4. Nivel Programático y de Concertación	63
5. Nivel Instrumental	66
5.1. Concertación jurídica	67
5.2. Concertación administrativa	67
5.3. Concertación económica financiera	67
5.4. Instrumentos de concertación de acciones	67
5.5. Participación ciudadana	68
5.6. Evaluación del plan	68

Introducción

El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Guadalupe 2005-2025, fue elaborado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno Municipal de Guadalupe 2003-2006, de acuerdo a lo dispuesto por los ordenamientos legales existentes.

Concebido como un instrumento de la planeación física, tiene como propósito cumplir con los siguientes objetivos: regular el desarrollo urbano; determinar las relaciones entre los componentes de la estructura urbana; establecer las estrategias para la aplicación de las políticas de: ordenamiento, conservación, mejoramiento y crecimiento; determinar la zonificación; regular los usos y destinos del suelo; ordenar los asentamientos humanos en el municipio y establecer programas y acciones para su ejecución.

El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Guadalupe 2005-2025, emana y es congruente con el Plan Metropolitano 2021, Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey, forma parte del Sistema Nacional de Planeación Democrática, se rige por las disposiciones contenidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de los Asentamientos Humanos, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano, la Constitución Política del Estado de Nuevo León y la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, además sigue la normatividad del Plan Estatal de Desarrollo Urbano, Nuevo León 2021.

Está integrado por cinco niveles capitulados de la manera siguiente: Nivel Antecedentes, Nivel Normativo, Nivel Estratégico, Nivel Programático y de Concertación y Nivel Instrumental.

En el Nivel de Antecedentes se recopila la información de todas y cada una de las actividades urbanas para finalmente poder establecer un diagnóstico-pronóstico integrado, tomando en consideración la delimitación del área de estudio que en su caso es todo el territorio municipal, la síntesis del medio natural, la de la estructura urbana y la socioeconómica.

En el Nivel Normativo se tomará en cuenta las condicionantes de planeación, los objetivos a alcanzar, los criterios adoptados que sirven de norma para contrastar la realidad actual con la imagen que se quiera tener en los distintos plazos referidos a los requerimientos de la estructura urbana.

El Nivel Estratégico comprende las políticas adoptadas, las estrategias propiamente dichas, los usos y destinos existentes y necesarios, y una materialización de éstos a través de un plano de usos, destinos y zonificación, una matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo y zonificación de las áreas urbanas y urbanizables, estacionamientos necesarios, así como un plano de estructura vial.

El Nivel Programático y de Concertación, se refiere a la definición de los programas a emprender para el desarrollo urbano, estableciendo acciones necesarias para lograr los objetivos del plan, definiendo su ubicación, plazo a realizarlas y personas responsables de emprenderlas y terminarlas.

El Nivel Instrumental define el apoyo jurídico necesario, la responsabilidad administrativa indispensable, la implementación económica financiera y las fuentes de los recursos, los convenios necesarios con las entidades en sus distintos niveles y ámbitos que bregan en el municipio, la imprescindible participación ciudadana, la capacitación eficiente para llevarse a cabo, y los métodos de evaluación del plan.

Exposición de Motivos

Este Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Guadalupe, Nuevo León, contempla lo siguiente: partiendo de un análisis de la situación actual, evaluando las necesidades sentidas por la población y por el cuerpo técnico de este municipio, llega a las propuestas de acciones, actividades y programas plasmados en proyectos a corto, mediano y largo plazos y en regulaciones que mejoren la calidad de vida de los habitantes de Guadalupe y de la población que concurre a este territorio de cualquier forma o manera.

Con el principio del crecimiento del ser humano integral, se propone desarrollar al municipio como un centro generador de empleos tanto en la industria como en el comercio y servicios, con empleos bien remunerados y de alta tecnología, trasformándola en una ciudad dinámica de intensa vida, con oportunidades de salud, educación, recreación, protección, seguridad, comunicación y transporte, en un medio ambiente sustentable con calidad de vida, de confort en su vivienda y de ésta con las demás funciones urbanas.

Los objetivos son mejorar la calidad de vida de los habitantes con óptimas condiciones del medio ambiente, tener una comunicación vial y transporte seguros, hacer un derecho la calidad de servicios públicos infraestructurales, contar con la disposición del equipamiento urbano social, mejorar la utilización de los recursos municipales de manera sustentable y la participación ciudadana en la solución de los problemas urbanos.

Asimismo, se busca facilitar la inversión privada de empresas que generen empleo en el municipio, mejorar la convivencia entre los habitantes, detener la erosión del suelo y la contaminación del aire, agua, visión, audición y suelo, aumentando la forestación en áreas públicas y el manejo integral de los residuos.

Nos hemos propuesto establecer una estructura de comunicación vial moderna que una el noreste del municipio con el resto de él, construir puentes y/o vados para el cruce rápido, seguro y expedito de los ríos y arroyos dentro del territorio municipal, e incentivar el uso del transporte masivo; dotar de servicios públicos las zonas donde haya faltantes o deficiencia de los mismos, y de equipamiento social a las zonas carentes, reforzar el sistema de delegaciones, aplicar criterios de optimización social a los gastos e inversiones públicas y facilitar la participación ciudadana a través de grupos intermedios.

Para mejorar la calidad de vida de los habitantes, se facilita la inversión privada de las empresas que generen empleo en el municipio, se favorece la convivencia entre los habitantes, se propone lo siguiente: estimular la obtención de un predio y vivienda adecuada para cada una de las familias con un lote promedio de 100 metros cuadrados , se dotará de equipamiento hospitalario en el nivel general y de especialidades y de equipamiento asistencial, nos proponemos mantener el nivel de atención a la población escolar con planteles y equipamiento, aumentar la habilitación de las áreas recreativas en zonas de bajos recursos, promover el empleo con base en el mercado de trabajo existente y su cercanía a las fuentes de empleo, e incentivar la participación social en centros de enseñanza extracurricular para mejorar el autoempleo.

Para mejorar las condiciones del medio ambiente se propone a corto plazo lo siguiente: respetar los límites constructivos de la zona de reserva natural y aumentar la forestación con especies nativas de la región en las áreas públicas de jardines, plazas, parques, campos deportivos, márgenes de ríos y arroyos, y en las zonas de más intensa construcción del municipio iniciar un programa de arborización en las banquetas. Llevar a cabo un programa permanente de educación ambiental dirigido a la población en general. Mejorar el reglamento actual de anuncios que favorezca la comercialización y que no impacte en la visión de los transeúntes, la imagen urbana, el paisaje de las áreas naturales protegidas, la visión de los monumentos urbanos, arqueológicos, artísticos e históricos y que prohíba la instalación de anuncios en las zonas habitacionales. Se debe además buscar establecer una cuota municipal por la venta de productos con empaquetaduras desechables, envases no retornables y desechos de productos “úsese y tírese”.

Para mejorar la comunicación vial y transporte se propone lo siguiente: establecer una vialidad local en un solo sentido y respetar al máximo la estructura vial establecida por anteriores planes, atender de manera primordial la construcción de las vialidades principales, de preferencia las de circulación norte-sur, con soluciones óptimas en los cruceros más conflictivos y los pasos sobre los cauces de ríos y arroyos; elaborar los planos de diseño vial en los cruceros y avenidas del plan vial, previendo soluciones menos onerosas por el costo de las afectaciones en predios y construcciones, y dotar de pasos a desnivel o luz de tiempo para el cruce de peatones en las estaciones del transmetro y en las avenidas de 30 metros o más de derecho de vía.

Para mejorar la calidad de servicios públicos infraestructurales y dotar de los mismos a la población en las zonas donde haya faltantes o deficiencia al respecto, se propone lo siguiente: Ampliar la zona de cobertura de los servicios de agua, drenaje, electrificación, alumbrado público, recolección de basura y gas doméstico; aumentar la capacidad de abastecimiento de los mismos servicios en las áreas donde haya faltantes o incremento de consumo, y dotar de drenaje pluvial las áreas susceptibles de inundación

Para mejorar la disposición del equipamiento urbano social y reforzar el sistema de delegaciones se propone lo siguiente: dotar de equipamiento hospitalario, en el nivel general y de especialidades, y de equipamiento asistencial principalmente a los adultos mayores; habilitar las áreas recreativas en zonas de bajos recursos y rescatar las áreas municipales invadidas; aumentar la atención a las delegaciones creadas y subdelegaciones futuras en las zonas donde mas se concentra la población en el municipio.

Para mejorar la utilización de los recursos municipales de manera sustentable en materia urbana se propone lo siguiente: aplicar el Plan de Desarrollo Municipal actual con sus programas, acciones y evaluaciones periódicas, e integrar las acciones propuestas por este Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Guadalupe al mismo, y concertar actividades, programas y recursos.

Para mejorar la participación ciudadana en la solución de los problemas urbanos se propone lo siguiente: fomentar las asociaciones de colonos y fortalecer el sistema de Jueces Auxiliares.

Para que el Municipio sea una Ciudad Despierta le reduciremos el tiempo de solución a las solicitudes de aprobación y cambios urbanos con el programa SARE, e integraremos toda la información disponible para atender a la ciudadanía ante cualquier emergencia o necesidad que se presente, sin olvidar que cada familia necesita de un espacio adecuado para vivir y desarrollarse, y que la armonía entre los distintos usos y destinos del suelo mejorará grandemente el funcionamiento de la ciudad y mejorará la calidad de vida de sus habitantes.

1. NIVEL ANTECEDENTES

1.1. Delimitación del área de estudio

El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Guadalupe, Nuevo León, comprende la superficie total municipal que corresponde a 13, 025 hectáreas; de este total, 1,650 corresponden al cerro de La Silla, 247 hectáreas al río Santa Catarina, y 168 hectáreas al río La Silla; la suma de estas últimas tres áreas dan un subtotal de 2,065 hectáreas de preservación natural según los artículos 100 y 101, fracciones tercera de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado. Además existen aproximadamente 2, 642 hectáreas baldías consideradas como áreas de reserva para el crecimiento urbano o urbanizables de acuerdo a las fracción segunda de los artículos 100 y 101 de la misma ley, y como área urbana o urbanizada 8,318 hectáreas que corresponde a la fracción primera de los mencionados artículos de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del estado de Nuevo León. Estas tres áreas dan la zonificación primaria amparada en los mismos artículos de la citada ley.

Limita de manera genérica al norte con los municipios de San Nicolás de los Garza y Apodaca, al sur y poniente con el municipio de Monterrey y al oriente con los municipios de Apodaca y Benito Juárez. Queda por precisar con cada uno de ellos la delimitación exacta en ciertos pequeños trazos limítrofes.

1.2. Bases jurídicas

Tiene como fundamentación jurídica el artículo 27 párrafo tercero, artículo 115 fracciones III, V y VI, 116 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 1, 3, 15, 16, 17, 18, 19, 27, 28, 31 y 35 de la Ley General de los Asentamientos Humanos; artículos 1, 8, 23, 46, 98, 99, 134 y 135 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; artículos 3° segundo párrafo, 23, 119, 120, 130, 131 y 132 de la Constitución Política del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3, 4 7, 26 inciso d) fracción V, 27 y 28 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; artículos del 1 al 52, del 67 al 78, del 84 al 192, del 197 al 309 y Transitorios de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 5, 6 fracción II, 9, 34, 35 y 36 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

1.3. Síntesis del medio natural

La vocación natural del uso del suelo del territorio municipal hasta la década del cincuenta del siglo pasado era agrícola, con tierras labrantías de gruesa capa de limos y humus, atravesada por corrientes naturales de los arroyos La Talaverna y Las Tinajas, y de dos ríos, La Silla y Santa Catarina, con escurrimientos naturales del cerro de La Silla formados por torrenteras que conducían caudales grandes en épocas de lluvias y que hoy están siendo canalizados en perjuicio de las recargas naturales. El crecimiento poblacional de las siguientes décadas se ha transformado en un conglomerado urbano con la respectiva producción y diseminación de sus poluciones, con las relaciones de sus habitantes con las funciones naturales de una ciudad, dejando pequeños espacios y cada vez menos áreas para la oxigenación, ventilación, absorción de contaminantes del aire, soleamiento y esparcimiento, inclusive invadiendo las faldas del cerro de La Silla símbolo de Monterrey y orgullo patrimonial de los guadalupenses.

1.4. Síntesis de la estructura urbana

La estructura urbana se dio en un principio alrededor de la cabecera municipal. El Pueblo, como le llamaba la gente, después conocido como La Villa, presentaba escasa comunicación, pues no fue hasta el año de 1970 en que se construyó el puente de Guadalupe sobre la prolongación de la avenida Madero y se conectó con la calle Benito Juárez del municipio de Guadalupe; antes había vados para llegar a los distintos sitios, con la población de los asentamientos humanos invasores que formaban fraccionamientos de urbanización progresiva según las propiedades rurales que se extendían por franjas de poca anchura desde la carretera a Cadereyta hacia el sur terminando en las faldas del cerro de La Silla, formando colonias de disposición lineal.

Gracias a la formulación del Plan Director de la Subregión Monterrey se logró establecer una estructura formada por tres avenidas; la primera sería la carretera a Cadereyta, prolongación de la calle Benito Juárez; la segunda, el camino antiguo a San Roque hoy avenida Eloy Cavazos, y la tercera la apertura de la avenida Pablo Livas, todas de oriente a poniente, y en sentido norte sur sólo se previó la avenida Serafín Peña y el equipamiento social colindante al oriente de la avenida. Desde el año de 1965 se le destinó al municipio ser una zona de apacible vivienda con dos centros de industria localizados uno al noroeste, colindando al norte con la vía de ferrocarril a Tampico, al sur con el río Santa Catarina, al este con las torres eléctricas (hoy avenida López Mateos) y al oeste doscientos metros al oriente de la avenida las Américas. La otra zona industrial se localizaba al norte y sur de la avenida Benito Juárez desde el cruzamiento con el río La Silla hasta lo que hoy sería la avenida México.

Es decir, desaparece San Sebastián de los Lermas como asentamiento humano, se construyen a partir de esa misma década las colonias de mejores recursos económicos como la Linda Vista al norte del municipio, y al sur la colonia Contry, desligadas casi totalmente de la cabecera, al igual que San Rafael y San Miguel y los fraccionamientos del norte en los límites municipales con San Nicolás y Apodaca. Con el mejoramiento de la carretera a Miguel Alemán, la construcción de la avenida Las Américas, la autopista a Cadereyta y la prolongación de la avenida Ruiz Cortines, además de los puentes para cruzar el río Santa Catarina, se ha permitido una mejor integración.

En el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010 se sigue considerando al territorio municipal como una zona de pacifica residencia y su área industrial se ve contenida, tal vez se deba a que siempre se han considerado dos paradigmas urbanos de Monterrey; uno es que el viento sopla de este a oeste en el área metropolitana; y el otro, que la industria emana humos y genera partículas microscópicas contaminantes, por lo tanto no se deberá establecer industria al oriente del área metropolitana. Aunque no como debiera ser, sin dejar espacios baldíos la expansión urbana en el municipio de Guadalupe se ha realizado de la cabecera hacía la periferia; hoy es así que al noreste del territorio, aislado por los dos ríos y la falta de comunicación vial entre sur y norte del municipio, se encuentra la zona de reserva para el crecimiento urbano, se necesitan obras de infraestructura como puentes, avenidas comunicadoras amplias de elevada capacidad y de dotación de servicios públicos infraestructurales, todo esto en el ámbito de la autoridad.

1.4.1. Superficie en hectáreas de usos y destinos

DEL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N. L.				ZONAS AL FUTURO
	USOS	ZONAS	VIVIENDA	
USO O DESTINO	HAS	HAS	HAS	HAS
HABITACIONAL	3, 555		3, 555	
COMERCIO E INDUSTRIA	416			
EQUIPAMIENTO SOCIAL	1, 248			
VIALIDAD	2, 495			
BALDIOS URBANOS	604		604	
URBANIZADA		8, 318		10, 960
BALDÍA RÚSTICA	2, 642			
URBANIZABLE O RESERVA		2, 642		
RÍO LA SILLA	168			
RÍO SANTA CATARINA	247			
CERRO DE LA SILLA	1, 650			
PRESERVACIÓN NATURAL		2, 065		2, 065
ÁREA POR OCUPAR A FUTURO				
ÁREA VIVIENDA A FUTURO			1, 207	
TOTAL	13, 025	13, 025	5, 366	13, 025

1.5. Síntesis socioeconómica

Atendiendo a las proyecciones de población del Consejo Nacional de Población, el estado, en el año de 2005, cuenta con 4.242,555 habitantes; de éstos, el 84.68 %, 3.593,274 habitantes, está en el área conurbada de Monterrey, y el 17.14 % del estado, 727,387 habitantes, se encuentra en el municipio de Guadalupe; es decir, el 20.24 % de la población del área metropolitana se encuentra viviendo en el territorio municipal de Guadalupe.

De acuerdo al XII Censo General de Población y Vivienda, en el año 2000 había en el municipio de Guadalupe 670,162 habitantes; éstos formaban 156,657 hogares y habitaban 149,800 viviendas, dando un promedio de 1.04 familias por vivienda; había 122,342 viviendas propias y 25,926 no propias, es decir, el 17.48 % carece de vivienda propia, con estos mismas referencias se estima que existen 4.47 habitantes por vivienda en el año de 2000. Si se compara con el censo del 1990, existían 5.08 habitantes por vivienda, y si se compara con el censo de 1980, existían 5.8 habitantes por vivienda; es decir, han venido disminuyendo los habitantes por vivienda desde 1980 a la fecha; de la población mayor de 16 años, sólo el 1.28 % tiene educación técnica o comercial, y el 40.21% ha terminado secundaria o superior, por lo que estimamos que la población busca las carreras largas y desprecia las carreras cortas de preparación e incorporación rápida al mercado de trabajo. En términos de salud, el 70.08 % de la población municipal es derechohabiente de algún régimen oficial o privado de asistencia.

En función al trabajo, el 40.15% de la población municipal es económicamente activa, lo que representa que 265,796 habitantes están ocupados; de éstos, son empleados, obreros o jornaleros el 78.94 %, es decir, el 22.06% trabaja por su cuenta, esto corresponde a la gran cantidad de viviendas que tienen además de la función de ser habitadas, ser también centros de trabajo; de la población ocupada (265,796 habitantes), 1123 personas representan el .06 %, que trabaja en el sector primario; 83,379 personas (39.7 %) laboran en el sector secundario y el resto, 125,321 habitantes (59.7 %), trabajan en el sector terciario.

1.5.1. Proyecciones de población, vivienda y hectáreas urbanas del 2005 al 2040

AÑO	CANTIDAD DE HABITANTES	CANTIDAD DE HABITANTES POR VIVIENDA	CANTIDAD DE VIVIENDAS	HECTÁREAS URBANAS OCUPADAS	CANTIDAD DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	INCREMENTOS HABITANTES	INCREMENTOS VIVIENDAS	INCREMENTOS HECTÁREAS URBANAS	HECTÁREAS BALDÍAS DISPONIBLES
2005	727.387	4,22	172.367	7.712	22,35				2.412
2008	751.972	4,22	178.193	7.972	22,35	24.585	5.854	262	2.150
2015	803.852	4,21	190.487	8.523	22,35	51.880	12.323	552	1.598
2020	836.598	4,21	198.717	8.891	22,35	32.746	7.779	348	1.250
2025	865.403	4,2	205.559	9.197	22,35	28.805	6.859	307	944
2030	889.027	4,2	211.673	9.471	22,35	23.624	5.625	252	692
2035	925.161	4,2	220.277	9.856	22,35	36.134	8.604	385	307
2040	962.764	4,2	229.230	10.257	22,35	37.603	8.953	401	

NOTA. Se necesitará urbanizar un promedio de 72 hectáreas por año.

FUENTE: Proyecciones de población México 2,000 - 2,030 CONAPO

1.6. Diagnóstico-pronóstico integrado

El área de estudio comprende 13, 025 hectáreas que representa todo el territorio municipal y no como se pensaba que existían 15,130 hectáreas, como se menciona en otros planes anteriores. Se hace necesario definir algunos pequeños trazos limítrofes con los municipios vecinos para efectos de recaudación de rentas y atención de los servicios; el medio natural es agobiado por el crecimiento poblacional y urbano de la gran metrópoli, y sólo nos queda mantenerlo en la mejor forma posible para mejorar el hábitat y mantener el confort de la población. Para poder integrar todos los sectores físico urbanos a la estructura vial que rige actualmente de manera oriente poniente, urge reforzar la comunicación norte-sur del territorio municipal. Los parques colindantes al río La Silla representan una oportunidad de integración de la sociedad por medio de la recreación activa y pasiva en todos los estratos sociales, niveles económicos y de distintas edades; 59.76 habitantes por hectárea representa la densidad bruta municipal; la densidad de vivienda es de 52.18 viviendas por hectárea con una superficie promedio de lote de 191.64 metros cuadrados.

El municipio cuenta con una zona de reserva para el crecimiento urbano, los terrenos en sí tienen un valor rústico o en breña; un valor mayor se lo darán las obras de infraestructura como puentes, vialidad amplia para su comunicación y dotación de servicios públicos infraestructurales, todo lo cual es responsabilidad de la autoridad. La vivienda unifamiliar ha tapizado el territorio con una densidad promedio baja de 52 viviendas por hectárea y una ocupación expansiva de terreno municipal, con una inversión costosa en la dotación de servicios y de oneroso gasto en la atención a las necesidades sociales; la tendencia no parece mejorar para aumentar la densificación, sino que sigue el fomento del lote individual y la mezcla de las funciones urbanas como resultado de la proliferación del comercio, el autoempleo y la localización actual de la industria al norte del municipio sin comunicación rápida y expedita; habría que aprovechar la infraestructura de la vía del ferrocarril, la carretera de cuota a Cadereyta, la nueva autopista al aeropuerto y las líneas eléctricas y subestaciones localizadas por el rumbo noreste del municipio de Guadalupe. Debido a la caída constante de habitantes por vivienda desde hace 25 años, se ha considerado que para el año 2005, base de la planeación de este Plan Integral sea de 4.22 habitantes por vivienda.

En el aspecto educativo y de preparación para el trabajo, por un lado urge incentivar las carreras cortas para la rápida incorporación al mercado de trabajo, pero por otro lado, si la oferta de empleos es raquítica, el habitante tenderá a mantenerse estudiando por más años, situación que beneficia al mercado de trabajo. Es de hacer notar que el 60% de las personas que viven en el municipio de Guadalupe trabajan en el sector terciario de servicios y el 40% trabaja en el sector secundario o de manufactura industrial; independientemente de los niveles de salario en promedio y a priori, se sabe que el salario en el sector terciario es más bajo y la jornada laboral es más larga; la cantidad de personas que trabajan por su cuenta o que manejan su propio negocio en el municipio destaca y se refleja en la doble utilización de el predio particular convirtiéndolo en vivienda y lugar de trabajo, provocando una alta mezcla de funciones urbanas, en algunos casos nocivas y en detrimento a la tranquilidad que debe imperar en las zonas de vivienda.

Un aspecto que se debe tomar en consideración son las proyecciones de población por estructura de edades, ya que para el año 2000 el grupo de población de 0 a 14 años representa un 30% de los habitantes del municipio y va disminuyendo a un 27% en el 2005, a un 26% en el 2008, a un 22% en el 2015, a un 19% en el 2025, y a un 18% en el 2030; en cambio, la población entre las edades productivas de 15 a 60 años casi no cambia y va de un 64% en el año 2000, logrando su máxima representación a un 68% en el año 2025, y proyecta disminuir otra vez a un 64% en el año 2030; como alerta para la previsión de servicios urbanos y equipamiento, la población de 60 años y más va ir en aumento numérico y relativo, pues en el año 2000 se tenía una población de 41,396 habitantes en este rango, representando solamente un 6% de los habitantes municipales; en este año 2005 son 51,688 habitantes con una representación del 7% de la población, para el 2008 serán 58,977 personas (8%,) para el año 2015 serán 81,187 habitantes (10%), para el año 2025 serán 128, 454 habitantes (15%) y para el año 2030 representarán 18% de la población, 157,738 habitantes del municipio.

1.6.1. Áreas y lotes baldíos particulares en el año 2,005

ÁREAS Y LOTES BALDÍOS PARTICULARES EN EL AÑO 2,005
EN EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N. L.

DIMENSIÓN DEL LOTE	SUPERFICIE TOTAL	CANTIDAD DE LOTES	SUPERFICIE EFECTIVA URBANIZADA	SUPERFICIE EFECTIVA URBANIZABLE
MENOS DE 49.99 M2	1.23 HAS	833		
DE 50 A 71.99 M2	1.04 HAS	163		
DE 72 A 99.99 M2	39.79 HAS	4,431	39.79 HAS	
DE 100 A 119.99 M2	115.36 HAS	10,738	115.36 HAS	
DE 120 A 149.99 M2	149.76 HAS	11,543	149.76 HAS	
DE 150 A 299.99 M2	191.93 HAS	10,300	191.93 HAS	
DE 300 A 499.99 M2	53.64 HAS	1,408	53.64 HAS	
DE 500 A 999.99 M2	53.48 HAS	769	53.48 HAS	
DE 1,000 A 999.99 M2	498.65 HAS	846		498.65 HAS
DE 10,000 M2 Y MÁS	1,389.46 HAS	153		1,389.46 HAS
TOTALES	2,494.34 HAS		603.96 HAS	1,888.11 HAS

Fuente: Tesorería Municipal y Catastro del Estado.

2. NIVEL NORMATIVO

2.1. Condicionantes de Planeación

Se toman como referencia los siguientes planes: El Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006 y el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001-2006 a nivel federal, a nivel de la entidad, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano Nuevo León 2021 y El Plan Metropolitano 2021, Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey.

Como referencia del entorno externo, el Plan Metropolitano nos indica lo siguiente: en la cúspide del sistema urbano mundial se colocarán las ciudades que desempeñen funciones de control y de mando, sedes de las finanzas y servicios especializados, centros de innovación industrial; para cumplir con estas funciones se requiere de una sólida infraestructura física y social, una imagen que trasmita poder y prestigio con grandes aeropuertos y trenes de alta velocidad, y con un tramado social de gran variedad de actividades culturales y de esparcimiento. La zona conurbada de Monterrey tiene la oportunidad de insertarse en este contexto, se ha iniciado, pero no debe soslayarse la marginación socioeconómica de un amplio segmento de la población sin olvidarse de la planeación de equilibrio de ciudades en la región. Un gran reto representa a nivel conurbado la expansión industrial en la periferia y el desarrollo de nuevos asentamientos colindantes a los límites de los municipios que lo conforman, ya que en 1970 se consideró como zona metropolitana a los municipios de Monterrey, Garza García, Santa Catarina, San Nicolás y Guadalupe; para 1990 se agregó Escobedo y Apodaca; en el año 2000 se agregó García y Juárez, y para el año del censo siguiente son susceptibles de conurbarse los municipios de Cadereyta, Santiago, Zuazua, Pesquería y Salinas Victoria; el caso del municipio de Guadalupe es especial, pues crecerá rodeado por Monterrey, San Nicolás, Apodaca y Juárez.

Los principales lineamientos contenidos en la planificación de referencia son los de ordenar adecuadamente las funciones urbanas existentes y en expansión; conservar el patrimonio natural del cerro de La Silla y de los ríos Santa Catarina y La Silla, los arroyos La Talaverna y Las Tinajas, el patrimonio cultural de los edificios históricos y del casco urbano de la cabecera, además de los parques urbanos creados en las márgenes de los ríos La Silla y Santa Catarina. Otro lineamiento es mejorar la comunicación y el transporte entre las distintas áreas municipales atendiendo al Plan Vial Metropolitano, el equipamiento social y la infraestructura de servicios públicos. En cuanto al crecimiento, se busca se llenen los espacios baldíos intramunicipales con sus funciones respectivas, así como dotar de adecuada infraestructura y equipamiento al desarrollo urbano, y buscar la densificación en las áreas urbanizables del casco urbano municipal y de las zonas cercanas a las líneas del metro.

2.1.1. Proyecciones de ocupación urbana con baldíos internos llenos

AÑO	HECTÁREAS URBANAS OCUPADAS	INCREMENTOS			HECTÁREAS BALDÍAS DISPONIBLES
		HABITANTES	VIVIENDAS	HECTÁREAS URBANAS	
2005	7,712				2,412
2008	7,972	24,585	5,854	262	2,150
2015	8,523	51,880	12,323	552	1,598
2020	8,891	32,746	7,779	348	1,250
2025	9,197	28,805	6,859	307	944
2030	9,471	23,624	5,625	252	692
2035	9,856	36,134	8,604	385	307
2040	10,206	37,603	8,953	401	

2.1.2. Proyecciones de ocupación urbana con baldíos internos normales

AÑO	HECTÁREAS URBANAS OCUPADAS	INCREMENTOS			HECTÁREAS BALDÍAS DISPONIBLES
		HABITANTES	VIVIENDAS	HECTÁREAS URBANAS	
2005	7,712				1,756
2008	7,972	24,585	5,854	262	1,494
2015	8,523	51,880	12,323	552	942
2020	8,891	32,746	7,779	348	594
2025	9,197	28,805	6,859	307	287
2030	9,471	23,624	5,625	252	35
2035	9,856	36,134	8,604	385	densificación
2040	10,206	37,603	8,953	401	densificación

NOTAS: Se consideró que permanecerán el 7% de hectáreas baldías de las 1,888 disponibles en el año 2005.

2.2. Objetivos a alcanzar

Con el principio del crecimiento del ser humano integral, se pretende desarrollar el municipio como un centro generador de empleos tanto en la industria como en el comercio y servicios, con empleos bien remunerados, con alta tecnología, trasformándola en una ciudad dinámica con intensa vida, con oportunidades de salud, educación, recreación, protección, seguridad, comunicación, transporte, todo esto en un medio ambiente sustentable con calidad de vida, de confort en su vivienda y de ésta con las demás funciones urbanas.

2.2.1. Objetivos generales

- Mejorar la calidad de vida de los habitantes
- Mejorar las condiciones del medio ambiente
- Mejorar la comunicación vial y transporte
- Mejorar la calidad de servicios públicos infraestructurales
- Mejorar la disposición del equipamiento urbano social
- Mejorar la utilización de los recursos municipales de manera sustentable
- Mejorar la participación ciudadana en la solución a los problemas urbanos

2.2.2. Objetivos particulares

- Facilitar la inversión privada de empresas que generen empleo en el municipio
- Facilitar la convivencia entre los habitantes
- Controlar la erosión del suelo
- Disminuir la contaminación del aire, agua, visión, audición y suelo
- Aumentar la forestación en áreas públicas
- Establecer una estructura de comunicación vial que una el noreste del municipio con el resto.

- Dotar de puentes y/o vados para el cruce rápido, seguro y expedito de los ríos Santa Catarina y La Silla dentro del territorio municipal
- Establecer una estructura vial moderna
- Incentivar el uso del transporte masivo
- Dotar de servicios públicos las zonas donde haya faltantes o deficiencia en la materia
- Dotar de equipamiento social las zonas donde haya faltantes o deficiencia en la materia
- Reforzar el sistema de delegaciones
- Aplicar criterios de optimización social a los gastos e inversiones públicas
- Facilitar la participación ciudadana a través de grupos intermedios
- Aplicar un programa permanente de educación ambiental a la sociedad en general.

2.2.3 Horizontes de Planeación

Corto plazo	3 años 2008
Mediano plazo	10 años 2015
Largo plazo	20 años 2025

2.3. Criterios adoptados

Las normas están dadas y tomadas del Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio 2000-2006, Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la SEDESOL, del Plan Metropolitano 2021, Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey.

2.3.1. Normas de equipamiento

Las normas de equipamiento fueron referenciadas al Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL).

Se concentró la referencia en los equipamientos de salud, educación y recreación, ya que son los más importantes y primordiales a resolver y es donde incide oportunamente el gasto e inversión social del municipio.

2.3.1.1 Matriz de normatividad

EQUIPAMIENTO	
EDUCACIÓN ¨***	
Jardín de niños	1 escuela de 6 aulas x 6,700 Habs.
Primaria	1 escuela de 12 aulas x 5,760 Habs.
Escuela de niños atípicos	1 escuela X 100,000 Habs.
Secundaria	1 escuela de 12 aulas x 27,840 Habs.
Secundaria técnica	1 escuela de 6 talleres x 34,320 Habs.
Esc. técnica y comercial *	1 escuela de 6 aulas x 78,750 Habs.
Preparatoria	1 escuela de 12 aulas x 79,200 Habs.
Preparatoria técnica	1 escuela de 12 aulas x 109,200 Habs.
Normal	1 escuela de 12 aulas x 359,200 Habs.
Universidad**	1 universidad de 40 aulas x 432,000 Habs.
* En la escuela técnica se incluyó la de capacitación para el trabajo	
** La universidad con un mínimo de cuatro carreras o licenciaturas	
***No existen faltantes por haberse considerado las escuelas oficiales y particulares como un todo	

CULTURA	
Biblioteca local	1.4 m2 x 100 habitantes
Biblioteca municipal	1.8 m2 x 100 habitantes
Centro social	1 m2 x 500 habitantes
Auditorio	5 m2 x 1,000 habitantes
Museo educativo	1 m2 x 100 habitantes
Teatro	1 m2 x 100 habitantes
Casa de la cultura	1 m2 x 100 habitantes
SALUD	
Unidad de 1er. contacto	1 consultorio x 4,260 habitantes
Clínica	1 consultorio x 8, 520 habitantes
Clínica Hospital	1 cama x 1,450 habitantes
Hospital General	1 cama x 1,100 habitantes
Hospital de Especialidades	1 cama x 2,500 habitantes
Unidad de urgencias	1 cama x 100,000 habitantes
Casa de cuna y Guardería	1 estancia x 2,500 habitantes
Orfanato	1 cama x 10,000 habitantes
Centro Integración Juvenil	1m2 x 20 habitantes
Hogar de Indigentes	1 cama x 10,000 habitantes
Hogar de Ancianos	1 cama x 2,500 habitantes
RECREACIÓN	
Plaza cívica	6 m2 x 10 habitantes
Jardín vecinal y juegos Infantiles	1 m2 x habitante
Parque de barrio *	1 m2 x habitante
Parque urbano *	55 m2 x100 habitantes
Parque metropolitano	5 m2 x10 habitantes
Ferias y exposiciones	1 m2 x habitante
Cancha deportiva	11 m2 x 10 habitantes
Centro deportivo	2 m2 x 10 habitantes
Gimnasio	2 m2 x 100 habitantes
OTROS	
Bomberos	1 carro x 100,000 habitantes
Panteón	1 m2 x 100 habitantes
Basurero	1 m2 x 100 habitantes
Edificio administrativo	1 m2 x 100 habitantes
Velatorio	1 capilla x 50,000 habitantes

Fuentes: Patrimonio Municipal, DIF Municipal, SSA del Estado,
DIF Estatal, SEP Municipal
* (pag. 22)Se tomó el 70% de los baldíos propiedad del municipio para parques

2.3.2. Normas de vivienda

Para que la familia cuente con un patrimonio que le permita su bienestar, confort y desarrollo, se permitirá un lote promedio de 100 metros cuadrados para vivienda unifamiliar.
La densificación en las áreas y zonas urbanas y urbanizables estarán regulados por los coeficientes de ocupación, utilización y de absorción del suelo.

Los fraccionamientos aprobados con vivienda unifamiliar sólo podrán ser densificados con otra vivienda en un término de veinte años, contando a partir de la fecha de aprobación para su venta por las

autoridades respectivas. Esta densificación no implica la subdivisión de los predios. Se excluyen de esta disposición los fraccionamientos ubicados en las zonas H1.

2.3.3. Normas de estacionamientos

Para que cada función urbana de uso o destino del suelo ubicada en cada área o zona cumpla adecuadamente con su acceso, disposición de uso y funcionamiento propio, se le ha asignado un requisito de cajones de estacionamiento según tablas anexas.

2.3.3.1. Dimensiones para los cajones de estacionamientos

INCLINACIÓN DE DISEÑO EN GRADOS	CANTIDAD DE HILERAS		ANCHO DE CAJÓN	ANCHO MÍNIMO DE CAJÓN PARA MINUSVÁLIDO
	SENCILLA	DOBLE		
			MÍNIMO	
90°	12 m	18 m	2.5 m	3.5 m
75°	11 m	17 m	2.5 m	3.5 m
60°	10 m	16 m	2.5 m	3.5 m
45°	9 m	15 m	2.5 m	3.5 m
30°	9 m	14 m	2.5 m	3.5 m
NOTA: En ningún caso deberá invadir la vía pública.				

2.3.4. Normas de densidad constructiva y habitacional

Las normas de densidad constructiva y habitacional están expresadas en las matrices de densificación departamental en zonas H2, H3 y H4, en áreas urbanizables, matriz de densidades según pendientes del terreno, densificación departamental de corredores urbanos, en zonas CUM, CUI y ZC, y en zonas industriales; para que las funciones de los usos y destinos de las distintas áreas y zonas gocen de ventilación, soleamiento e iluminación, y no perjudiquen a segundos y terceros vecinos y colindantes.

2.3.5. Normas de vialidad

Para la normatividad de la vialidad se han tomado como referencia las normas básicas para las vías públicas según los artículos 123, 124 y 126 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, las referidas en la matriz de estacionamientos y las dimensiones para los cajones de estacionamiento.

La autoridad correspondiente deberá favorecer la continuidad vial en las vías principales, colectoras y subcolectoras.

2.4. Requerimientos de la estructura urbana

2.4.1. Demografía

El territorio municipal es limitado, después de respetar las zonas de preservación del cerro de La Silla, arroyos y ríos, cuenta con una área urbana y urbanizable de 10,206 hectáreas que se irán ocupando hasta saturarse en el año 2030 aproximadamente, con una densidad bruta de 94.29 habitantes por hectárea y de 23 viviendas por hectárea bruta correspondiendo a cerca de 48 viviendas por hectárea neta de vivienda; solamente con una densificación bien regulada o implementada podrá incrementarse el número de habitantes en la localidad, o bien, como en todas las ciudades en proceso de transformación, tenderá a la baja poblacional y de vivienda por el abandono de los centros por parte de la población y el deterioro de las construcciones, y por el incremento de actividades no compatibles con la vivienda y la mejoría de las condiciones en la periferia.

2.4.2. Economía de la población

La población económicamente activa con aumentos y disminuciones en su participación dentro del mercado de trabajo es y será inestable en su comportamiento al igual que las décadas pasadas; sólo queda dar facilidades a la educación para que la población se prepare adecuadamente, otorgar facilidades a las empresas comerciales e industriales para que se establezcan dentro del territorio municipal buscando un desarrollo sustentable que no perjudique las demás actividades de la población.

2.4.3. Sociología de la población

La composición social en cuanto a sus estratos dentro del municipio es muy notoria, pues en la parte sur del territorio se aglomera la población que goza de mejores condiciones, en el centro y norte se agrupa la de medianas condiciones, y en la parte oriente el conglomerado recibe las mejorías a través de la buena política de redistribución de las mejorías sociales de manera oficial.

El aumento de escolaridad, la atención a la población por medio de los servicios del equipamiento social y la atinada distribución de los servicios públicos infraestructurales permitirá una igualdad de mejoría en los distintos estratos sociales.

2.4.4. Suelo urbano

2.4.4.1. Uso actual

Actualmente se dedican aproximadamente 4,159 hectáreas a la vivienda; 416 a la función comercial e industrial; al destino de equipamiento social, 1,248 hectáreas, dejando unos huecos urbanos con baldíos de aproximadamente 604 hectáreas, un 7% del área urbana actual. El área de reserva urbana o área urbanizable triplica el área baldía interna con 1,888 hectáreas; se prevé que sobre dicha área urbanizable se destine cuando menos un 50% del área bruta a la función residencial o de habitar.

2.4.4.2. Reservas para el crecimiento

Continuando con el área de reserva o urbanizable, de las 1,888 hectáreas existentes se estima que al 11%, 208 hectáreas, se dedicará el equipamiento social dándole un destino permanente al suelo; 25%, a la vialidad, lo que son 472 hectáreas; y a la industria y comercio se dedicarán 309 hectáreas netas. En cuanto al área de vivienda en los nuevos desarrollos del área por urbanizarse se dejará a la libre competencia por el mercado respetando las normatividad propuesta en la subdivisión de los predios, donde deberá cada lote tener como frente mínimo 6 metros y una superficie promedio de 100 metros cuadrados, o deberán ser predios igual o mayor a los colindantes, ya sea individual o colectiva con los fraccionamientos de la zona.

2.4.5. Infraestructura

2 4.5.1. Existente

Las condiciones actuales en el municipio están cubiertas cerca del 100% en la dotación de la infraestructura de los servicios públicos como son agua potable, drenaje sanitario, gas natural y doméstico, electricidad y alumbrado público; solamente falta de dotar del servicio a los nuevos desarrollos. En el caso del drenaje pluvial se tiene un rezago que será necesario cubrir a mediano plazo procurando respetar el paso natural de las torrenteras al pie del cerro de La Silla, conservando el medio natural de su derecho de paso, tratando de disminuir la velocidad de escurrimiento con pendientes menores y escalonadas.

2.4.5.2. Requerimientos futuros

Se deberá dotar a las nuevas áreas de desarrollo con cualquier tipo de usos y destinos y cubrir el pequeño déficit actual sin olvidar el mantenimiento, reparación y reposición de los servicios infraestructurales cumpliendo con las normas de cada uno de ellos, poniendo especial énfasis a la problemática del drenaje pluvial, que por el alto costo que representa este tipo de obras, se ha diferido en anteriores administraciones, para su solución definitiva será necesario la elaboración de un atlas de cuencas, áreas inundables y proyectos de canalización que guíen y orienten los esfuerzos en este ámbito.

2.4.6. Equipamiento

2.4.6.1. Existente

MATRIZ DE EQUIPAMIENTO EXISTENTE	ACTUAL		
AÑO	2005		
POBLACIÓN	727,387 HABS.		
EQUIPAMIENTO	EXISTENTE	NECESARIO	FALTANTE
			ACTUAL
EDUCACIÓN ¨***			
Jardín de niños	197	108	
Primaria	275	126	
Escuela de niños atípicos	34	8	
Secundaria	58	26	
Secundaria técnica	27	22	

Escuela técnica y comercial *	18	19	1
Preparatoria	8	9	1
Preparatoria técnica	6	7	1
Normal	1	2	1
Universidad**	4	2	
* En la escuela técnica se incluyó la de capacitación para el trabajo			
** La universidad con un mínimo de cuatro carreras o licenciaturas			
*** No existen faltantes por haberse considerado las escuelas oficiales			
y particulares como un todo.			
CULTURA			
Biblioteca local	3600 m2	10,183 m2	6,583 m2
Biblioteca municipal	960 m2	13,093 m2	12,133 m2
Centro social	1360 m2	1460 m2	100 M2
Auditorio	300 m2	3,600 m2	3,300 m2
Museo educativo	1000 m2	7,274 m2	6,274 m2
Teatro	1600 m2	7,274 m2	5,674 m2
Casa de la Cultura	1,200 m2	7,274 m2	6,274 m2
SALUD			
Unidad de 1er. Contacto	291	171	
Clínica	246	86	
Clínica Hospital	165	509	344
Hospital General	337	661	324
Hospital de Especialidades		291	291
Unidad de urgencias	8	12	4
Casa de cuna y guardería	2,612 m2	291 m2	
Orfanato		73	73
Centro Integración Juvenil	7,332 m2	36.370 m2	29,038 m2
Hogar de Indigentes		73	73
Hogar de Ancianos	276	291	15
RECREACIÓN			
Plaza cívica	317,249 m2	436,432 m2	119,183 m2
Jardín vecinal y juegos infantiles	175,754 m2	727,387 m2	551,633 m2
Parque de barrio *	720,434 m2	727,387 m2	6,953 m2
Parque urbano *	396,343 m2	400,063 m2	3,720 m2
Parque metropolitano	1.710,000 m2	363,694 m2	
Ferias y exposiciones	182,000 m2	727,387 m2	545,387 m2
Cancha deportiva	176,485 m2	800,126 m2	623,641 m2
Centro deportivo	176,485 m2	145,477 m2	
Gimnasio	17,449 m2	14,548 m2	
OTROS			
Bomberos	4	8	4
Panteón	140,353 m2	72,739 m2	
Basurero		72,739 m2	72,739 m2
Edificio administrativo	76,093 M2	72,739 m2	
Velatorio	8	15	7
* Se tomó el 70 % de los baldíos propiedad del municipio para parques			
Fuentes: Patrimonio Municipal, DIF Municipal, SSA del Estado,			
DIF Estatal, SEP Municipal.			

En la matriz de equipamiento existente se puede apreciar que la materia de educación está satisfecha; trabajan conjuntamente los sistemas de educación pública y privada. Es necesario atender a las nuevas zonas de crecimiento poblacional y a los nuevos niveles de atención como es la obligatoriedad del nivel preprimaria.

En el equipamiento cultural se hace necesario un reforzamiento sobre todo en bibliotecas y en centros de cómputo; los locales existen en escuelas y centros sociales, sólo falta habilitarlos.

En cuanto al equipamiento de salud es necesaria una fuerte inversión en el renglón de hospitales tanto generales como de especialidades, además en los centros de integración juvenil; para disminuir la delincuencia y se oriente a los jóvenes hacia el trabajo productivo.

En los equipamientos de recreación se consideró que la habilitación del 70% de los predios municipales baldíos disminuiría el déficit o carencia, y el rescate de las áreas municipales invadidas, la habilitación de las márgenes de los ríos Santa Catarina y La Silla para formar parques lineales diseñados para las familias vecinas barrios adyacentes y publico en general, darían mayor satisfacción. La habilitación de canchas para el ejercicio de la población de todas las edades con acciones como fomento de ligas de equipos, responsabilidad de ligas y asociaciones en cuanto al mantenimiento y mejoramiento permitirán una mejoría considerable.

La Exposición ha quedado al centro de la ciudad, con un valor comercial muy alto que merece otro uso del suelo y necesita más espacio para su adecuado funcionamiento; urge trasladarla a un sitio mejor ubicado fuera de las zonas habitacionales y con mayor dimensión, un lugar de impulso al desarrollo del equipamiento terciario.

En cuanto a los otros equipamientos en edificios administrativos municipales, el predio existe, por lo cual faltaría la implementación de la edificación y una buena distribución en todo el territorio municipal para evitarle a la población recorridos y satisfacer mejor algunas emergencias.

2.4.6.2. Requerimientos futuros

En el equipamiento educativo habrá que atender las demandas de la población en los nuevos fraccionamientos y colonias de acuerdo al crecimiento poblacional.

En el equipamiento cultural se necesitan 40,311 m2 que se pueden repartir en los tres años de administración actual y nos daría una habilitación de 13, 437 m2 por año, y de 1,463 m2 para agregar al incremento de la población del año 2008; para el año de 2015, a mediano plazo se tendría que incrementar 3,477 m2 más; y para el año de 2025, una habilitación de 3,944 m2 a largo plazo. En el equipamiento de salud habrá que atender la demanda actual o déficit de 959 camas para hospitales y 161 camas para orfanatos y asilos de indigentes y ancianos. A corto plazo, en el 2008 habrá que incrementar la habilitación de 50 camas más en hospitales y 14 en asistencia; para el 2015, a mediano plazo, 95 camas en hospitales y 22 asistenciales; y a largo plazo, en el 2025, 121 camas en hospitales y 39 en asistencia. Los centros de integración juvenil están demandando una habilitación de 29,038 m2 como déficit; a corto plazo (considerando los mismo años) se necesitarán 1,229 m2 más; a mediano plazo se necesitarán 2,594 m2; y a largo plazo, 3,000 m2 más.

En equipamiento recreativo hace falta atender con 130,5 hectáreas más de campos deportivos, parques y áreas verdes; una gran parte está en la habilitación de los baldíos municipales actuales y el rescate de los invadidos; a corto plazo se busca satisfacer además con 10,9 hectáreas; a mediano plazo, 23 hectáreas, para el año 2015; y a largo plazo, año 2025, 21.85 hectáreas. En cuanto al espacio para ferias y exposiciones se hace necesario 73 hectáreas actualmente; para el año del 2008 se requiere incrementarlas 2.45 hectáreas más; para el año 2015, 5.2 hectáreas más; y para el año 2025, se hace necesario sumar 6.2 hectáreas. Sería saludable dedicarle de inmediato 87 hectáreas, en un lugar adecuado de fácil acceso y llegada, donde no cause molestias por mucho tiempo. Deberá darse un decidido impulso al Sistema de Paseos Ecológicos de Guadalupe, pues éste se convertirá en el complejo recreativo más importante del municipio ya que en él se integran El Parque La Pastora, con su bosque, su zoológico, el pueblo típico y los juegos mecánicos; El parque Lineal Río la Silla, con sus parajes, El Parque Tolteca, El Parque Pipo y El Parque Ecológico y La Unidad Deportiva Ciudad Despierta y El Parque Cerro de la Silla con sus miradores ecológicos y sus paseos guiados; todos ellos comunicados por un moderno sistema de transporte por cable "El Teleférico" que partiendo de el Parque La Pastora en los márgenes del Río La Silla nos trasladará hasta el Parque Cerro de la Silla; dentro de las instalaciones del sistema Teleférico en su estación inferior tendremos un Museo Ecológico, tiendas de regalos, puestos de comida rápida y áreas de descanso. Este proyecto seria un importante detonador de la economia y del turismo para el municipio, ya que traeria consigo la construccion de hoteles, comercios, y otros servicios, con el consiguiente efecto en el remozamiento de toda el area circundante y la imagen urbana.

Cabe hacer notar que estas necesidades en superficies para los equipamientos de recreación, educación y salud no cubre la obligación de donación del área municipal de los fraccionamientos nuevos a realizarse dentro del municipio, por lo que urge demandar más área a donación en lo futuro. Habrá que hacer efectivo el artículo 149 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para que la autoridad correspondiente, una vez recibido el pago en efectivo, lo destine inmediatamente a la adquisición de áreas verdes, equipamiento y reservas territoriales, y no se pierda con el tiempo por aumentos del costo de la tierra.

2.4.6.2 Matriz de necesidades de equipamiento a corto, mediano y largo plazo

AÑO	2005	2008	2015	2025
POBLACIÓN		751,972 HABS.	803,852 HABS.	865,403 HABS.
EQUIPAMIENTO	FALTANTE	FALTANTES POR INCREMENTO POBLACIONAL		
	ACTUAL			
EDUCACIÓN ¨***				
Jardín de niños				
Primaria				
Escuela de niños atípicos				
Secundaria				
Secundaria técnica				
Escuela técnica y comercial *	1			
Preparatoria	1	2	1	
Preparatoria técnica	1	1		
Normal		1		
Universidad**				
CULTURA				
Biblioteca local	6,583 m2	345 m2	726 m2	862 m2
Biblioteca municipal	12,133 m2	442 m2	934 m2	1,109 m2
Centro social	100 M2			
Auditorio	3,300 m2	160 m2	260 m2	308 m2
Museo educativo	6,274 m2	246 m2	519 m2	615 m2
Teatro	5,674 m2	246 m2	519 m2	615 m2
Casa de la Cultura	6,274 m2	246 m2	519 m2	615 m2

Salud				
Unidad de 1er. contacto				
Clínica				
Clínica Hospital	344	17	36	44
Hospital General	324	23	47	56
Hospital de Especialidades	291	10	12	27
Unidad de urgencias				
Casa de cuna y guardería				
Orfanato	73	2	5	6
Centro Integración Juvenil	29,038 m2	1,229 m2	2,594 m2	3,000 m2
Hogar de Indigentes	73	2	5	6
Hogar de Ancianos	15	10	12	27
RECREACIÓN				
Plaza cívica	119,183 m2	14,751 m2	31,128 m2	36,931 m2
Jardín vecinal y juegos infantiles	551,633 m2	24,585 m2	51,880 m2	61,551 m2
Parque de barrio ****	6,953 m2	24,585 m2	51,880 m2	61,551 m2
Parque urbano ****	3,720 m2	13,522 m2	28,534 m2	33,843 m2
Parque metropolitano				
Ferias y exposiciones	545,387 m2	24,585 m2	51,880 m2	61,551 m2
Cancha deportiva	623,641 m2	27, 044 m2	57,068 m2	67,706 m2
Centro deportivo		4,918 m2	10,376 m2	12,310 m2
Gimnasio		492 m2	1,038 m2	1,229 m2
OTROS				
Bomberos			1	
Panteón		2,459 m2	5,188 m2	6,155 m2
Basurero	72,739 m2	2,459 m2	5,188 m2	6,155 m2
Edificio administrativo		16 m2	5,188 m2	6,155 m2
Velatorio	7	1	1	1
* En la escuela técnica se incluyó la de capacitación para el trabajo.				
** La universidad con un mínimo de cuatro carreras o licenciaturas.				
*** No existen faltantes considerando las escuelas oficiales y particulares como un todo.				
**** Se tomó el 70 % de los lotes baldíos propiedad del municipio para parques.				
Fuentes: Patrimonio Municipal, DIF Municipal, SSA del Estado, DIF Estatal, SEP Municipal				

2.4.7. Vialidad

2.4.7.1. Existente

La vialidad existente formada por la vía rápida de acceso controlado del boulevard Miguel de la Madrid y de la avenida Constitución, de las vías principales y colectoras como Ruiz Cortines, Miguel Alemán, Morones Prieto, Benito Juárez, Pablo Livas, Chapultepec, Eloy Cavazos con orientación oriente-poniente, tienen un perfil y continuidad aceptables, pero las avenidas con orientación norte-sur como Constituyentes de Nuevo León, Paseo Las Américas, Las Américas, Lázaro Cárdenas, Azteca, López Mateos, Serafín Peña y México están deficientes en cuanto a su perfil y continuidad, aunado a que los dos ríos, el Santa Catarina y La Silla representan una barrera poco franqueable y onerosa a su paso, ya sea con vado o puente, y la vialidad de acceso controlado del boulevard Miguel de la Madrid y la vía del ferrocarril presentan otras barreras de costosa solución de paso y entronque, dificultando la comunicación entre el norte y sur del territorio municipal.

La mayoría de las vías principales y colectoras carecen de paso peatonal a desnivel o semáforo con luz de tiempo para cruzar los peatones.

2.4.7.2. Requerimientos futuros

Estructurar la circulación del tráfico en todo el Municipio en calles locales con un solo sentido.
Todas las vías mayores a 30 metros de derecho de vía deberán tener un paso peatonal ya sea a desnivel o con luz de tiempo para el cruce de peatones.

Es indispensable establecer una estructura vial con adecuada comunicación norte-sur por igual al oriente-poniente; para eso es necesario buscar la continuidad vial física y vehicular, ampliar, habilitar, construir y declarar como vías principales de acceso controlado las siguientes avenidas y tramos:

-Avenida Ruiz Cortines, con un derecho de vía de 64 metros en el tramo comprendido desde la avenida Constituyentes de Nuevo León hasta el límite municipal al oriente.

-Avenida Paralela a la vía de ferrocarril a Tampico, con un derecho de paso de 60 metros en el tramo comprendido desde el Anillo Metropolitano al poniente hasta la nueva carretera al Aeropuerto.

-Prolongación al oriente de la avenida Morones Prieto como ribereña al río Santa Catarina, desde la avenida Adolfo López Mateos hasta la prolongación de la nueva carretera al Aeropuerto, con un derecho de vía de 41.00mts.

-Unión de avenidas México con Valle de Guadalajara desde la avenida Eloy Cavazos hasta el límite Municipal al norte, con un derecho de vía de 60 metros.

-Prolongación de la nueva carretera al Aeropuerto al sur, con un derecho de vía de 50 metros hasta entroncar con la avenida Coahuila y unirla a la avenida Eloy Cavazos.

También es necesario buscar la continuidad vial física y vehicular, ampliar, habilitar, construir y declarar como vías principales ordinarias con un mínimo de 37 metros de ancho las siguientes avenidas y tramos:

-Avenida Paseo las Américas, Azteca y Las Américas, con un ancho variable de 37 a 40 metros en su tramo desde el límite municipal con Monterrey hasta el arroyo de la Talaverna.

-Avenida Lázaro Cárdenas, con un ancho de 36 metros en el tramo comprendido desde la avenida Eloy Cavazos hasta su entronque con la carretera a Miguel Alemán.

-Avenida López Mateos, con un ancho de vía de 37 metros en el tramo comprendido desde la avenida Eloy Cavazos hasta el antiguo camino a San Rafael; y 50 mts. de antiguo camino a San Rafael a Miguel Alemán.

-Calle Manuel L. Barragán, con un derecho de vía de 37 metros en el tramo comprendido desde la avenida Eloy Cavazos hasta la avenida Benito Juárez, uniéndola con la calle La Senda, con un derecho de vía de 37 metros en su tramo desde la avenida Benito Juárez hasta el río La Silla, continuando por unir las calles Tula, Remanso, avenida Guadalajara y avenida México, desde el río La Silla hasta la calle Hermosillo, con un derecho de vía de 37 metros.

-Unión de avenidas Crispín Treviño con avenida del Empresario en su tramo comprendido desde la avenida Benito Juárez hasta el límite norte del municipio, con un derecho de vía de 40 metros.

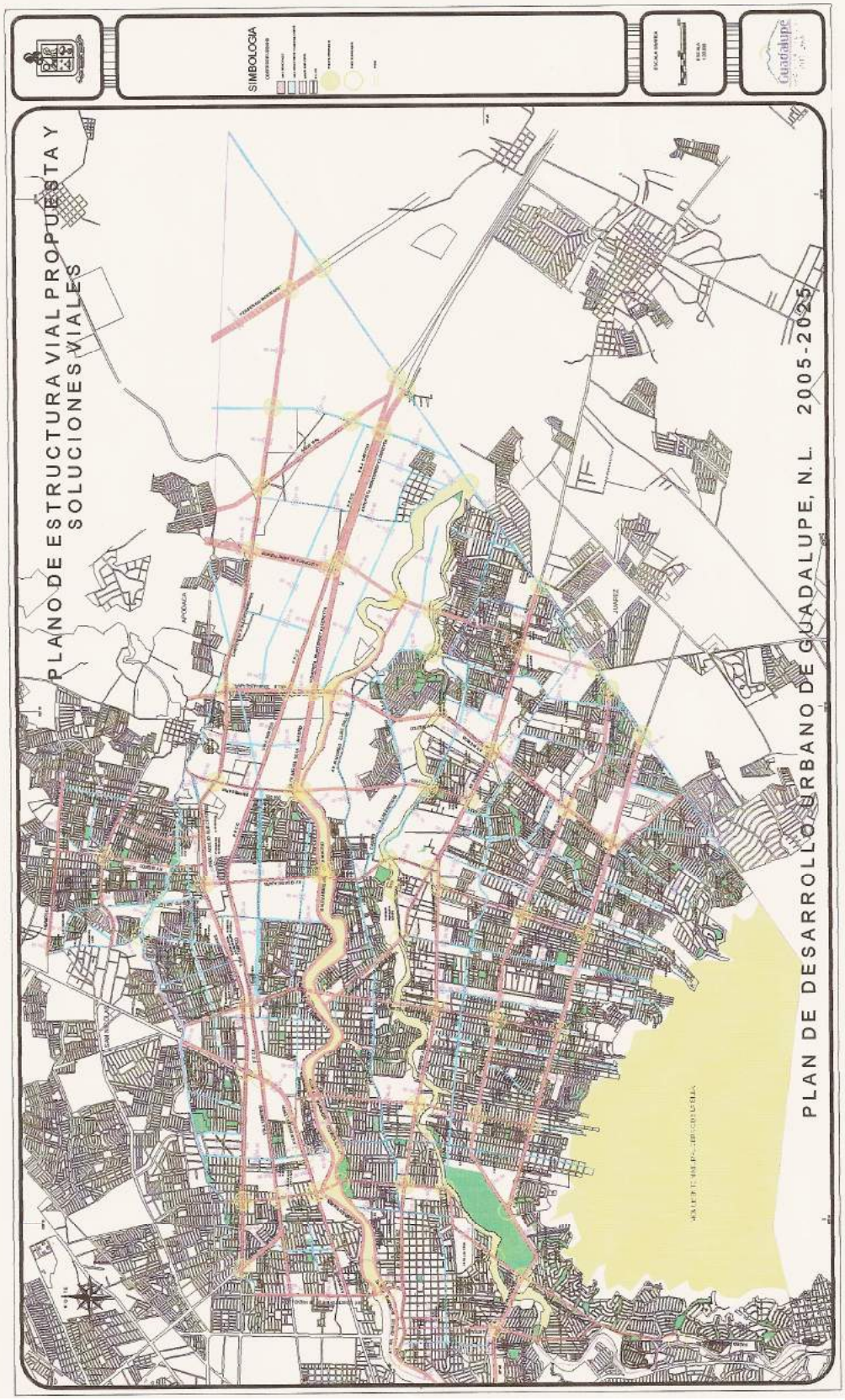
-Avenida Coahuila límite con el municipio de Juárez, con un derecho de vía de 37 metros desde la avenida del Acueducto hasta el límite norte con el municipio de Apodaca, con trazo paralelo al límite oriente.

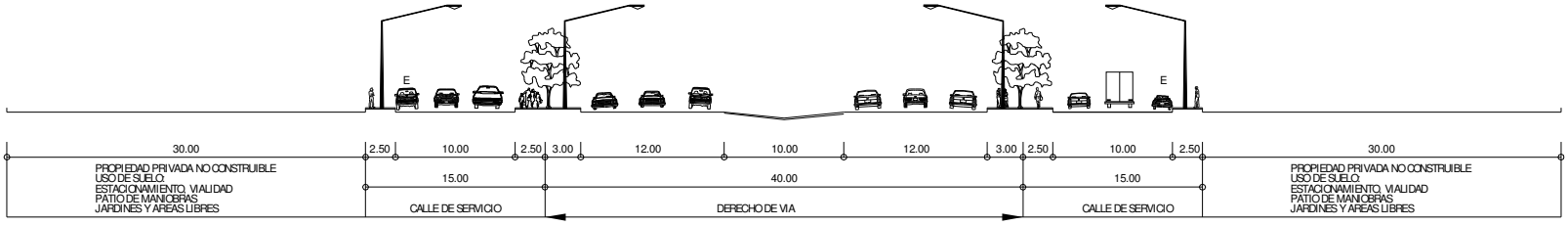
-Avenida del Acueducto, con un derecho de vía de 36 metros desde la avenida México hasta el límite con el municipio de Juárez al sur-oriente del municipio.

Los cruces de estas avenidas con las mismas nombradas anteriormente, al igual que los cruces con los ríos Santa Catarina y La Silla, necesitarán soluciones viales a desnivel, vados o puentes, según marca el Plano de Estructura Vial Propuesta y Soluciones Viales.

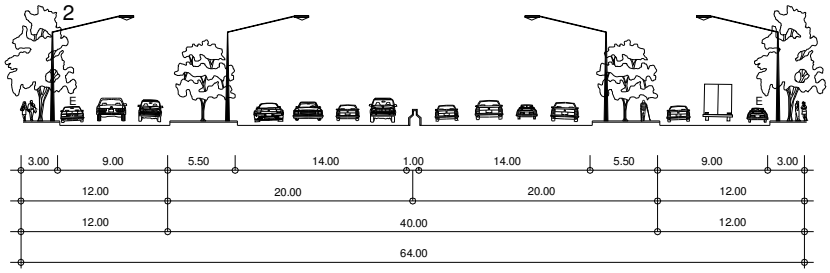
Asimismo, se busca liberar la afectación vial de la calle General Zuazua por no tener cotinuidad en sus extremos y de la calle Uruapan en el tramo comprendido desde la avenida Morones Prieto hasta su entronque con la calle José María Arteaga; cambiar la alternativa de dirección para hacer un par vial de las calles José María Arteaga y Cuauhtémoc, con un derecho de vía de 18 metros en cada una de ellas en el tramo desde la avenida Morones Prieto hasta la calle Ubaldo Treviño, para proseguir hacia el sur con un derecho de paso de 50 metros, uniendo las avenidas Paseo del Valle, José López Portillo y prolongación Paseo Las Américas.

2.4.7.3. PLANO DE ESTRUCTURA VIAL PROPUESTA Y SOLUCIONES VIALES

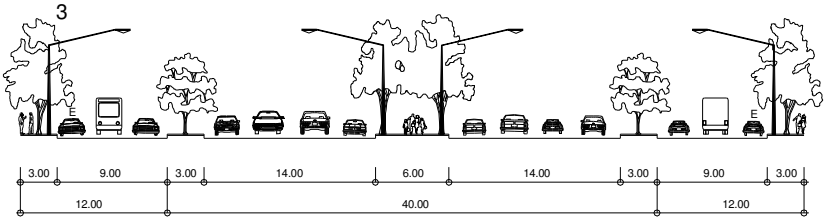

PLANO DE ESTRUCTURA VIAL PROPUESTA Y
SOLUCIONES VIALES
SIMBOLOGIA
PLAN DE DESARROLLO URBANO DE GUADALUPE, N.L. 2005-2025



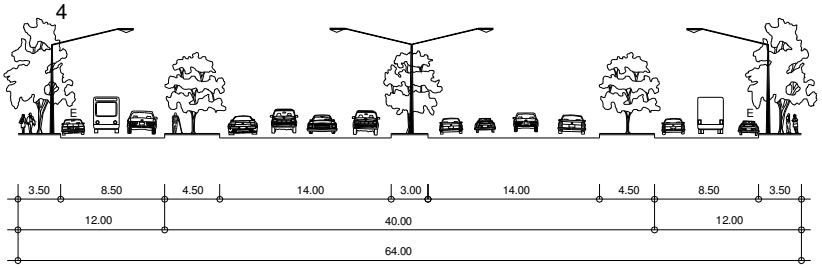
AUTOPISTA AL AEROPUERTO



ARCO VIAL

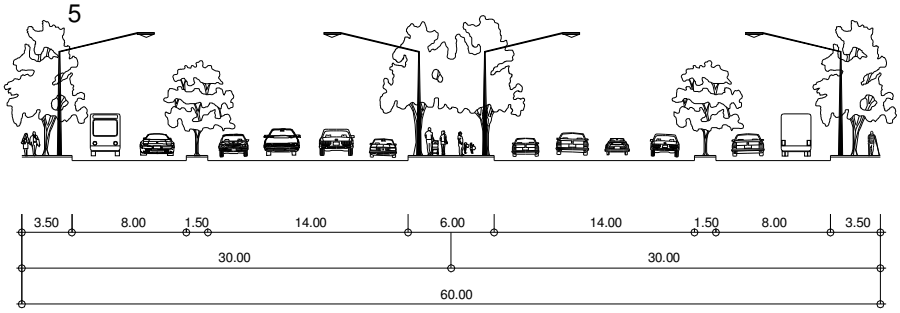


PROL. A. RUIZ CORTINES AL OTE.



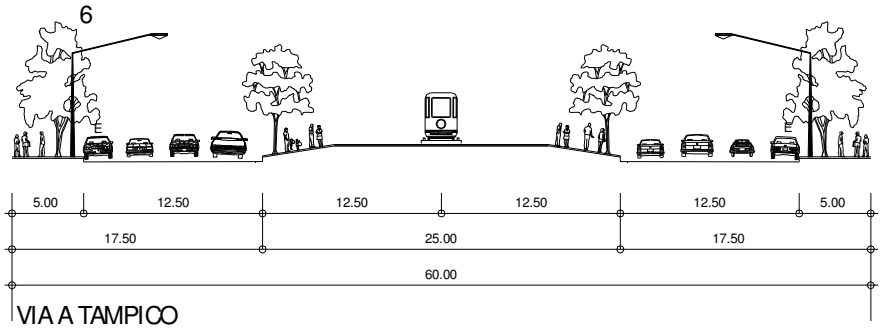
CARRETERA A MIGUEL ALEMAN

5



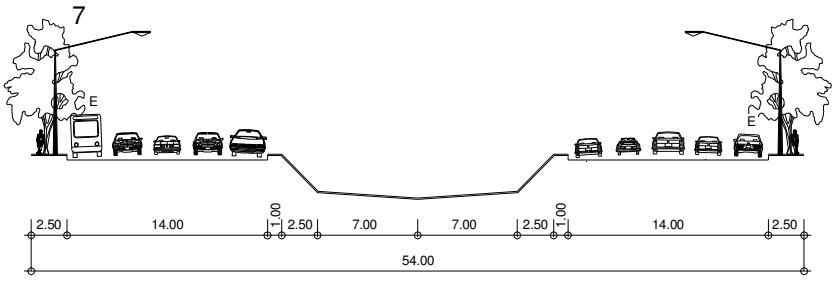
AV. E. CAVAZOS, AV. MEXICO, AV. CHAPULTEPEC.

6



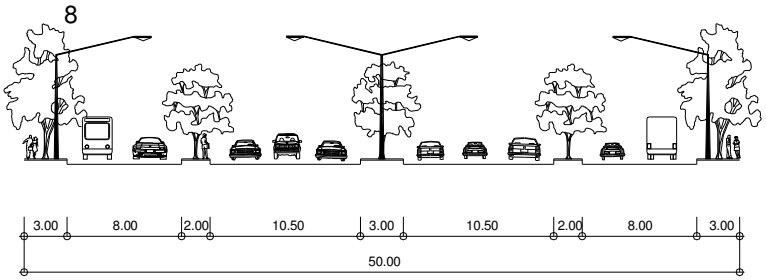
VIA A TAMPICO

7



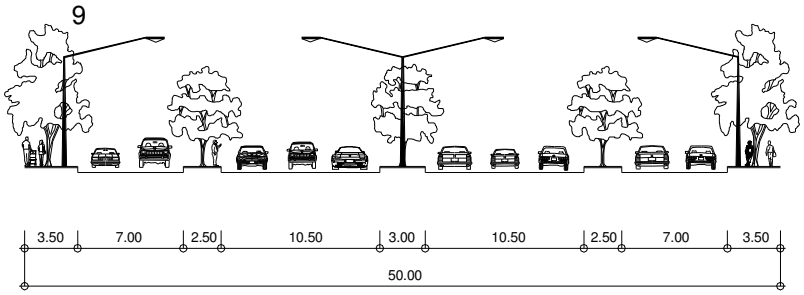
ARROYO TALAVERNA

8



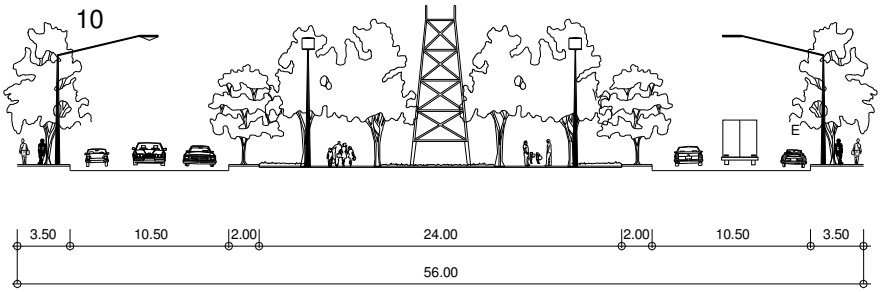
AV. LOPEZ MATEOS

9



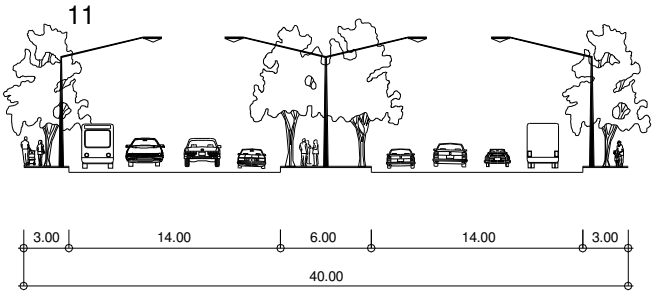
AV. PABLO LIVAS, AV. BENITO JUÁREZ, AV. ACAPULCO,
PROL. CAMINO AL AEROPUERTO, LOPEZ MATEOS, CHAPULTEPEC,
ANTIGUO CAMINO A SAN RAFAEL, HERMOSILLO.

10



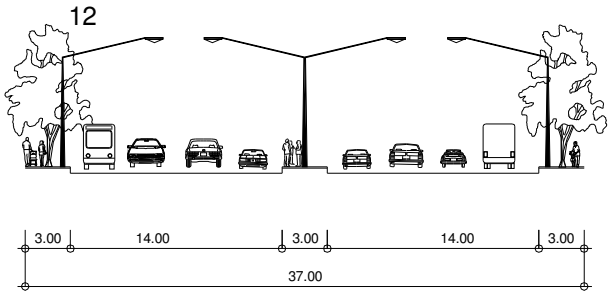
BENEMERITO DE LAS AMERICAS

11



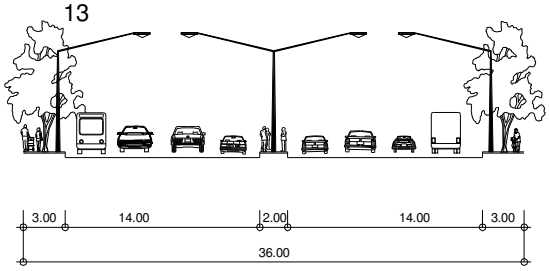
PASEO LAS AMERICAS, DÍA DEL EMPRESARIO.

12



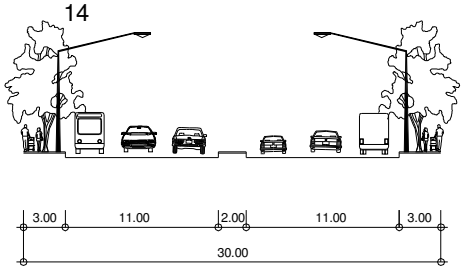
LOPEZ MATEOS, MANUEL L. BARRAGAN,
GUADALAJARA, LAS AMERICAS, LA SENDA.

13



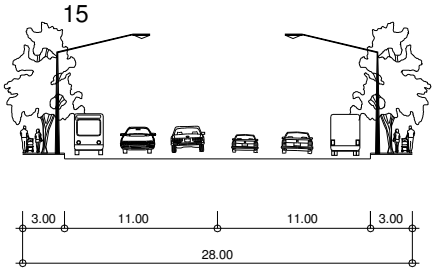
LAZARO CARDENAS

14



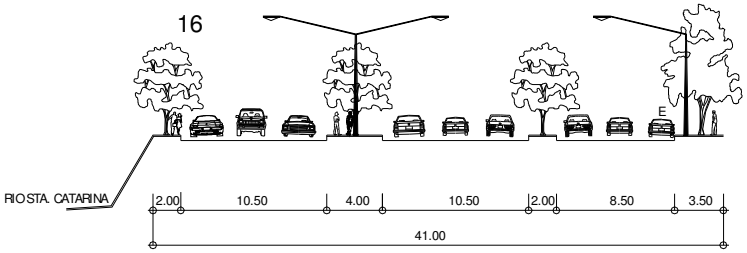
PLUTARCO ELIAS CALLES, CALLE MÉXICO.

15



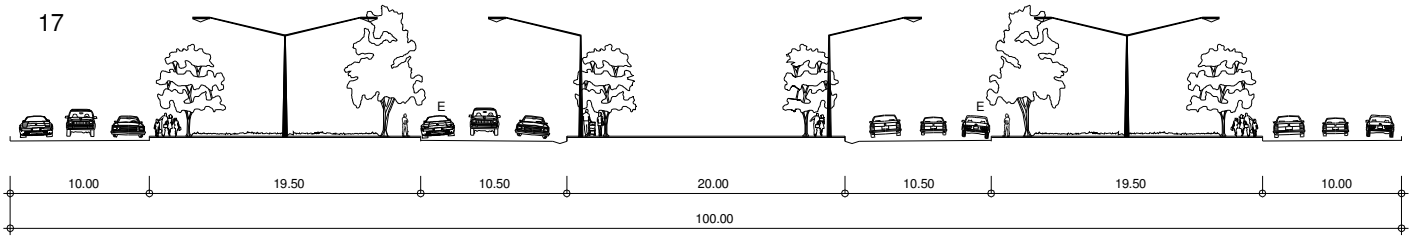
SAN SEBASTIAN

16



AV. I. MORONES PRIETO

17



PERIFERICO MONTERREY

2.4.8. Transporte

2.4.8.1. Existente

La actual red de atención cubre los sitios y áreas convenientes al mercado del transporte de pasajeros con camiones y autobuses en distintas condiciones físicas de seguridad; la deficiencia es cubierta en gran parte por el transporte del taxi, por lo que han proliferado en un mercado de pasajeros con escasos recursos, pero con grandes necesidades. El transporte masivo del tren metropolitano extendió su cobertura de servicio con la línea del Transmetro que parte de la estación exposición y recorre toda la Ave. Pablo Livas hasta la Ave. México.

2.4.8.2. Requerimientos futuros

Urge preparar la ruta de la prolongación de la Línea 1 del tren metropolitano sobre las avenidas Benito Juárez, Tolteca, Lázaro Cárdenas, Pablo Livas, con estación terminal en el cruce con la avenida Coahuila. Es necesario preparar la ruta de la Línea 3, que deberá unir las líneas 1 y 2 al oriente medio y norte del área conurbada, pasando por los municipios de Escobedo, San Nicolás, Apodaca y Guadalupe, partiendo de la estación terminal de la Línea 2 por la avenida Sendero Norte, el anillo eléctrico, avenida López Mateos hasta entroncar con la estación de las avenidas Pablo Livas y Lázaro Cárdenas de la prolongación de la Línea 1. Una solución previa será el Proyecto Transmetro, recientemente inaugurado como una extensión del recorrido de la Línea 1, donde ya se ha fijado la ruta. Las estaciones deberán contar con un paso a desnivel, o bien, una luz con tiempo para el paso de peatones.

Un gran alivio lo representará el Plan SIFET: Sistema de Incorporación de Vías Férreas al Transporte Urbano Metropolitano, propuesto por el Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado.

2.4.9. Ecología y medio ambiente

2.4.9.1. Existente

Con agua permanente, los ríos Santa Catarina y La Silla se podrán aprovechar para hacer represas; y de esa manera utilizarlos como recurso de recreación y turismo, y mediante convenios con el gobierno federal, aprovecharlos como parques naturales, con mínimos arreglos, integrados a los desarrollos habitacionales para beneficio de la población colindante, al igual que el cerro de La Silla utilizado actualmente para recreación y turismo.

2.4.9.2. Futuro

Utilización del agua rodada de los ríos Santa Catarina y La Silla con pequeñas presas como recurso turístico y recreativo, y del cerro de La Silla con los mismos fines. Canalizar y respetar los derechos de paso de los arroyos Talaverna y Las Tinajas, reduciendo su velocidad de paso para evitar los riesgos de inundación. Arborizar con plantas nativas de la región las zonas más construidas en el municipio como sería la zona formada por los siguientes límites: al norte con el río Santa Catarina, al oriente con la avenida Las Américas, al sur con el río La Silla, y al poniente con el límite municipal de Monterrey.

2.4.10. Calidad de vida

2.4.10.1. Existente

La utilización del equipamiento existente, el aprovechamiento de la infraestructura de los servicios públicos, la permanencia cultural de tener una vivienda propia unifamiliar garantizan un estándar de vida medio aceptable, pero se puede mejorar con una buena localización, extensión y reposición, mantenimiento del equipamiento social, de la infraestructura de los servicios públicos, y el desarrollo de áreas de vivienda, de zonas industriales para que los empleos se den dentro del municipio, de una buena comunicación vial y adecuado transporte. Esto mejorará sustancialmente la calidad de vida de los guadalupenses y favorecerá a sus visitantes.

2.4.10.2. Futuro

Se tendrá que cubrir el déficit existente en cuanto a construcción de los equipamientos sociales, principalmente los de salud de la población; aumentar las áreas para éstos; extender los servicios públicos infraestructurales en las nuevas áreas de desarrollo urbano; mejorar la transportación de una manera masiva; construir las obras necesarias para establecer una comunicación entre todas las zonas y áreas del municipio. Por igual, se facilitará el establecimiento de la industria no contaminante y comercio en lugares creados ex profeso para su adecuado establecimiento y desempeño.

2.4.11. Imagen y paisaje urbano

2.4.11.1. Existente

Una de las grandes imperfecciones de la comunicación, propaganda y producción es el enrarecimiento de la imagen urbana con sus cada vez más grandes anuncios y más luminosos, sus desechos de empaquetaduras de envases no retornables y del consumo suntuario de “úsese y tírese”, representando un gran gasto para su recolección, limpieza, traslado y disposición final por parte del Municipio; por su parte, los anuncios propagandísticos deslucen el panorama y molestan y distraen al transeúnte.

2.4.11.2. Futuro

Aplicar y mejorar la legislación existente para proteger al transeúnte y conductor de vehículos en materia de propaganda visual urbana que da a la vía pública, evitando la instalación de cualquier tipo de propaganda en las zonas habitacionales.

Se hace necesario definir una legislación impositiva pecuniaria para la producción de empaquetaduras, envases no retornables y desechos de productos “úsese y tírese”, ya que aumentan los gastos en recolección, limpieza, traslado y disposición final por parte de las administraciones municipales correspondientes.

Establecer y aplicar un programa permanente de educación en materia ambiental a toda la población y en coordinación con los municipios de la zona metropolitana de Monterrey.

Disminuir el grado de deforestación mediante la aplicación de un programa intensivo para reforestar las áreas municipales con árboles nativos de la región.

2.5. Conclusiones y recomendaciones

La administración municipal cuenta con recursos limitados provenientes de los impuestos, productos, derechos, aprovechamientos y servicios, y hay que dar prioridades a resolver a las necesidades de la población, conocedora de sus derechos y exigente con sus demandas, aparte de las emergencias urbanas que es necesario atender de una manera expedita. La utilización de los recursos de una manera racional y participativa de la ciudadanía se dará en los niveles Estratégico e Instrumental de este Plan Parcial.

3. NIVEL ESTRATÉGICO

3.1. Políticas

3.1.1. Ordenamiento

Aplicando la normatividad existente contenida en el Plan de Desarrollo Urbano de Guadalupe Nuevo León, por medio de los instrumentos contenidos en él.
Ordenamiento del transporte público concesionado, de permisionarios y del tren metropolitano.
Ordenamiento de la vialidad existente y la previsión de las afectaciones por el diseño funcional.
Ordenamiento de la utilización de los cauces de los ríos Santa Catarina y La Silla.

3.1.2. Conservación

De las áreas de protección ecológica, incluyendo el monumento natural Cerro de la Silla, los derechos federales y de paso de los ríos La Silla y Santa Catarina, y los arroyos La Talaverna, Las Tinajas y de la zona comprendida entre lo actualmente urbanizado y el monumento natural cerro de La Silla.
Del patrón cultural de la vivienda unifamiliar.
De la función residencial sin mezcla de otro tipo de funciones urbanas.
De los edificios públicos del centro histórico, administrativo y comercial.
De los monumentos urbanos en el estado del arte.
Del equipamiento público social.
De la infraestructura de los servicios públicos.
De la vialidad en buen estado.

3.1.3. Mejoramiento

De las condiciones de la vivienda.
Del equipamiento existente.
De la infraestructura de los servicios públicos.
De la vialidad en sus derechos de vía y continuidad de tránsito.
Del medio ambiente.
De la imagen urbana.

3.1.4. Crecimiento

De densificación de las áreas urbanas.
De las zonas urbanizables.
De las áreas de donación de los nuevos desarrollos.
De las zonas industriales.
De las líneas del tren metropolitano.
De las vías públicas necesarias para la comunicación.
De las obras de paso como puentes, vados, pasos a desnivel.

3.2. Estrategias

Las estrategias empleadas son las aplicaciones de las normas contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano de Guadalupe, Nuevo León, con la aplicación de la matriz de compatibilidad de usos, destinos y zonificación satisface lo propuesto por la Política de Ordenamiento y la Política de Conservación. Con éstas se determinan los instrumentos para conseguir los objetivos que materializarán nuestras aspiraciones para alcanzar el futuro deseado.

A continuación señalamos las indicaciones normativas de carácter general que deben atenderse en el otorgamiento de los permisos uso de suelo, cambio de uso de edificación y subdivisiones.

3.2.1. Normas generales

-CUS – Coeficiente de Uso del Suelo
-COS – Coeficiente de Ocupación del Suelo
-CAS – Coeficiente de Absorción del Suelo
-Cajones de estacionamiento
-Frentes mínimos de lotes en subdivisiones
-Dimensiones mínimas en subdivisiones
-Compatibilidad de las funciones urbanas = Matriz de usos y destinos y zonificación
-Densidad habitacional de la A a la F en áreas y zonas urbanas y urbanizables
-Densidad Tipo A: una vivienda por hectárea
-Densidad Tipo B: hasta cinco viviendas por hectárea
-Densidad Tipo C: hasta quince viviendas por hectárea, lotes mínimos de 350 m2
-Densidad Tipo D: hasta treinta viviendas por hectárea, lotes mínimos de 170 m2
-Densidad Tipo E: hasta cuarenta viviendas por hectárea, lotes mínimos de 125 m2
-Densidad Tipo F: hasta sesenta viviendas por hectárea, lotes mínimos de 100 m2
-Densidad Tipo G: departamental o multifamiliar hasta 90 viviendas por hectárea; con un mínimo de 60 m2 por vivienda
-Densidad Tipo H: departamental o multifamiliar hasta 120 viviendas por hectárea; con un mínimo de 45 m2 por vivienda
-Densidad Tipo I: departamental o multifamiliar de más de 120 viviendas por hectárea; con un mínimo de 45 m2 por vivienda

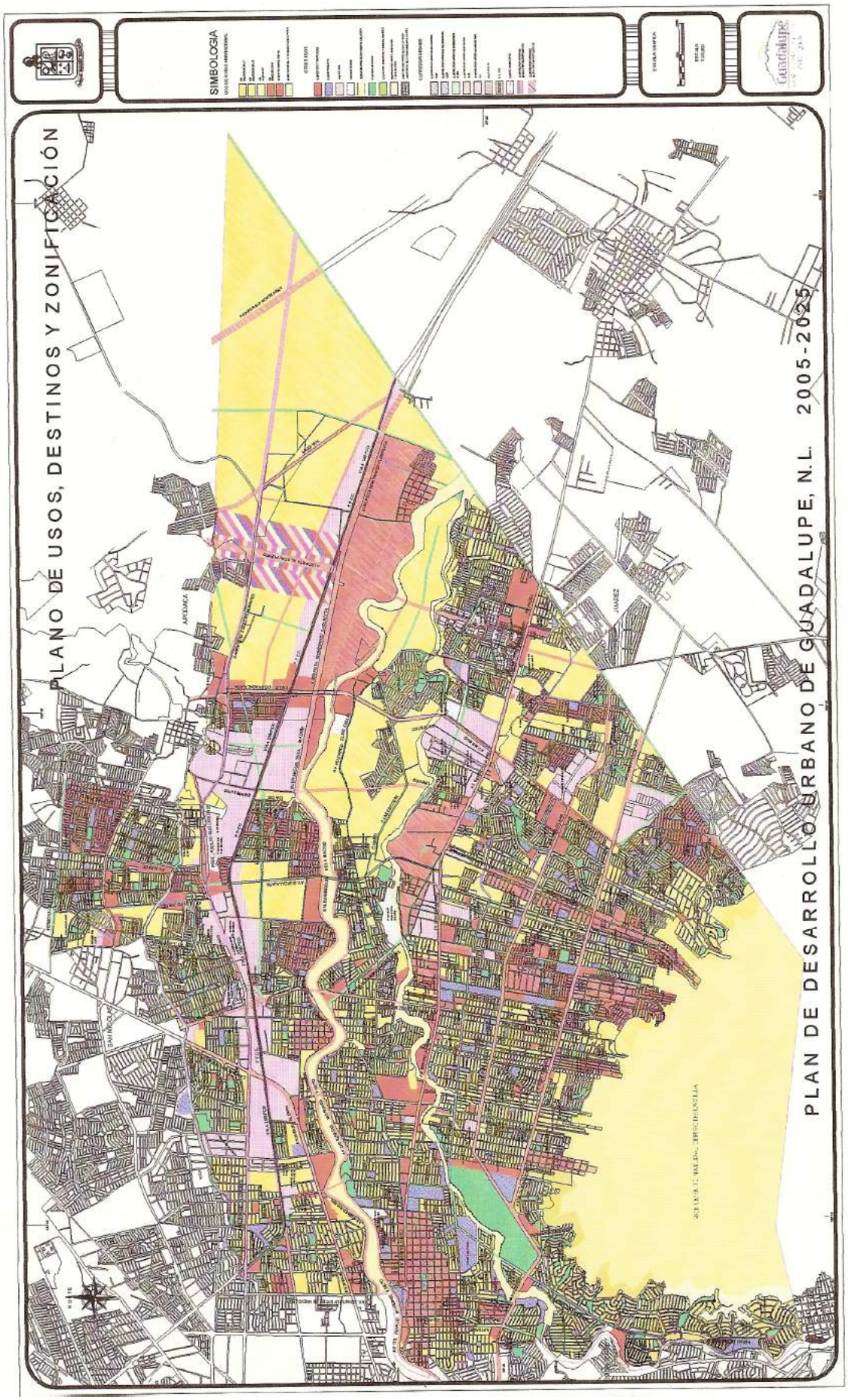
Todas las densidades son consideradas brutas.

3.3 Usos y destinos

Los usos y destinos existentes deberán estar apoyados en una reglamentación, tomadas en cuenta las zonas y áreas existentes de Conservación del Patrimonio Natural, de preservación ecológica y las urbanas de vivienda, comercio, industria, servicios, mixta, verde y otras.

El área urbanizable no deberá romper el esquema dado en las Políticas de Conservación y Regulación, y deberá ser desarrollada en el marco de las Políticas de Mejoramiento y Crecimiento.

3.4 PLANO DE USOS, DESTINOS Y ZONIFICACIÓN


PLANO DE USOS, DESTINOS Y ZONIFICACIÓN
SIMBOLOGIA
PLAN DE DESARROLLO URBANO DE GUADALUPE, N.L. 2005-2025

3.5 MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DE SUELO POR ZONAS Y CORREDORES.

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO POR ZONAS Y CORREDORES

COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO				ZONIFICACIÓN DE LAS ÁREAS URBANAS Y URBANIZABLES																				ESTACIONAMIENTO (CAJONES POR UBS)		
					HABITACIONAL				COMERCIO Y SERVICIOS					CORREDORES								IND			
				PRESERVACIÓN ECOLÓGICA	RESIDENCIAL 1	RESIDENCIAL 2	POPULAR	PROGRESIVO	ZONA COMERCIAL	CENTROS DE EQUIPAMIENTO	EQUIPAMIENTO	PARQUE URBANO	USOS MIXTOS	CENTRO URBANO	URBANO DE BARRIO	URBANO RESIDENCIAL	URBANO MODERADO	URBANO INTENSO	CORREDOR INDUSTRIAL	BULEVAR AEROPUERTO 1	BULEVAR AEROPUERTO 2	INDUSTRIA	CAJONES	CANTIDAD	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
FUNCIÓN	GÉNERO	CLAVE	SUBGÉNERO	PE	H1	H2	H3	H4	ZC	CE	E	PU	M	CU	CUB	CUR	CUM	CUI	CI	CA1	CA2	IND			
1. HABITACIONAL	1,1 VIVIENDA	1.1.1	VIVIENDA UNIFAMILIAR		O	O	O	O	O	O	O		O	O	O	O	O	O	O	I	O	O	1	1	VIVIENDA
		1.1.2	VIVIENDA BIFAMILIAR O DUPLEX			O	O	O	O	O			O	O	I	O	O	O	O	I	O	O	1	1	VIVIENDA
		1.1.3	VIVIENDA MULTIFAMILIAR			I	O	O	O	O	O		O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1	1	VIVIENDA
2. COMERCIO	2.1 PRODUCTOS BASICOS	2.1.1	ABARROTES SIN VTA. DE ALCOHOLES, CARNICERÍAS, FRUTERÍAS, PANADERÍAS, TORTILLERÍAS Y TOSTADERIAS ★				O	O	O	O	O		O	O	O	O	O	O	O		O	O	1	30	M2 DE CONSTRUC
	2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES	2.2.1	ROPA, CALZADO, TELAS, ACCESORIOS Y REGALOS ★			I	O	O	O	O			O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1	30	M2 DE CONSTRUC
		2.2.2	APARATOS ELÉCTRICOS, ELECTRÓNICOS, ARTÍCULOS Y APARATOS DEPORTIVOS, INSTRUMENTOS MUSICALES					I	O	O			O	O	I	O	O	O	O	O	O	O	1	30	M2 DE CONSTRUC
		2.2.3	ARTÍCULOS MÉDICOS Y DE LABORATORIO						O	O			O	O	I	O	O	O	O	O	O	O	1	35	M2 DE CONSTRUC
		2.2.4	DULCERÍAS, FARMACIAS, HERBARIOS Y BOTICAS ★			I	I	O	O	O			O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1	35	M2 DE CONSTRUC
		2.2.5	INGENIERÍA, DIBUJO, ARTÍCULOS FOTOGRÁFICOS, COMPUTACIÓN Y TELECOMUNICACIONES, MUEBLES					I	O	O			O	O	I	O	O	O	O	O	O	O	1	35	M2 DE CONSTRUC
		2.2.6	JOYERÍA Y RELOJERÍA, ÓPTICAS ★			I	I	O	O	O			O	O	I	O	O	O	O	O	O	O	1	35	M2 DE CONSTRUC
		2.2.7	PAPELERÍA, REVISTARÍA, LIBRERÍA Y COPIAS ★			I	O	O	O	O			O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1	35	M2 DE CONSTRUC
		2.2.8	MERCERÍAS ★			I	I	O	O	O			O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1	35	M2 DE CONSTRUC
		2.2.9	TIENDAS DE NUTRICIÓN ★			I	I	O	O	O			O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1	35	M2 DE CONSTRUC
		2.2.10	FLORERÍA , ARTÍCULOS DE DECORACIÓN Y PARA EL HOGAR, ARTESANÍAS Y MANUALIDADES ★			I	I	O	O	O			O	O	I	O	O	O	O	O	O	O	1	35	M2 DE CONSTRUC
		2.2.11	REFACCIONES AUTOMOTRICES ★					I	O	O			O	O		O	O	O	O	O	O	O	1	35	M2 DE CONSTRUC
		2.2.12	DISCOS, CINTAS Y VIDEOS				I	O	O	O			O	O	I	O	O	O	O	O	O	O	1	35	M2 DE CONSTRUC
		2.2.13	MASCOTAS Y ANIMALES DOMÉSTICOS						O	O			O	O		I	O	O	O	O	O	O	1	35	M2 DE CONSTRUC
		2.2.14	VIVEROS ★					I	O	O			O	O		I	O	O	O	O	O	O	1	60	M2 DE TERRENO
		2.2.15	VINOS Y LICORES						O	O			O	O	I	O	O	O	O	O	O	O	1	35	M2 DE CONSTRUC
		2.2.16	TALABARTERÍA ★					I	O	O			O	O	I	O	O	O	O	O	O	O	1	35	M2 DE CONSTRUC
		2.2.17	ARTÍCULOS DE LIMPIEZA PARA EL HOGAR				I	I	O	O			O	O	I	O	O	O	O	O	O	O	1	35	M2 DE CONSTRUC
		2.2.18	VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS Y CIGARROS CON SERVICIO AL CARRO																						
		2.2.19	DEPÓSITOS ★				I	I	O	O			I	O			I	O	O	O	O	O	1	30	M2 DE CONSTRUC
		2.2.20	REFACCIONES PARA APARATOS ELÉCTRICOS Y DOMÉSTICOS					I	O	O			I	O	I	I	O	O	O	O	O	O	1	35	M2 DE CONSTRUC
		2.2.21	FERTILIZANTES Y PLAGUICIDAS						O	O				O			O	O	O	O	O	O	1	35	M2 DE CONSTRUC
		2.2.22	JUGUETERÍA Y BICICLETAS ★				I	O	O	O			O	O	I	O	O	O	O	O	O	O	1	35	M2 DE CONSTRUC
	2,3 TIENDAS Y ALMACENES	2.3.1	CENTROS COMERCIALES (GALERÍAS MONTERREY, PLAZA FIESTA)						O	O			O	O			O	O	O	O	O	O	1	25	M2 DE CONSTRUC
		2.3.2	TIENDAS DE DEPARTAMENTOS (EJEMPLO: FAMSA)						O	O			O	O			O	O	O	O	O	O	1	25	M2 DE CONSTRUC
		2.3.3	TIENDAS DE AUTOSERVICIO Y SUPERMERCADOS (EJEM: SORIANA)						O	O			O	O			O	O	O	O	O	O	1	25	M2 DE CONSTRUC
		2.3.4	DEPÓSITOS CON VENTA DE ABARROTES (EJEMPLO: SÚPER 7, OXXO)				I	I	O	I			I	I			O	O	O	O	O	O	1	30	M2 DE CONSTRUC
		2.3.5	MERCADOS POPULAR Y TIANGUIS (EJEMPLO : MERCADO DE ABASTOS)				I	O	O	O			I	O			O	O	O	O	O	O	1	35	M2 DE CONSTRUC
	2.4 COMBUSTIBLES	2.4.1	GASOLINERAS, GASERAS GAS LICUADO COMBUSTIBLE, UNIDAD DE CARBURACIÓN				I	I	O	I			I	I			O	O	O	O	O	O	1	1	SURTIDOR
	2,5 MATERIALES	2.5.1	MATERIAL DE INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN (MECASA)						I	I			I	I			I	O	O	O	O	O	1	200	M2 DE TERRENO
		2.5.2	ARTÍCULOS Y ACCESORIOS PARA EL HOGAR Y LA OFICINA				I	I	O	O			O	O		I	O	O	O	O	O	O	1	100	M2 DE TERRENO
		2.5.3	FERRETERÍA, TLAPALERÍA, PLOMERÍA Y VIDRIERÍA ★				I	I	O	O			O	O		I	O	O	O	O	O	O	1	35	M2 DE CONSTRUC
		2.5.4	CENTRO DE ACOPIO DE MATERIALES RECICLABLES, CHATARRA, VIDRIO, CARTÓN, ALUMINIO, ETC.															I	O			O	1	200	M2 DE TERRENO
	2.6 VEHÍCULOS	2.6.1	AUTOMÓVILES, CAMIONES, MOTOCICLETAS Y LANCHAS						O	O			I	O		O	I	O	O	O	O	O	1	80	M2 DE CONSTRUC
		2.6.2	MAQUINARIA E IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS O DE CONSTRUCCIÓN						I	O			I	O		I	I	O	O	O	O	O	1	80	M2 DE CONSTRUC
		2.6.3	CAMIONES, TRAILERES, TRANSPORTES DE CARGA Y ESPECIALES						I	O				O				O	O	O	O	O	1	80	M2 DE CONSTRUC
3. SERVICIOS	3,1 PERSONALES	3.1.1	BAÑOS, SANITARIOS PÚBLICOS, SAUNA Y CLÍNICA DE BELLEZA (SPA)				I	I	O	O			O	O			O	O	O	O	O	O	1	40	M2 DE CONSTRUC
		3.1.2	PELUQUERÍA, ESTÉTICA Y SALA DE BELLEZA ★			I	I	O	O	O			O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1	40	M2 DE CONSTRUC
		3.1.3	ESTUDIO FOTOGRÁFICO ★				I	I	O	O			O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1	40	M2 DE CONSTRUC
		3.1.4	LAVANDERÍA Y TINTORERÍA ★				I	I	O	O			O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1	40	M2 DE CONSTRUC
		3.1.5	ALQUILER DE ROPA (TUXEDO) ★			I	O	O	O	O			O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1	50	M2 DE CONSTRUC
		3.1.6	SASTRERÍA Y TALLERES DE COSTURA, REPARACIÓN DE CALZADO ★				O	O	O	O			O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1	50	M2 DE CONSTRUC

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO POR ZONAS Y CORREDORES

COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO				ZONIFICACIÓN DE LAS ÁREAS URBANAS Y URBANIZABLES																			ESTACIONAMIENTO (CAJONES POR UBS)		
					HABITACIONAL				COMERCIO Y SERVICIOS					CORREDORES							IND				
				PRESERVACIÓN ECOLÓGICA	RESIDENCIAL 1	RESIDENCIAL 2	POPULAR	PROGRESIVO	ZONA COMERCIAL	CENTROS DE EQUIPAMIENTO	EQUIPAMIENTO	PARQUE URBANO	USOS MIXTOS	CENTRO URBANO	URBANO DE BARRIO	URBANO RESIDENCIAL	URBANO MODERADO	URBANO INTENSO	CORREDOR INDUSTRIAL	BULEVAR AEROPUERTO 1	BULEVAR AEROPUERTO 2	INDUSTRIA	CAJONES	CANTIDAD	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
FUNCIÓN	GÉNERO	CLAVE	SUBGÉNERO	PE	H1	H2	H3	H4	ZC	CE	E	PU	M	CU	CUB	CUR	CUM	CUI	CI	CA1	CA2	IND			
3. SERVICIOS	3.1 PERSONALES	3.1.7.	AGENCIA DE VIAJES ★			I	I	O	O	O			O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1	40	M2 DE CONSTRUC
		3.1.8	ALQUILER DE SILLAS, MESAS Y LOZA				I	I	O	O			O	O	I	O	O	O	O	O	O	O	1	50	M2 DE CONSTRUC
		3.1.9.	ALQUILER DE VEHÍCULOS Y PEQUEÑAS MUDANZAS						O	O			O	O		I	O	O	O	O	O	O	1	50	M2 DE CONSTRUC
		3.1.10	ALQUILER DE MUDANZAS, PLATAFORMAS Y GRÚAS						O				O				O	O	O	O	O	O	1	50	M2 DE CONSTRUC
	3.2 TALLERES	3.2.1	TALLER DE HERRERÍA, CARPINTERÍA, ALUMINIERÍA, Y TORNO ★				I	I	O	O			O	I	I		O	O	O	O	O	O	1	50	M2 DE CONSTRUC
	3.3 REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO	3.3.1	APARATOS ELECTRODOMÉSTICOS Y DE OFICINA				I	O	O	O			O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1	50	M2 DE CONSTRUC
		3.3.2	LIMPIEZA DE OFICINAS, HOGARES E INDUSTRIA				I	I	O	O			O	O	I	I	O	O	O	O	O	O	1	50	M2 DE CONSTRUC
		3.3.3	MANTENIMIENTO DE JARDINES				I	I	O	O			O	I	I	I	O	O	O	O	O	O	1	50	M2 DE CONSTRUC
		3.3.4	REPARACIÓN Y TAPICERÍA DE MUEBLES										O	O	I	I	O	O	O	O	O	O	1	50	M2 DE CONSTRUC
		3.3.5	SERVICIOS ESPECIALIZADOS (FUMIGACIÓN, IMPERMEABILIZACIÓN)										I	I			I	O	O	O	I	O	1	60	M2 DE CONSTRUC
	3.4 SERVICIOS AUTOMOTRICES	3.4.1	LAVADO Y ENGRASADO					I	O	O			I	O			O	O	O	O	O	O	1	60	M2 DE CONSTRUC
		3.4.2	ENDEREZADO Y PINTURA					I	O	O			I	O	I		O	O	O	O	O	O	0	0	M2 DE CONSTRUC
		3.4.3.	VULCANIZADORA					I	O	O			I	O	I		O	O	O	O	O	O	1	60	M2 DE CONSTRUC
		3.4.4	TAPICERÍA AUTOMOTRIZ						O	O			I	O	I		O	O	O	O	O	O	1	60	M2 DE CONSTRUC
		3.4.5	ALINEACIÓN, BALANCEO, VENTA Y MONTAJE DE LLANTAS, VENTA, INSTALACIÓN Y CARGA DE ACUMULADORES					I	O	O			I	O			O	O	O	O	O	O	1	60	M2 DE CONSTRUC
		3.4.6	TALLER ELÉCTRICO Y MECÁNICO AUTOMOTRIZ AFINACIÓN, LUBRICACIÓN Y VERIFICACIÓN VEHICULAR						O								I	O	O	O		O	1	60	M2 DE CONSTRUC
		3.4.7	REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE TRAILERES, GRÚAS Y VEHÍCULOS PESADOS					I	O	O			O	O			I	I	O	O	O	O	1	0	M2 DE CONSTRUC
	3.5 BODEGAS	3.5.1	BODEGA DE PRODUCTOS SIN RIESGO, CENTROS DE DISTRIBUCIÓN						I				I					I	I	O		O	1	0	M2 DE CONSTRUC
		3.5.2.	BODEGA DE PRODUCTOS CON RIESGO				I	I	O	O			O	O	I	O	O	O	O	O	O	O	1	1	MESA
	3.6 ALIMENTOS Y BEBIDAS	3.6.1	CAFÉ Y RESTAURANTES			I	I	O	O	O			O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1	1	MESA
		3.6.2	REFRESQUERÍA, NEVERÍA, FONDA, TAQUERÍA, ANTOJITOS, COMIDA RÁPIDA Y COMIDA PARA LLEVAR ★						O	O			I	O			I	O	O	O	O	O	1	1	MESA
		3.6.3	BARES Y CANTINAS, CERVECERÍAS						O	O			I	O		I	O	O	O	O	O	O	1	1	MESA
		3.6.4	RESTAURANT BAR																						
		3.6.5	BEBIDAS PARA LLEVAR (TROPICALES)						O	O	O	O	I	O			O	O	O	O	O	O	1	20	BUTACAS
	3.7 ENTRETENIMIENTO	3.7.1	AUDITORIO, TEATRO, CINE, SALA DE CONCIERTOS, TEATRO AL AIRE LIBRE						O	O	O		I	O			O	O	O	O	O	O	1	20	BUTACAS
		3.7.2	CENTRO DE CONVENCIONES				I	O	O	O	O	O	I	O			O	O	O	O	O	O	1	30	BUTACAS
		3.7.3	FERIAS O CIRCOS TEMPORALES						O	O	O		I	O			O	O	O	O	O	O	1	1	AUTO
		3.7.4	AUTOCINEMA						O	O	O		I	O			O	O	O	O	O	O	1	20	BUTACAS
		3.7.5	LIENZO CHARRO, PLAZA DE TOROS, ESTADIO, VELÓDROMO, GALGODROMO, HIPÓDROMO															O	O	O	O	O	1	5	M2 DE CONSTRUC
		3.7.6	AUTODROMO															O	O	O		O	1	5	M2 DE CONSTRUC
		3.7.7	EXPOSICIONES AGRÍCOLAS, INDUSTRIALES Y GANADERAS						O	O	O		I	O				O	O	O	O	O	1	20	M2 DE CONSTRUC
		3.7.8	DISCOTECAS						O	O	I			O				I	O	O	O	O	1	20	M2 DE CONSTRUC
		3.7.9	CENTRO NOCTURNO, SALONES DE BAILE CON RODEO, CABARET			I	O	O	O	O	O		O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1	50	M2 DE CONSTRUC
		3.7.10	RENTA DE VIDEO			I	I	I	O	O	O		O	O	O	O	O	O	O	O	O		1	30	M2 DE CONSTRUC
		3.7.11	RENTA DE COMPUTADORAS CON INTERNET Y LOCUTORIOS				I	O	O	O	O		I	O	O	O	O	O	O	O	O		1	20	M2 DE CONSTRUC
		3.7.12	VIDEOJUEGOS ★						I		O	O						O	O	O	O	O	1	50	DE TERRENO
		3.7.13	PARQUE DE DIVERSIONES, CENTRO RECREATIVO																						
		3.7.14	SITIOS CON JUEGOS DE DESTREZA, HABILIDAD, SUERTE, ALEATORIOS, FUERZA Y/O INTELIGENCIA CON APUESTAS				I	I	O	O	O	O	I	O			O	O	O	O	O	O	1	20	BUTACAS
	3.8 DEPORTES	3.8.1	GIMNASIO				I	I	O	O	O	O	I	O	I	I	O	O	O	O	O	O	1	20	M2 DE CONSTRUC
		3.8.2	CENTRO DE ADIESTRAMIENTO FÍSICO (ARTES MARCIALES, AERÓBICOS)				I	I	O	O	O		I	O	I	I	O	O	O	O	O	O	1	20	M2 DE CONSTRUC
		3.8.3.	CLUB DEPORTIVO, ALBERCAS, CANCHAS DEPORTIVAS, BALNEARIOS				I	I	O	O	O		I	O			O	O	O	O	O	I	1	20	M2 DE CONSTRUC
		3.8.4	BOLICHES, BILLARES, PATINAJE SOBRE RUEDAS Y HIELO				I	I	O	O	O		I	O	I	I	O	O	O	O	O	O	1	20	M2 DE CONSTRUC
		3.8.5.	CAMPOS DE GOLF						O	O	O	O	I	O	I		O	O	O	O	O	O	1	50	M2 DE CONSTRUC
	3.9 SOCIAL	3.9.1	CENTRO CULTURAL Y EDUCATIVO (ALFA)					I	O	O	O		I	O			O	O	O	O	O	O	1	1	MESA
		3.9.2	CLUB SOCIAL, SALONES PARA EVENTOS SOCIALES				I	I	O	O	O		I	O	I	I	O	O	O	O	O		1	1	MESA
		3.9.3.	SALÓN DE FIESTAS INFANTILES					I	O	O	O		I	O			I	O	O	O	O	O	1	1	MESA
		3.9.4.	QUINTA PARA EVENTOS SOCIALES				I	I	O	O	O		I	O	I	I	O	O	O	O	O	O	1	4	CAMAS
	3.10 ALOJAMIENTO	3.10.1	CASA DE ASISTENCIA, INTERNADO																						

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO POR ZONAS Y CORREDORES

COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO				ZONIFICACIÓN DE LAS ÁREAS URBANAS Y URBANIZABLES																			ESTACIONAMIENTO (CAJONES POR UBS)		
					HABITACIONAL				COMERCIO Y SERVICIOS					CORREDORES							IND			
FUNCIÓN	GÉNERO	CLAVE	SUBGÉNERO	PRESERVACIÓN ECOLÓGICA	RESIDENCIAL 1	RESIDENCIAL 2	POPULAR	PROGRESIVO	ZONA COMERCIAL	CENTROS DE EQUIPAMIENTO	EQUIPAMIENTO	PARQUE URBANO	USOS MIXTOS	CENTRO URBANO	URBANO DE BARRIO	URBANO RESIDENCIAL	URBANO MODERADO	URBANO INTENSO	CORREDOR INDUSTRIAL	BULEVAR AEROPUERTO 1	BULEVAR AEROPUERTO 2	INDUSTRIA	CAJONES	CANTIDAD	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
				PE	H1	H2	H3	H4	ZC	CE	E	PU	M	CU	CUB	CUR	CUM	CUI	CI	CA1	CA2	IND			
3. SERVICIOS	3.10 ALOJAMIENTO	3.10.2	HOTELES						O	O	O		O	O				O	O	O	O	O	1	4	CUARTO
		3.103	ESTACIONAMIENTO PARA CASA REMOLQUES						O	O	O		O	O				O	O	O		O	1	1	REMOLQUE
		3.10.4	MOTELES, HOTEL DE PASO																						
	3.11 ADMINISTRACIÓN PRIVADA	3.11.1	OFICINAS ★			I	O	O	O	O	O		O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1	40	M2 DE CONSTRUC
		3.11.2	CASA DE BOLSA, CASA DE CAMBIO, BANCOS, CAJA DE AHORROS, SEGUROS, CASA DE EMPEÑO					I	O	O	O		O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1	40	M2 DE CONSTRUC
		3.11.4	CONSULADOS Y EMBAJADAS		I	I	I	I	O	O	O		O	O	I	I	O	O	O	O	O	O	1	60	M2 DE CONSTRUC
	3.12 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	3.12.1.	OFICINAS GUBERNAMENTALES, DE LOS TRES NIVELES, DESCENTRALIZADOS, SINDICATOS Y PARTIDOS					I	O	O	O		O	O		I	O	O	O	O	O	O	1	40	M2 DE CONSTRUC
		3.12.2.	ARCHIVOS PÚBLICOS, CENTROS DE INFORMACIÓN				I	I	O	O	O		O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1	40	M2 DE CONSTRUC
	3.13 SEGURIDAD	3.13.1	BOMBEROS				I	I	O	O	O		O	O	I	O	O	O	O	O	O	O	1	40	M2 DE CONSTRUC
		3.13.2	CENTRALES DE POLICÍA, TRANSITO Y PROTECCIÓN CIUDADANA				I	I	O	O	O		I	O	I	I	O	O	O	O	O	O	1	40	M2 DE CONSTRUC
		3.13.3	CASETA DE POLICÍA, PROTECCIÓN CIUDADANA		I	I	I	I	O	O	O	O	I	O	I	O	O	O	O	O	O	O	0	0	M2 DE CONSTRUC
		3.13.4	ENCIERRO DE VEHICULOS						O	I	O		I	I				O	O			O	1	1	AUTO
	3.14 SERVICIOS RELIGIOSOS	3.14.1.	IGLESIAS, MEZQUITAS, SINAGOGAS, TEMPLOS Y LUGARES DE CULTO ★		I	I	I	I	O	O	O		I	O	O	I	O	O	O	O	O	O	1	25	ASIENTOS
		3.14.2.	SEMINARIOS Y CONVENTOS						O	O	O		I	O		I	O	O	O	O	O	O	1	300	M2 DE TERRENO
	3.15 SERVICIOS FUNERARIOS	3.15.1	CREMATORIOS							I	I			I					O			O	1	60	M2 DE CONSTRUC
		3.15.2	AGENCIA DE INHUMACIÓN (FUNERARIA)						O	I	I		I	I			O	O	O	O	O	O	4	1	SALA
		3.15.3	CEMENTERIOS							I	I								O			O	1	50	FOSAS
	3.16 COMUNICACIONES	3.16.1	AGENCIA DE CORREOS, TELÉGRAFOS Y TELÉFONOS				I	I	O	O	O		O	O	O	I	O	O	O	O	O	O	1	50	M2 DE CONSTRUC
		3.16.2	CENTRAL DE CORREOS, TELÉGRAFOS Y TELÉFONOS						O	O	O		O	O		I	O	O	O	O	O	O	1	50	M2 DE CONSTRUC
		3.16.3.	ANTENAS Y TORRES DE TELECOMUNICACIÓN	I	I	I	I	I	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	0	0	M2 DE CONSTRUC
		3.16.4	ESTACIONES DE TV. Y RADIO						O	O	O		O	O			O	O	O	O	O	O	1	40	M2 DE CONSTRUC
		3.16.5.	MENSAJERIA Y PAQUETERÍA					I	O	O	O		O	O		I	O	O	O	O	O	O	1	30	M2 DE CONSTRUC
		3.16.6	ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS						O	O	O	O		O				O	O	O	O	O	1	1	AUTO
		3.16.7	TERMINAL DE AUTOBUSES (FORÁNEOS, URBANOS Y TAXIS)					I	O	O	O		I	O				O	O	O		O	1	50	M2 DE CONSTRUC
		3.16.8.	TERMINAL DE TRANSPORTES DE CARGA Y FERROCARRIL DE CARGA						I	I	I			I				I	O	O		O	1	60	M2 DE CONSTRUC
		3.16.9.	ESTACIÓN DE TREN METROPOLITANO						O	O		O	O	O			O	O	O	O	O	O	REQUIERE DICTAMEN TÉCNICO		
		3.16.10.	TERMINAL DE TREN METROPOLITANO																O	O		O	REQUIERE DICTAMEN TÉCNICO		
		3.16.11.	ESTUDIO DE GRABACIÓN																						
	3.17 SALUD	3.17.1	CLÍNICAS, CENTROS DE SALUD Y DISPENSARIOS, PUESTOS DE SOCORRO, CENTRO GERIÁTRICO				I	I	O	O	O		O	O	I	I	O	O	O	O	O	O	1	40	M2 DE CONTRUC
		3.17.2.	CONSULTORIOS MÉDICOS ★				I	I	O	O	O		I	O	I	I	O	O	O	O	O	O	1	1	CONSULTORIO
		3.17.3	HOSPITALES Y CENTROS MÉDICOS			I	I	I	O	O	O		I	O	O	I	O	O	O	O	O	O	1	1	CONSULTORIO
		3.17.4	LABORATORIO DE ANÁLISIS CLINICOS,MEDICOS,DENTALES Y RADIOGRAFÍA				I	I	O	O	O		I	O			O	O	O	O	O	O	1	4	CAMAS
	3.18 ASISTENCIA SOCIAL	3.18.1	CENTRO DE INTEGRACIÓN JUVENIL Y FAMILIAR				I	I	O	O	O		I	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1	50	M2 DE CONSTRUC
		3.18.2	GUARDERÍAS Y CASAS DE CUNAS ★				O	O	O	O	O		I	O			O	O	O	O	O		1	50	M2 DE CONSTRUC
		3.18.3	ORFANATORIOS		I	I	O	O	O	O	O		O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1	10	CUNAS O CAMAS
		3.18.4	CASAS DE ANCIANOS Y ASILO DE ANCIANOS ★					I	O	O	O		O	O		I	O	O	O	O	O		1	100	M2 DE CONSTRUC
	3.19 SALUD ANIMAL	3.19.1	CENTRO ANTIRRÁBICO, PERRERA MUNICIPAL				I	I	O	O	O		I	O	I	I	O	O	O	O	O	O	1	4	CAMAS
		3.19.2	CLÍNICAS Y HOSPITALES VETERINARIOS															O	O			O	1	100	M2 DE CONSTRUC
		3.19.3	CONSULTORIO S DE VETERINARIOS, SALONES DE CORTE Y ESTÉTICA Y HOTEL DE MASCOTAS						O	O			I	O		I	O	O	O	O	O	O	1	50	M2 DE CONSTRUC
	3.20 EDUCACIÓN	3.20.1	JARDÍN DE NIÑOS ★						O	O			I	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1	50	M2 DE CONSTRUC
		3.20.2	PRIMARIA, SECUNDARIA, PREPARATORIA, INSTITUTOS TÉCNICOS Y ACADEMIAS			I	I	O	O	O	O		O	O	O	O	O	O	O		O	O	1	150	M2 DE CONSTRUC
		3.20.3	NORMALES				I	I	O	O	O		O	O	O	O	O	O	O		O	O	1	200	M2 DE CONSTRUC
		3.20.4	TECNOLÓGICO Y UNIVERSIDADES				I	I	O	O	O		O	O		O	O	O	O		O	O	1	150	M2 DE CONSTRUC
		3.20.5	ESCUELAS PARA NIÑOS ATÍPICOS				I	I	O	O	O		O	O			O	O	O	O	O	O	1	1	AULAS
		3.20.6	CENTROS DE ACTUALIZACIÓN PROFESIONAL			I	O	O	O	O	O		O	O	O	O	O	O	O		O	O	1	150	M2 DE CONSTRUC
		3.20.7.	CAMPOS EXPERIMENTALES				O	O	O	O	O		O	O			O	O	O	O	O	O	1	9	AULAS
									O	O	O		I	O			O	O	O	O	O	O	0	0	M2 DE CONSTRUC

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO POR ZONAS Y CORREDORES

COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO				ZONIFICACIÓN DE LAS ÁREAS URBANAS Y URBANIZABLES																			ESTACIONAMIENTO (CAJONES POR UBS)		
					HABITACIONAL				COMERCIO Y SERVICIOS					CORREDORES							IND			
				PRESERVACIÓN ECOLÓGICA	RESIDENCIAL 1	RESIDENCIAL 2	POPULAR	PROGRESIVO	ZONA COMERCIAL	CENTROS DE EQUIPAMIENTO	EQUIPAMIENTO	PARQUE URBANO	USOS MIXTOS	CENTRO URBANO	URBANO DE BARRIO	URBANO RESIDENCIAL	URBANO MODERADO	URBANO INTENSO	CORREDOR INDUSTRIAL	BULEVAR AEROPUERTO 1	BULEVAR AEROPUERTO 2	INDUSTRIA	CAJONES	CANTIDAD	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
FUNCIÓN	GÉNERO	CLAVE	SUBGÉNERO	PE	H1	H2	H3	H4	ZC	CE	E	PU	M	CU	CUB	CUR	CUM	CUI	CI	CA1	CA2	IND			
3. SERVICIOS	3.20 EDUCACIÓN	3.20.8	CENTROS DE INVESTIGACIÓN Y LABORATORIOS, OBSERVATORIO METEOROLÓGICO Y ASTRONÓMICO						O	O	O	O	I	O			O	O	O	O	O	O	1	100	M2 DE CONSTRUC
	3.21 CULTURA	3.21.1	SALAS DE EXPOSICIONES, MUSEOS, PINACOTECAS, CASAS DE CULTURA, BIBLIOTECAS, CENTROS DE INFORMACIÓN				I	I	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1	80	M2 DE CONSTRUC
		3.21.2	JARDINES BOTÁNICOS, ZOOLÓGICOS, ACUARIOS						O	O	O	O		O			O	O	O	O	O	O	1	200	M2 DE TERRENO
4. INDUSTRIA	4.1 ARTESANAL	4.1.1	ELABORACIÓN DE PASTELES, DULCES, MERMELADAS, SALSAS Y SIMILARES		I	I	I	O	O	O			O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	0	0	M2 DE CONSTRUC
		4.1.2.	COSTURA Y BORDADO, ARTÍCULOS DE CERÁMICA, JOYERÍA Y ORFEBRERÍA			I	I	O	O	O			O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	0	0	M2 DE CONSTRUC
	4.2 MANUFACTURERA	4.2.1	INOFENSIVA										I				I	O	O	O	I	O			SEGÚN TABLA
		4.2.2	MOLESTA															I	O	O	I	O			SEGÚN TABLA
		4.2.3	DAÑINA																I	O		I			SEGÚN TABLA
		4.2.4	PELIGROSA																						
5. ESPACIOS ABIERTOS	5.1 ÁREAS VERDES	5.1.1	JARDINES, PLAZAS		O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	0	0	M2 DE TERRENO
		5.1.2	PARQUE DE DIVERSIONES, TERRESTRES Y ACUÁTICOS						O	O	O	O	I	O				O	O	O	O	O	1	20	M2 DE TERRENO
6. INFRAESTRUCTURA	6.1 PLANTAS Y ESTACIONES	6.1.2	DE ENERGÍA ELÉCTRICA			I	I	I	O	O	O		O	O	O	O	O	O	O	O		O	1	200	M2 DE TERRENO
		6.1.3	DE PRESIÓN DE GAS, BOMBEO DE AGUA							O	O		I	O			O	O	O	O		O	1	200	M2 DE TERRENO
		6.1.5	DE TRATAMIENTO DE AGUAS NEGRAS										I					I	O			O	1	200	M2 DE TERRENO
		6.1.6	REFINERÍAS																O			O	1	200	M2 DE TERRENO
	6.2 DEPÓSITOS	6.2.1	TANQUES DE AGUA	I	I	I	I	I	O	O	O	I	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	0	0	M2 DE TERRENO
		6.2.2	TANQUES DE COMBUSTIBLES Y QUÍMICOS, ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN																O	O		O	1	200	M2 DE TERRENO
	6.3 DESECHOS	6.3.1	DEPÓSITOS DE DESECHOS DOMÉSTICOS, RELLENOS SANITARIOS																			I	1	200	M2 DE TERRENO
		6.3.2	ESTACIONES DE TRANSFERENCIA																			O	1	200	M2 DE TERRENO
		6.3.3	PLANTA DE PROCESAMIENTO DE BASURA																			I	1	200	M2 DE TERRENO
		6.3.4	INCINERACIÓN DE BASURA								O								I			O	1	200	M2 DE TERRENO

SIMBOLOGÍA

O = USO O DESTINO PERMITIDO

I = USO O DESTINO CONDICIONADO

CASILLA EN BLANCO = USO O DESTINO PROHIBIDO

★ = USOS O DESTINOS SIN NECESIDAD DE ESTACIONAMIENTOS EN ZONAS H3 Y H4

NOTA 1: TODOS LOS GIROS CON VENTA DE ALCOHOLES DEBERÁN SEGUIR EL PROCEDIMIENTO QUE ESTIPULA EL REGLAMENTO QUE REGULA LA VENTA Y CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS DE CD. GUADALUPE, N.L

NOTA 2: EN LOS CORREDORES DE BARRIO, EN LAS ZONAS H3 Y H4 SE APLICARÁ LA NORMA MÁS PERMISIVA QUE RESULTE DE LA COMPARACIÓN ENTRE CORREDOR Y LAS CITADAS ZONAS.

NOTA 3: EN LA COLONIA CONTRY LA SILLA SE PROHIBEN TODAS LAS SUBDIVISIONES O RELOTIFICACIONES QUE INCREMENTEN EL NÚMERO DE LOTES, ASÍ COMO CUALQUIER USO DE SUELO DIFERENTE AL HABITACIONAL UNIFAMILIAR.

TABLA DE ESTACIONAMIENTO EN INDUSTRIA

SUPERFICIE DE TERRENO M2	CAJONES	M2 DE TERRENO
0-500	1	100
501- 5.000	1	250
5.001-O MÁS	1	400

3.5.1 Instructivo para el uso de la matriz

Es el instrumento normativo que permite orientar el desarrollo de la ciudad y regular la compatibilidad de los diferentes usos y destinos del suelo en las zonas en que se divide la estructura urbana de la ciudad.
Para la consulta de la matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo y zonificación de las áreas urbanas y urbanizables y estacionamientos necesarios, se deben observar los siguientes pasos:
Localizar en el plano de zonificación el predio a consultar, e identificar la clave correspondiente a la zona donde se encuentra el predio; cada predio se ubica en una zona delimitada por una envolvente marcada con una clave e identificada con un color.

En el caso de que sea una zona por urbanizar estará identificada además con una clave de densidad máxima permitida de la densidad A hasta la densidad I.
Localizar la zona en la parte superior de la matriz utilizando para ello la clave correspondiente. La consulta se hace dentro de esa columna que muestra los usos permitidos, condicionados y prohibidos para dicha zona.

En la misma matriz aparecen los cajones necesarios para cada uno de los usos o destinos.

3.5.1.1 Observaciones

O = USO DEL SUELO O DESTINO PERMITIDO: Son aquellos que en la zona son o están previstos que sean predominantes, con las condiciones y los requisitos normales y los que con referencia a éstos y entre sí sean complementarios y compatibles.

I = USO O DESTINO CONDICIONADO: Son 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 puede evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente, y que por el mismo juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de estos usos o destinos, y consecuentemente procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.

USO O DESTINO PROHIBIDO: Aparece el cuadro o celda de la matriz en blanco. Son aquellos que contravengan lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, planes, programas y demás disposiciones reglamentarias en materia de ordenación y regulación del Desarrollo Urbano, Asentamientos Humanos u Ordenamiento Territorial u otros Ordenamientos Jurídicos, y que por ello no se permiten en las zonas correspondientes.

USO O DESTINO COMPATIBLES: Son aquellos usos o destinos que apoyan y complementan el predominante en la zona para su mejor desempeño y que pueden coexistir sin interferencias, sin obstaculizar ni perjudicar el uso y destino predominante de la zona.

USOS O DESTINO COMPLEMENTARIOS: Son aquellos usos o destinos que se localizan en un mismo predio con varias funciones particulares necesarias para su funcionamiento.

En el caso de que algún uso no esté contemplado en el catálogo de la matriz, se homologarán con un uso similar o del mismo impacto urbano por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas. En caso de que algún uso de suelo aparezca como prohibido en la matriz de compatibilidad o que le sea imposible cumplir con la normatividad señalada, el particular podrá solicitar la reconsideración ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, acompañando los documentos y elementos de juicio que fundamenten su petición, la Secretaría revisará el caso y de considerarse pertinente modificará la resolución dictada o la normatividad aplicada. Deberá seguirse este procedimiento para recusar cualquier inconformidad con los acuerdos emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

Cuando en la matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo y zonificación de las áreas urbanas y urbanizables y estacionamientos necesarios resulte que en determinada zona el uso solicitado debe autorizarse condicionado, se podrá fijar por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio el tipo de condicionante aplicable al caso, y las medidas preventivas, restrictivas o compensatorias que le resulten; para tal efecto, los órganos técnicos de la Secretaría o las instancias correspondientes elaborarán los dictámenes respectivos que determinen los requerimientos específicos que debe cumplir el solicitante a más tardar en cinco días hábiles.

En el acuerdo aprobatorio deberán aparecer, además de las indicaciones técnicas y normativas de carácter general, los señalamientos específicos a las condicionantes aplicables; estas condicionantes podrán ser de siete tipos: vial, riesgo ambiental, protección al entorno ambiental, impacto social, consulta social, estabilidad estructural y protección civil.

- El dictamen vial deberá elaborarlo la Dirección de Vialidad del Municipio y tendrá por objeto fijar las medidas de seguridad para el acceso y salida de los vehículos del predio, así como la integración adecuada a la vialidad del sector.

- El dictamen de riesgo ambiental deberá elaborarlo la Dirección de Ecología del Municipio y tiene por objeto fijar las medidas preventivas que garanticen la protección al medio ambiente.

- El dictamen de protección al entorno ambiental lo elaborará la Dirección de Ecología del Municipio y tiene por objeto establecer las medidas compensatorias que amortigüen el impacto ocasionado al medio natural en las obras o instalaciones autorizadas.

- El dictamen de impacto social lo elaborará la Dirección de Planeación Urbana y tendrá por objeto determinar la conveniencia de autorizar el uso solicitado atendiendo a las perturbaciones que éste pudiera ocasionar a la vida social en las áreas habitacionales y los corredores de barrio y residencial; en virtud del tamaño de la empresa el impacto puede presentarse por un incremento en la intensidad del uso, en los horarios de trabajo, afluencia de usuarios o personal, maniobra de suministro y distribución de mercancías, etc.

- El dictamen de consulta social deberá elaborarlo la Coordinación de Uso de Suelo del Municipio con base en una consulta hecha a vecinos, la que debe apegarse al formato establecido en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en su artículo 177. Las firmas debe recabarlas la Dirección de Uso de Suelo y Permisos de Construcción.

- El dictamen de estabilidad estructural deberá elaborarlo la Coordinación de Permisos de Construcción con base en los cálculos elaborados por un perito en estructuras y que deberá aportar el solicitante.

- El dictamen de protección civil deberá elaborarlo la Dirección de Protección Civil del Municipio y tiene por objeto asegurar que el proyecto respete las normas estatales y federales en materia de protección civil.

3.5.2. Usos complementarios a la vivienda H2, H3 y H4

Al consultar la matriz de compatibilidad debe tomarse en cuenta que en las zonas habitacionales H2, H3 y H4 puede asignarse un área exclusivamente a alguna de las actividades complementarias al uso principal de la vivienda, siempre y cuando estén integradas a la misma y no exceda 25% de la superficie construida hasta un máximo de 40 metros cuadrados de superficie. Dichas actividades deben ser desarrolladas únicamente por los miembros de la familia. Se deberá presentar una solicitud o aviso para llevar a cabo este uso adicional a la vivienda ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas en el que se contenga el giro, ubicación, el nombre del propietario y/o del arrendatario del inmueble, dirección y número del expediente catastral.

En las zonas H2 se permitirán sólo despachos profesionales y consultorios médicos y dentales. Los tipos de actividades complementarias a la vivienda que se permitirán en las zonas H3 y H4 son: talleres familiares de corte y confección, de elaboración de comidas, y maquila doméstica; servicios técnicos y profesionales como peluquería, reparación de aparatos electrodomésticos y lavado de ropa; comercio como tienda de abarrotes, renta de videos y fruterías; enseñanza particular e informal que no exceda de cinco alumnos por grupo, despachos profesionales, consultorios médicos y dentales.

En el caso de giros en los que se vendan principalmente alimentos preparados no se permitirá la venta de cerveza para acompañarlos, y debe sujetarse a los lineamientos de Protección Ambiental. No se permite la emisión de humos o polvos a la atmósfera, como producto de hornos.
La disposición de basura, producto de dichas actividades, debe ser transportada por el particular, según convenio con la autoridad municipal

Está prohibida la fabricación de sustancias peligrosas, así como su conservación o venta.
No se deben producir ruidos superiores a los permitidos por la norma oficial mexicana NOM-081/ECOL-1994.

3.5.3. Estructura urbana

La ordenación de usos de suelo de la ciudad ocurrirá a través de la estrategia de zonificación que se muestra en el Plano de Usos y Destinos del Suelo Urbano. Para determinar esta forma de ordenación, se ha tomado en cuenta la función general y particular en cada predio, y la sectorización del territorio en zonas, según sea el uso de suelo predominante.

3.5.4. La zonificación

Atendiendo a los artículos 100 y 101 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la zonificación se clasifica en primaria con tres grandes apartados que son: I. El área urbana o urbanizada; II. El área de reserva para el crecimiento urbano o urbanizable; y III. El área de preservación. Y de acuerdo al artículo 102 de dicha ley se subclasifican en zonas secundarias, las cuales están constituidas por los usos y destinos predominantes determinados por el uso del suelo y las edificaciones de los predios.

La zonificación secundaria se divide en:

I. Usos del suelo: a) vivienda; b) comercial; c) servicios; d) industrial, e) los que mezclen los anteriores serán mixtos.
II. Destinos del suelo: a) espacios abiertos y áreas verdes; b) infraestructura y obras complementarias. Las áreas o superficies conjuntamente con su edificación y su función que integran los predios en su conjunto formarán un uso predominante atendiendo a sus características homogéneas, para establecer la zonificación. Se ha zonificado el territorio municipal en tres zonas primarias que son el área de preservación ecológica, el área urbana y el área urbanizable, y la clasificación sirve para las dos últimas: áreas urbana y urbanizable. El resultado de esta clasificación se describe en detalle en los apartados siguientes.

3.5.4.1. Zonas de preservación

PE-Preservación ecológica: Son las zonas donde existen uno o más ecosistemas en buen estado de conservación y que se destinan para preservar los elementos nativos naturales indispensables para el equilibrio ecológico, como son los cauces de los ríos y arroyos que atraviesan el Municipio, el cerro de La Silla, entre lo actualmente urbanizado y el limite del monumento natural Cerro de la Silla.

3.5.4.2. Zonas habitacionales

Las zonas y áreas habitacionales por su densificación se clasifican de la A la I, y según las características socioeconómicas de los residentes, la dimensión de los predios y los usos de suelo predominante, se clasifican en las siguientes categorías:

H1-Residencial: en estas zonas se permite el uso habitacional unifamiliar de carácter residencial como uso predominante, con escasos usos complementarios. Ver Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Zonificación de las áreas urbanas y urbanizables y estacionamientos necesarios, Matriz de Densificación Departamental en Corredores Urbanos, Matriz de Intensificación Constructiva y de Densidades según Pendientes del terreno.

H2-Residencial: en estas zonas se permite el uso habitacional unifamiliar de carácter residencial como uso predominante, podrán autorizarse usos de suelo complementarios al habitacional, no molestos y de bajo impacto urbano. Ver Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Zonificación de las áreas urbanas y urbanizables y estacionamientos necesarios, Matriz de Densificación Departamental en Corredores Urbanos, Matriz de Intensificación Constructiva y de Densidades según Pendientes del terreno.

H3-Popular: en estas zonas se permite el uso de suelo habitacional unifamiliar y departamental, usos comerciales y de servicios complementarios y compatibles a la vivienda, son zonas donde se establecen programas de vivienda de interés social. Ver Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Zonificación de las áreas urbanas y urbanizables y estacionamientos necesarios, Matriz de Densificación Departamental en Corredores Urbanos, Matriz de Intensificación Constructiva y de Densidades según Pendientes del terreno.

H4-Progresivo: en estas zonas se permite el uso de suelo habitacional unifamiliar y departamental, usos comerciales y de servicios complementarios y compatibles a la vivienda, son zonas donde predomina la autoconstrucción. Ver la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Zonificación de las áreas urbanas y urbanizables y estacionamientos necesarios, Matriz de Densificación Departamental en Corredores Urbanos, Matriz de Intensificación Constructiva y de Densidades según Pendientes del terreno.

3.5.4.3. Zonas comerciales

CU-Centro Urbano: se considera como centro urbano de Guadalupe a la zona ampliada como un continuo del centro histórico y administrativo del Municipio destinada al establecimiento de usos y destinos del suelo y edificaciones del tipo comercial y de servicios especializados con carácter público y privado, así como el equipamiento urbano de cobertura total del centro de población.

El objetivo principal es darle a esta zona mediante programas de rehabilitación del centro histórico, una imagen urbana atractiva y dinámica, respetando las edificaciones con valor cultural e histórico, logrando el equilibrio entre los usos de suelo y el mayor aprovechamiento del espacio, infraestructura y servicios, protegiendo y fomentando los usos habitacionales. Cualquier intervención en edificios históricos o artísticos deberá hacerse de acuerdo a los lineamientos y procedimientos que señale el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

La estrategia propuesta para el cumplimiento de los objetivos es incentivar la densificación por medio de la construcción de edificios, mejorar los espacios abiertos de plazas, jardines y áreas verdes, incentivar la permanencia y el establecimiento de usos habitacionales, comerciales y de estacionamiento de vehículos. En el centro histórico se incluirán programas para controlar la contaminación visual que representa la proliferación de anuncios y la falta de lineamientos que los regulen. Consúltese la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Zonificación de las áreas urbanas y urbanizables y estacionamientos necesarios, Matriz de Intensificación Constructiva y Matriz de Densificación Departamental en Corredores Urbanos.

ZC-Zona Comercial: en esta zona es permitido los usos y destinos del suelo de las actividades o edificaciones del tipo comercial; son compatibles con la zona comercial la de servicios y de industria inocua, como se indica en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Zonificación de las áreas urbanas y urbanizables y estacionamientos necesarios y Matriz de Intensificación Constructiva.

3.5.4.4. Zonas de servicios

CE-Centros de Equipamiento: los centros de equipamientos son zonas de las áreas urbanas y urbanizables cuya función es proporcionar diversos servicios a la población. Constituidos por los usos y destinos de las funciones generales y particulares de áreas verdes, jardines, guardería, jardín de niños, templos, bibliotecas, dispensarios, primarias y demás que permitan la consolidación como centro.

Consúltese la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Zonificación de las áreas urbanas y urbanizables y estacionamientos necesarios y Matriz de Intensificación Constructiva.

E-Equipamiento: es la zona de localización del equipamiento actual y propuesto para el desarrollo; en ella se prevé que se ubique el equipamiento terciario del municipio

PU-Parque Urbano: son las zonas o áreas de destino con arborización y/o vegetación natural o inducida, incluyen los derechos de paso de los ríos y arroyos que cruzan el municipio, sirven para preservar el equilibrio del ecosistema urbano donde hay mobiliario urbano e instalaciones deportivas. Tienen la función de dar esparcimiento a la población en un ambiente sano y saludable y como pulmón urbano. Consúltese la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Zonificación de las áreas urbanas y urbanizables y estacionamientos necesarios.

3.5.4.5. Zonas mixtas

M-Usos mixtos: en esta zona contiene una mezcla de usos en los que se incluyen vivienda, comercios, servicios e industrias, sus normas de control son estrictas a fin de evitar al máximo las molestias que podrían ocasionar a los vecinos del sector. Es la zona que por ser anterior a la planificación urbana tuvo un crecimiento y desarrollo sin ningún requisito de protección a la afectación de terceros. Consúltese la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Zonificación de las áreas urbanas y urbanizables y estacionamientos necesarios y Matriz de Intensificación Constructiva.

3.5.4.6. Corredores o zonas urbanas

Los corredores urbanos: en estas zonas se comprenden los predios inmediatos colindantes a lo largo de las vías públicas como carreteras, autopistas, libramientos, vías principales, vías colectoras y vías subcolectoras. Donde se permite el establecimiento de usos comerciales, de servicio y de vivienda. Para la clasificación de los corredores urbanos se tomaron en cuenta las actividades que se realizan en cada uno de ellos, y los hábitos y preferencias de los habitantes de cada zona.

Los corredores urbanos o zonas urbanas se clasifican en cinco subzonas, que se describen a continuación:

CUB-Corredor Urbano de Barrio: en esta zona se permite que se mezcle la función de la vivienda con algunos usos compatibles y complementarios que buscan satisfacer las necesidades primarias de los habitantes de la zona, generalmente es la calle principal de la colonia o vía subcolectora. Consúltese la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Zonificación de las áreas urbanas y urbanizables y estacionamientos necesarios, Matriz de Intensificación Constructiva y Matriz de Densificación Departamental en Corredores Urbanos.

CUR-Corredor Urbano Residencial: en esta zona se permiten los usos comerciales y de servicios que no provocan un intenso tráfico vehicular concentrado en un solo predio, y son compatibles con la vivienda. Es la zona complementaria a la Zona H1 Residencial. Está localizada anexa a las vías subcolectoras, colectoras o principales. Consúltese la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Zonificación de las áreas urbanas y urbanizables y estacionamientos necesarios.

CUM-Corredor Urbano Moderado: en esta zona se permiten los usos y destinos de las funciones de comercios, servicios y vivienda que sean predominantes, complementarios y compatibles. Está localizada anexa a las vías colectoras. Consúltese la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Zonificación de las áreas urbanas y urbanizables y estacionamientos necesarios, Matriz de Intensificación Constructiva y Matriz de Densificación Departamental en Corredores Urbanos.

CUI-Corredor Urbano Intenso: en esta zona se permiten los usos y destinos de las funciones de comercios, servicios y vivienda que sean predominantes, complementarios, compatibles y condicionados. Está localizada anexa a las vías principales y carreteras, autopistas y libramientos. Consúltese la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Zonificación de las áreas urbanas y urbanizables y estacionamientos necesarios, Matriz de Intensificación Constructiva y Matriz de Densificación Departamental en Corredores Urbanos.

3.5.4.7. Zonas industriales

CI-Corredor Urbano Industrial: en esta zona se permiten los usos y destinos donde la función industrial sea la predominante y las funciones de comercios y servicios sean complementarios, compatibles y condicionados. Está localizada anexa a las vías de ferrocarril o la vialidad vehicular de las vías colectoras, principales y carreteras, autopistas y libramientos. Son zonas con industria establecida ya en forma grupal o en línea frente alguna vialidad o infraestructura férrea, permitida en lo futuro en sus baldíos internos o colindantes. Consúltese la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Zonificación de las áreas urbanas y urbanizables y estacionamientos necesarios, Matriz de Intensificación Constructiva y Matriz de Densificación Departamental en Corredores Urbanos.

IND-Zona Industrial: en estas zonas industriales se permite el uso industrial como uso predominante, con industrias que no causen molestias, daños o peligros a la salud de la comunidad. Deberá respetarse la normatividad ambiental vigente federal, estatal y municipal.
Zonas con industria establecida y localizada ya en forma aislada, grupal o en línea frente a alguna vialidad o infraestructura férrea, y permitida en lo futuro en las zonas de reserva urbana municipal zonificadas al efecto por el Plan de Desarrollo Urbano de Guadalupe, N. L. y por el Plan Metropolitano 2021, Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey. Consúltese la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Zonificación de las áreas urbanas y urbanizables y estacionamientos necesarios, Matriz de Intensificación Constructiva.

3.5.4.8. Corredores incorporados al Sistema Integrado de Transporte Masivo del Área Metropolitana de Monterrey

El Corredor Urbano Industrial Ruiz Cortines además de las funciones descritas en el párrafo anterior, por estar contemplado dentro del Sistema Integrado de Transporte Masivo del Área Metropolitana de Monterrey y una vez que se ponga en operación el sistema de transporte conectado a la red del Metro, tendrá los siguientes incentivos urbanísticos adicionales:

- Los negocios que se establezcan en el tramo seleccionado podrán mediante los mecanismos que el municipio defina, disminuir o eliminar los requerimientos de cajones de estacionamiento, que establece el presente plan.
- En el corredor se podrán incluir algunos usos de suelo que no estén previstos en el presente plan, también mediante los mecanismos que el municipio defina.

- En el corredor se podrá aumentar la densidad habitacional de los usos departamentales o modificar sus restricciones constructivas, mediante los mecanismos que el municipio defina.
- En el corredor se podrá aumentar la densidad constructiva de los usos comerciales y de servicios por encima de los límites que establece el presente plan, mediante los mecanismos que el municipio defina.
- En el corredor se podrá disminuir el área de absorción de los usos comerciales y de servicios que establece el presente plan, mediante los mecanismos que el municipio defina.

Los mecanismos que el municipio defina (entre ellos la elaboración de convenios) tendrán como propósito rescatar, en favor del municipio, parte de las plusvalías que se generen con las obras y con el servicio de transporte que ofrezca el tramo seleccionado, que formará parte del Sistema Integrado de Transporte Masivo del Área Metropolitana de Monterrey y servirá para alimentar la red del Metro. Estos recursos deberán ser invertidos en la misma zona en la que se recauden.

Cuando cualquier otro corredor urbano señalado en el plano de usos y destinos y zonificación del presente plan se incorpore al Sistema Integrado de Transporte Masivo del Área Metropolitana de Monterrey se le aplicarán los incentivos urbanísticos descritos en este apartado

3.5.4.9. Corredor Urbano Bulevar Aeropuerto

El Corredor Urbano Bulevar Aeropuerto, se incorpora al presente Plan en el plano de Usos, Destinos y Zonificación, en el Plano de Estructura vial propuesta y soluciones viales, en el plano de densidad habitacional en zonas de crecimiento y en la matriz de compatibilidad de Usos y Destino de Suelo por zonas y corredores.

Se establecieron dos secciones en su zonificación, el corredor Bulevar Aeropuerto 1 (CA 1) con un ancho de 100 mts. que inicia a 65 mts. del eje de la autopista a cada lado de la misma y el corredor Bulevar Aeropuerto 2 (CA 2) de 400 mts. de ancho que inicia a 165 mts. del eje de la Autopista y a cada lado de esta, la normatividad aplicable se encuentra en las tablas y disposiciones de este Plan.

3.5.4.10. Las actividades industriales se clasifican en las siguientes categorías o funciones:

INDUSTRIA INOCUA: Industria cuyos insumos, procesos, productos, emisiones, emanaciones, desechos, desperdicios y/o empaquetadura no alteran la salud humana, animal y el medio ambiente.

INDUSTRIA MOLESTA: Industria cuyos procesos, productos, emisiones, emanaciones, desechos, desperdicios y/o empaquetadura altera cualquiera de los sentidos humanos y afecta al medio ambiente.

INDUSTRIA DAÑINA: Industria cuyos procesos, productos, emisiones, emanaciones, desechos, desperdicios y/o empaquetadura causen o puedan causar daños temporales o permanentes a la salud del humano.

INDUSTRIA PELIGROSA: Industria cuyos procesos, productos, emisiones, emanaciones, desechos, desperdicios y/o empaquetadura causen o puedan causar daños irreparables a la salud del humano, este tipo de industria queda prohibido en todo el territorio del municipio de Guadalupe.

3.6. Normas específicas

3.6.1. Corredores urbanos

Para determinar las superficies sujetas a la normatividad aplicable a los corredores urbanos, deben observarse las siguientes consideraciones:

Forman parte de un corredor urbano CUB, CUR, CUM y CUI sólo los lotes que dan frente al mismo.
En los casos de lotes con más de 50 metros de fondo, solo se considerará que forman parte del corredor los primeros 50 metros, para corredores industriales CI el área considerada se extiende a 100 metros.
Para incorporar al corredor la superficie de los predios, excedente a los primeros 50 o 100 metros según el caso, se requiere de una autorización expedida por el municipio.

Cuando por el crecimiento natural de la ciudad se genera un nuevo corredor, o cuando un corredor existente cambie de categoría, se requiere de un estudio de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y la aprobación del cabildo para su integración al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Guadalupe, así como la inclusión en el plano de zonificación de este instrumento normativo.

3.6.2. Subdivisiones

Para autorizar las subdivisiones de un lote, éste debe cumplir con las siguientes normas:

Debe tener acceso a la vía pública y ser factible de la dotación de servicios.
El tamaño del lote resultante deberá ser igual o mayor al 80 por ciento del promedio de predios de la zona. Como zona se entiende los lotes comprendidos total o parcialmente dentro de un círculo imaginario que tiene su origen al centro del frente del lote en cuestión y 50 metros de radio, eliminando el lote más grande y el más chico. Tener un frente igual o mayor al 80 por ciento del promedio de los predios de la zona, sin quedar menor a 6 metros, en la misma zona delimitada.

Cuando la subdivisión solicitada no cumpla con estas normas y el solicitante considere que existen elementos de consideración, puede pedir una revisión de su solicitud, anexando a su trámite los argumentos que considere pertinentes. La autoridad municipal podrá consultar en la comunidad y evaluar los elementos aportados a fin de modificar o ratificar los acuerdos emitidos. Puede haber algunas excepciones a la normatividad anterior, como en situaciones de hecho comprobables que tengan más de 5 años de antigüedad y de ocupación continua. También cuando el tamaño de los lotes cercanos a la subdivisión tenga una dispersión significativa, en este caso se tomará el 60 por ciento de los lotes más chicos para calcular el lote promedio que deberá respetarse para la subdivisión.

En la Colonia Contry La Silla se prohíben todas las subdivisiones o relotificaciones que incremente él numero de lotes, así como cualquier uso de suelo diferente al habitacional unifamiliar.

3.6.3. Estacionamientos

Para el estacionamiento de vehículos los cajones deben ser de 2.5 por 5 metros, esto en acomodo de "batería". Si tiene disposición de "cordón", entonces la dimensión de cada espacio debe ser de 2.5 por 6 metros. Los estacionamientos de las edificaciones deberán contar con espacio para maniobras y circulaciones, cuando menos en un ancho total en el área del estacionamiento igual al que indica la tabla de dimensiones de los cajones de estacionamiento. Este ancho dependerá de la cantidad de hileras, sencillas o dobles de los distintos ángulos de diseño respecto al eje longitudinal de las hileras y del uso normal o para los minusválidos. Ver la tabla de dimensiones para los cajones de estacionamiento en el punto 2.3.3.1.

En conjuntos de edificaciones, los radios de giro de las calles internas se realizarán de manera tal que permitan el paso de camiones de bomberos y ambulancias para la atención de emergencias.
La demanda total de estacionamientos para predios con usos mixtos debe ser la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos. Si la demanda no se presenta simultáneamente, es posible reducir en un 30 por ciento la demanda total estimada, sin disminuir la demanda del uso principal.

Para efectos del párrafo anterior se considera uso mixto cuando algún uso complementario supera el 25% del porcentaje total del área construida. Solamente en conjuntos habitacionales o en departamentos con dos cajones por unidad de vivienda, o en casos especiales como hoteles con servicio de "valet-parking", se pueden autorizar estacionamientos que permitan mover un vehículo para sacar a otro.

En casos de escuelas, clínicas y usos similares, es necesario prever, además de los estacionamientos requeridos, áreas adicionales para subir y bajar pasaje, así como espacios destinados a unidades de transporte específico del centro.

En todos los casos es obligatorio destinar cajones de estacionamiento para vehículos de personas discapacitadas, en proporción de un cajón por cada 25 cajones de estacionamientos. Este tipo de espacio debe tener una superficie de 3.5 por 6 metros, y localizarse lo más cercano posible al acceso principal de las instalaciones. Asimismo, tiene que contar con un señalamiento que prevenga su uso exclusivo.

En locales que requieren 12 cajones o menos es obligatorio proporcionar un cajón que tenga las dimensiones previstas para discapacitados, sin ser exclusivo para éstos. En locales con 13 a 24 cajones obligatorios deberá dejar un estacionamiento como mínimo exclusivo para discapacitados.

En comercios, almacenes, talleres, lavado de autos y usos similares, las maniobras de carga y descarga y de espera deben realizarse dentro de la propiedad y no obstruir las vías públicas, sean éstas viales o peatonales. Tampoco deben obstruir el área determinada para el estacionamiento.

La renta de autos, mensajerías, paqueterías, envíos de comida, vehículos con entrega a domicilio, central de taxis, terminal de vehículos de carga o pasajeros deberán tener espacios exclusivos adicionales para sus vehículos de servicio.

En gasolineras, unidades de carburación, bancos y comercios con servicio al carro, los cajones que indica son adicionales a los del servicio otorgado en el auto, según se indica en la Matriz de Usos y Destinos y Zonificación de las Áreas Urbanas y Urbanizables y Cajones de Estacionamiento. En predios ubicados frente a los corredores urbanos los estacionamientos deben resolverse dentro del predio mismo. No se permiten estacionamientos en batería que salgan directamente sobre la avenida.

Para autorización en áreas de estacionamiento exterior hay que considerar cuando menos un árbol por cada dos cajones.

Los estacionamientos de categoría “exclusivo” sobre vía pública pueden contabilizarse en la solución de estacionamientos de los negocios. Los usos ubicados a una distancia menor de 100 metros de un edificio o un lote habilitado para estacionamiento pueden prescindir de cajones de estacionamiento en su predio.

Quedan exentos de la obligación de proveer cajones de estacionamiento aquellos usos que guarden una distancia menor a 200 metros de una estación del sistema del Metro y del Transmetro.

Las funciones de los usos del suelo marcados con una estrella (★) que se ubiquen en la zona H3 y H4, y que no estén ubicados frente a los corredores urbanos, no requerirán de estacionamientos.

Cualquier caso no contemplado en esta Matriz de Usos y Destinos y Zonificación de las Áreas Urbanas y Urbanizables y Cajones de Estacionamiento debe ser resuelto por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

Las normas de estacionamiento señaladas sólo se aplicarán a construcciones nuevas; para los cambios de uso de edificación o ampliación de usos existentes se aplicará un 20% de lo indicado en la normatividad. Si el cálculo presenta un número fraccionario se redondeará al número entero próximo menor.

3.6.4. Densidad habitacional

La Densidad Habitacional en las áreas urbanizables esta referida a los tipos de densidad que contempla el articulo 104 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Todas las viviendas y lotes unifamiliares de los fraccionamientos y subdivisiones aprobados podrán ser bifamiliares a partir de 20 años de haber sido aprobados según conste los documentos oficiales de autorización, se exceptúan de esta disposición las viviendas y los lotes unifamiliares de las zonas H1 .

La Densidad Habitacional en áreas urbanizadas esta en función del área del tamaño del lote, el número de pisos, el coeficiente de uso de suelo y el coeficiente de utilización del suelo. Las tablas de densificación habitacional y de intensificación constructiva (3.6.4.1), (3.6.4.2), (3.6.4.3), (3.6.7.1) y (3.6.7.2) muestran el comportamiento de estas variables en cada zona.

En todos los casos se aplicara la densidad que resulte menor. Para la zona comprendida entre los limites del Monumento Natural Cerro de La Silla y la mancha urbana actual de la colonia Contry La Silla, desde Las Águilas Residencial 1º y 2º sector inclusive hasta el sector La Escondida, se respetara una densidad de 2 viviendas por hectárea.

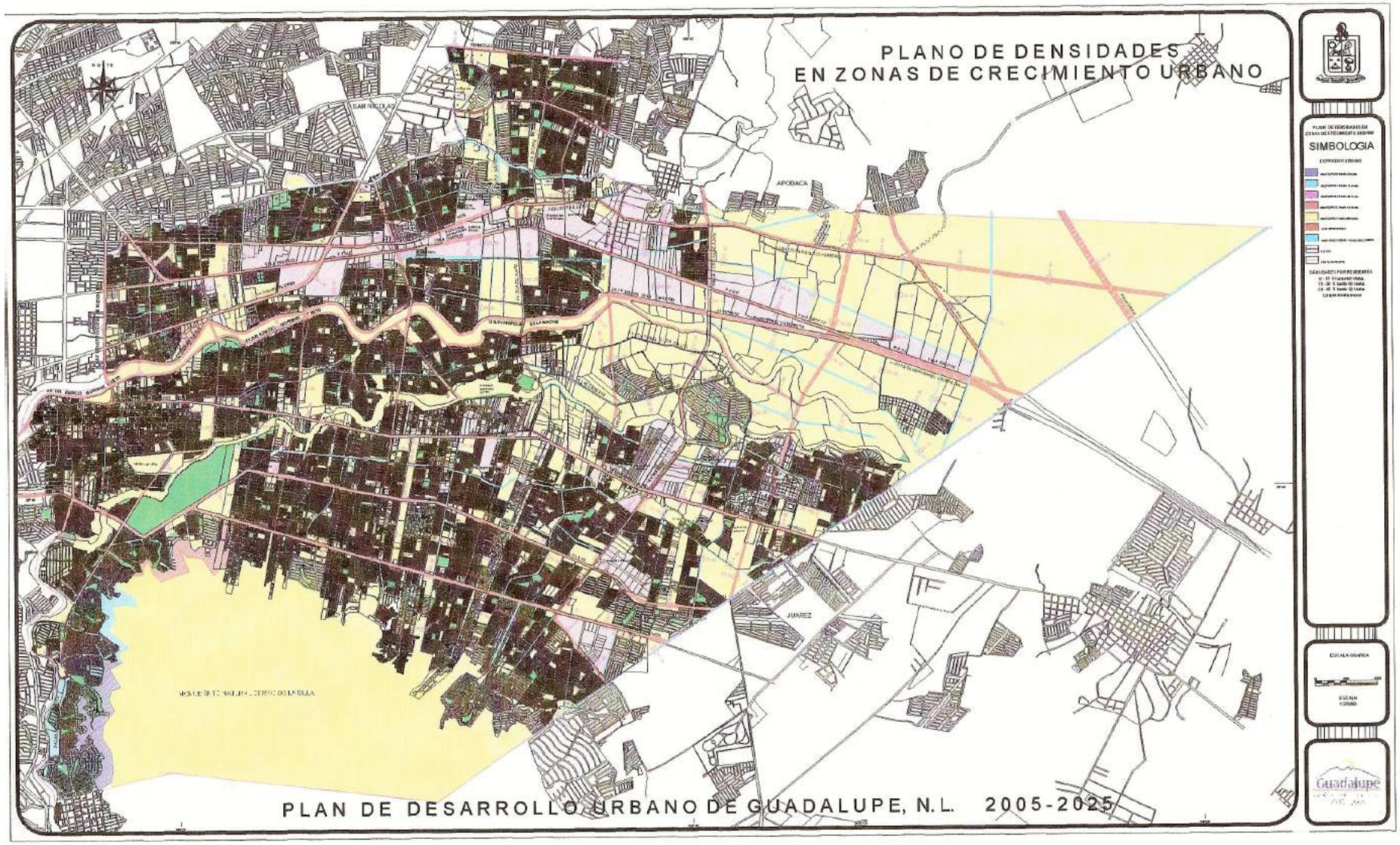
3.6.4.1. Estrategia de densificación habitacional por zonas

Matriz de Densificación Departamental en Zonas H2, H3 y H4						
Zona H2						
Tipo de Densidad	Superficie mínima de lote	Unidades de vivienda	Número de pisos	Coeficientes		
				COS	CUS	CAS
H		1	De 1 y 3	0.8	1.5	0.1
H	200 M2	2	De 2 a 3	0.8	1.5	0.1
H	300 M2	3	De 3 a 4	0.7	1.7	0.15
H	400 M2	4	hasta 4	0.6	1.7	0.2
Zona H3 y H4						
I	150 M2	4	de 1 a 3	0.75	2	0.125
I	300 M2	9	4	0.6	2.4	0.25
I	400 M2	14	5	0.55	2.75	0.3
I	500 M2	20	6	0.5	3	0.35
I	750 M2	32	7	0.45	3.15	0.4
I	1,000 M2	53	8 y más	0.4	4	0.45
I	5,000 M2	400	10 y más	0.3	5	0.4

3.6.4.2. Densidad departamental por corredores y zonas

Corredor Urbano Residencial						
Tipo de Densidad	Superficie mínima de lote	Unidades de Vivienda	Número de pisos	Coeficientes		
				COS	CUS	CAS
G	400 M2	7	De 1 a 2	0.75	1.5	0.125
G	500 M2	11	3	0.06	1.8	0.2
G	600 M2	15	4	0.5	2	0.25
Corredor Urbano Moderado M, CA 2, E						
I	150 M2	5	De 1 a 3	0.75	2	0.125
I	300 M2	12	4	0.6	2.4	0.25
I	400 M2	18	5	0.55	2.75	0.3
I	500 M2	25	6	0.5	3	0.35
I	750 M2	39	7	0.45	3.15	0.4
I	1,000 M2	53	8 a más	0.4	3.2	0.45
Corredor Urbano Intenso e Industrial CU, CE, ZC, CA 1						
I	500 M2	30	6 a más	0.6	3.6	0.12
I	1,000 M2	66	6 a más	0.6	4	0.12
	5,000 M2	400	10 o más	0.3	5	0.4

3.6.4.4 PLANO DE DENSIDAD HABITACIONAL EN ZONAS DE CRECIMIENTO


PLANO DE DENSIDADES
EN ZONAS DE CRECIMIENTO URBANO
SIMBOLOGIA
APODACA
JUAREZ
PLAN DE DESARROLLO URBANO DE GUADALUPE, N.L. 2005-2025

3.6.5. Conservación patrimonial

Para preservar el patrimonio artístico, natural e histórico del municipio, cuando se pretenda remodelar o adaptar a otro uso algún edificio con valor histórico o artístico previamente determinado, se deberán establecer las medidas de conservación pertinentes en coordinación con el INAH, además se deben revisar las solicitudes de permisos en el Centro Histórico, Los Lermas y San Rafael, para salvaguardar los edificios valiosos que se localizan en estas zonas.

3.6.6. Alineamientos

Para garantizar la continuidad vial en calles y avenidas debe verificarse que en los permisos otorgados se respeten las secciones viales que se indican en el Plano de Estructura Vial Metropolitana aprobado el 4 de agosto del 2003, del Plan Metropolitano 2000-2021 de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey, y el de este Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Guadalupe, de acuerdo a los planos de diseño vial de avenidas y cruces elaborados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas. También deben de respetarse la delimitación del monumento natural, cerro de La Silla, los derechos federales de los ríos Santa Catarina y La Silla, así como cualquier otro derecho de vía de las empresas Pemex, Telmex, CFE, Gas Natural México, etc.

3.6.7. Intensidad y ocupación

Con el fin de incentivar la intensificación constructiva se han propuesto fórmulas específicas para los corredores urbanos, zonas comerciales e industriales; en las zonas donde el plan no indique el coeficiente de utilización del suelo (CUS.), éste será de 2.0, el coeficiente de ocupación del suelo (COS) de 0.80, y el coeficiente de área de absorción (CAS) será de 0.125 como mínimo; este último deberá siempre ajardinarse y arbolarse, no se contabilizan para el CAS las áreas libres que no estén forestadas, los sótanos se contabilizarán sólo cuando en su parte superior se ajardine y arborice.

3.6.7.1 Estrategia de intensificación constructiva en corredores urbanos

MATRIZ DE INTENSIFICACIÓN CONSTRUCTIVA EN COMERCIOS Y NEGOCIOS			
TABLA DE COEFICIENTES EN ZONAS CUM, CUI, CE, ZC, M, E, CU, CA2			
SUPERFICIE DEL PREDIO	COS	CUS	CAS
HASTA 299 M2	0.8	2	0.1
DE 300 A 399 M2	0.75	2.5	0.125
DE 400 A 499 M2	0.75	3	0.125
DE 500 A 749 M2	0.7	3.5	0.15
DE 750 A 999 M2	0.7	4	0.15
DE 1,000 A 1,499 M2	0.65	4.5	0.175
DE 1,500 A MÁS MTS 2	0.5	5	0.2

3.6.7.2 Estrategia de intensificación constructiva en zonas industriales

MATRIZ DE INTENSIFICACIÓN CONSTRUCTIVA EN CORREDORES Y NEGOCIOS			
EN ZONAS IND, CI, CA 1			
SUPERFICIE DEL PREDIO	COEFICIENTES		
	COS	CUS	CAS
HASTA 299 M2	0.8	2	0.1
DE 300 A 399 M2	0.8	2.5	0.1
DE 400 A 499 M2	0.75	3	0.125
DE 500 A 749 M2	0.75	3.5	0.125
DE 750 A 999 M2	0.7	4	0.15
DE 1,000 A 1,499 M2	0.7	4.5	0.15
DE 1,500 A 4,999 M2	0.65	5	0.2
DE 5,000 A MÁS MTS2	0.6	6	0.3

3.6.8 Manejo de Aguas Pluviales

Toda construcción o urbanización que se efectúe en terrenos con una superficie igual o mayor a 5,000 M2 (Cinco Mil Metros cuadrados) deberá garantizar el funcionamiento natural de los escurrimientos pluviales de la cuenca hidráulica en que se encuentre el predio y encausarlos apropiadamente hacia el exterior de su superficie. Los particulares deberán obligarse a construir las obras de manejo de agua pluvial que resulten necesarias según los estudios hidráulicos que para el efecto se presenten.

3.6.9 Otros requerimientos

Deberá verificarse el cumplimiento de normas y especificaciones derivadas de otras leyes, reglamentos y disposiciones, por ejemplo de gaseras, gasolineras, de protección civil, ecología, de discapacitados, etc., siempre y cuando sean aplicables y estén publicados en el Periódico Oficial del Estado o en el Diario Oficial de la Federación.

4. NIVEL PROGRAMÁTICO Y CONCERTACIÓN

4.1. Programa de Desarrollo Urbano y Corresponsabilidad Sectorial

	Clave	Proyecto	Plazo	Cantidad	Unidad	Responsables
Programa Equipamiento	Educación 1	Construcción de Escuela secundaria técnica	Corto	1	Escuela	SEP, Federal, Estado, Municipio
	Educación 2	Construcción de Escuela preparatoria	Corto	1	Escuela	SEP, Federal, Estado, Municipio
	Educación 3	Construcción de Escuela preparatoria técnica	Corto	1	Escuela	SEP, Federal, Estado, Municipio
	Educación 4	Construcción de Jardín de niños	Corto	4	Escuela	SEP, Federal, Estado, Municipio
	Educación 5	Construcción de Escuela primaria	Corto	5	Escuela	SEP, Federal, Estado, Municipio
	Educación 6	Construcción de Escuela secundaria	Corto	1	Escuela	SEP, Federal, Estado, Municipio
	Educación 7	Construcción de Escuela secundaria técnica	Largo	1	Escuela	SEP, Federal, Estado, Municipio
	Educación 8	Construcción de Escuela técnica y comercial	Largo	1	Escuela	SEP, Federal, Estado, Municipio
	Educación 9	Construcción de Escuela preparatoria	Mediano	1	Escuela	SEP, Federal, Estado, Municipio
	Educación 10	Construcción de Escuela preparatoria técnica	Mediano	1	Escuela	SEP, Federal, Estado, Municipio
	Educación 11	Construcción de Escuela normal	Largo	1	Escuela	SEP, Federal, Estado, Municipio
	Educación 12	Mantenimiento y Ampliación de Planteles	Corto	175	Locales	SEP, Federal, Estado, Municipio
	Educación 13	Proyecto de enseñanza de autoempleo	Corto	6.000	Personas	SEP, Federal, Estado, Municipio
	Cultura 1	Construcción de Biblioteca central	Mediano	6.928	M2	SEP, Federal, Estado, Municipio
	Cultura 2	Construcción de Biblioteca escolar o municipal	Corto	12.575	M2	SEP, Federal, Estado, Municipio
	Cultural 3	Construcción de Centro social	Mediano	100	M2	Municipio
	Cultural 4	Construcción de Auditorio	Largo	3.460	M2	Municipio
	Cultural 5	Construcción de Museo educativo	Mediano	6.520	M2	Estado, Municipio
	Cultural 6	Construcción de Teatro	Largo	5.920	M2	Estado, Municipio
	Cultural 7	Construcción de Casa de la cultura	Mediano	6.520	M2	Estado, Municipio
	Cultural 8	Mantenimiento y Reposición de Locales	Corto	4.190	M2	Estado, Municipio
	Salud 1	Construcción de Clínica Hospital	Mediano	361	camas	SSA, IMSS, Federal, Estado, Municipio
	Salud 2	Construcción de Hospital General	Mediano	347	camas	SSA, IMSS, Federal, Estado, Municipio
	Salud 3	Construcción de Hospital de Especialidades	Largo	301	camas	SSA, IMSS, Federal, Estado, Municipio
	Salud 4	Construcción de Orfanato	Mediano	75	camas	SSA, IMSS, Federal, Estado, Municipio
	Salud 5	Construcción de Centro de Integración Juvenil	Corto	30.267	M2	SG, Federal, Estado, Municipio
	Salud 6	Construcción de Hogar de Indigentes	Corto	75	camas	SSA, IMSS, Federal, Estado, Municipio
	Salud 7	Construcción de Hogar de Ancianos	Mediano	25	camas	SSA, IMSS, Federal, Estado, Municipio
	Salud 8	Construcción de Velatorio	Mediano	8	Capillas	Municipio
	Salud 9	Construcción de Panteones	Mediano	6.155	M2	Particulares
	Salud 10	Mantenimiento y adecuación de locales	Corto	2.000	M2	Particulares
	Recreación 1	Construcción y Habilitación de Plazas	C. M. y L.	14	Hectáreas	Municipio
	Recreación 2	Construcción y Habilitación de Jardín y Juegos	Corto	58	Hectáreas	Municipio
	Recreación 3	Construcción y Habilitación de Parque de Barrio	Corto	3	Hectáreas	Municipio
	Recreación 4	Construcción y Habilitación de Parque Urbano	Mediano	2	Hectáreas	Municipio
	Recreación 6	Construcción de Nueva Exposición	Mediano	62	Hectáreas	AGRNL, Estado, Municipio
	Recreación 7	Construcción y Habilitación de Canchas	Corto	65	Hectáreas	Municipio
	Recreación 8	Construcción y Habilitación de Centro Deportivo	Largo	4.918	M2	Municipio
	Recreación 9	Construcción de Gimnasio	Largo	492	M2	Municipio
	Recreación 10	Mantenimiento de áreas y construcciones	Corto	492	Hectáreas	Municipio
	Recreación 11	Parque Cerro de la Silla (Teleférico)	Corto	1	Proyecto	SEMARNAT, Municipio
	Rescate	Rescate de áreas municipales invadidas	Corto	87.552	M2	Fomerrey, Estado, Municipio
Mejoramiento y Protección del Medio Ambiente	Forestación	Jardines, Plazas, Parques y Cerros	Corto	50	Hectáreas	SEMARNAT, Municipio
	Custodia	Ríos y arroyos dentro del Municipio	Corto	300	Hectáreas	SEMARNAT, Municipio
	Habilitación	Parques en riveras de los ríos La Silla y Santa Catarina	C. y M.	300	Hectáreas	SEMARNAT, Municipio
	Habilitación	Parques en predios rescatados de canalización de arroyos	Mediano	2	Hectáreas	SEMARNAT, Municipio
	Reglamento	Mejoramiento del Reglamento de Anuncios	Corto	1	Reglamento	SEMARNAT, Municipio
	Estudio	Cuota municipal por consumo de productos desechables	Mediano	1	Reglamento	SEMARNAT, Municipio
Vialidad y	Estudio	Vialidad local en un solo sentido	Mediano	1	Proyecto	Municipio, SDUYOP

Transporte	Estudio	Afectaciones por ampliaciones de calles y obras viales	Mediano	1	Programa	Municipio, SDUYOP
	Construcción	Estaciones y pasos del Transmetro	Corto	1	Proyecto	METROREY, Municipio, SDUYOP
	Ampliación	Ampliación y Construcción de Vialidad Norte Sur	M. y L.	5	Proyectos	Federación, Estado, Municipio, SDUYOP
	Construcción	Puentes y Pasos a Desnivel Vehicular	M. y L.	15	Proyectos	Federación, Estado, Municipio, SDUYOP
	Construcción	Pasos a desnivel peatonales o luces preferentes	Corto	170	Proyectos	Estado, Municipio, Particulares, SDUYOP
	Mantenimiento	Mantenimiento y reposición de carpeta y cordones	Corto	20	Hectáreas	Estado, Municipio, Particulares, SDUYOP
Infraestructura	Construcción	Ampliación de Red de Energía Eléctrica	Corto	6.440	Usuarios	CFE, Particulares
	Construcción	Ampliación de Red de Alumbrado Público	Corto	6.440	Usuarios	CFE, Municipio, Particulares
	Construcción	Ampliación de Red de Gas Natural	Corto	6.440	Usuarios	GNM, Municipio, Particulares
	Construcción	Ampliación de Red de Agua Potable	Corto	6.440	Usuarios	SAYDM, Municipio, Particulares
	Construcción	Ampliación de Red de Drenaje Sanitario	Corto	6.440	Usuarios	SAYDM, Municipio, Particulares
	Construcción	Ampliación de Red de Drenaje Pluvial	Corto	36	Zonas	SAYDM, Estado, Municipio, Particulares
	Construcción	Canalización de arroyos	M. y L.	2	Kilómetro	SAYDM, Estado, Municipio, Particulares
	Mantenimiento	Mantenimiento y Reposición de red de Energía Eléctrica	M. y L.	1	Programa	CFE, Particulares
	Mantenimiento	Mantenimiento y Reposición de red de Alumbrado Público	M. y L.	1	Programa	CFE, Municipio, Particulares
	Mantenimiento	Mantenimiento y Reposición de red de Gas Natural	M. y L.	1	Programa	GNM, Municipio, Particulares
	Mantenimiento	Mantenimiento y Reposición de red de Agua Potable	M. y L.	1	Programa	SAYDM, Municipio, Particulares
	Mantenimiento	Mantenimiento y Reposición de red de Drenaje Sanitario	M. y L.	1	Programa	SAYDM, Municipio, Particulares
	Mantenimiento	Mantenimiento y Reposición de red de Drenaje Pluvial	M. y L.	1	Programa	SAYDM, Municipio, Particulares
Vivienda	Reubicación	Familias invasoras de predios municipales	Corto	1	Programa	Fomerrey, Estado, Municipio
	Reubicación	Familias invasoras de derechos federales	Corto	1	Programa	SEMARNAT. Fomerrey, Estado, Municipio
	Habilitación	Albergues en caso de desastres	Corto	1	Programa	DPC, Federal, Estado, Municipio
Participación Social	Formación	Asociación de Colonos	Corto	1	Programa	SDS, SDUYOP
	Formación	Asociación de Club Deportivos	Corto	1	Programa	SDS. SED, SDUYOP
	Formación	Asociación de Amigos de los ríos y cerros	Corto	1	Programa	SDS, SEMARNAT, SDUYOP
	Formación	Asociación de Amigos de parques y monumentos	Corto	1	Programa	SDS, SEMARNAT, SDUYOP
	Formación	Asociación de Voluntarios en desastres	Corto	1	Programa	SDS, DPC. SDUYOP
	Formación	Asociación de Voluntarios en zonas escolares	Corto	1	Programa	SDS, SPT, SDUYOP
	Formación	Bolsa de Trabajo Municipal	Corto	1	Programa	SDS, SE, SDUYOP
	Aprobación	Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Guadalupe, N. L.	Corto	1	Programa	Municipio, SDUYOP
	Elaboración	Reglamento del Plan de Desarrollo Urbano	Corto	1	Programa	Municipio, SDUYOP
	Elaboración	Reducción del tiempo de tramitaciones a particulares	Corto	1	Programa	Municipio, SDUYOP
	Elaboración	Sistema de información grafica urbana	Corto	1	Programa	Municipio, SDUYOP

5. NIVEL INSTRUMENTAL

5.1. Concertación jurídica

El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Guadalupe, Nuevo León, deberá ser autorizado por el Republicano Ayuntamiento del Municipio de Guadalupe. Una vez aprobado se deberán adecuar o modificar, según el caso, los instrumentos jurídicos necesarios para aplicar el Plan de Desarrollo Urbano, elaborar y observar los distintos convenios con las administraciones públicas estatal y federal, y aplicar las leyes y reglamentos de dichos niveles que garanticen la buena aplicación del Plan de Desarrollo Urbano.

Una vez realizadas las consultas públicas, oídas y atendidas las sugerencias recibidas y aprobado por el R. Ayuntamiento, para dar cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos, se publicará el documento final en el Periódico Oficial del Estado mediante decreto que modifica el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Guadalupe. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas será el organismo responsable para llevar el cumplimiento y seguimiento de lo propuesto, aplicando todos los reglamentos que emanen y observando la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quedando en vigor a partir de su oficialización.

5.2. Concertación administrativa

Las acciones propuestas en el Plan de Desarrollo Urbano son de carácter obligatorio para el Municipio, y de responsabilidad participativa a nivel estatal. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Guadalupe, Nuevo León, es responsable directa de la administración del Plan de Desarrollo Urbano y de todas aquellas funciones asignadas por la respectivas leyes y reglamentos dados. Por igual, el municipio deberá realizar acuerdos de participación en aquellas obras donde estén involucrados los municipios colindantes a Guadalupe como es el caso de los municipios de Monterrey, San Nicolás, Apodaca y Juárez. Se hace necesaria una reglamentación del Plan de Desarrollo Urbano o de Administración Urbana donde se involucren todas las facultades de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, así como todas aquellas reglamentaciones que modifiquen el actuar en el espacio municipal. Seguir con la aplicación de las siguientes etapas del SARE.

5.3. Concertación económica financiera

Para las obras, acciones y actividades que emprendan los organismos y entidades federales y estatales en cualquier nivel, que incidan en el territorio municipal, deberá haber una concertación en la manera de participar con apoyos en bienes, materiales, maquinaria y aportaciones pecuniarias por parte de las entidades de los niveles del estado y federación y descentralizadas.

5.4. Instrumentos de concertación de acciones

Para garantizar la corresponsabilidad en la ejecución de obras, acciones y servicios previstos por el Plan de Desarrollo Urbano es necesario formalizar los compromisos con convenios anuales con y entre las autoridades municipales, estatales, federales y descentralizadas, y con los sectores sociales privados. Pueden ser convenios de desarrollo, de coordinación, de cooperación, de asistencia, de prestación de servicios, donde se determine a qué convenio pertenece, estableciendo las funciones, el tipo de acciones, obras y servicios a realizar por cada una de las entidades.

5.5. Participación ciudadana

La participación ciudadana está establecida en el proceso de desarrollo y elaboración del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Guadalupe, pero también se puede coparticipar en coordinación de acciones e inversiones privadas y/o públicas y atendiendo a las propuestas de desarrollo urbano, comerciales, industriales y sociales que pretendan establecerse en el territorio municipal.

5.6. Evaluación del plan

Una vez aprobado el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Guadalupe, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas deberá llevar un control de las acciones realizadas con el fin de mantener una retroalimentación, debiendo realizar las revisiones periódicas según lo ordena la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

TRANSITORIOS

El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Guadalupe, N. L. 2005-2025 se realizó bajo la coordinación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, contando con la participación de la comunidad, expresada directamente por los ciudadanos a través de la invitación que se llevó a cabo mediante las convocatorias públicas, la invitación a los organismos no gubernamentales y las observaciones del Consejo mismo.

Primero. Este Plan de Desarrollo Municipal de Guadalupe, Nuevo León 2005-2025, entrará en vigor a los 15 días hábiles siguientes a su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Segundo. Envíese un ejemplar del mismo al C. Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, para su inscripción correspondiente.

Tercero. Se derogan las disposiciones del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Guadalupe, N. L. 1944-2010, publicado en el Periódico Oficial No. 130 de fecha octubre de 1995 y las reformas al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Guadalupe 2000-2003, publicado en el Periódico Oficial No. 22 de fecha 18 de febrero de 2002, así como cualquier otra disposición que contravenga al presente cuerpo normativo.

Cuarto. Los tramites urbanísticos y los recursos administrativos que se encuentren en proceso al entrar en vigor las presentes disposiciones, continuarán gestionándose hasta su conclusión en los términos del Plan y sus reformas vigentes al inicio del trámite.

Quinto. Continúan vigentes las aprobaciones expedidas por las autoridades correspondientes, así como los derechos adquiridos legítimamente con anterioridad a la entrada en vigor de este plan.

Por lo tanto, envíese al Periódico Oficial del Estado, por conducto de la Secretaría General de Gobierno, de quien depende, para su promulgación y publicación.

Sala de Sesiones del Republicano Ayuntamiento de Ciudad Guadalupe, Nuevo León, a los 11 días del mes de julio del año de 2006.

C. Presidente Municipal
C. P. Sergio Elizondo Martínez

C. Secretario del R. Ayuntamiento
Ing. Ignacio Rodríguez Zúñiga

C. Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas
Ing. Gregorio Farías Longória.