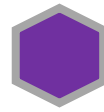




SANTIAGO
— NATURALMENTE ÚNICO POR SU GENTE —
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DE SANTIAGO NUEVO LEÓN 2018-2050

SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS, DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA





**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO
DE CENTRO DE POBLACIÓN DE
SANTIAGO NUEVO LEÓN 2018-2050**

CONTENIDO

PRESENTACIÓN.....	8
1. ANTECEDENTES.....	10
1.1. INTRODUCCIÓN	
1.2. MOTIVACIÓN PARA LA ELABORACIÓN DEL PROGRAMA	
1.3. IMAGEN OBJETIVO	
1.3.1.Misión	
1.3.2.Visión	
1.4. ANTECEDENTES DE PLANEACIÓN	
1.5. FUNDAMENTACIÓN JURIDICA Y PARTICIPACION CIUDADANA	
1.5.1.Fundamentación Jurídica	
1.5.2.Participación Ciudadana	
1.6. MARCO JURÍDICO	
1.6.1.Ordenamientos Jurídicos Federales	
1.6.1.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	
1.6.1.2 Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	
1.6.1.3 Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente	
1.6.2.Ordenamientos Jurídicos Estatales	
1.6.2.1 Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León	
1.6.2.2 Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León	
1.6.2.3 Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León	
1.6.2.4 Ley Ambiental del Estado de Nuevo León	
1.6.3.Reglamentación Municipal	
1.6.3.1 Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Santiago, Nuevo León	
1.6.3.2 Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Santiago, N.L	
1.7. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO	
1.8. BASES TÉCNICAS PARA LA ELABORACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PROGRAMA	
1.9. IDENTIFICACIÓN DE TEMAS RELEVANTES	
1.10. ANALISIS FODA	
1.11. LINEAMIENTOS ESTRATEGICOS	
1.12. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	
1.12.1 Objetivos Generales	

1.12.2 Objetivos Particulares

1.12.3 Alcances

1.13. ANTECEDENTES HISTORICOS

2. DIAGNOSTICO-PRONOSTICO.....46

2.1. ANALISIS Y COMPARATIVA DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO 2006-2020 Y ESTE PROGRAMA DE CENTRO DE POBLACION 2018-2050

2.1.1.LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL CENTRO DE POBLACIÓN

2.2. RELACIÓN FUNCIONAL DEL CENTRO DE POBLACIÓN, CON EL CONTEXTO MUNICIPAL, ESTATAL Y NACIONAL

2.3. ASPECTOS DEMOGRAFICOS Y SOCIOECONOMICOS

2.3.1.Evolución de la población, crecimiento demográfico

2.3.2.Estructura dinámica de la población

2.3.3.Actividad Productiva, empleo y niveles de ingresos

2.4. MEDIO FISICO NATURAL

2.4.1.Clima

2.4.2. Fisiografía

2.4.3.Geología

2.4.4.Edafología

2.4.5.Topografía y Pendientes

2.4.6.Hidrología

2.4.7.Vegetación

2.4.8. Diversidad de Flora

2.4.9.Áreas Naturales Protegidas

2.4.10. Riesgos y Vulnerabilidad

2.4.11. Síntesis del Medio Físico Natural

2.5. MEDIO FISICO CONSTRUIDO

2.5.1.Área urbana del Centro de Población

2.5.2.Uso Actual del Suelo

2.5.3.Vivienda

2.5.4.Infraestructura y Servicios Públicos

2.5.5.Movilidad

2.5.6.Estructura Vial

2.5.7.Equipamiento Urbano

2.5.8.Imagen Urbana

2.5.9.Modelo de ciudad y traza urbana

2.5.10. Alternativas de Crecimiento Urbano

3. DIAGNOSTICO-PRONOSTICO INTEGRADO.....	96
3.1. APTITUD TERRITORIAL	
3.2. ESTRUCTURA URBANA	
3.3. USOS Y DESTINOS	
4. PRONOSTICO.....	101
4.1. DEMOGRÁFICO Y SUELO	
4.2. ESTRATÉGICO (DERIVADO DE FODAS)	
4.3. AREAS APTAS PARA EL CRECIMIENTO URBANO	
5. NORMATIVIDAD.....	108
5.1. OBJETIVOS DEL DESARROLLO URBANO	
5.1.1.Objetivo General	
5.1.2.Objetivos Específicos	
5.1.2.1. Suelo	
5.1.2.2. Vivienda	
5.1.2.3. Movilidad	
a). Vialidad	
b). Transporte	
5.1.2.4. Infraestructura y Servicios	
5.1.2.5. Equipamiento Urbano	
5.1.2.6. Imagen Urbana	
5.1.2.7. Planeación del Desarrollo Urbano	
5.2. CRITERIOS DE DESARROLLO URBANO ADOPTADOS	
5.2.1.Suelo Urbano	
5.2.2.Actividad Económica Predominante	
5.2.3.Conectividad	
5.2.4.Imagen Urbana	
6. POLÍTICAS PARA EL DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE.....	116
6.1. POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO	
6.2. POLÍTICAS DE CONSOLIDACIÓN	
6.3. POLÍTICAS DE CONSERVACIÓN	
6.3.1.Ambiental	
6.3.2.Patrimonial	
6.3.3.Cultural	
6.4. POLÍTICAS DE CRECIMIENTO	
6.5. POLÍTICAS DE MEJORAMIENTO	
6.6. POLÍTICAS DE MOVILIDAD	

6.7. POLÍTICAS DE DESTINOS

7. ESTRATEGIA GENERAL PARA EL CRECIMIENTO URBANO.....125

7.1. ESTRUCTURA DEL SISTEMA URBANO

7.1.1.Opciones para el Crecimiento del Centro de Población

7.1.2.Límite del Centro de Población

7.1.3.Área Urbana, o Urbanizada

7.1.4.Áreas de Reserva para el Crecimiento

7.1.4.1. Áreas de Crecimiento Urbano o Urbanizable

7.1.4.2. Área Rural

7.1.5.Aérea de Preservación Ecológica

7.2. ZONIFICACIÓN, USOS Y DESTINOS DEL SUELO

7.2.1.Zonificación Primaria

7.2.2.Zonificación Secundaria

7.3. USOS Y DESTINOS DEL SUELO

7.3.1.Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Corredores Urbanos para zonas de Conservación

7.3.1.1. Lineamientos para casa habitación y corredores

7.3.1.2. Lineamientos generales aplicables

7.3.2.Mezcla de Usos y Destinos del Suelo Por Zonas

7.3.2.1. Zona Norte

7.3.2.2. Zona Centro

7.3.2.3. Zona Sur

7.3.2.4. Zona La Boca

7.3.3.Destinos del Suelo

7.3.3.1. Equipamiento Urbano

7.3.3.2. Vivienda

7.3.3.3. Infraestructura

7.3.3.4. Movilidad

7.3.3.5. Derechos de Vía

7.4. ESTRATEGIAS DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

7.4.1.Administración del Desarrollo Urbano

7.4.2.Riesgos y Vulnerabilidad

7.4.3.Imagen Urbana

7.5. PROYECTOS PRIORITARIOS

8. PROGRAMAS Y CORRESPONSABILIDAD.....185

8.1. PROGRAMA DE SUELO

8.2. PROGRAMA DE EQUIPAMIENTO URBANO

8.3. PROGRAMA DE IMAGEN URBANA	
8.4. PROGRAMA DE VIVIENDA	
8.5. PROGRAMA DE INFRAESTRUCTURA	
8.6. PROGRAMA DE MOVILIDAD	
8.7. PROGRAMA DE ADMINISTRACIÓN DEL DESARROLLO URBANO	
9. INSTRUMENTACIÓN.....	192
9.1. Instrumentos para la Operación Administrativa	
9.2. Instrumentos para la Obtención de Recursos	
9.3. Instrumentos para la Participación de la Comunidad	
ANEXO DE PLANOS.....	197
CREDITOS.....	198
AGRADECIMIENTOS.....	199

PRESENTACIÓN

La elaboración del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Santiago, Nuevo León, obedece a la necesidad de que la Cabecera Municipal de Santiago, tenga un crecimiento ordenado en respuesta a la presión que ejerce sobre este Centro de Población el crecimiento de la Zona Metropolitana de Monterrey, en general, y la transformación urbana del Cañón del Huajuco, en particular.

Este Programa de Desarrollo Urbano se inserta en el contexto de la actualización que la legislación urbana estatal ha tenido en cumplimiento al mandato jurídico derivado de la publicación de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la cual establece una serie de obligaciones expresas para los Municipios, específicamente para propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana, la equidad de género y protección a jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad. Además de obligarlos a promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población.

Asimismo, los objetivos, estrategias, programas e instrumentos que contiene éste Programa de Centro de Población buscan ser una respuesta territorial a las demandas de suelo urbano, vivienda, infraestructura, transporte, servicios y prevención de riesgos ante fenómenos naturales extraordinarios, y han sido producto de un trabajo plural que incluye trabajos de consulta pública, previos a su elaboración, que mediante talleres de participación ciudadana se llevaron a cabo para conocer lo que se deseaba para la ciudad; así como al final del proceso de planeación, mediante una consulta pública para que se determinara si se habían considerado las propuestas planteadas.

De igual forma, a lo largo de la elaboración del Programa se contó con presencia del Consejo de Participación Ciudadana del Municipio de Santiago, N.L., que en su carácter de mecanismo de consulta y participación ciudadana emitió sus opiniones durante el proceso de formulación del Programa, siempre guiados por el

precepto constitucional de hacer prevalecer el interés colectivo sobre el interés particular o de grupo.

El gran reto para el Programa del Centro de Población de Santiago, es y seguirá siendo conciliar una identidad, que es resultado de su historia, que le ha permitido ganarse la categoría de Pueblo Mágico, con una imagen-objetivo de Santiago que sea percibida como una ciudad verde, productiva, turística y emblemática de Nuevo León, la Zona Metropolitana de Monterrey y la Región Noreste de México; que responda, tanto a las necesidades de modernización en infraestructura y servicios urbanos en apoyo a las inversiones productivas y el empleo, como a las expectativas de niveles de vida dignos para una población joven que emigra por falta de oportunidades de trabajo en su municipio; así como hacer cumplir el derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros que tienen todos los Santiaguenses sin distinción del sexo, raza, etnia, edad, limitación física y orientación sexual.

Santiago, por cuestiones históricas y geográficas que sustentan al Programa de Centro de Población, está llamado a ocupar un lugar protagónico muy especial en Nuevo León y la Zona Metropolitana, razón por la que debemos prepararnos para recibir un futuro provisorio para nuestro municipio, sin dejar de ver que el objetivo principal de nuestro desarrollo urbano siempre será elevar la calidad de vida de todos los habitantes de Santiago, Nuevo León.

Ing. Javier Caballero Gaona,

Presidente Municipal de Santiago, Nuevo León.



1. ANTECEDENTES

1.1 INTRODUCCIÓN

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Santiago Nuevo León 2000-2020, es el instrumento que constituye el marco de referencia para la elaboración del presente Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Santiago, N.L. 2018-2050.

El municipio de Santiago, Nuevo León, colinda con el Área Conurbada de Monterrey y el Centro de Población de Santiago está siendo sometido a un crecimiento urbano muy importante, principalmente en dirección a la colindancia con el municipio de Monterrey, impactando fuertemente a la cabecera municipal y a las localidades que se ubican a lo largo de la Carretera Nacional, en una extensión de 27 kilómetros aproximadamente. Este crecimiento, que es urbanísticamente desordenado, hace necesario y urgente que se tomen medidas de planeación del desarrollo urbano y acciones a realizar para un horizonte de tiempo de 30 años, con periodos de corto, mediano y largo plazos, para administrar el crecimiento urbano de forma continua y ordenada, sin descartar las modificaciones que pudieran llegarse a requerir durante este horizonte de planeación. La imagen-objetivo del Centro de Población de Santiago que se construirá con este Programa, busca tener como resultado una buena calidad de vida para la población actual y futura de Santiago, de acuerdo con las necesidades que en materia de desarrollo urbano actualmente se detectan,

Este Programa permitirá tomar las decisiones correctas para la aprobación de trámites de asuntos urbanos que apoyen proyectos de obra pública, privada y social, así como la búsqueda de inversiones en general para disponer los recursos necesarios para ello.

La elaboración del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Santiago, Nuevo León 2018-2050, contiene la Motivación y Fundamentación Jurídica suficiente para asegurar la aprobación del mismo, así como para garantizar la seguridad jurídica de las autoridades que lo van a aplicar y la de los terceros que resultarán beneficiados con el contenido del mismo.

El conocimiento de la problemática del Centro de Población obtenido a partir de la información documental histórica existente, investigaciones, planos, cartografía, fotos aéreas, la recabada en los talleres de participación ciudadana, realizada al inicio del proceso de planeación, y además de un amplio estudio físico de todo el territorio se plasman en el Diagnóstico que se basa en el análisis del medio físico natural y el medio construido, los cuales constituyen el entorno territorial del Centro de Población, por lo que contiene lo más relevante de la traza urbana, climas, topografía, ecología, edafología, usos del suelo, vegetación, hidrología, y otros aspectos.

Del marco socio económico, se destacan las características de la población, estructura por edades, ingresos, dinámica de vivienda, cobertura de servicios públicos, educación y salud.

Del suelo para el desarrollo urbano se analizan las aptitudes de cada zona, sus extensiones, terrenos baldíos internos y las zonas no recomendables para la urbanización. En cuanto a movilidad urbana su estructura carretera, su vialidad principal y los problemas viales, así como el transporte de pasajeros externo e interno.

En cuanto a la infraestructura y servicios públicos, los sistemas de agua potable, drenajes sanitario y pluvial, energía eléctrica y cobertura. Igualmente, de los equipamientos urbanos y servicios sociales, las instalaciones en materia de salud y asistencia, educación y cultura, recreación y deportes, templos e iglesias, administración y seguridad social.

Se presentan también proyecciones de población a fin de determinar la demanda de suelo urbano en el corto, mediano y largo plazos, con el fin de configurar escenarios de crecimiento para el Centro de Población, construidos en base a proyecciones sobre la cantidad de suelo requerido en función del número de pobladores que residirá en el territorio municipal durante el horizonte de planeación planteado.

El Programa contiene asimismo Objetivos Generales y Particulares que permiten diseñar la imagen del tipo de ciudad a la que se puede aspirar de acuerdo a las expectativas de su población, sustentada sobre aspectos sociales y económicos, calidad del medio ambiente, los niveles de dotación de suelo urbano y vivienda, así como los satisfactores de infraestructura y equipamiento urbano requeridos para elevar la calidad de vida, entre otros.

Lo anterior busca consolidar el Centro de Población de Santiago a través de Políticas y Estrategias, que se aterrizan en proyectos concretos, destacando los que resultan estratégicos por su impacto económico y social o bien por su efecto multiplicador.

El Programa contiene una gran visión del conjunto en las Zonificaciones Primaria y Secundaria del Centro de Población, que son la base de la regulación urbana y por tanto lo convierten en un instrumento jurídico para la administración del territorio municipal, así como de los proyectos jerarquizados por prioridades.

En el apartado de Programas y su Corresponsabilidad, se define en qué plazo: corto, mediano o largo, se recomienda para su implementación y quienes participan en la autoría, apoyo y responsabilidad de los mismos.

Finalmente, el Programa propone los Instrumentos y Mecanismos de operación urbana (jurídicos), financieros y de participación de la comunidad que se requieren para implementar obras y acciones en beneficio del municipio, los cuales incluyen modificaciones a la estructura administrativa municipal, propuesta de reglamentos urbanos; fuentes de financiamiento y creación de órganos de participación ciudadana.

1.2 MOTIVACIÓN PARA LA ELABORACIÓN DEL PROGRAMA

El Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Santiago Nuevo León 2018-2050, es congruente con las disposiciones jurídicas a nivel Federal, Estatal y Municipal. Constituye un marco de referencia para todo proyecto de inversión en los diferentes temas que lo forman como son: suelo, vivienda, movilidad, infraestructura y equipamientos urbanos; servirá de base para orientar proyectos de inversión estratégicos en los lugares adecuados, a fin de impulsar un desarrollo socioeconómico sostenido e incluyente en el Centro de Población de Santiago.

La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, señala entre otras disposiciones, que los Municipios tienen facultades y obligaciones para elaborar, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de desarrollo urbano; del Centro de Población, parciales y los que se deriven de ellos, así como la de actualizarlos y modificarlos cuando se presenten las circunstancias previstas en dicha Ley. Por tanto, como se mencionó, de acuerdo con la Fracción V del artículo 50, el presente Programa de Desarrollo Urbano se define como Centro de Población.

El Republicano Ayuntamiento de Santiago 2015 – 2018 en uso de sus facultades, por conducto de la Dirección de Desarrollo Urbano, inició el proceso de revisión de sus instrumentos de planeación del desarrollo urbano y específicamente del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Santiago, Nuevo León, aprobado en el año 2006, por lo que determinó que era necesario elaborar un Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Santiago, Nuevo León, atendiendo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que en su artículo 11 menciona que a los municipios corresponde "Elaborar, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población, parciales y los demás que de éstos deriven, incluyendo la zonificación prevista en lo conducente, adoptando normas y criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación".

Por el motivo anterior y las razones expuestas, la Secretaría de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Ecología ha elaborado el presente programa de desarrollo urbano denominado, Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Santiago, Nuevo León 2018-2050, cuyo horizonte de planeación es de largo plazo y que, en cumplimiento a lo ordenado por la Ley de AHOTDU vigente, sometido a la consulta pública de este municipio y presentado a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, para la dictaminación de su congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Nuevo León 2030, y los que correspondan, por lo que se somete a la consideración del Republicano Ayuntamiento para su aprobación y posterior publicación en el Periódico Oficial del Estado, así como su inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

Una vez autorizado y publicado el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Santiago, Nuevo León 2018-2050, se convertirá en un instrumento jurídico dentro de los límites establecidos en este mismo Programa para emitir cualquier tipo de resolución jurídica que se deba aplicar.

Este Plan de Desarrollo Urbano cuenta con Enfoques, Alcances y Metodologías de Planeación a Corto, Mediano y Largo Plazo, los cuales son los siguientes:

Corto Plazo	2018-2028
Mediano Plazo	2029-2039
Largo Plazo	2040-2050

1.3 IMAGEN OBJETIVO

La importancia de construir una visión, una Imagen Objetivo, es que nos sirva de guía para modificar el futuro en la dirección correcta y provocar que las cosas que deseamos sucedan en el tiempo.



Figura 1. Paraje “Cola de Caballo”

1.3.1 Misión

Para Santiago tener una visión clara de lo que quiere ser en el futuro es fundamental y es la base para la elaboración de cualquier tipo de programa que proyecte en los diferentes ámbitos de su futuro desarrollo, por mucho tiempo Santiago ha estado desvinculado de los procesos que se desarrollaban en el Área Metropolitana de Monterrey, aunque hasta el momento no forma parte del Área Conurbada de Monterrey.

Su vinculación con la metrópoli se da por dos vertientes, la primera por su colindancia con el municipio de Monterrey donde se observa una próspera zona residencial y comercial, y la segunda como atractivo turístico ya que cuenta con una pintoresca zona histórica, un atractivo natural en las cascadas de la Cola de Caballo y las amenidades que se ofrecen en las riberas de la Presa la Boca. Santiago ha sido desde hace mucho tiempo destino de visitantes y vacacionistas pero ahora tiene como propósito la consolidación de sus actividades económicas para retener la población que actualmente se desplaza a Monterrey en busca de empleo.

Cuenta con un espacio físico natural de gran belleza enmarcado por la Sierra Madre Oriental y la Sierra de la Silla, el sistema natural incluye los parques y plazas en el interior del municipio, y las riberas de la Presa la Boca.

Ofrece un ambiente físico, económico y social digno de su comunidad, una comunidad creciente de emprendedores, así como ciudadanos responsables, trabajadores y participativos.

1.3.2 Visión

El futuro trae retos distintos para el municipio, ante los graves problemas que ya enfrenta como el crecimiento desordenado de las zonas habitacionales, las dificultades del sistema de movilidad, los retos del cambio climático y el rápido desarrollo de nuevos proyectos. En un futuro el municipio tendrá que guiar el desarrollo urbano con un punto de vista sustentable y con el objetivo de impulsar

el crecimiento económico, cuidando su imagen física, planeando con más diseño urbano y políticas públicas, creando una imagen urbana moderna. Es necesario recuperar espacios naturales necesarios que absorban los riesgos durante tormentas, urge implementar un sistema de transporte público de primera clase; un sistema que sea igual o más rápido que el automóvil individual. Se buscará promover la regeneración urbana y convertir el Centro de Población de Santiago en un sitio vibrante de gran belleza con una población unida y solidaria.

1.4 ANTECEDENTES DE PLANEACIÓN

El Ayuntamiento de Santiago, Nuevo León, en cumplimiento de los ordenamientos jurídicos en la materia, ha estado planeando el desarrollo urbano del municipio desde la década de los noventa del siglo pasado, hasta la presente fecha.

Los antecedentes del presente Programa de Desarrollo Urbano son: el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Santiago, Nuevo León, elaborado entre los años 2002 y 2003 y aprobado en el año 2006 y del Gobierno Estatal es el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Nuevo León 2030, documento que contiene las estrategias de ordenación territorial estatales y regionales.

En mayo de 2008, también se elaboró un estudio que se centró en las 3 regiones que conforman la Región de influencia de la Zona Metropolitana de Monterrey, que son el Área Conurbada, la Región Periférica y la Región Cítrica (Citrícola); y el Estudio de Desarrollo Urbano Sustentable para la Región Metropolitana del Estado de Nuevo León, que se realizó para la Agencia para la Planeación del Desarrollo Urbano del Gobierno Estatal, a fin de identificar las tendencias y dinámicas de integración regional que cruza las fronteras de las regiones previstas para el Estado, pero aun cuando estos documentos no llegaron a aprobarse, constituyen un antecedente que debe ser considerado por la información que contiene.

1.5. FUNDAMENTACIÓN JURIDICA Y PARTICIPACION CIUDADANA

1.5.1. Fundamentación Jurídica

En cumplimiento de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (LAHOTDUNL), que en su artículo Quinto Transitorio menciona que “Los planes y programas de desarrollo urbano municipales deberán adecuarse al presente ordenamiento”, se fundamenta la revisión del “Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Santiago Nuevo León 2000-2020”. Por lo que, a fin de adecuarlo a las nuevas condiciones urbanas del municipio implementando acciones urbanísticas sustentadas por esta nueva Ley que se reflejan en el “Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Santiago Nuevo León 2018-2050”

Por tanto, las adecuaciones al Plan Parcial de Desarrollo Urbano vigente se orientan a crear los instrumentos de administración urbana congruentes con las disposiciones jurídicas a nivel Federal, Estatal y Municipal, que se reflejan en el presente Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población, además de constituirse como un marco de referencia para todo proyecto de inversión que se pretenda realizar sean privados, públicos, o en asociación, que formen parte de programas específicos de suelo, vivienda, movilidad, infraestructura y equipamientos urbanos. Igualmente servirá de base para orientar proyectos de inversión estratégicos a fin de impulsar un desarrollo socioeconómico sostenido e incluyente en Santiago, Nuevo León.

1.5.2. Participación Ciudadana

De acuerdo con el Artículo 21 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los Municipios que cuenten con una población superior a cincuenta mil habitantes deberán crear consejos municipales de participación ciudadana para el desarrollo urbano y vivienda; los Municipios con una población menor a la mencionada podrán hacerlo si lo consideran conveniente. Estos consejos servirán como mecanismos de consulta y participación ciudadana en la materia de carácter

municipal o distrital y tendrán entre otras funciones las de Participar y opinar en los procesos de formulación o modificación de planes de desarrollo urbano, así como seguimiento y evaluar las acciones que en materia de reservas para el crecimiento urbano incidan en el desarrollo urbano, opinar sobre los proyectos de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos municipales;

Asimismo, menciona que la autoridad municipal integrará los Consejos a que se refiere este artículo, garantizando que su conformación sea incluyente, de carácter honorífico y representativo de todos los sectores de la sociedad civil en el Municipio de que se trate.

La Ley General de Asentamientos Humanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016, en su Artículo 92 menciona en materia de participación ciudadana que la Federación, las entidades Federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, promoverán la participación ciudadana en todas las etapas del proceso de ordenamiento territorial y la planeación del Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano. El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano de Santiago N.L. se creó en Septiembre del año 2017, con el propósito de servir como mecanismo de consulta y participación ciudadana para la elaboración del Presente Programa de Desarrollo Urbano.

Posteriormente, se publicó en Noviembre de 2017 la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. La conformación del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano de Santiago, Nuevo León, atiende a la Ley General y está conformado de acuerdo a la Ley Estatal por representantes del Ayuntamiento y la Administración Municipal, la Academia, Organizaciones de Profesionales, Empresariales y Ciudadanas, como los son: el Alcalde, Regidores y dependencias municipales, la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Nuevo León, el Colegio de Arquitectos de N.L., la Academia Nacional de Arquitectura, la Sociedad de Urbanismo Región Monterrey, Asociación Mexicana de Profesionales

Inmobiliarios, A.C. Monterrey N.L., del Sector Social y Expertos en Desarrollo Urbano, a fin de cumplir con estos dos ordenamientos jurídicos.

1.6 MARCO JURÍDICO

El marco jurídico que da soporte y fundamento a la competencia, atribuciones y procedimientos para la formulación, aprobación y administración del desarrollo urbano municipal, está integrado por los siguientes ordenamientos jurídicos del orden Federal, Estatal y Municipal.

Ordenamientos Jurídicos Federales

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM);
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y su respectivo Reglamento;

Ordenamientos Jurídicos Estatales

- Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León;
- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León;
- Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y
- Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León

Reglamentación Municipal

- Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Santiago, Nuevo León; y
- Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de Santiago, Nuevo León.

1.6.1 Ordenamientos Jurídicos Federales

1.6.1.1. *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*

Este programa de desarrollo urbano se fundamenta en el artículo 27, párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que dispone que:

“La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.”

Por otra parte, el artículo 115, fracción V, de la Carta Magna ordena que la formulación, aprobación y administración de la zonificación y Programas de Desarrollo Urbano Municipal, la participación en la creación y administración de reservas territoriales y ecológicas, el control y la vigilancia de la utilización del suelo, la regularización de la tenencia de la tierra urbana, el otorgamiento de

licencias y permisos para construcciones son facultades de los municipios, de conformidad con las leyes federales y estatales relativas, y que, para lograr lo anterior y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios.

1.6.1.2. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

El artículo 1º señala los objetivos de la Ley, estableciendo que consisten en: establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas y de los municipios, para:

- I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;
- II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las demarcaciones territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional;
- III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las demarcaciones territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, Consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;
- IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población;

- V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

El artículo 6, califica de interés público y de beneficio social:

- I. La Fundación, Conservación, Mejoramiento, Consolidación y Crecimiento de los Centros de Población;
- II. La ejecución y cumplimiento de planes o programas a que se refiere esta Ley;
- III. La constitución de Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano;
- IV. La regularización de la tenencia de la tierra en los Centros de Población;
- V. La ejecución de obras de Infraestructura, de Equipamiento, de Servicios Urbanos y Metropolitanos, así como el impulso de aquéllas destinadas para la Movilidad;
- VI. La protección del Patrimonio Natural y Cultural de los Centros de Población;
- VII. La preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección del ambiente en los Centros de Población;
- VIII. La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del Espacio Público para uso comunitario y para la Movilidad;
- IX. La atención de situaciones de emergencia debidas al cambio climático y fenómenos naturales, y
- X. La delimitación de zonas de riesgo y el establecimiento de polígonos de protección, amortiguamiento y salvaguarda para garantizar la seguridad de las personas y de las instalaciones estratégicas de seguridad nacional.

El artículo 11, establece las atribuciones de los municipios en materia de desarrollo urbano, Centros de Población y los demás que de estos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento.

El artículo 19, señala que para asegurar la consulta opinión y deliberación de las políticas públicas de ordenamiento territorial y planeación del desarrollo urbano, se deberán conformar los consejos municipales de desarrollo urbano que sean necesarios.

El artículo 47, establece que el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en los centros de población estará sujeto a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

El artículo 59, establece que a los municipios les corresponde formular, aprobar y administrar la Zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

La Zonificación Primaria, con visión de mediano y largo plazo, deberá establecerse en los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, en congruencia con los programas Metropolitanos en su caso, en la que se determinarán:

- I. Las áreas que integran y delimitan los Centros de Población, previendo las secuencias y condicionantes del Crecimiento de la ciudad;
- II. Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los Centros de Población;
- III. La red de vialidades primarias que structure la conectividad, la Movilidad y la accesibilidad universal, así como a los espacios públicos y equipamientos de mayor jerarquía;
- IV. Las zonas de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población;

- V. La identificación y las medidas necesarias para la custodia, rescate y ampliación del Espacio Público, así como para la protección de los derechos de vía;
- VI. Las Reservas territoriales, priorizando las destinadas a la urbanización progresiva en los Centros de Población;
- VII. Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de Destinos específicos, tales como para vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria y la Movilidad;
- VIII. La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo o sean consideradas de seguridad nacional, compensando a los propietarios afectados por estas medidas, y
- IX. La identificación y medidas para la protección de los polígonos de amortiguamiento industrial que, en todo caso, deberán estar dentro del predio donde se realice la actividad sin afectar a terceros. En caso de ser indispensable dicha afectación, se deberá compensar a los propietarios afectados.

La Zonificación Secundaria se establecerá en los Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo a los criterios siguientes:

- I. En las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del suelo y sus actividades, y
- II. En las zonas que no se determinen de Conservación:
 - a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los Usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad;

- b) Se deberá permitir la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad.
- c) Los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios. El gobierno establecerá mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de Usos del suelo, y
- d) Se garantizará que se consolide una red coherente de vialidades primarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad.

1.6.1.3. Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

En el artículo 8 de esta Ley, se establece la competencia de los municipios en materia ambiental dentro de su circunscripción territorial.

Esta ley indica en su artículo 23 que: “Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 constitucional en materia de asentamientos humanos, considerará los siguientes criterios:

Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;

En la determinación de los usos de suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva;

En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, **se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población** y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental;

Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental;

Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos;

Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable;

El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice;

En la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establecerán las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población, y

La política ecológica debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento del asentamiento humano, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de la vida.”

El artículo 46 relativo a las áreas naturales protegidas, señala entre otros condicionantes que los municipios pueden establecer zonas de preservación ecológica en los centros de población de conformidad a lo previsto en la legislación local.

El artículo 98 señala que el uso de suelo debe ser compatible con su vocación natural, no debe alterar el equilibrio de los ecosistemas, el suelo debe mantener su integridad física y su capacidad productiva, los usos productivos del suelo deben

evitar la erosión, degradación o modificación de sus características topográficas con efectos ecológicos adversos.

También indica que en las acciones de preservación y aprovechamiento sustentable del suelo, deberán considerarse las medidas necesarias para prevenir o reducir su erosión, deterioro de las propiedades físicas, químicas o biológicas del suelo y la pérdida duradera de la vegetación natural.

Que en las zonas afectadas por fenómenos de degradación o desertificación, deberán llevarse a cabo las acciones de regeneración, recuperación y rehabilitación necesarias, a fin de restaurarlas; y, que la realización de las obras públicas o privadas que por sí mismas puedan provocar deterioro severo de los suelos, deben incluir acciones equivalentes de regeneración, recuperación y restablecimiento de su vocación natural.

El artículo 99, fracción III, señala que los criterios ecológicos para la preservación y aprovechamiento sustentable del suelo se considerarán en "...el establecimiento de usos, reservas y destinos, en los planes o programas de desarrollo urbano, así como en las acciones de mejoramiento y conservación de los centros de población;..."

El artículo 134 establece los criterios para la prevención y control de la contaminación del suelo, entre ellos, el que está relacionado con el desarrollo urbano se refiere a que en los suelos contaminados con materiales o residuos peligrosos, se deberán realizar acciones para recuperar o restablecer sus condiciones originales, de tal manera que puedan ser utilizados en cualquier tipo de actividad prevista por el programa de desarrollo urbano o de ordenamiento territorial que resulte aplicable.

Finalmente, el artículo 135 complementa al artículo 134 al indicar que los criterios para prevenir y controlar la contaminación del suelo se considerará, entre otros, en la ordenación y regulación del desarrollo urbano.

1.6.2. Ordenamientos Jurídicos Estatales

1.6.2.1. Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León

El párrafo seis del artículo 23, establece que los municipios tienen la atribución de: “...formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los que se deriven de los mismos en los términos de la Ley...”

El artículo 132 fracción II, es correlativa de la fracción II del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, estableciendo que “la formulación, aprobación y administración de la zonificación y planes o programas de desarrollo urbano municipal, la participación en la creación y administración de reservas territoriales y ecológicas, el control y la vigilancia de la utilización del suelo, la regularización de la tenencia de la tierra urbana, el otorgamiento de licencias y permisos para construcciones son facultades de los municipios, de conformidad con las leyes federales y estatales relativas”, y que, “para lograr lo anterior y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios.”

1.6.2.2. Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León

El artículo 15 de la Ley establece que el Ayuntamiento es el órgano responsable de gobierno del Municipio, y que para la administración de este último y el funcionamiento del Ayuntamiento, se estará a lo dispuesto por esta Ley, los reglamentos municipales o los Acuerdos del propio Ayuntamiento.

El artículo 16 dispone la manera en que son elegidos los miembros del Ayuntamiento y la duración de su encargo.

Por otra parte, el artículo 33, fracción I, inciso b), le otorga atribuciones al Ayuntamiento para aprobar reglamentos, circulares y disposiciones de carácter general dentro del territorio municipal, sujeto a las disposiciones de la Constitución

Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, y la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; en este mismo artículo, en su párrafo final dispone que el Ayuntamiento tendrá, además de las facultades y obligaciones señaladas en este artículo 33, las demás que ordenen las Constituciones antes mencionadas y otros ordenamientos jurídicos.

1.6.2.3 Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León

Este Programa de Desarrollo Urbano se fundamenta en los artículos 1, 4, 7, 11, 38, 50, 51, 56, 60, 86, 87, 93, 94, 96, 98, 99, 108, 110, 111, 112, 136, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 167, 168, 169 y 170 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del estado de Nuevo León vigente.

Conforme al artículo primero fracción IX se siguen las bases generales conforme a las cuales los municipios formularán, aprobarán, administrarán y aplicarán los reglamentos, programas, proyectos y demás disposiciones en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos, ordenamiento territorial y demás conducentes en el ámbito de su competencia.

El municipio de Santiago, N.L., a través de su Ayuntamiento, cumple con sus facultades de elaborar, aprobar, administrar y ejecutar este programa de desarrollo urbano de centro de población, conforme al artículo 11 fracción I de la citada Ley.

Asimismo, este Programa de Desarrollo Urbano forma parte del sistema estatal de planeación del desarrollo urbano previsto en el artículo 50 de la precitada Ley.

Además, se da cumplimiento al procedimiento de elaboración, consulta y aprobación del presente programa de desarrollo urbano, conforme a lo previsto por el artículo 56 al 59 de este ordenamiento.

1.6.2.4. Ley Ambiental del Estado de Nuevo León

El programa de desarrollo urbano se fundamenta en los artículos 9, 34, 36, 122, 123, 167 y 168 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

El artículo 9, fracción VII señala que es atribución de los municipios la creación y administración de parques urbanos, así como la participación en la creación de zonas de conservación o reserva ecológica cuando sean de su competencia.

El artículo 34 indica que la planeación del desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial deben ser acordes a la política ambiental y cumplir con lo dispuesto en los ordenamientos aplicables.

El artículo 36 previene que los principios de regulación ambiental de los asentamientos humanos en la entidad serán considerados en:

- I. La formulación y aplicación de la política estatal y municipal de desarrollo urbano y vivienda;
- II. La formulación de planes y programas de desarrollo urbano y vivienda estatal y municipal;
- III. El establecimiento de normas de diseño de coeficientes, tecnología de construcción, uso y aprovechamiento de vivienda y, en general, las de desarrollo urbano estatal;
- IV. El señalamiento de la proporción que debe existir entre áreas verdes y edificaciones;
- V. La integración de áreas verdes a inmuebles de alto valor histórico y cultural y a zonas de convivencia social;
- VI. La delimitación de zonas habitacionales, industriales, turísticas, agrícolas o ganaderas y otras;
- VII. La regulación ambiental de los fraccionamientos, la movilidad y el transporte urbano locales; y

VIII. La creación de áreas verdes mediante la delimitación del crecimiento urbano.

El artículo 122 establece los criterios para el aprovechamiento sustentable del suelo y su vegetación.

El artículo 123 fracción III, señala que los criterios para el aprovechamiento sustentable del suelo y su vegetación se considerarán en el establecimiento de usos, reservas y destinos, en los planes y programas de desarrollo urbano, así como en las acciones de mejoramiento y preservación ambiental en los centros de población.

El artículo 167 establece los criterios para prevenir y controlar la contaminación del suelo, y el artículo 168 dispone que dichos criterios deban considerarse en el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la planeación del desarrollo urbano.

1.6.3. Reglamentación Municipal

1.6.3.1. Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Santiago, Nuevo León

El artículo 9 dispone que al Presidente Municipal y a los titulares de las dependencias de la Administración Pública Centralizada, les corresponda tramitar y resolver los asuntos de su competencia.

El artículo 16, Fracción VI, faculta a la Secretaría de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Ecología para elaborar, aprobar, ejecutar y modificar los planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano dentro de su jurisdicción y competencia, como es el presente caso.

1.6.3.2. Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Santiago, Nuevo León

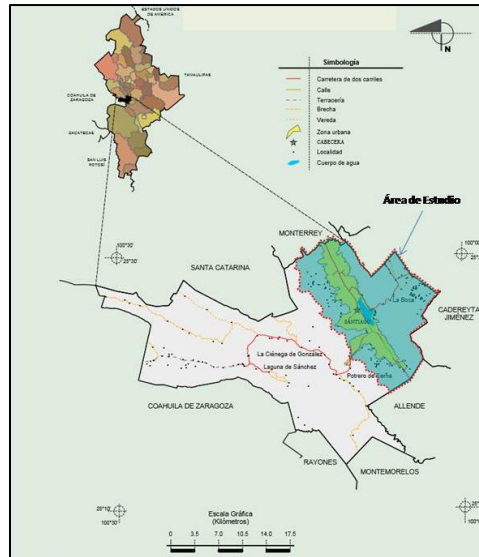
El Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Santiago, Nuevo León, establece el procedimiento para discutir y aprobar los actos materialmente legislativos, pero formalmente administrativos, como lo son los planes o programas de desarrollo urbano.

1.7. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

Para el presente programa de desarrollo urbano de centro de población, es de fundamental importancia la delimitación del área de estudio, para ello se partió de la traza urbana actual que alberga la zona urbana, por lo que para la delimitación del área de estudio del presente Programa se consideró el área urbana, que creciendo a lo largo de la Carretera Nacional dio una forma lineal al Centro de Población.

El área de estudio se delimita de la siguiente forma: En la parte Norte el límite del municipio de Santiago con el municipio de Monterrey; al Sur con el límite municipal con Allende; en el lado Oriente los límites con el municipio de Juárez; y al Poniente la zona de montaña en curva de nivel de cota 900 metros sobre el nivel del mar.

Dentro de esta zona de estudio se fijarán los límites territoriales para el crecimiento del Centro de Población, que se definirán en los próximos capítulos y servirá para establecer la Zonificación Primaria, que será la base para determinar las áreas urbana, urbanizable y de preservación ecológica, así como regular los usos del suelo dentro del Centro de Población.



Mapa 1. Definición del Área de Estudio¹

1.8 BASES TÉCNICAS PARA LA ELABORACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PROGRAMA

Para la elaboración del presente Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Santiago Nuevo León 2018-2050, se tomaron en cuenta las disposiciones contenidas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en sus artículos: 50, Que se refiere al sistema estatal de planeación del desarrollo urbano, específicamente la Fracción VI, sobre los programas de desarrollo urbano de Centros de población y a las aplicables referentes a las normas oficiales mexicanas que expida la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del Gobierno Federal; al 51 en lo relativo a sus fracciones I sobre la congruencia que debe guardar con otros niveles de planeación estatal y federal, Fracción II en relación a la protección de los derechos de las personas con discapacidad, Fracción VI para considerar los criterios generales de regulación ambiental para los asentamientos humanos establecidos en la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, y su reglamento Ambiental del Estado de Nuevo León, así como las normas oficiales mexicanas y el art. 86 que puntualiza lo que deberán contener los Programas municipales de Centro de Población.

¹Fuente: INEGI Compendio de Información Geográfica Municipal de los Estados Unidos Mexicanos,

Asimismo, como parte de Bases técnicas para la elaboración del Programa se consideran las recomendaciones de la Nueva Agenda Urbana ONU Hábitat, específicamente respecto a los aspectos de Inclusión, Equidad, Movilidad, Resiliencia, Seguridad Urbana, Riesgos, Derecho a la ciudad, Productividad, Eficiencia, Sustentabilidad ambiental, Movilidad, Accesibilidad Universal, Transparencia y Participación Ciudadana.

De acuerdo con el artículo 53 y a fin de que exista la debida congruencia con el Programa de Desarrollo Urbano de la Zona Metropolitana de Monterrey, para fines de planeación urbana se consideran los mismos Distritos Urbanos para ambos Programas, y estos Distritos corresponden con la misma delimitación territorial que actualmente tienen las Congregaciones en que se subdivide el Centro de Población, a fin de facilitar la zonificación secundaria que como ordenamiento jurídico dispone La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

1.9 IDENTIFICACIÓN DE TEMAS RELEVANTES

La vinculación del área urbana de Santiago con el Área Metropolitana de Monterrey se da por dos vertientes: la primera, en su límite con el municipio de Monterrey, por la Carretera Nacional, se observa una próspera zona residencial y comercial; y la segunda como atractivo turístico, ya que cuenta con una pintoresca zona histórica, un atractivo natural en las cascadas de la Cola de Caballo y las amenidades que se ofrecen en las riberas de la Presa la Boca.

Cuenta con un espacio físico natural de gran belleza enmarcado por la Sierra Madre Oriental y por la Sierra de la Silla, las cuales delimitan el Cañón del Huajuco, para formar un sistema natural incluye en la parte urbana parques y plazas en la Cabecera Municipal y en las riberas de la Presa la Boca. Ofrece un ambiente físico, económico y social digno de su comunidad, una comunidad creciente de emprendedores, así como ciudadanos responsables, trabajadores y participativos.

Santiago ha sido desde hace mucho tiempo destino de visitantes y vacacionistas, por lo que ahora tiene como propósito la consolidación de sus actividades económicas para retener la población que actualmente se desplaza a Monterrey en busca de empleo.

El futuro trae distintos retos para el municipio, ante los graves problemas que ya enfrenta como el crecimiento no planeado de las zonas habitacionales, las dificultades del sistema de movilidad y el rápido desarrollo de nuevos proyectos, el municipio tendrá que guiar el desarrollo urbano con un punto de vista sustentable y con el objetivo de impulsar el crecimiento económico, cuidando su imagen física creando una imagen urbana moderna, pero a su vez respetuosa de su identidad histórica Norestense.

Es necesario recuperar espacios naturales necesarios que absorban los riesgos durante tormentas, urge implementar un sistema de transporte público de primera clase; un sistema que sea igual o más rápido que el automóvil. Por lo que los temas más relevantes que se identificaron para la elaboración de este Programa son:

- Mantener la identidad histórica que le ha permitido al Centro de Población ser catalogado como Pueblo Mágico;
- Reducir al máximo el impacto urbano negativo que pueda ser derivado del crecimiento del Área Metropolitana de Monterrey a lo largo del Cañón del Huajuco;
- Evitar el crecimiento desordenado hacia las áreas de montaña, clasificadas como área natural protegida;
- Determinar de zonas de crecimiento para el desarrollo económico y la vivienda para todos los segmentos de población;
- Crear un entorno armónico entre la identidad histórica, el desarrollo urbano y la conservación del medio ambiente natural;
- Establecer una traza urbana con vialidades que mejoren la conectividad del Centro de Población, a la vez que integre a los

sistemas urbanos del municipio y de la región.

- Disponer del equipamiento urbano suficiente para atender a la población, tanto del municipio como al turista que visita el municipio;
- Evitar riesgos derivados de fenómenos naturales contando con buena infraestructura, especialmente para el manejo de aguas pluviales; y
- Atención al turismo recreativo o cultural que es atraído por la condición de “Pueblo Mágico” de Santiago; la Presa de La Boca; y el de montaña que cruza en forma obligada el Centro de Población al dirigirse al paraje conocido como “Cola de Caballo”.

1.10 ANÁLISIS FODA

Por medio del análisis FODA (Fuerzas-Oportunidades-Debilidades-Amenazas) se pretende analizar las características del Centro de Población, a fin de conocer la situación en que se encuentra actualmente y planear una estrategia de desarrollo urbano que impulse a la vez el desarrollo económico del municipio.

El análisis se centra en conocer las características internas del Centro de Población en términos de Debilidades y Fortalezas, así como las condiciones exteriores, es decir el entorno en que se ubica, conociendo las Amenazas y las áreas de Oportunidad para lograr dicho desarrollo.

FORTALEZAS

- Ubicación estratégica al Sur de la Zona Metropolitana de Monterrey.
- La Presa de La Boca, como cuerpo de agua de 455 hectáreas y atractivo turístico.
- Áreas naturales protegidas, gran biodiversidad, clima y vegetación que le permite contar con un entorno atractivo y en equilibrio.
- El segundo santuario de murciélagos más grande de América, habitado por 5 millones de ejemplares
- Categorización de “Pueblo Mágico” por su amplia arquitectura vernácula Norestense del Centro Histórico, y sitios naturales, que lo

destacan como uno de los destinos turísticos más visitados en Nuevo León.

- Atributos naturales, culturales y de infraestructura que superan otras ofertas turísticas similares
- Cuenta con restaurantes regionales que lo convierten en el sitio más visitado de la gastronomía Norestense
- Ubicación de la primera fábrica textil (El Porvenir), ícono de la industria de Nuevo León y de la arquitectura Norestense, fundada en 1871.
- 272 años de historia con la iglesia de Santiago Apóstol en Villa de Santiago
- Tiene un Museo de la Ciudad
- Recurso hidrológico y potencial ecoturístico como ventajas competitivas.
- Reservas dentro del área urbana actual aprovechables para nuevos proyectos.
- Accesibilidad y vías de comunicación de enlace interestatal e intraestatal.
- Se ha mantenido el municipio con el menor porcentaje de pobreza extrema (1.6%)
- Tasa de crecimiento anual de 6.82%
- Tasa de desocupación mínima de 5.2%
- Crecimiento del 1% del Índice de Desarrollo Humano (IDH)
- Disponibilidad de la sociedad civil, gobierno e iniciativa privada para impulsar el desarrollo urbano y económico.

OPORTUNIDADES

- Lograr el desarrollo sustentable de la zona mediante el ordenamiento urbano y territorial.
- Implementación de nuevas actividades turísticas.
- Crecimiento económico y social.
- Generación de empleo y captación de divisas.

- Fortalecimiento de la cultura aprovechando la presencia turística.
- Aumento de visitas al municipio con fines de Ecoturismo.
- Ser la mejor alternativa de inversiones y nuevos proyectos turísticos y de vivienda residencial en un municipio colindante con la Zona metropolitana de Monterrey.
- Posicionarse como ciudad detonadora de actividades turísticas de nivel regional, generadora de empleos.

DEBILIDADES

- La forma lineal de Santiago condicionada por las dos Sierras ha generado un modelo lineal de ciudad.
- La carretera nacional segmenta el Centro de Población.
- Los habitantes no tienen una identidad común debido a la segmentación de la carretera y diferencias de ingresos de la población de las zonas Norte y Sur.
- Falta de conectividad sustentable al interior del Centro de Población, con el resto del municipio y la región.
- Desaprovechamiento del suelo desarrollable libre.
- Zonas de tierra erosionada por la ausencia y falta de reglamentación para fraccionadores.
- No cuenta con Atlas de riesgo ni perfil de Resiliencia urbana.
- No tiene Reglamentos de imagen urbana ni construcción que preserve las características de Pueblo Mágico.
- No cuenta con un plan integral de movilidad urbana sustentable.
- Crecimiento urbano en zonas de riesgo.
- Dependencia de movilidad motorizada privada y consecuente demanda de una mayor infraestructura para el vehículo que aumentaría el problema.
- No cuenta con un sistema de transporte público que lo conecte al interior, ni con las líneas de tren ligero de Monterrey.
- No hay conexión entre el Centro Histórico y la Presa.

- Falta de conocimiento y accesibilidad a la oferta de esparcimiento y turística.
- Falta de valorización e integración del capital cultural.
- Dependencia de los turistas en la movilidad vehicular privada: 48 mil visitantes por fin de semana llegan en auto propio.
- Basura, baches, grafiti y tráfico en exceso se genera con los 60 mil visitantes los fines de semana.
- 200 toneladas de basura generadas por visitantes de un fin de semana.

AMENAZAS

- Externalidades que pueden degradar la imagen de un Santiago natural, cultural superior a ofertas similares.
- Contaminación hacia la Presa por aguas negras y residuales, fosas y pozos de los asentamientos ribereños (hoteles, restaurantes, locales comerciales) y poblados cercanos.
- Mayor emigración por falta de oportunidades.
- Desconfianza de inversionistas para arriesgar recursos por falta de incentivos, falta de proyectos rentables e inseguridad.
- Sistema de enlaces insuficiente que limita la movilidad hacia la Zona Metropolitana.
- Sobreexplotación de recursos naturales y falta de control en el crecimiento urbano.
- Crecimiento de la zona urbana en áreas no aptas para el desarrollo urbano.

1.11. LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS

Como resultado del proceso de análisis de la matriz FODA, se han establecido los objetivos y lineamientos estratégicos que deberán seguirse, los cuales se plantean en el capítulo 4 “Estrategias para el Crecimiento Urbano” con el objeto de lograr la Visión planteada para el desarrollo turístico del municipio de Santiago Nuevo

León. “Es el principal destino eco turístico, histórico - cultural y sustentable del estado de Nuevo León, destacado en el mercado nacional e internacional, que ofrece productos y servicios turísticos de calidad, que conserva sus orígenes e identidad y que ofrece a sus habitantes oportunidades de bienestar y mejora en su calidad de vida.”

1.12. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.12.1. Objetivos generales

Para cumplir con las atribuciones municipales en las materias de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y planeación y regulación del desarrollo urbano, el presente Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Santiago Nuevo León 2018-2050, buscará atender los siguientes objetivos generales:

- Analizar la estructura urbana y el funcionamiento del centro de población.
- Identificar la problemática urbana, ambiental, demográfica y socioeconómica.
- Establecer las estrategias para el desarrollo urbano sustentable.
- Determinar las acciones, obras, inversiones y servicios a cargo del sector público para la ejecución del programa de desarrollo urbano
- Identificar los instrumentos y mecanismos para la ejecución de las acciones y estrategias de desarrollo urbano.

1.12.2. Objetivos particulares

La evolución urbana de Santiago ha llegado a un punto crítico que obliga a tomar decisiones trascendentales en materia de desarrollo urbano, por lo que, en congruencia con los objetivos generales antes citados, este programa plantea los siguientes objetivos particulares:

- Regular y ordenar los asentamientos humanos con la finalidad de mejorar el nivel de vida de la población, mediante la optimización del uso y destino del suelo.

- Adecuar la distribución de la población y de las actividades económicas, de acuerdo a las condiciones del territorio del Centro de Población.
- Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano del centro de población en su conjunto; con la mezcla de usos de suelo en zonas adecuadas.
- Facilitar la comunicación y los desplazamientos de la población, promoviendo la integración de un sistema eficiente de comunicación y transporte interurbano, otorgando preferencia a los sistemas colectivos de transporte.
- Prever la organización y el desarrollo de la infraestructura básica y las instalaciones necesarias de equipamiento urbano para el desarrollo del centro de población en su conjunto.
- Constituir reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda.
- Prevenir, controlar y atender los riesgos y contingencias ambientales y urbanas en el centro de población.
- Salvaguardar el patrimonio cultural, preservando los edificios y conjuntos arquitectónicos de valor histórico, así como procurar que el centro de población mantenga la calidad de la imagen visual actual.

1.12.3 Alcances

Se plantea un escenario de desarrollo urbano realista a un plazo máximo de 32 años revisable y actualizable cada tres años. El Programa se inicia con una reflexión en el contexto urbano metropolitano, para analizar enseguida el contexto del Centro de Población mediante el diagnóstico de la situación actual, lo cual contribuye a precisar los objetivos de desarrollo urbano a perseguir y las estrategias a implementar.

El diagnóstico se vale de información estadística del INEGI, de fuentes catastrales actualizadas, de estudios inmobiliarios, de estudios hidrológicos, geológicos, de

ecología y movilidad recientes y de diversas fuentes bibliográficas consultadas, como los planes y agendas de urbanismo anteriores. Asimismo se orienta hacia la permanencia o cambio de los usos de suelo, de su optimización, de zonas que requieren programas de regeneración urbana y cambio de imagen, de preservación de valores naturales y de las inversiones rentables.

1.13. ANTECEDENTES HISTORICOS

Con la fundación española de Monterrey en 1596, Don Diego de Montemayor toma propiedad de grandes extensiones de tierra, incluyéndose entre ellas lo que ahora es Santiago. Don Diego de Montemayor otorga estas tierras a su hijo Diego de Montemayor apodado " El Mozo", quien al morir las hereda a su esposa Elvira de Rentaría, que a su vez al fallecer años después las hereda a su hijo Diego Fernández de Montemayor.

A pesar de que la región ya tenía propietarios nunca fue poblada por ellos debido a la hostil presencia de los indios guachichiles. Aunque no existe una acta de fundación de Santiago, se especifica su origen cuando el Capitán Diego Rodríguez de Montemayor y su esposa Inés de la Garza, se establecen por primera vez en lo que se conoció como "Hacienda Vieja", área de lo que es hoy San Francisco. Los esposos Rodríguez de Montemayor habitaron "La Hacienda Vieja" en algunas ocasiones por los constantes ataques de los indios.

Es hasta 1670 cuando se inicia el repoblamiento definitivo de las tierras del Guaxuco por Margarita, la hija de los esposos Rodríguez de Montemayor, que al casarse con el Sargento Don Lucas Caballero de los Olivos se va a vivir a "La Hacienda Vieja", alrededor de la cual con el tiempo fueron surgiendo otros poblamientos.

Para el año 1700, ya existían ocho grandes haciendas en lo que es actualmente Santiago, conservando algunas de estas comunidades su nombre original. Las primeras haciendas fueron: San Javier, San Antonio, Labor de San Diego, Trinidad, San Pedro, Los Prieto, San Nicolás del Cercado y San Miguel o

"Hacienda Vieja". En el año de 1712, se crea el primer ayuntamiento y se eleva a categoría de Valle, siendo Don Gregorio de Treviño la primera autoridad del Valle del Guaxuco.

En 1745, el pueblo de Santiago estaba habitado por 93 familias sumando 706 habitantes quienes lograron la construcción de la Parroquia de Santiago Apóstol, patrono del pueblo. El crecimiento del poblado que comienza por la cabecera municipal se compone por el trazo de la Iglesia, la Plaza Principal con su traza cuadrado original, los Solares a su alrededor y el Camino Real.

En 1825 el Nuevo Reino de León es sustituido por Nuevo León, entidad Federal Libre y Soberana, sancionándose sus primeros municipios, siendo uno de ellos el de Santiago. Años después, el 21 de marzo de 1831, la cabecera municipal obtiene el título de "Villa de Santiago", mismo que está vigente hasta nuestros días. En el año 2006, la cabecera municipal de Santiago es catalogada "Pueblo Mágico" por la Secretaría de Turismo del Gobierno Federal.

La Cabecera Municipal conocida como Villa de Santiago, se considera también como el Centro Histórico del municipio, en el cual su traza urbana, sus edificios públicos y privados, sus plazas y centros de trabajo como la primer fábrica textil, El Porvenir, ícono de la industria de Nuevo León, fundada en 1871; y los 272 años que es catalogada por el Instituto Nacional de Antropología e Historia como un Monumento Histórico, el cual se identifica con el número de clave 19049 y número de ficha 0014. Así como la Iglesia de Santiago Apóstol en Villa de Santiago.

Estos edificios, así como sus viviendas hacen que en su conjunto el Centro Histórico de Santiago constituya un Patrimonio Histórico invaluable, que le ha permitido ser considerado como "Pueblo Mágico".



2. DIAGNOSTICO-PRONOSTICO INTEGRAL

2.1 ANALISIS Y COMPARATIVA DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO 2006-2020 Y ESTE PROGRAMA DE CENTRO DE POBLACION 2018-2050

En cumplimiento de la nueva Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se revisó el Plan Parcial de Desarrollo Urbano vigente.

En razón de que Centro de Población comprende solo a una parte del espacio territorial municipal. A estos dos espacios territoriales, el de Centro de Población y el Municipal respectivamente, en materia de legislación urbana les corresponde niveles de planeación del desarrollo urbano diferentes. Esto de acuerdo con el artículo 50 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que se refiere al Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano como el conjunto de planes o programas tendientes al ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la regulación de las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en la entidad y estará integrado, entre otros, por los planes o programas municipales de desarrollo urbano, los programas de desarrollo urbano de centros de población y los programas parciales, los cuales están definidos por las Fracciones V, VI y VII respectivamente de dicho artículo.

Por ello, se determinó que en una primera etapa debía elaborarse un Plan de Centro de Población, ya que los problemas a que se enfrenta el municipio se dan en el área urbana, para los cuales las autoridades municipales debían contar con un instrumento de planeación que permitiera enfrentar tales problemas.

A continuación se describe en dos tablas un resumen y comparativa.

Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Santiago, N.L. 2018-2050

PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACION 2006 - 2020	PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACION DE SANTIAGO NUEVO LEON 2018 - 2050
No Existe	El Municipio se divide en cuatro Zonas distintas cada una con sus Congregaciones para una mejor distribución y así formar micro ciudades donde se solucionen sus necesidades y movilidad.
No Existe	Se indicaron las Áreas Protegidas con las coordenadas señaladas por la CONANP. Se indican los arroyos y se proponen parques lineales a sus alrededores. Se indican las Áreas con pendiente mayor de 45 %, según Atlas de Riesgo del Estado donde se prohíben nuevas edificaciones. Se indican las Áreas de encharcamiento según Atlas de Riesgo, se Solicita Vo. Bo. hidrologico Se limita crecimiento. Se indica Acueducto 1 como un corredor y así impulsar la inversión en el comercio en donde los propietarios deberán respetar el alineamiento indicado.
No Existe	Se delimita Zona Presa la Boca e identifican calles no marcadas Se impulsa comercio en la Congregación de el Cercado. Se impulsa la regularización de uso comercial. Se propone habilitar calle Bahía Escondida. Se impulsan usos mixtos en distritos: los Cavazos, Nuevo Santiago y Cercado
No Existe	ZONA LA BOCA. Se propone Vialidades, Densidades y Corredores. Se agrega Zona la Boca para poder regularizar el uso de suelo, se indican las avenidas y acueductos, los cuales deberán ser respetados. No se contemplaba el acueducto no 2. Se agregaron múltiples vialidades sub-colectoras. Se reconocen calles que antes no existían. Se quita acueducto sobre el área protegida
No Existe	Propuesta de Secciones Viales. Se establecen los Lineamientos para Coeficientes y alturas en casa habitación y corredores de Alto, Medio y Bajo impacto debido a que actualmente no existe un reglamento de construcción.
Tabla de Compatibilidad Regulando solo 59 giros y lo demás permitidos Sin Lineamientos.	Se impulsan predios de Alta Densidad para Viviendas de bajo costo en Lotes mínimos de 150m2. Tabla de Compatibilidad regulando 237 giros.
En área turística se permitirá hasta 10 niveles de construcción en caso de hoteles (alojamiento) y/o Departamentos Habitacionales disminuyendo el COS. En la Rivera oriente de la presa de la boca.	En la Carretera a La Cortina y el Camino a Bahía Escondida, cuando el predio colinde con el "Área Natural Protegida Sierra Cerro de la Silla", se permitirá un máximo de 10 niveles y deberá respetar un amortiguamiento con longitud de 15 metros entre dicho predio y el límite del Área Natural Protegida.
No Existe	Alturas máximas permitidas en el Municipio: Casa Habitación: 3 niveles máximo. Corredores Urbanos: Zona Norte y Centro: 3 Niveles máximo. Zona Sur y la Boca: 4 Niveles máximo.

Tabla: Comparativa 1

AREAS	SUPERFICIE	PLAN	PROGRAMA
		2006 - 2020	2018 - 2050
		PORCENTAJE	PORCENTAJE
ÁREA URBANA	4,341.9803 Has.	3.92%	5.76%
ÁREA URBANIZABLE	2,872.7522 Has.	6.37%	3.81%
ÁREA RURAL (Antes Campestre)	7,100.1744 Has.	9.89%	9.42%
ÁREA DE CONSERVACION AMBIENTAL	1,837.5549 Has.	No Indicada	2.44%
ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS	58,804.8154 Has.	No Indicada	78.02%
INUNDACIÓN - Presa de la Boca	416.4529 Has.	No Indicada	0.55%
ÁREA TOTAL	75,373.7300 Has.		100%

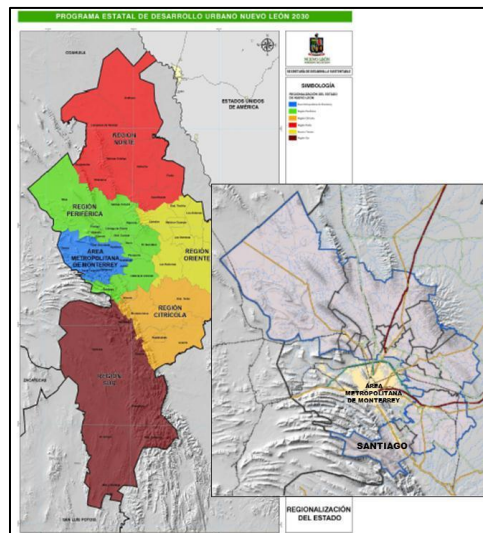
Tabla: Comparativa 2 (Zonificación Primaria)

2.1.1 LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL CENTRO DE POBLACIÓN

El municipio de Santiago, N.L. se encuentra situado en la llamada Región Periférica del Área Conurbada de Monterrey y su cabecera municipal a 12 km. Aprox. al sureste de los límites con el Municipio de Monterrey.

Su ubicación geográfica está dada por las siguientes coordenadas geográficas extremas: Al norte 25° 31', al sur 25° 13' de latitud norte; al este 100° 02', a oeste 100° 32' de longitud oeste, teniendo una altura variable que va de los 450 metros sobre el nivel del mar en la parte baja del valle, hasta los 2,300 metros sobre el nivel del mar en las partes altas de las montañas.

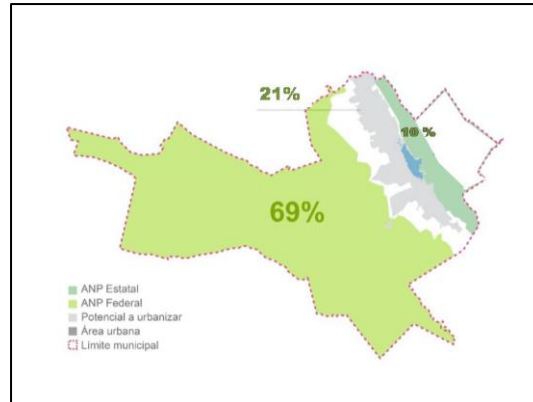
Colinda al norte con los municipios de Santa Catarina, Monterrey y Cadereyta Jiménez; al este con los municipios de Cadereyta Jiménez y Allende; al sur con los municipios de Allende, Montemorelos, Rayones y el Estado de Coahuila de Zaragoza; al Oeste con el Estado de Coahuila de Zaragoza y el Municipio de Santa Catarina. Representa el 1.6% de la superficie del Estado.



Mapa 2. Localización Geográfica del Municipio²

²Fuente: Programa Estatal de Desarrollo Urbano de Nuevo León 2030. Gob. del Edo. 2012.

El área de estudio del Programa de Centro de Población cubre el 31% del territorio municipal, del cual el 21% corresponde al área urbana del territorio municipal y el 79% son áreas de preservación ecológica.



Mapa 3. Ubicación del Área Urbana del Municipio³

Las principales localidades se identifican en el Centro de Población, además de la Cabecera municipal son: El Cercado, Los Fierros, Los Cavazos, Los Rodríguez, El Barrial, El Ranchito, El Yerbaníz y El Barro, las cuales se ubican sobre la carretera federal número 85, también conocida como “Carretera Nacional”

2.2. RELACIÓN FUNCIONAL DEL CENTRO DE POBLACIÓN, CON EL CONTEXTO MUNICIPAL, ESTATAL Y NACIONAL.

El Estado de Nuevo León identifica seis regiones de acuerdo a sus características geográficas y económicas: el Área Metropolitana de Monterrey, que funciona como eje central regional; la Región Periférica, integrada por trece municipios que envuelven territorialmente al Área Metropolitana, y las cuatro Regiones: Norte, Oriente, Citrícola y Sur que integran el resto del territorio estatal en forma radial exterior a la Región Periférica.

³Fuente: Empresa Consultora de Desarrollo Urbano, con información geoestadística del INEGI y del Censo de Población y vivienda 2010, CONABIO 2016.

El Municipio de Santiago pertenece a la Región Periférica y se ubica a aproximadamente 200 kms de distancia con la ciudad de Reynosa y por ende con la frontera con la Unión Americana.

La relación del Centro de Población en la Zona Metropolitana de Monterrey con la frontera americana se caracteriza por una extensa y adecuada infraestructura de enlaces, y debido a la ubicación geográfica, del Centro de Población que está inmerso dentro de vastas zonas naturales protegidas, que incluyen ríos, cascadas, bosques de pinos y encinos, lo posicionan estratégicamente para el desarrollo turístico.

2.3. ASPECTOS DEMOGRAFICOS Y SOCIOECONOMICOS

2.3.1. Evolución de la población, crecimiento demográfico

El Estado de Nuevo León ha presentado un comportamiento de estabilidad poblacional a partir de la década de los ochenta, con una tasa de crecimiento anual del 2% en promedio entre 1990 y el 2010.

Por su parte en Santiago, se ha dado un comportamiento un tanto diferente, al haber mostrado un crecimiento notable entre 1990 y 1995 (con una tasa anual promedio de 2.5%), y entre 1995 y 2000, se dio una caída en el crecimiento (1.5% de crecimiento promedio anual).

Pero es sin duda entre el 2000 y 2005 que Santiago se frena al crecer solo a un 0.6% anual, y repuntando al incrementar su tasa al 1.3% anual durante 2005 – 2010 (Tabla 2).

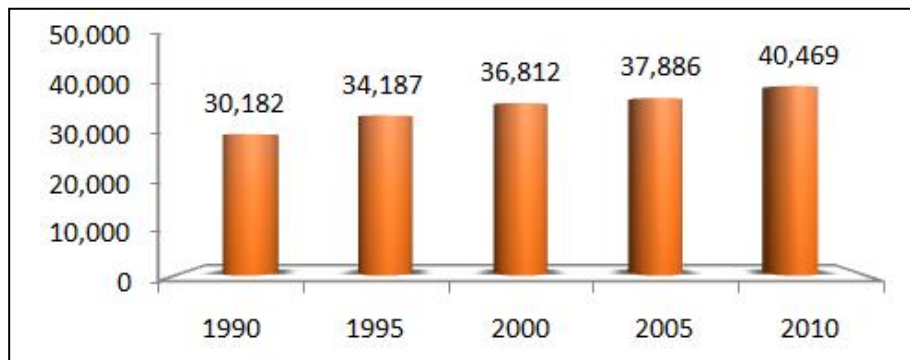


Gráfico 1. Dinámica poblacional de Santiago Nuevo León, 1990 - 2010.

Fuente: INEGI, Censos de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010, Conteos de Población 1995 y 2005

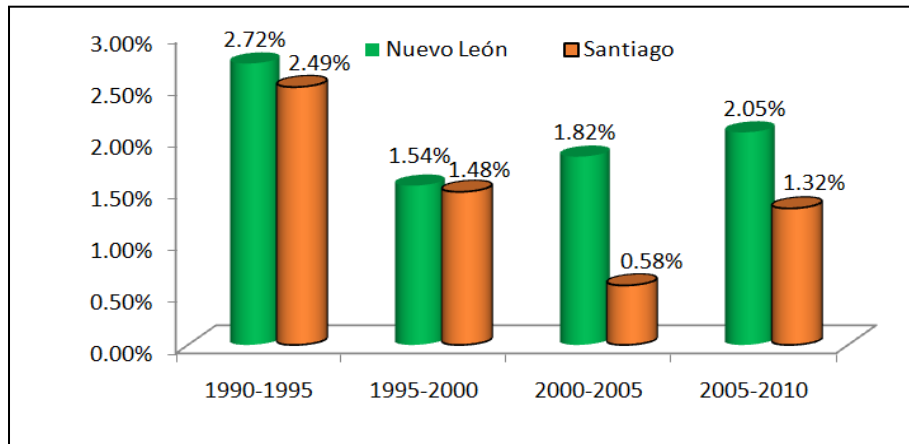


Gráfico 2 Tasa de crecimiento anual promedio.

Fuente: INEGI, Censos de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010, Conteos de Población 1995 y 2005

	1990		2000		2005		2010	
	Nuevo León	Santiago	Nuevo León	Santiago	Nuevo León	Santiago	Nuevo León	Santiago
Hombres	1,542,664	15,302	1,773,793	17,380	1,907,939	19,026	2,320,185	20,341
Mujeres	1,556,072	14,880	1,776,321	16,807	1,926,202	18,860	2,333,273	20,128
Total	3,098,736	30,182	3,550,114	34,187	3,834,141	37,886	4,653,458	40,469

Tabla 1. Dinámica Poblacional de Santiago y Nuevo León, por sexo, 1990 – 2010

Fuente: INEGI, Censos de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010, Conteos de Población 1995 y 2005

2.3.2. Estructura Dinámica de la Población

El municipio de Santiago muestra un patrón similar al estatal en materia de estructura poblacional, al ir incrementado la edad promedio y al hacer cada vez menos piramidales las estructuras tradicionales de población; En el gráfico 3, se observa como en la medida que ha pasado el tiempo, existe menos población menor de 30 años, y por ende, más de edades maduras, lo que muestra un cambio eventual en los requerimientos de servicios especializados en la gente de edad avanzada, como en los sectores de salud y recreación, lo que en lugar de ser un problema, se refleja como un área de oportunidad para el municipio.

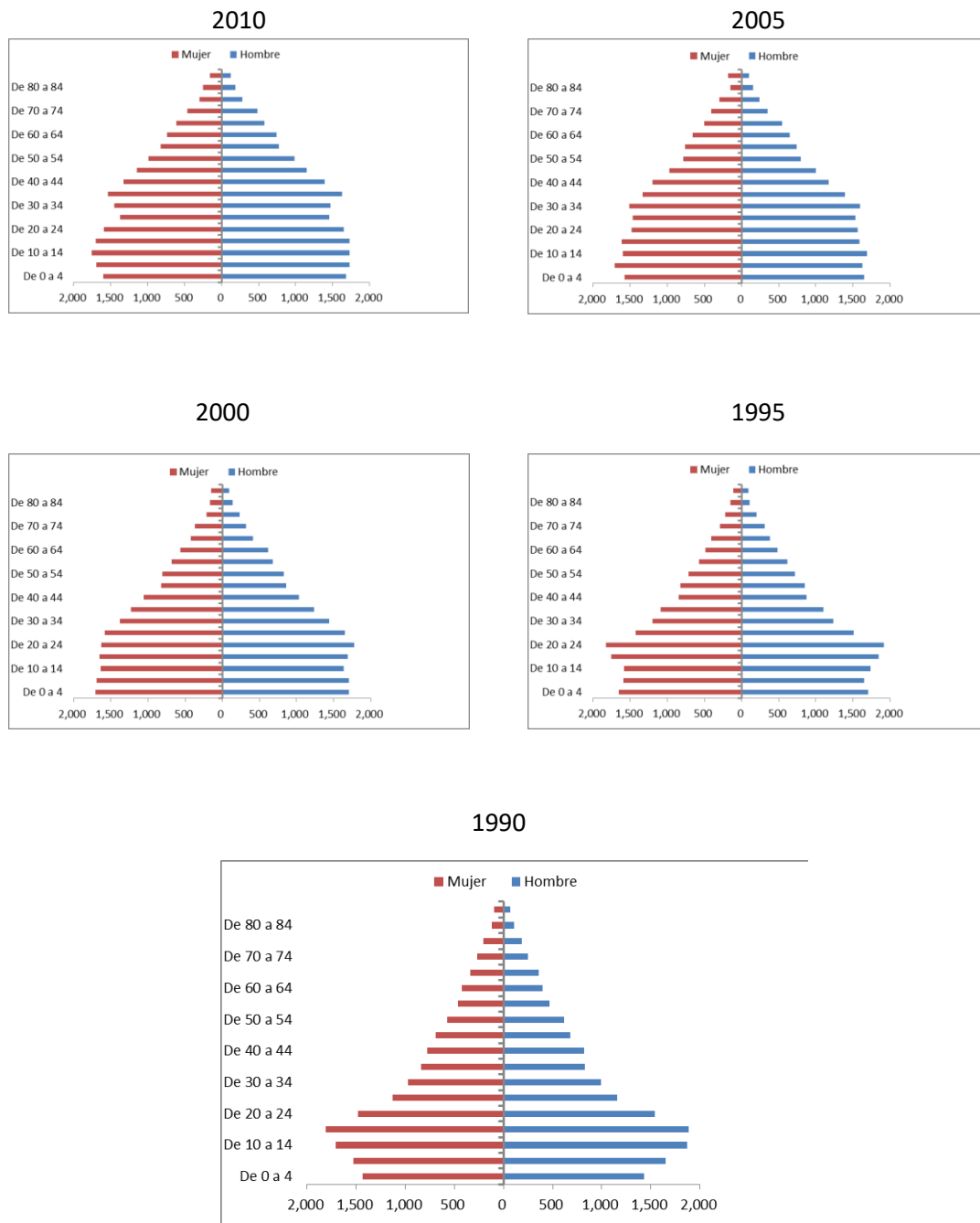


Gráfico 3. Pirámides poblacionales, 1990 – 2010
 Fuente: INEGI, Censos de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010, Conteos de Población 1995 y 2005

TASA DE MORTALIDAD Y NATALIDAD .En el municipio de Santiago entre 1990 y el 2010, se han registrado un promedio de 205 defunciones anuales y una media de 844 nacimientos anuales; esto deja un saldo positivo poblacional de 639 habitantes adicionales anualmente. Cabe destacar el crecimiento que ha registrado el número de defunciones a partir del 2006, que probablemente se deba más a una mejoría en los sistemas de registros civil, que a un factor endémico.

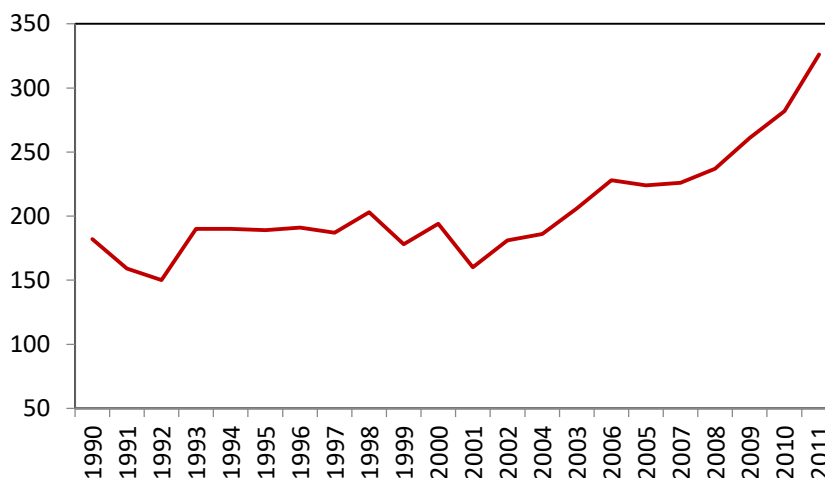


Gráfico 4. Número de defunciones en Santiago, 1990 - 2011
Fuente: INEGI, con base a informes de los registros administrativos

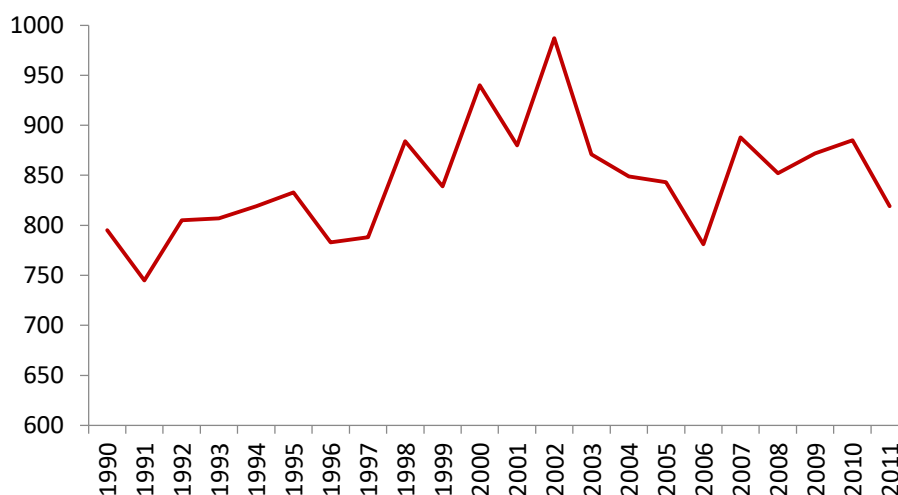


Gráfico 5. Número de nacimientos en Santiago, 1990 - 2011
Fuente: INEGI, con base a informes de los registros administrativos.

MIGRACIÓN. La mayor parte de la población que habita en el municipio de Santiago (85%), nació en Nuevo León, el 11% proviene de otros estados y sólo 302 habitantes tienen como origen el extranjero. Los principales lugares de origen a nivel nacional son: Tamaulipas, San Luis Potosí, Veracruz, Coahuila y la Ciudad de México.

Lugar de nacimiento	Santiago	Porcentual
Total	40,469	
En la entidad	34,315	85%
En otra entidad	4,455	11%
En los Estados Unidos de América	232	1%
En otro país	70	0%
No especificado	1,397	3%

Tabla 2. Migración en Santiago, 2010
Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010

MARGINACIÓN. El municipio de Santiago, está conformado por 57 localidades, siendo Santiago la principal, donde habita el 92% de la población total del municipio (36,840 habitantes).

El Consejo Nacional de Población (CONAPO), realiza una estimación del grado de marginación de las localidades y municipios del país, considerando las siguientes variables:

POB_TOT	Población total.
ANAL10	Porcentaje de población de 15 años o más analfabeta.
SPRI10	Porcentaje de población de 15 años o más sin primaria completa.
SDYE10	Porcentaje de viviendas particulares sin drenaje ni excusado.
SEE10	Porcentaje de viviendas particulares sin energía eléctrica.
SAGUA10	Porcentaje de viviendas particulares sin agua entubada en el ámbito de la vivienda.
HACINA10	Porcentaje de viviendas particulares con algún nivel de hacinamiento.
PISOTIE10	Porcentaje de viviendas particulares con piso de tierra.
SREFRI05	Porcentaje de viviendas particulares sin refrigerador.
IM_10	Índice de marginación 2010.
GM_10	Grado de marginación 2010.
IM0-100_10	Índice de marginación 2010 del 0 al 100.

Tabla 3. Variables a considerar para determinar el grado de marginación, CONAPO.

Con los resultados del CONAPO, se observa que sólo el 0.88% de la población de Santiago vive en condiciones de Marginación Muy Alta, y un 2% en condiciones de Marginalidad Alta, un 25.5% viven en condiciones de Marginalidad Media, mientras que el 71.6% de la población vive en condiciones de Marginalidad Baja y Muy Baja, lo que nos indica que la mayor parte de la población disfruta de un buen nivel de bienestar y calidad de vida, aunque aún queda trabajo por hacer en varias localidades, las cuales se muestran a continuación:

POBLACIÓN URBANA Y RURAL. El INEGI define como población urbana a las localidades de 2,500 habitantes o más, por lo que sólo la localidad de Santiago, que es la cabecera municipal, se considera como localidad urbana con 36,840 habitantes, lo que equivale al 91% de la población; este patrón de concentración-dispersión de la población municipal se ha mantenido prácticamente sin cambio en los últimos 20 años. La población urbana es la que corresponde al Centro de Población.

Año	Población			Distribución	
	Total	Urbano	Rural	Urbano	Rural
1990	30,182	26,548	3,634	88%	12%
1995	34,187	30,963	3,224	91%	9%
2000	36,812	33,344	3,468	91%	9%
2005	37,886	34,261	3,625	90%	10%
2010	40,469	36,840	3,629	91%	9%

Tabla 4. Distribución urbano-rural en Santiago, 1990-2010

Fuente: INEGI, Censos de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010, Conteos de Población 1995 y 2005

2.3.3 Actividad productiva, empleo y niveles de ingresos

La problemática que enfrenta el municipio de Santiago se deriva fundamentalmente de la falta de planeación en la diversificación económica, al depender básicamente del sector terciario orientado a los servicios. Esta

problemática se origina por la falta de atención en los demás sectores económicos, y en la falta de apoyo para consolidar y ofertar oportunidades laborales para su integración al sector productivo mediante el apoyo de mecanismos de trabajo en los sectores económicos y el fortalecimiento de las condiciones de crecimiento y calidad de vida de la sociedad.

Ante la evidente pérdida de espacios en las actividades económicas del municipio, y ante la cercanía de la zona metropolitana, como es el caso de la explotación de los recursos forestales, las actividades agrícolas, los invernaderos agrícolas, los parques industriales, el transporte, etc., se considera necesario que el municipio genere nuevas políticas de desarrollo económico a fin de que los demás sectores productivos (primario y secundario) tengan las mismas oportunidades y alternativas para replantear acciones y mecanismos innovadores de trabajo en los diversos sectores económicos.

POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA. Como resultado del cambio en la estructura poblacional, tanto del estado como del municipio, se observa una tendencia hacia una mayor Población Económicamente Activa (PEA), que se considera tradicionalmente como aquellos mayores de 12 años, que trabajan o buscan trabajo.

Se observa una tasa de desempleo muy baja en el Estado y el Municipio, la información más relevante es la cantidad de empleos que debe ser capaz de generar el municipio, con el fin de poder dar oportunidades a los nuevos habitantes que se incorporen a la PEA, cabe recordar que la tendencia es creciente en el tiempo.

	Nuevo León			Santiago		
	Personas	Porcentual PEA	Porcentual Ocupación	Personas	Porcentual	Porcentual Ocupación
1990						
Mayores de 12 años	2,256,645	100%		22,727	100%	
PEA	1,036,770	46%	100%	9,916	44%	100%
Ocupada	1,009,584		97%	9,666		97%
Desocupada	27,186		3%	250		3%
2000						
Mayores de 12 años	2,859,284	100%		27,653	100%	
PEA	1,494,501	52%	100%	13,864	50%	100%
Ocupada	1,477,687		99%	13,787		99%
Desocupada	16,814		1%	77		1%
2010						
Mayores de 12 años	3,571,512	100%		31,156	100%	
PEA	1,956,106	55%	100%	16,170	52%	100%
Ocupada	1,871,119		96%	15,669		97%
Desocupada	84,987		4%	501		3%

Tabla 5. Población Económicamente Activa en Nuevo León y Santiago, 1990 – 2010

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

NIVEL DE INGRESOS. De acuerdo con el Censo que realiza el INEGI, en cuanto al nivel de ingreso de los hogares, se pueden desglosar en 15 apartados distintos; solo que para el 2010 no se tienen resultados a ese nivel, por lo que por comparación entre 1990, 2000 y 2010, se utiliza el agregado disponible a la fecha que consiste en dividir a la población entre aquellos que perciben menos de un salario mínimo, y los que perciben entre uno y dos. El resto, si bien no se puede ver con claridad el ingreso promedio, si permite observar como se ha incrementado en términos relativos el nivel de ingreso.

Estos porcentajes son superiores a los del Estado, si bien van en el mismo sentido, en Santiago se ha avanzado más rápido.

Distribución del ingreso	Santiago			Nuevo León		
	1990	2000	2010	1990	2000	2010
Hasta 1 S.M.	11.2%	5.5%	7.0%	14.6%	3.8%	7.8%
Más de 1 hasta 2 S.M.	48.5%	27.7%	10.9%	46.2%	24.8%	11.9%
Más de 2 S.M.	40.3%	66.8%	82.1%	39.2%	71.4%	80.3%

Tabla 6. Distribución del Ingreso en Nuevo León y Santiago, 1990 - 2010

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

ACTIVIDADES ECONÓMICAS PREDOMINANTES. En el municipio se dan dos tipos de actividad económica: la producción agrícola y el turismo. Respecto a la producción agrícola en la Sierra de Santiago existen 10 comunidades productoras de manzano. En ella se localizan 481 predios, de los cuales existen 250 productores. Las localidades productoras son Ciénega de González, La Jacinta, La Peñita, Laguna de Sánchez, Las Adjuntas, San Isidro, San José de las Boquillas, San Juan Bautista, San Sebastián, Cañón del Álamo. El almacenamiento de este producto no se realiza en el municipio debido a que no se cuenta con la infraestructura adecuada y necesaria para operar correctamente.

El comercio al menudeo es la principal fuente de empleo en Centro de Población, seguido de los Servicios de Alojamiento Temporal, Preparación de Alimentos y Bebidas, y la Industria Manufacturera.

Por tanto, en conjunto la actividad económica más fuerte y dinámica es el Turismo, dado que los atractivos turísticos de Santiago tienen reconocimiento nacional al contar con una amplia variedad de sus montañas, llanuras, lomeríos, bosques, caídas de agua, ríos, cañones, huertas y verdes paisajes. Mientras que en la cabecera municipal de Villa de Santiago destaca su arquitectura virreinal de la colonia.

Por ello, la actividad económica del municipio de Santiago depende básicamente del sector terciario orientado a los servicios turísticos. Por ello, dadas las condiciones naturales del municipio y su cercanía de la zona metropolitana, se considera necesario que el municipio genere nuevas políticas de desarrollo económico donde el segmento económico que se debe impulsar es el ecoturismo, las áreas recreativas y el turismo cultural en respuesta a su categoría de Pueblo Mágico.

2.4 MEDIO FÍSICO NATURAL

2.4.1. Clima

En el municipio de Santiago se ubican 4 estaciones meteorológicas, una en la cabecera municipal con altitud de 445 metros sobre el nivel del mar; otra en Laguna de Sánchez, con altitud de 1879 msnm; en La Boca existe otra a una altitud de 460 msnm; y la última en la localidad de San Francisco a los 720 msnm.

En general se puede decir que el clima en el municipio de Santiago es: Semicálido subhúmedo con lluvias en verano, de humedad media (35%); Semicálido subhúmedo con lluvias en verano, de menor humedad (23%); Templado subhúmedo con lluvias en verano, de humedad media (22%); Semiseco templado (14%); Semicálido subhúmedo con lluvias escasas todo el año (3%); Semifrío subhúmedo con lluvias escasas todo el año (1.4%); Templado subhúmedo con lluvias escasas todo el año (0.9%); y Semiseco Semicálido (0.7%)⁴

TEMPERATURA. Existe en Santiago una diferenciación en estaciones, observándose que las temperaturas medias más altas se encuentran distribuidas en verano principalmente en los meses de julio y agosto, y las temperaturas más bajas en invierno, en los meses de diciembre y enero lo cual en genera un rango de temperatura de entre 10 - 24°C. En referencia al Centro de Población las temperaturas medias anuales son: en Santiago de 20.6°C y en la Boca de 21°C y en San Francisco 20°C.

⁴Fuente: INEGI. Compendio de información geográfica municipal de los Estados Unidos Mexicanos Santiago, Nuevo León clave geoestadística 19049

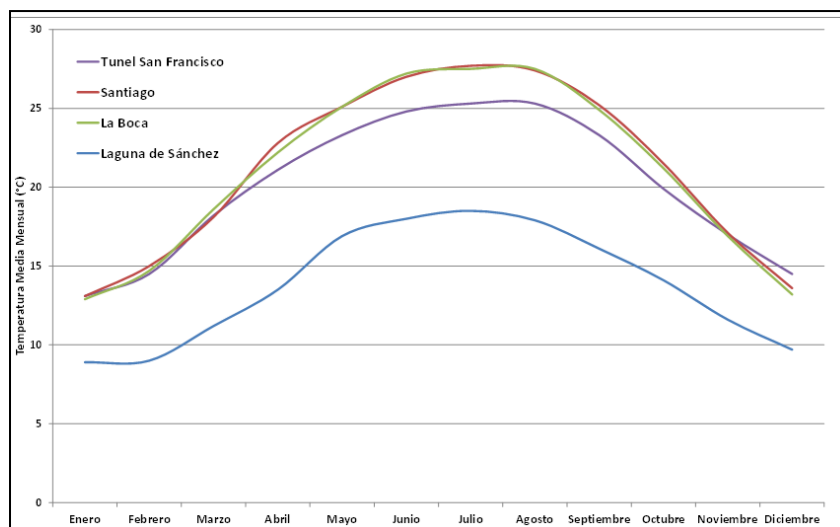


Figura 2. Temperatura Media Mensual (°C) de las estaciones del municipio de Santiago.⁵

PRECIPITACIÓN. Rango de precipitación en Santiago es de 500 – 1,200 mm Los promedios anuales de precipitación son: Para Santiago de 1,011 mm., para Laguna de Sánchez de 743.9 mm., para La Boca es de 1,080.1 mm y para Túnel San Francisco de 1,197.7 mm.

La mayor precipitación se encuentra en los meses de agosto y septiembre, con precipitaciones cercanas a 300 mm. Cabe señalar que en el año 2010, año en que el huracán Alex fue el primer ciclón tropical de la temporada de huracanes en el Atlántico de 2010, las acumulaciones de lluvia torrenciales (superiores a 150 mm/24 horas) por aproximadamente 72 horas; en el municipio de Santiago, la estación La Boca captó para las primeras 24 horas un total de 389.3 mm y 657 mm en esas 72 horas.

⁵Fuente: INEGI.

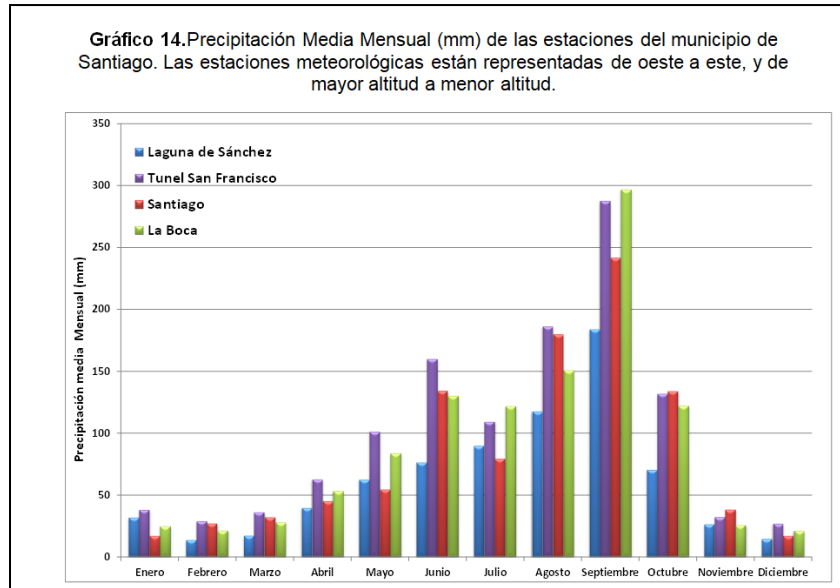


Figura 3. Precipitación Media Mensual (mm) tomada de las estaciones del Municipio de Santiago⁶

VIENTOS: En Santiago, los vientos dominantes generalmente débiles y moderados, provienen en su mayor parte del noreste, debido principalmente a la posición latitudinal del municipio, dentro de la zona de los vientos alisios. Aunado a esto, la cercanía con el Golfo de México contribuye aportando humedad a estos vientos (Valdez 1981).

Las masas de aire frío procedentes del norte (“nortes”) que ocurren en los meses fríos del año, son también importantes por su aporte acuífero al estimular el desencadenamiento de lluvias, lloviznas y otros fenómenos implicados.

Los vientos más fuertes se presentan en Santiago en diciembre y mayo y en Laguna de Sánchez en marzo y mayo.

2.4.2. Fisiografía

El Estado de Nuevo León está conformado, orográficamente, por tres provincias: la Llanura Costera del Golfo Norte, La Sierra Madre Oriental y La Gran Llanura de Norteamérica.

⁶Fuente: INEGI.

La provincia de la Llanura Costera del Golfo del Norte se extiende sobre la costa del Golfo de México desde Nautla, Veracruz, hasta Reynosa, Tamaulipas. La porción de esta provincia que pertenece a Nuevo León se denomina Subprovincia de Llanuras y Lomeríos. En términos generales está constituida por sierras bajas y lomeríos suaves con bajadas y llanuras de extensión considerable. Abarca las tierras más bajas de Nuevo León, y que, por su morfología de llanuras aluviales extensas, es la zona del estado que mejor responde al nombre de “plano inclinado”.

La provincia Sierra Madre Oriental es fundamentalmente un conjunto de sierras menores de estratos plegados. En ellas, el plegamiento se manifiesta más notablemente con una topografía de fuertes ondulados paralelos. En el estado actual del desarrollo del paisaje, es común observar dos flancos residuales de un anticlinal con un valle en el centro. Estas zonas reciben el nombre local de potreros debido al uso que reciben por la población local. La Sierra Madre Oriental, que domina todo el panorama occidental y meridional del estado y cuyas sierras alargadas de calizas, ya alternándose con valles amplios y bolsones, o elevándose como gran cordillera de cumbres muy abruptas, separan –en sentido noroeste, sureste- las tierras altas del suroeste neoleonés de las extensas llanuras de llamado plano inclinado.

La Gran Llanura de Norteamérica que comienza en Nuevo León y se extiende por toda la parte central de los Estados Unidos de América hasta Canadá. Esta provincia se caracteriza, en el estado, por los abundantes lomeríos suaves que dominan el paisaje de su porción nororiental, a lo largo de una amplia franja paralela al río Bravo.

De acuerdo a la Carta Fisiográfica de INEGI esc. 1:1'000,000, el municipio de Santiago se encuentra en dos provincias fisiográficas; Sierra Madre Oriental y Grandes Llanuras de Norteamérica. La primera con la Subprovincia Gran Sierra Plegada y esta a su vez con los sistemas de topofomas: sierra con el 83.29% de la superficie general y valle con el 10.7%. La segunda provincia presenta la sub

provincia: llanura y lomeríos y el sistema de topofomas lomerío con llanuras con una superficie del 6.00%.

Provincia	Subprovincia	% de la superficie estatal
Sierra Madre Oriental	Sierras y Llanuras Coahuilenses	13.56
	Pliegues Saltillo-Parras	4.50
	Sierras Transversales	0.54
	Gran Sierra Plegada	16.16
	Sierras y Llanuras Occidentales	15.09
Gran Llanura de Norteamérica	Llanuras de Coahuila y Nuevo León	35.08
Llanura Costera del Golfo Norte	Llanuras y Lomeríos	15.07

Tabla 7. Regionalización Fisiográfica de Nuevo León.
FUENTE: INEGI. Carta Fisiográfica, 1:1; 000, 000.

2.4.3. Geología

En el municipio se observan las formaciones rocosas del periodo Cretácico en un 77%, Jurásico en 10%, Cuaternario en un 8% y Neógeno en un 5%, resultando en los siguientes tipos de roca sedimentaria: Caliza 41%, Lutita 18%, Caliza-Lutita 16%, Lutita-Arenisca 12%, Conglomerado 4%, brecha Sedimentaria 3.7% yeso 0.2% y Travertino 0.1%; Suelo 5%.

La zona de estudio queda enclavada en su mayor parte dentro de la Sierra Madre Oriental, en su porción transversal. El origen de ésta es sedimentario y su configuración data del Cretácico. Geomorfológicamente está constituida por una serie de anticlinales y sinclinales que se enlistarán enseguida de oeste a este y de sur a norte.

En su límite suroeste se encuentra el anticlinal “El Chorro”, formado por dos cadenas montañosas y una pequeña porción de la Sierra de Enmedio (sierra Rancho Nuevo). Sólo la exposición Norte de la primera cadena montañosa se incluye dentro del municipio y se compone de las siguientes secciones: sierras La Viga, Potrero de Abrego, El Muerto y la Cebolla. La otra cadena montañosa está configurada por las siguientes porciones: Sierras Rancho Nuevo, El Álamo, San Isidro, La Laguna, Mauricio, Cerro la Esperanza y Sierra Nogales. En la sierra La Laguna ocurre la unión con otro anticlinal llamado Santa Cruz, pero se continúa con el nombre anterior. Este anticlinal descrito, a la vez que es el más extenso transversalmente, es el más erosionado y su eje propuesto es la línea que separa las dos series montañosas anteriores y pasa cerca de los siguientes poblados: San José de las Boquillas, San Isidro, Laguna de Sánchez, El Tejocote y Potrero Redondo.

Posteriormente, se halla un sinclinal que incluye algunos lugares como son: El Tarillal, El Tejocote, El Manzano, Agua Fría, Cañón del Álamo y Cañón de la Boca. Hacia el norte el siguiente fenómeno geomorfológico es el anticlinal Santa Cruz, formado por la sierra El Tarillal y San Juan Bautista.

Después del sinclinal que se forma en el Cañón de San Juan Bautista, se encuentra el tercer anticlinal comprendido dentro del área de estudio llamado San Lucas e incluye de la cuarta serie montañosa, las siguientes divisiones: Sierras Potreritos y San Cristóbal, cerros Nicho y el Borrado.

La porción sur del anticlinal de los Muertos se encuentra también en Santiago, el anticlinal la Silla formado por la sierra del mismo nombre es el último accidente geomorfológico sobresaliente que se encuentra en el área en cuestión.

Asimismo, se presentan repetidamente del Mesozoico y Cenozoico las siguientes formaciones:

Del Jurásico afloran las formaciones Zuloaga y la Casita: la primera forma algunos pequeños lomeríos de Calizas al oeste de San José de las Boquillas y la segunda, constituye la mayor parte de la exposición norte de la sierra La Viga, litológicamente compuesta de lutitas y areniscas.

Se encuentra del Cretácico Inferior, aproximadamente trescientos metros de estratos de calizas y lutitas, constituyendo la formación Taraises que aflora también en la exposición norte de la sierra La Viga; además las formaciones calizas, Cupido y la Peña que dan el relieve a la parte más alta de las sierras. Por último, de la porción superior del Cretácico Inferior las formaciones de calizas y lutitas Aurora y Cuesta de Cura, presentes a una altura media en la mayor parte de las sierras.

En su porción basal, el Cretácico Superior muestra la formación caliza Agua Nueva, que aflora típicamente en la localidad denominada El Manzano, (al oeste de Cola de Caballo) y también en la sierra La Silla. A continuación se encuentra la formación San Felipe, topográficamente situada abajo de la anterior y formada por calizas y lutitas.

En algunos lugares, como los lomeríos al pie de las sierras alrededor de los poblados Los Panales, San Juan Bautista y la Ciénega, existen estratos de las tres formaciones anteriores pero indiferenciadas.

El Cenozoico está representado por dos unidades jóvenes: El Continental reciente que está en las porciones más bajas, generalmente en el lecho de los ríos y el Continental indiferenciado formado por depósitos aluviales y conglomerados, sobre los cuales se encuentran los siguientes poblados: San Pedro, El Cercado, Santiago, Los Cavazos, El Barrial, El Ranchito, Los Cristales y El Cerrito, estos poblados corresponden al área de estudio del Centro de Población.

2.4.4. Edafología

El tipo de suelo dominante es el Leptosol con un 64.8%, Phaeozem 27.4%, Vertisol 1.2% Fluvisol 0.8% y Regosol 0.2%. Éste tipo de suelo es constituido por rocas sedimentarias, encontrándose calizas, lutitas y algunos estratos de areniscas, no existiendo rocas ígneas. Considerando lo anterior, se puede decir entonces, que además del material parental, los factores que intervienen en la formación y diversificación de los suelos en el área en cuestión tienen gran importancia el clima, la vegetación y la topografía. Es conveniente también señalar

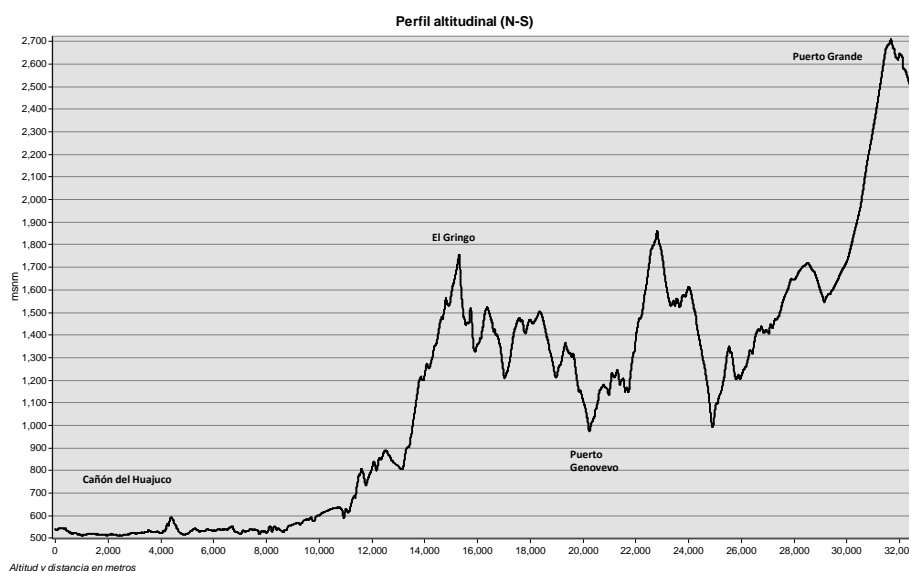
el efecto que tiene sobre la denudación del suelo, la eliminación o alteración de la vegetación original.

2.4.5. Topografía y Pendientes

La topografía del municipio de Santiago es uno de los componentes principales en el análisis del diagnóstico, ya que en el diseño de estrategias de crecimiento el relieve juega un papel importante por lo que debe considerarse, junto con la posición de sus ríos y arroyos, caminos, y localidades, etc.; así como también es determinante en el comportamiento de los vientos, del agua, la formación de los suelos y la presencia de la vegetación.

En el Centro de Población, la topografía se manifiesta en casi toda su área con terrenos muy accidentados por la presencia de la Sierra Madre al Poniente del área de estudio y la Sierra Cerro de la Silla al Oriente. Esta conformación orográfica derivó en la formación de un valle entre ellas generando en conjunto la zona llamada el “Cañón del Huajuco”. En términos urbanísticos, propició que el crecimiento de la traza del Área Metropolitana de Monterrey como de Santiago, siguiera un modelo lineal a lo largo del Cañón.

La partes planas se encuentran en dos pequeñas secciones que corren de forma diagonal (Norte - Sur) que son el Cañón del Huajuco y la vertiente Oriente de la Sierra Cerro de la Silla.



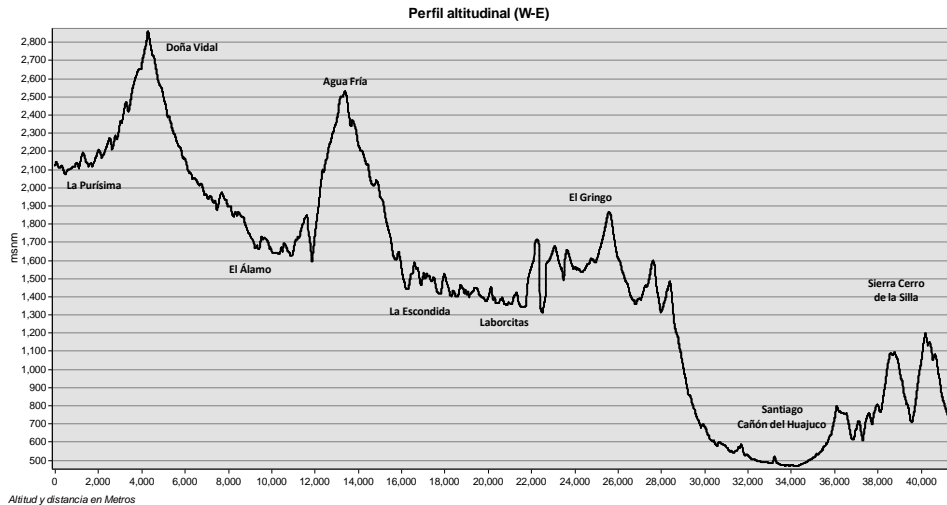


Figura 4. Perfiles altitudinales del municipio de Santiago, N.L.

Las pendientes topográficas en el Centro de Población se sitúan entre los 400 y 900 m.s.n.m. por lo que esta última cota se vuelve una condicionante de planeación para fijar los límites del Centro de Población.

2.4.6. Hidrología

Para fines hidrológicos, el municipio de Santiago se ubica en la Región Hidrológica Bravo-Conchos en un 100%; en la Cuenca Bravo - San Juan en un 100%; y en las Subcuencas: Monterrey 42%, San Juan 35%, Ramos 22% y Pilón 1%. Las Corrientes de son: Perenes: de los Ríos Sabinas, La Chueca, Atongo y Lagunillas; Intermitentes: La Boquilla, Santa Catarina, San José de las Boquillas y las Tinajas. Tiene un cuerpo de agua que la Presa Rodrigo Gómez, también conocida como “La Boca”

Observando la hidrología superficial, se presentan cuatro sistemas o cuencas naturales de desagüe y que para los fines de diagnóstico en base a su orientación podemos llamar Sistema: del Noreste, Centro-Este Sureste y Suroeste.

El sistema del Noreste está constituido por dos corrientes perennes importantes formadas por la unión de varios manantiales; la primera de ellas es la que se encuentra en San José de las Boquillas y en su recorrido de aproximadamente ocho kilómetros, pasa por los cañones de San José de las Boquillas, cañada la Boquilla y el Álamo, esta última localidad forma parte del Centro de Población; La

segunda corriente se origina medio kilómetro al Oeste de Laguna de Sánchez comprende en su trayectoria los siguientes poblados y localidades: San Isidro, Cañón de la Boca, San Juan Bautista (y cañón del mismo nombre), Laborcitas, La Ciénega y Cañón el Salto.

En el límite noroeste en el cañón del Tarillal se forma también otra corriente perenne que va a desembocar hacia el Norte del municipio.

El sistema del Sureste se inicia en el cañón Mauricio con la formación del río Corral de Piedra, el cual cruza la localidad llamada Lagunillas, el cañón Las Adjuntas y otra, más pequeña, denominada La Casa; más adelante adquiere su nuevo nombre de Río Ramos y aumenta su caudal con el aporte acuífero de la cascada Potrero Redondo.

En su trayecto, las dos primeras corrientes del sistema del Noreste, son utilizadas principalmente para regar cultivos de frutales (manzano, durazno, ciruelo, chabacano) y anuales (maíz, frijol, trigo).

El municipio de Santiago, N.L. contribuye al abastecimiento de agua para el sistema de agua potable del Área Metropolitana de Monterrey; en su aporte acuífero, la presa Rodrigo Gómez “La Boca” ubicada en el área de estudio, y que es núcleo del sistema Centro-Este, constituye un depósito de agua de elevada importancia con una superficie de 491.67 has. Posee dos corrientes tributarias importantes, primeramente, el Río La Chueca que nace cerca del límite norte del municipio pero sus principales afluentes se encuentran dentro del área del estudio, la segunda corriente tributaria es un río que nace inmediatamente al sur de la presa. Además, existe una corriente secundaria perenne que nace en Potrero de Serna (o Nogalera), que en su recorrido forma la Cola de Caballo y llamada después Arroyo Escamilla, va a desembocar también al Sur de la presa.

Tanto el cuerpo de agua de la presa de La Boca como el afluente que alimenta a la presa por el lado Sur, cobran mayor importancia para fines de la planeación del Centro de Población, ya que el afluente cruza la localidad del Cercado generando un entorno natural dentro del área urbana que debe ser preservado. En conjunto la

presa de la Boca y este afluente generan las condiciones necesarias para impulsar proyectos productivos orientados al turismo.

2.4.7. Vegetación

La distribución de la vegetación dentro del municipio de Santiago, y por ende en el Centro de Población, que es muy abundante, obedece a la presencia de determinados grados de humedad conjugados con los cambios en la temperatura. En la región, se muestra una alta correlación de la disminución de temperatura con la altitud (gradiente térmico), con los pisos altitudinales de la distribución de los tipos de vegetación, aunado a los efectos de viento producto de la fisiografía de esta parte del Estado,

No existen grandes diferencias en los tipos de suelos ya que en su totalidad el material parental de que fueron formados es sedimentario, calizas/lutitas y en menor grado areniscas diferenciándose en algunos casos por características estructurales de: profundidad, espesor, textura y color que aunque tienen relación con la vegetación, no son a tal grado determinantes como lo es el clima.

El factor humano es efecto modificante en la distribución de la vegetación que hay que tomar en cuenta, ya que la presencia de las actividades del hombre han afectado reflejándose en la desaparición y aparición de tipos de vegetación y desde luego usos del suelo; además existen especies de flora y fauna asociadas a las actividades humanas, ajenas a los hábitats locales (especies invasoras), que se establecen y modifican las relaciones interespecíficas de las comunidades locales, llegando a desplazar a especies autóctonas.

2.4.8. Diversidad de Flora

La vegetación natural de flora se da como expresión sintética de todos los factores ambientales, y se da en función de las condiciones específicas de cada región, tales como de topografía, latitud y vientos oceánicos, los cuales definen la existencia de bosques mesófilos en la ceja de las sierras expuestas a la influencia del Golfo de México y del Océano Pacífico; o bien, de grandes macizos de

bosques de coníferas o encinos que cobijan las partes altas de las montañas y del altiplano. Para el municipio de Santiago de acuerdo a sus características naturales se encuentra un total de 797 especies de plantas, distribuidas en 451 géneros, 108 familias y 50 órdenes (tabla 49). La familia más diversa fue Astyeraceae con 137 especies y 83 géneros, seguida por Poaceae con 63 especies y 33 géneros y Fabaceae con 61 especies y 31 géneros. El género más diverso fue *Quercus* con 16 especies, seguido por *Euphorbia* y *Salvia* con 11 especies y por *Verbena* y *Senecio* con 9 especies cada uno.

Taxón	Número
Ordenes	50
Familias	108
Géneros	451
Especies	797

Tabla 8. Riqueza florística encontrada en el municipio de Santiago Nuevo León, según Estrada (2007).

2.4.9. Áreas Naturales Protegidas

Las Áreas Naturales Protegidas son herramientas importantes en la conservación de los recursos naturales y los servicios ambientales a nivel mundial. El municipio de Santiago forma parte de tres de ellas: El Parque Cumbres de Monterrey, la Zona de Conservación Sierra de la Silla y una Zona Protectora Forestal y de Repoblación de las Cuencas de Alimentación de las Obras de Irrigación.

El Parque Nacional Cumbres de Monterrey fue creado el 24 de noviembre de 1939 por decreto del entonces presidente Lázaro Cárdenas, contando en ese entonces con un área de 246,500 hectáreas, fue en su momento el parque más grande de México. En el año 2000 por un decreto de redelimitación en él se redujo su extensión a 177,000 hectáreas. Originalmente este parque se constituyó como tal para la conservación de la flora y fauna del lugar que con el crecimiento de la

mancha urbana de Monterrey se encuentra amenazada. Este Parque está administrado por el Gobierno Federal a través de la SEMARNAT.

El Área Natural Protegida denominada “Sierra Cerro de la Silla”. Fue establecida mediante decreto gubernamental publicado en el Periódico Oficial del Estado, el día 24 de noviembre de 2000, bajo la categoría de zona sujeta a conservación ecológica. Cuenta con una superficie de 10,620 hectáreas y cubre los municipios de Allende, Cadereyta, Santiago, Guadalupe, Juárez. Es administrada por el Gobierno del Estado a través de la Dirección de Parque y Vida Silvestre del Estado de Nuevo León.

Por su parte, Zonas Protectoras Forestales y de Repoblación de las Cuencas de Alimentación de las Obras de Irrigación de los Distritos Nacionales de Riego, fueron decretadas el 8 de junio de 1949. Estas Zonas Protectoras Forestales y de Repoblación, fueron creadas con la finalidad de proteger la infraestructura de los Distritos de Riego que había creado el Gobierno Federal. Cuidarlos de la erosión en las áreas de las cuencas hidrológicas y el azolve de los cuerpos de agua y para asegurar debidamente su funcionamiento para lograr el máximo rendimiento de las inversiones que el Gobierno Federal era su función. El 7 de noviembre de 2002 fueron recategorizadas como Áreas de Protección de Recursos Naturales, pero con las mismas atribuciones y prioridades.

En el municipio de Santiago se encuentra un Área de Protección de Recursos Naturales denominada Cuenca Alimentadora del Distrito Nacional de Riego 026 Bajo Río San Juan (CADNR026), que comprende parte de los municipios de Ramos Arizpe y Arteaga en Coahuila y Galeana, Rayones, Montemorelos, Santiago y Santa Catarina en Nuevo León, con una superficie aproximada de 197,157.79 Has. Se incluye el municipio a fin de proteger del azolve la Presa de la Boca.

Estas tres áreas naturales protegidas condicionan el crecimiento urbano del Centro de Población de Santiago.

2.4.10. Riesgos y Vulnerabilidad

El análisis de riesgo se concentra en las amenazas naturales de tipo hidrometeorológico (tormentas, ciclones e inundaciones) y de tipo geológico (deslizamiento, fallas y fracturas y sismos), ya que son los tipos de riesgos con mayor probabilidad de ocurrencia.

RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS. Estos fenómenos naturales son de tipo climatológico de gran impacto, como son las tormentas tropicales, los huracanes y ciclones, que se presentan principalmente en áreas o tierras bajas, donde las formas de la tierra que es plana o semi-plana permiten la acumulación de aguas de lluvias o torrentes y desbordamientos de ríos y presas.

En el Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León Primera Parte, clasifica las planicies de inundación y las jerarquiza de susceptibilidad baja, media y alta, que son zonas de riesgo mitigable, mientras que las de susceptibilidad muy alta se clasifican como zonas de riesgo no mitigable. Posteriormente en el apartado “Peligro de encharcamiento” menciona los municipios con mayor peligro de anegamientos, pero no se menciona al municipio de Santiago entre los que enumera en peligro por inundación. Aunque se hace la recomendación de que se deberán definir con precisión la áreas de encharcamiento en los atlas de riesgo municipales.⁷

RIESGOS GEOLÓGICOS. Son los fenómenos que se refieren al desplazamiento o movimiento de volúmenes de elementos sólidos como rocas, lodos, materia orgánica y agua en forma violenta y repentina, incitados principalmente por la acumulación de agua en los suelos, y provocados en primer término por los fenómenos climatológicos descritos con anterioridad.

Un deslizamiento ocurre cuando se rompe, o pierde el equilibrio, una porción de los materiales que componen una ladera y se deslizan hacia abajo por acción de la gravedad. Los deslizamientos pueden ser desencadenados tanto por cambios en el ambiente natural, como por actividades humanas.

⁷Fuente: Atlas de Riesgos para el Estado de Nuevo León. Primera Etapa. Periódico Oficial de Nuevo León, 22 de Marzo de 2013. :

Los deslizamientos pueden ocurrir como fallas de laderas de cerros, cañadas, barrancas y riberas de ríos, lagunas o vasos de presas; en cortes y terraplenes de carreteras, minas a cielo abierto y bancos de materiales; también suceden deslizamientos o fallas de talud en terraplenes para presas, bordos y otras obras, así como en excavaciones para la construcción. Nuevamente, dentro del ámbito de la Protección Civil, interesan primordialmente las inestabilidades de laderas que afecten a las personas y a sus bienes en núcleos de población.

De acuerdo con el Atlas de riesgo para el Estado de Nuevo León, el peligro geológico está representado a los PRM (Peligro de Remoción de Masa) asociados a las litologías (rocas intercaladas y rocas masivas), con alta susceptibilidad de ocurrencia. También a posibles flujos de detritos y grandes avenidas en cauces, controlado por los circos de erosión y la pendiente, ya que el rasgo estructural del municipio es la gran presencia de lineamientos asociados a los circos (zonas) de erosión, así como a ejes de pliegues y fracturamiento en zonas altas.

Por lo que el nivel de atención que se menciona en dicho atlas de riesgo es MUY ALTO, dado que la zona urbana, es decir el Centro de Población, está expuesta al impacto del RAM y posibles flujos. También resalta la presencia de la presa de La Boca cerca del área urbana. Se considera este municipio como crítico⁸.

2.4.11. Síntesis del Medio Físico Natural

Por medio del análisis de combinación de capas se unieron los mapas resultantes del análisis de la topografía y pendientes, el clima, la hidrografía, la geología, la edafología, los riesgos y vulnerabilidad, así como las áreas de preservación ecológica se determina la Aptitud del Territorio para el crecimiento urbano.

De acuerdo con este principio se observa que el área de estudio se encuentra en el valle denominado Cañón del Huajuco con pendientes propias para el desarrollo urbano, entre las cotas de nivel de 400 y 900 msnm. En los lados Oriente y Poniente del área de estudio se ubican áreas ecológicas protegidas, que gracias a la legislación existente permiten impedir el crecimiento urbano hacia el área de

⁸Fuente: Atlas de Riesgos para el Estado De Nuevo León. Segunda Etapa. Periódico Oficial de Nuevo León, 23 de Julio de 2012.

montaña, no obstante que la fuerte presión existente por urbanizarlas debido a las excepcionales vistas panorámicas en esas zonas.

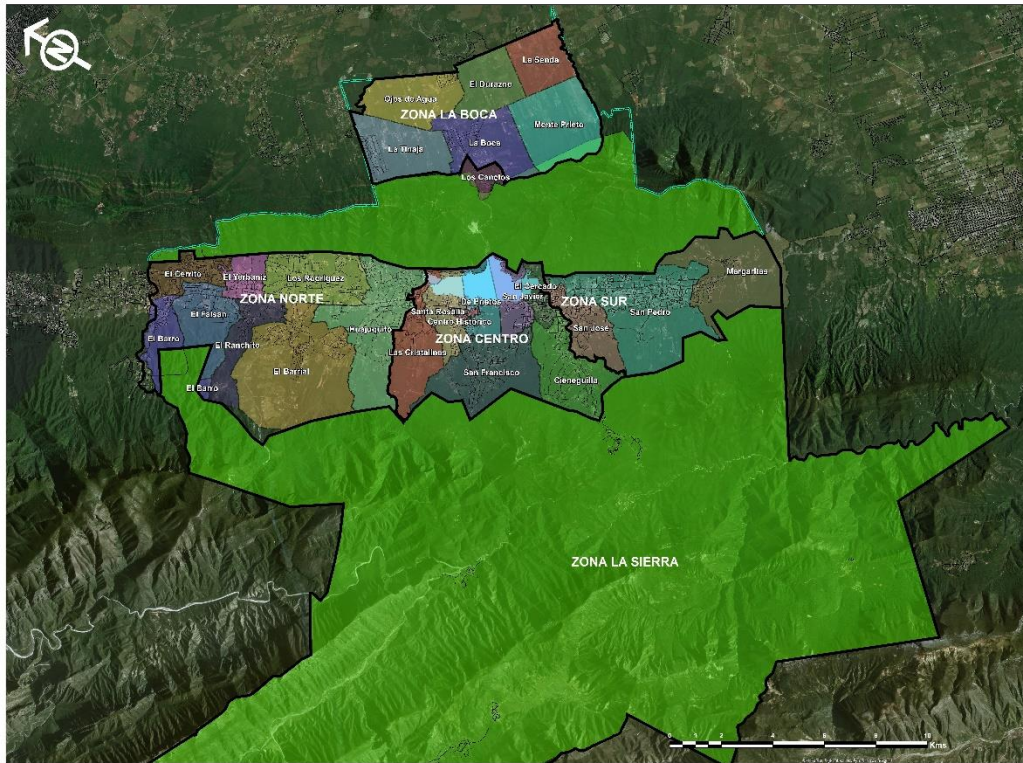
Por estas razones se concluye que el área de estudio si tiene aptitud para el crecimiento urbano, pero se deben considerar los aspectos hidrográficos, geológicos y edafológicos, puesto que de acuerdo a lo expuesto en materia de riesgos y vulnerabilidad las recomendaciones del Atlas de Riesgo del Estado deben observarse. Se debe impedir la urbanización en zonas con mucha pendiente y en los márgenes de ríos y arroyos con bajada de agua perene o intermitentes, para que el flujo de agua pueda mantenerse sin obstáculos y evitar riesgos hidrológicos en tiempos de lluvias ordinarias y extraordinarias, ya que funcionan como un drenaje pluvial natural, además de tener un valor estético junto con los cuerpos de agua que permiten impulsar la creación de parques lineales y proyectos turísticos.

2.5 MEDIO FISICO CONSTRUIDO

2.5.1. Área Urbana del Centro de Población

El área urbana actual del municipio de Santiago concentra poco más del 91% de la población total, incluye las siguientes congregaciones: El Cerrito, El Faisán, El Barro, El Yerbaníz, El Ranchito, El Barrial, Los Rodriguez, El Huajuquito, San Francisco, El Cercado, San Javier, Centro Histórico, Santa Rosalía, De Prietos, La Cieneguilla, Las Cristalinas, San Jose Sur, San Pedro, Las Margaritas, Ojos de Agua, La Tinaja, Los Canelos, La Boca, El Durazno, Monte Prieto y La Senda.

Sigue un modelo de ciudad lineal, estructurándose a lo largo de la Carretera Nacional con tres concentraciones de población ubicadas sobre ella, que son: El Cercado, Los Cavazos y San Pedro (El Álamo), junto con la Cabecera Municipal que a la vez es el centro urbano del Municipio de Santiago y Centro Histórico, catalogado como Pueblo Mágico;



Mapa 4. Área Urbana del Municipio y Congregaciones

2.5.2. Uso Actual del Suelo

Los usos del suelo en el Centro de Población de Santiago se orientan principalmente a la vivienda y los servicios comerciales y turísticos. La vivienda se concentra principalmente en la cabecera municipal y las localidades el Cercado y San Pedro, el resto se distribuye de manera dispersa en las congregaciones mencionadas presentando en éstas una relativa escasez de servicios, equipamiento urbano o comercio. Por su parte, el uso comercial se concentra principalmente en la zona del Centro Histórico, en las localidades de los Cavazos y el Cercado y a lo largo de la carretera nacional, por ser un vía de gran flujo vehicular ya que es una autopista federal que genera un tráfico de transporte de pasajeros y de carga entre el Área Metropolitana de Monterrey en Nuevo León y la Ciudad de Tampico con su área conurbada en el Sur de Tamaulipas.

Del total de la superficie urbana de Santiago, el 54.32% corresponde al uso habitacional, el 11.68% al comercial y de servicios, el 0.46% al uso industrial, el

1.11% lo ocupan los equipamientos de salud y de educación, el 1.86% se distribuye en áreas deportivas y áreas verdes, el 19.95% corresponde a predios baldíos, y el 10.62% lo ocupa la vialidad.

Usos del suelo	Has.	%
Habitacional	2,415.47	54.32
Comercial y Servicios	519.62	11.68
Industrial	20.55	0.46
Educación	41.76	0.95
Salud	6.93	0.16
Deportes y Áreas verdes	82.83	1.86
Baldío	886.84	19.95
Vialidad	472.32	10.62
Total	4,446.32	100.0

Tabla 9. Uso del Suelo del Área Urbana
Fuente: Desarrollo propio.

La zona urbana del Municipio de Santiago ocupa actualmente una superficie de 4,361.58 Has., y se localiza al interior de los límites que conforman el Centro de Población. Esta zona urbana cuenta una población de 36,840 Habs, que deriva en una densidad bruta promedio de 8.28 habitantes por hectárea. Considerando solo el uso de suelo habitacional la densidad es de 15.25 habitantes por hectárea.

Asimismo, dado que el 1.86% de esta zona urbana es utilizado para deportes y áreas verdes, lo cual equivale a 22.48 mts² por habitante. Considerando que la Organización de las Naciones Unidas recomienda a los países que las ciudades deben tener por lo menos 16 metros cuadrados de áreas verdes por persona y la Organización Mundial de la Salud, recomienda al menos nueve. Por lo que el Centro de Población de Santiago está muy por encima de tales recomendaciones. Razón por la cual, el área verde en el Centro de Población de Santiago se convierte en un componente del desarrollo urbano de alto valor que debe protegerse, ya que constituye un pulmón ecológico tanto para el municipio como para la Zona Metropolitana de Monterrey

2.5.3. Vivienda

La cantidad de viviendas cuantificadas en el 2015 en el municipio de Santiago, sumaron 12,557 viviendas. Considerando que el 95% de la población del municipio radica en la zona urbana, es decir en el Centro de Población, podemos considerar que se localizan 11,900 aprox. en el área de estudio.

De acuerdo con el Banco de indicadores de INEGI, de 1995 a 2010 ha tenido un crecimiento del 74%, como se muestra en la siguiente figura.

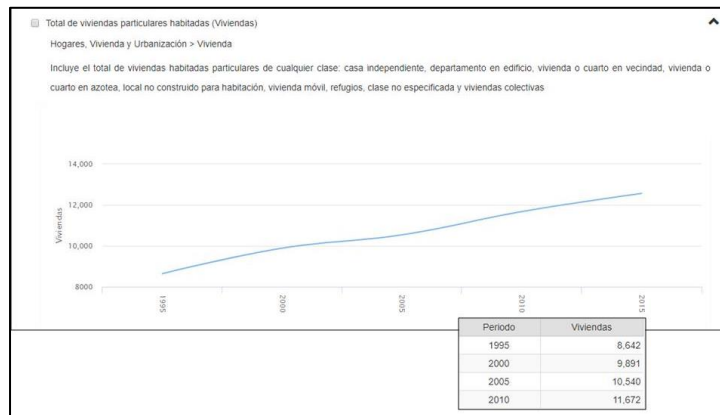


Figura 4. Total de Viviendas habitadas⁹

En cambio, de acuerdo con la misma fuente, la ocupación ha disminuido 3.9 a 3.5 habitantes por vivienda.

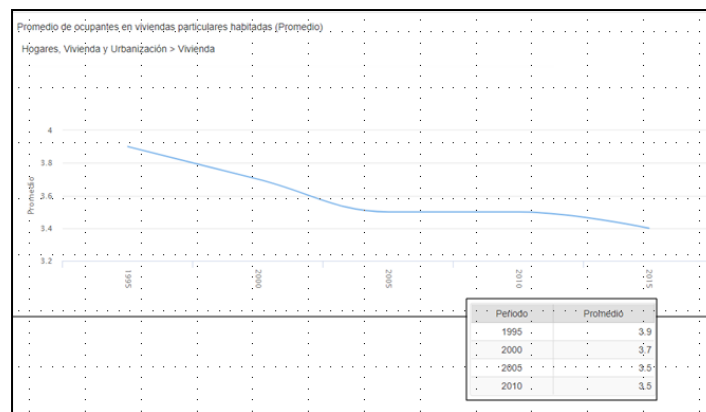


Figura 6 Total de Ocupantes en Viviendas Habitadas¹⁰

⁹Fuente: INEGI. Banco de Indicadores. <http://www.beta.inegi.org.mx/app/indicadores>

¹⁰Fuente: INEGI. Banco de Indicadores. <http://www.beta.inegi.org.mx/app/indicadores>

Observando estas dos gráficas, el crecimiento del número de viviendas y la disminución de la ocupación de las mismas, podemos derivar lo siguiente: Con la primera, que se está dando un crecimiento real en la urbanización, que obedece a una fuerte presión por parte de las empresas desarrolladoras de vivienda para construir fraccionamientos en la parte Norte del Centro de Población, a fin de ofrecer una opción inmobiliaria a la población, consistente en vivienda de tipo residencial en predios con valor paisajístico, esto ante la escasa oferta de este tipo de lotes para los niveles medio alto y alto en el Área Metropolitana de Monterrey. Mientras que la segunda grafica, refleja que puede ser la respuesta a un fenómeno de emigración de los jóvenes Santiaguenses, debido a la falta de oferta de vivienda del tipo de interés social, producto del encarecimiento del valor del suelo, así como a la falta de oportunidades de empleo para los jóvenes en el municipio. Este fenómeno social se convierte en una demanda de vivienda acorde con el ingreso de los matrimonios jóvenes de Santiago.

2.5.4. Infraestructura y Servicios Públicos

La infraestructura urbana con que cuenta la ciudad se encuentra dentro de los niveles aceptables en cuanto a su cobertura e instalaciones.

El abastecimiento de agua potable del municipio, se da a través de diversas fuentes, dentro de las que se identifican algunos ríos y 22 pozos profundos, con una producción anual de poco más de tres millones de m³; se cuenta asimismo con una planta potabilizadora en el centro de Santiago colindante a la Presa de La Boca, con capacidad instalada de 1,800 lts/seg. y un caudal potabilizado de 680 lts/seg.

La red de drenaje alcanza a cubrir al 97.2 por ciento de las viviendas en la zona urbana, faltando cubrir una demanda del 3.7 por ciento. En el municipio, la red instalada da servicio al 96.3 por ciento de las viviendas, por lo que el déficit del servicio es tan solo del 3.7 por ciento.

Para el desalojo de las aguas residuales, el municipio cuenta con una planta de tratamiento (PTAR) que mediante el procesado de lodos activados, genera un

caudal de 90 lts/seg, aun cuando su capacidad instalada es de 200 lts/seg. La planta se localiza en la parte baja de la cortina de la presa, vertiendo sus efluentes tratados al Río San Juan.

De las viviendas totales habitadas en el municipio en 2010, acorde a los datos censales de 2010, prácticamente la totalidad de éstas (98.8%), cuenta con energía eléctrica al interior de la vivienda, el 90.5% con agua potable y el 96.3% con servicio de drenaje: En la zona urbana las cifras son un poco más altas, correspondiendo al 99.6% de las viviendas con energía eléctrica, el 93.6% de las viviendas con agua potable, y el 97.2% con drenaje sanitario.

LOCALIDAD	POB. TOT.	VIVS. PAR.HAB. [2]	VIVS/ ELEC	VIVS/AGUA POT	VIVS/DRENAJ [2]	VIVS/SERVS [2]
TOTAL DE LA ENTIDAD	4653458	1191114	1170401	1135248	1139112	1114118
TOTAL DEL MUNICIPIO	40469	11285	11151	10215	10865	10007
SANTIAGO	36840	10224	10181	9570	9942	9417
Locs. 100 - 400 habs. (11)	2028	614	574	432	540	392

Tabla 10. Total de Viviendas con Servicio. Comparativo en valores absolutos

LOCALIDAD	POB. TOT.	VIVS. PAR.HAB. [2]	VIVS/ ELEC	VIVS/AGUA POT	VIVS/DRENAJ [2]	VIVS/SERVS [2]
TOTAL DE LA ENTIDAD	4653458	100.0	98.3	95.3	95.6	93.5
TOTAL DEL MUNICIPIO	40469	100.0	98.8	90.5	96.3	88.6
SANTIAGO	36840	100.0	99.6	93.6	97.2	92.1
Locs. 100 - 400 habs. (11)	2028	100.0	93.5	70.4	87.9	63.8

Tabla 11. Total de Viviendas con Servicio. Comparativo en valores porcentuales¹¹

El municipio contaba con una estación de transferencia de residuos sólidos de aproximadamente 5 has., con manejo de relleno controlado en Las Margaritas, la que por rebasar su capacidad se convirtió en tiradero a cielo abierto en 2007.

2.5.5. Movilidad

Considerando que por movilidad se entiende el conjunto de desplazamientos, de personas y mercancías, que se producen en un entorno físico, en nuestro caso cuando hablamos de movilidad urbana nos referimos a la totalidad de desplazamientos que se realizan en la ciudad. Por tanto, hablamos de los

¹¹Fuente: ITER INEGI, 2010, y cálculos propios.

desplazamientos realizados en diferentes medios o sistemas de transporte: coche, transporte público, en bicicleta y andando.

El objetivo principal de la movilidad urbana es el de salvar la distancia que nos separa de los lugares donde satisfacer nuestros deseos o necesidades, es decir, facilitar la accesibilidad a determinados lugares. A pesar de ciertas campañas de publicidad pocas personas disfrutaban por el simple hecho de desplazarse, por tanto, es fundamental analizar la movilidad para el desarrollo urbano desde dos perspectivas: la física, que se refiere a la estructura urbana como resultado de la vialidad del Centro de Población, lo cual permite la Conectividad al interior de la localidad y al exterior con otras localidades; y la del tipo de Transporte utilizado para los desplazamientos de la población. Estas dos perspectivas deben ser congruentes con el modelo de ciudad que se analiza y se planea.

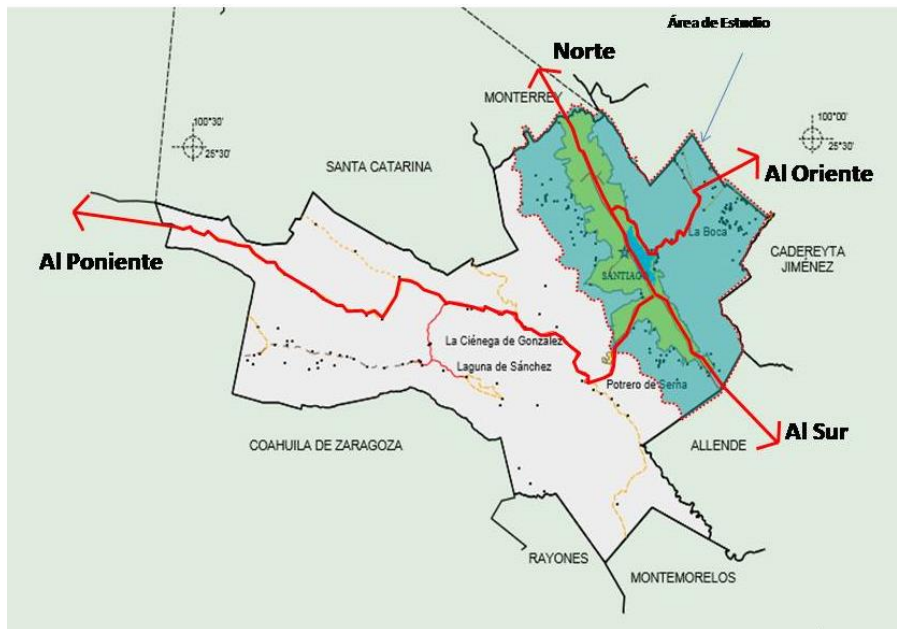
CONNECTIVIDAD. En el caso del Centro de Población de Santiago, debido a su ubicación en un valle entre dos montañas: las Sierra Madre al Poniente y la Sierra Cerro de la Silla al Oriente, consideradas áreas naturales protegidas, forman el Cañón del Huajuco, define su estructura como un modelo de ciudad lineal propiciada por la Carretera Nacional.

Asimismo, la presencia del cuerpo de agua que es la Presa de la Boca, cuya localización geográfica obedeció a que se daban las condiciones para crear un embalse con la construcción de una cortina en un Cañón en la Sierra “Cerro de la Silla”, para retener el agua con flujo de Poniente a Oriente. Este Cañón constituye la única conexión entre los territorios del municipio situados al Poniente y al Oriente de la Sierra “Cerro de la Silla”. Actualmente este camino es la Carretera Libre Estatal 35, que se origina en el entronque con la autopista Monterrey-Linares, en Los Cavazos bordeando las partes Norte y Oriente de la Presa de La Boca conecta con la congregación La Boca, y continúa hacia los municipios de Juárez y Cadereyta. Las dimensiones de este camino se pueden considerar reducidas para lograr una buena conectividad entre estas dos partes del territorio municipal, independientemente que no existe una conexión directa entre Cabecera

Municipal, ya sea desde el Centro Histórico, o del Cercado, a la Congregación La Boca en la parte poniente de la Sierra Cerro de la Silla.

Por otro lado, conectar el área urbana que constituye el 21% del territorio municipal con el territorio de montaña del mismo municipio, que incluye 69% del territorio, se utiliza únicamente el camino que cruza el paraje Cola de Caballo. Este camino está sumamente saturado, por lo que los fines de semana y en vacaciones se producen grandes congestionamientos vehiculares, ya que tanto la cola de Caballo como la Zona de Montaña constituyen un gran destino turístico de la Zona Metropolitana de Monterrey.

Por estas razones, la conectividad exterior partiendo del Centro de Población se da de la siguiente forma: en la parte regional con la Carretera Nacional en el sentido Norte-Sur; con el Camino Santiago-Juárez, cruzando la Presa de la Boca en el sentido Oriente-Poniente; y el camino a la Cola de Caballo en el sentido Poniente-Oriente. Este último camino también podría considerarse de alguna manera regional, ya que cruzando la localidad de San José de las Boquillas, en los límites del municipio con el Estado de Coahuila, puede conectar con la ciudad de Saltillo.



Mapa 5. Conectividad Exterior del Centro de Población

En relación a la conectividad interior las vialidades se han formado a través del tiempo en el sentido Oriente-Poniente, es decir de la Carretera Nacional hacia las partes de montaña de la Sierras “Madre” y Cerro de la Silla”, por lo que prácticamente es nula la conectividad Norte-Sur, a excepción de la que pueda realizarse por la Carretera Nacional.

DEZPLAZAMIENTOS. Respecto a la conectividad de los servicios de transporte para los desplazamientos al interior del Centro de Población, la movilidad en vehículos particulares se encuentra en los límites de su capacidad en cuanto a niveles de servicio y se rebasa con mucho en los fines de semana y en horas pico.

Los desplazamientos en bicicleta o caminando son literalmente inexistentes debido a dos causas: la topografía de la ciudad que tiene muchas pendientes; y a que la Carretera Nacional se convirtió en una barrera física cuando se transformó en Autopista, imposibilitando el cruce de ella caminando, por lo que se ocasionó el surgimiento de dos tipos de territorio con identidades distintas y con diferentes dinámicas socioeconómicas: las orientadas al turismo en la Presa de la Boca y las habitacionales y culturales en el Centro Histórico.

El caso de los desplazamientos del Centro de Población hacia el exterior que tiene como destino el Área Metropolitana de Monterrey, constituyen un serio problema el transporte privado y público, ya que el privado, dada la casi saturación de la Carretera Nacional las velocidades de desplazamiento son sumamente bajas, y el transporte público ya solo hay una sola ruta, la de la Carretera Nacional y los pobladores de muchas colonias deben recorrer grandes distancias para abordar una unidad de transporte.

Dada la tendencia que se está dando de qué segmentos de población con altos niveles de ingreso vivan en Santiago y trabajen en el Zona Metropolitana de Monterrey, así como la fuerte posibilidad de que el municipio se convierta en un fuerte destino turístico en Nuevo León, es conveniente pensar que en un futuro no muy lejano en materia de Movilidad se deba recurrir a la utilización de un sistema de transporte masivo, que inhiba el uso del automóvil para evitar o contrarrestar en

la medida de lo posible la ya existente saturación vehicular de la Carretera Nacional.

2.5.6. Estructura Vial

VIALIDAD REGIONAL. Está integrada por los principales enlaces carreteros interestatales e intermunicipales que comunican a la ciudad de Santiago con la Zona Metropolitana de Monterrey y otras ciudades y localidades a nivel estatal y regional, que son las siguientes:

- Autopista Libre Federal 85 (Carretera Nacional): eje carretero federal con una longitud de 37.0 kms., y un derecho de vía de 64.0 metros en la zona de estudio, comunica hacia el Norte a la cabecera municipal, y a varias localidades del municipio, con el Municipio de Monterrey y la Zona Metropolitana; y hacia el Sur con las ciudades de Allende, Montemorelos y Linares, del Estado de Nuevo León, y Cd. Victoria y Tampico-Altamira en el Estado de Tamaulipas.
- Carretera Libre Estatal 35 (a Juárez y Cadereyta): con una longitud de 29.0Kms., en la zona de estudio, parte del entronque con la autopista Monterrey-Linares, en Los Cavazos, hacia los municipios de Juárez y Cadereyta, bordeando las partes Norte y Oriente de la Presa de La Boca.

VIALIDAD PRINCIPAL. La vialidad primaria constituye el elemento principal de la estructura urbana en las ciudades, sus arterias encauzan el volumen de vehículos y forman corredores que en función de ese volumen se generan impactos urbanos que hay que considerar.

En la actualidad, en la zona de estudio está estructurada por 24.0 Kms de vialidades colectoras, 72.0 Kms de vialidades subcolectoras, 70.0 kms. de vías secundarias y 335.0 Kms de calles locales, aproximadamente.

La zona urbana de Santiago, con excepción de la autopista federal que funciona como el principal corredor urbano y le da el carácter de ciudad lineal a Santiago,

no cuenta con vialidades primarias acordes a las dimensiones y características que señala la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Sin embargo, en la zona de estudio, por continuidad, conectividad y funcionamiento, se destacan diversas vialidades principales que reúnen características de vías colectoras y subcolectoras, dentro de las que destacan las siguientes:

- Avenidas Héroes del 47, Galeana, Matamoros y 21 de Marzo: corredores comerciales y de servicios oriente - poniente, que se estructuran y destacan por su paso por el Centro Urbano, en general se encuentran en buenas condiciones, y son de doble sentido de la carretera federal 85 hasta la calle Santiago Saldivar, con sección variable.
- Antiguo Camino a Santiago / Huajuquito / De La Madrid / Rayón: es una vialidad subcolectora de alta importancia por su continuidad y conectividad con la zona metropolitana de Monterrey y con la carretera nacional hacia el límite municipal de Allende. Presenta diversas reducciones de sección en su derecho de vía supuesto de 30 mts., llegando en ocasiones a los 10 mts., observando además la falta de algunos puentes vehiculares en los cruces de ríos y arroyos y carencia de pavimento en algunos tramos.
- Carretera a Cascada Cola de Caballo: importante vialidad en la zona urbana, por ser eje de conexión de la autopista al centro recreativo, multivisitado a lo largo del año, con sección variable de 9 a 12 Mts.

2.5.7. Equipamiento Urbano

El equipamiento urbano se considera como un factor de primera importancia para el bienestar de la población y de apoyo al desarrollo económico, social y cultural del Centro de Población. A la vez que su disponibilidad debe relacionarse con el rango y número de habitantes de la localidad. Asimismo, de acuerdo con la definición de Destinos mencionada en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado que en su artículo 3, Fracción XXVIII, dice que se entenderá por “Destinos: los fines públicos a que se

prevea dedicar determinadas zonas o predios de un Centro de Población” no especificando el tipo de propiedad de los predios, los cuales pueden ser públicos o privados, algunos equipamientos de propiedad privada se considerarán como destinos, ya que tienen un fin público.

En el caso del Centro de Población de Santiago, dada la población con que cuenta, su vecindad con el Área Metropolitana de Monterrey y su condición de Pueblo Mágico, los equipamientos a considerar para fines de desarrollo urbano son los orientados a la educación; asistencia médica; cementerios y templos; turismo orientado a la cultura y el entretenimiento; gasolineras y gaseras; instalaciones deportivas; y los corredores ecológicos. Para fines de diagnóstico se cuantificarán los equipamientos para la educación básica y media; los de asistencia médica y los de cultura. Para los restantes solo se indicará su ubicación en el plano de equipamiento que muestra en el mapa número 6 y a la vez se anexa en el listado de planos.

EQUIPAMIENTO PARA LA EDUCACIÓN. El municipio de Santiago cuenta con una infraestructura educativa básica de 53 planteles de educación preescolar, de los cuales 21 son rurales y 32 urbanos; y 48 de educación básica, siendo 27 planteles urbanos y 21 rurales, Estos últimos se encuentran fuera del área de estudio.

La infraestructura educativa del sector público existente en la zona urbana, es de 78 inmuebles, de los cuales, 32 son del nivel preescolar, 28 planteles de primaria, 6 inmuebles de educación secundaria general, 4 de preparatoria, 1 centro bachillerato tecnológico agropecuario, 5 centros de atención especial y 1 Casa de la Cultura. Del nivel de educación media superior, destacan la Universidad Tecnológica Campus Santiago, las 2 preparatorias de la Universidad Autónoma de Nuevo León, la Escuela Preparatoria Prof. Manuel Villarreal Cavazos y el Centro Bachillerato Tecnológico Agropecuario No. 74. Predominan dentro de estos, los 5 centros de atención especial de la SEP.

La infraestructura educativa del sector privado existente en la zona urbana de Santiago, cuenta con 22 planteles, de los cuáles se identifican 4 planteles de nivel

preescolar, 2 de educación primaria, 2 planteles de diversos niveles combinados de educación, dentro de los que se encuentran el Colegio San Antonio y el Instituto Laurens, 2 de educación media superior, 1 de educación comercial y secretarial, 5 escuelas de arte, 6 escuelas de diversas actividades deportivas y 1 escuela de idiomas.

EQUIPAMIENTO DE SALUD. El servicio de salud del sector público se presta en Santiago de acuerdo con Datos del INEGI hasta 2010, mediante los servicios que ofrece el Instituto de Seguridad Social para los Trabajadores del Estado (ISSSTE), y el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) y la secretaria de Salud del Gobierno del Estado y del Organismo Desarrollo Integral de la Familia a través de 11 inmuebles que corresponden a: 7 Centros de Salud, 1 Clínica ISSSTE, 1 Unidad de Medicina Familiar del IMSS, 1 Centro DIF y la Secretaría de Salud Municipal,

En tanto que la infraestructura de salud del sector privado existente en la zona urbana de Santiago, está integrada por 60 inmuebles clasificados en: 1 Clínica y 17 Consultorios de medicina general, 18 Consultorios y/o Clínicas dentales, 2 Laboratorios de Análisis, 1 Clínica de nutrición y 1 de podología, 2 Clínicas de psicología, 1 de rescate, 1 Unidad de rehabilitación, 1 Centro de nutrición, 2 Centros médicos, 1 Centro de Alcohólicos Anónimos, 2 Casas-Hogar para adultos y 1 Guardería infantil y 9 Farmacias.

Puede considerarse que el equipamiento urbano para la salud con que cuenta la ciudad se encuentra dentro de los niveles aceptables en cuanto a su cobertura e instalaciones.

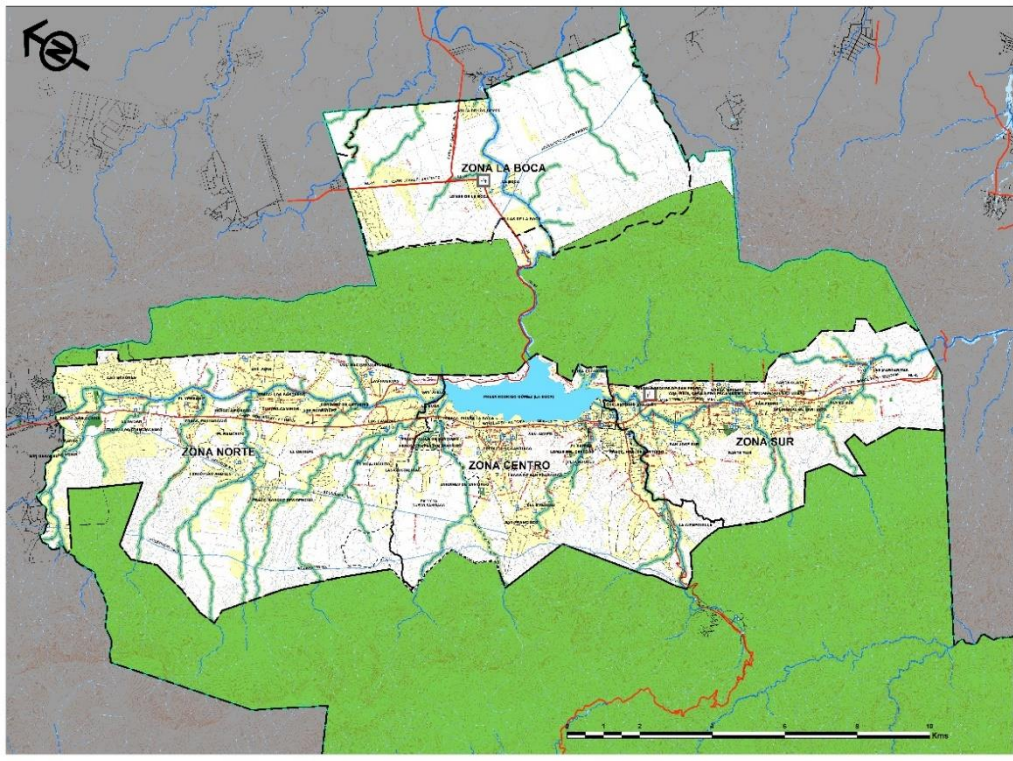
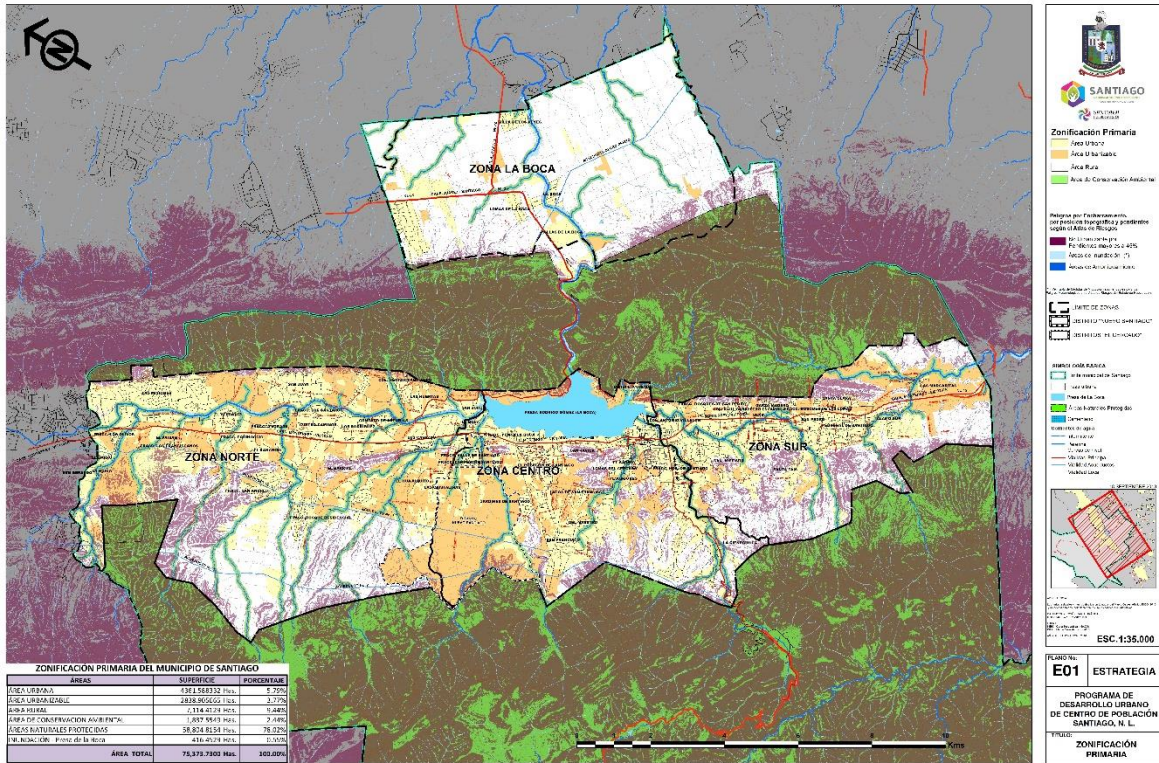
EQUIPAMIENTO PARA LA CULTURA. En cuanto a este tipo de equipamiento relativamente es reducido, para el que debe tener, dado la categoría de Pueblo Mágico en que se le ha catalogado. Las instalaciones con que cuenta son: El Museo de Historia de Santiago, La Casa de la Cultura y el Auditorio Municipal; La "Casa Grande" (Hacienda del Siglo XIX), El Porvenir, en el Cercado.

Como se puede observar en la siguiente Tabla de Equipamiento Urbano, la mayor cantidad del mismo se concentra en la Zona Centro

Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Santiago, N.L. 2018-2050

Equipamiento	Zonas								Centro de Población	
	Norte		Centro		Sur		La Boca			
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Educativo										
Jardin de Niños	7	47%	18	29%	7	44%			32	34%
Primaria	8	53%	11	17%	9	56%			28	30%
Secundaria			8	13%					8	9%
Preparatoria			3	5%					3	3%
Universidad Tecnologica			1	2%					1	1%
Centros de Atención SEP			6	10%					6	6%
Escuelas Privadas			16	25%					16	17%
SubTotal	15	16%	63	67%	16	17%			94	100%
Salud										
Unidad Medica Familiar			2	4%					2	3%
Centros de Salud	2	40%	3	5%	2	22%			7	10%
Secretaría de Salud Municipal			1	2%					1	1%
Consultorios medicos privados	3	60%	50	89%	7	78%			60	86%
SubTotal	5		56		9				70	100%
Cultura										
Casa de la Cultura			1	33%					1	33%
Museo			1	33%					1	33%
Auditorio Municipal			1	33%					1	33%
SubTotal			3						3	100%
Asistencia Pública										
Centro DIF	1	100%	2	100%					3	100%
SubTotal	1	33%	2	67%					3	100%
Recreación y Deporte										
Escuelas Deportivas Privadas			4	100%	2	100%			6	100%
Subtotal			4	67%	2	33%			6	100%
Administración Pública										
Presidencia Municipal			1	33%					1	33%
Edificio Tesorería			1	33%					1	33%
Palacio de Justicia			1	33%					1	33%
Subtotal			3	100%					3	100%
Total	21	12%	131	73%	27	15%			179	100%

Tabla. Equipamiento Urbano



2.5.8. Imagen Urbana

Dado que Santiago cuenta con los atributos naturales, culturales y de infraestructura para atraer población turística que ha permitido crear con una imagen urbana merecedora de considerarlo como Pueblo Mágico. En términos de imagen urbana, es posible que esta imagen sea orientada por el centro histórico de Santiago.

La realidad es que dado que el Centro de Población, territorialmente hablando, es mucho más que el Centro Histórico, porque existen tres zonas claramente diferenciadas a lo largo de la Carretera Nacional además del Centro Histórico, como lo son al Norte; la Presa de la Boca y el Cercado al centro; así como en San Pedro al Sur; además de la zona ubicada aguas debajo de la cortina de la presa de la Boca.

En la primera se caracteriza por contar con zona comercial a lo largo de la carretera y fraccionamientos residenciales con valor de terreno, ubicados en la parte baja de montaña y que cuentan con vistas panorámicas que son demandadas para la construcción de viviendas residenciales, generalmente para gente que trabaja en la Zona Metropolitana de Monterrey.

En el Centro, la Presa de la Boca y el Cercado, que son un destino turístico de fin de semana, en la primera con casas de campo residenciales e instalaciones turísticas ubicados ambos en los caminos que bordean la presa, lo cual permite que algunas casas y restaurantes puedan tener acceso al cuerpo de agua, a la vez que en la carretera nacional en la zona de los Cavazos se ubiquen comercios de artesanía y restaurantes; mientras que en el Cercado cuenta con un centro comercial, bancos y vivienda de los habitantes de Santiago, así como casas de campo a lo largo del Camino a la Montaña que cruza por el paraje “Cola de Caballo”.

En la Zona Sur el área de San Pedro y el área conocida como el Álamo, con una identidad propia de las zonas habitacionales para los pobladores de Santiago.

Por su parte, en la Zona de la Boca, el territorio municipal ubicado al lado Oriente de la Sierra Cerro de la Silla, aguas debajo de la cortina difícilmente se le identifica como parte del municipio de Santiago, debido a la barrera física que constituye la Sierra, sin embargo cuenta con corredores de alto impacto que crearan una zona comercial a futuro que impulsara el crecimiento de un nuevo centro de población en el Municipio, equipándola con toda la infraestructura y servicios necesarios.

Las imágenes urbanas más contrapuestas corresponden a la del Centro Histórico y la Presa de la Boca, dado que el primero está bien conservado y limpio mientras que el segundo se depositan 200 toneladas de basura que generan 60 mil visitantes los fines de semana además de baches en los caminos, grafiti y tráfico en exceso.

Considerando que “el todo”, (que corresponde al Centro de Población), debe ser más que “la suma de las partes” (que son las cuatro zonas mencionadas más el área del Centro Histórico) el Centro de Población de Santiago debe tener una identidad común, compuesta por las identidades de cada una de las zonas. Esta identidad propia del Centro de Población se convertirá en el insumo para construir la imagen objetivo a la que se quiera llegar con la implementación de este Programa de Centro de Población.

Por tanto, aun cuando cada una de las zonas, en forma separada, ofrezca una imagen urbana diferente, misma que dará una identidad de barrio a cada una de las Congregaciones, es necesario que en conjunto el Centro de Población de Santiago tenga también una identidad propia tanto como municipio específico, como destino turístico estatal y nacional.

2.5.9. Modelo de ciudad y traza urbano.

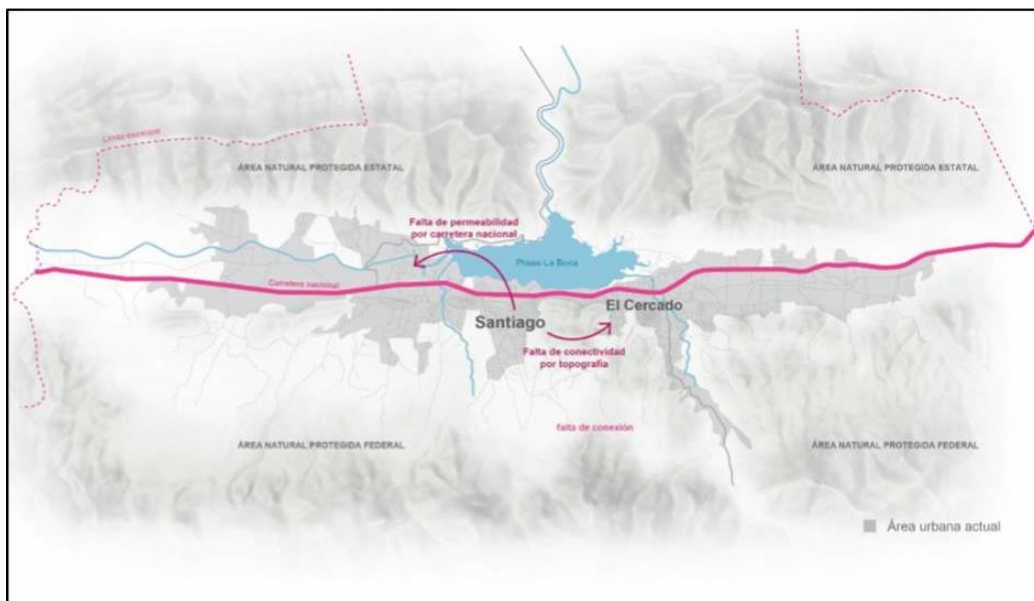
El Centro de Población de Santiago presenta un modelo de crecimiento urbano denominado “Lineal”

Aun cuando este modelo de organización de la ciudad fue diseñado para unir de forma progresiva diferentes núcleos urbanos por medio de una avenida principal con parcelas urbanizadas a ambos costados, en el caso de Santiago se dio en

forma espontánea en función del comercio que se generó a lo largo de la Carretera Nacional en un tramo aproximado de 30 kms., inicialmente por el flujo de tráfico de la carretera federal 85 ya que originalmente se construyó para conectar a la Ciudad de México con la frontera de los EE.UU por Nuevo Laredo, Tamaulipas. Siendo además la ruta original de la llamada Carretera Interamericana o Carretera Panamericana. Esto impulsó localidades como el Cercado, o paraderos de transporte como el conocido como “El Álamo”.

Posteriormente, con la construcción de la Presa de la Boca en el entronque del camino a la cortina y al municipio de Juárez, se generó una zona comercial en los Cavazos.

Estas dos obras de construcción impactaron profundamente la estructura urbana del Centro de Población, especialmente la carretera federal 85 al convertirse en Autopista con altas velocidades y gran flujo vehicular se constituyó como una barrera física que ha segregado a la población de ambos lados de la Autopista, generando dos modelos de ocupación del suelo muy diferentes; por su parte, la construcción de la Presa ha impedido que se desarrollen proyectos viales de conectividad intramunicipal entre las áreas del lado oriente y Poniente de la Sierra Cerro de La Silla.



Mapa 7. Santiago, Modelo de Ciudad Lineal

En cuanto a la traza urbana, como elemento fundamental de la morfología urbana, es generada por las vías y redes de circulación del municipio. El Centro de Población ha seguido un patrón urbano que obedece a la orografía del municipio. Asimismo coexistan dos tipos de traza, la derivada del crecimiento histórico de la cabecera municipal y el ocasionado por la construcción de fraccionamientos en años recientes. En primer caso la construcción de vialidades sigue una determinada curva de nivel que generalmente va en el sentido Norte-Sur, en el caso de los fraccionamientos corresponde a avenidas y calles que buscan el tener acceso desde la Carretera Nacional lo cual genera sentido Oriente-Poniente, pero que se han dado en forma aislada, sin conexión Norte-Sur, entre ellas.

Esta doble situación ha provocado tanto una falta de permeabilidad entre ambos lados de la carretera, como la falta de conectividad Norte-Sur debido a la topografía del terreno.

2.5.10. Alternativas de Crecimiento Urbano

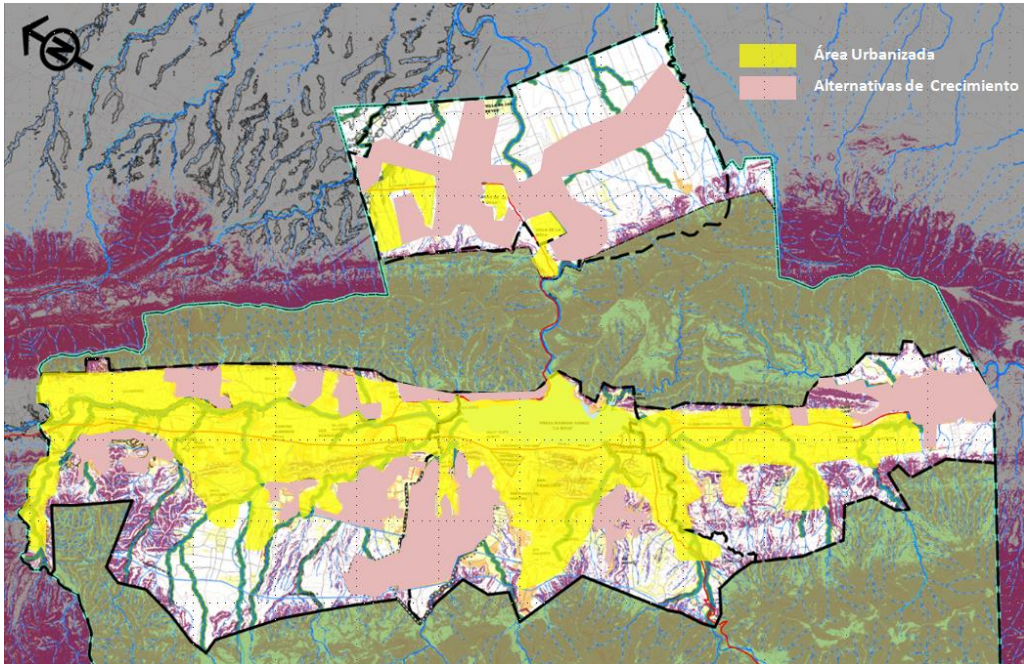
El propósito de la definición de este apartado es determinar en función del diagnóstico de los medios natural y construido cual es la mejor opción de crecimiento urbano, de acuerdo con el resultado obtenido en el diagnóstico considerando las restricciones del suelo, disponibilidad de infraestructura y los objetivos planteados por la comunidad.

En el Centro de Población de Santiago se presentan restricciones del medio natural producidas por la orografía del área de estudio, ya que como se mencionó el área urbana se ubica en un valle formado por dos Sierras: la Madre y la Cerro de la Silla, al Oriente y Poniente del mismo respectivamente, por lo que existen en ellas pendientes topográficas mayores de 45% que hacen que ciertas zonas no sean aptas para el desarrollo urbano, además de que existe una legislación en materia ambiental que delimita las áreas naturales protegidas para estas Sierras que son colindantes con el área de estudio.

Otra restricción son los límites territoriales del municipio de Santiago con los municipios de Monterrey al Norte, Allende al Sur, y Juárez al Poniente.

Estos dos tipos de restricciones hacen que las alternativas de crecimiento urbano sean básicamente:

1. Al Oriente del área urbanizada hacia la Sierra Madre hasta los límites del Parque Nacional Cumbres de Monterrey, que en su carácter de Área Natural Protegida y su colindancia con el Centro de Población, deberá considerarse una franja separadora de amortiguamiento de al menos 15 metros de ancho a lo largo de la colindancia con el Área Natural Protegida, de acuerdo con el Artículo 334, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
2. Es de hacer notar que en el área urbanizada hay zonas aptas para el desarrollo urbano, formadas por terrenos baldíos, los cuales cuentan con algunos cerros aislados que tienen pendientes mayores a 45%, en esos cerros se debe restringir el desarrollo urbano, ya que la legislación estatal en la materia lo impide.
3. Hacia los lados Oriente y Poniente de la Sierra Cerro de la Silla, en el Oriente hasta sus límites del área natural protegida Sierra de la Silla, y hacia el Poniente hasta los límites municipales de Santiago con Juárez, siendo esta última una buena alternativa para el crecimiento urbano.
4. Al Sur en la Congregación Margaritas se dan dos alternativas de crecimiento en ambos lados de la Carretera Nacional. Estas dos opciones están delimitadas por el área urbana aledaña a la Carretera, las respectivas áreas naturales protegidas de las dos Sierras y los límites municipales con Allende.



Mapa 8. Alternativas de Crecimiento

FABRICA "EL PORVENIR"
FUNDADA EN 1871

3. DIAGNOSTICO-PRONOSTICO INTEGRADO

3.1 APTITUD TERRITORIAL

En base a las alternativas para el crecimiento del Centro de Población presentadas, que definió las mejores opciones de crecimiento urbano del Centro de Población, considerando las restricciones del medio natural producidas por la orografía del área de estudio, es el valle formado por las Sierras “Madre” y “Cerro de La Silla” hasta la delimitación de las áreas naturales protegidas en el sentido Oriente-Poniente y a lo largo de la Carretera Nacional en el sentido Norte-Sur de los límites con el municipio de Monterrey al Norte y con el Municipio de Allende al Sur; así mismo al Oriente de la Sierra de Cerro de la Silla desde la delimitación del área natural protegida, hasta los límites con el municipio de Juárez.

Asimismo, dado que al interior del área urbana existen predios sin urbanizar, solo se considerarán aptos para el desarrollo urbano aquellos que tengan pendientes menores a 45%, ya que este tipo de predios dada su pendiente, cuentan con cerros en los cuales se debe restringir el crecimiento, ya que la legislación estatal así lo establece.

3.2 ESTRUCTURA URBANA

El objetivo de este apartado es identificar los componentes del desarrollo urbano que permitirán ordenar mediante regulaciones urbanas el crecimiento del Centro de Población. En nuestro caso, consideraremos cinco tipos de componentes urbanos que se dan en el área urbana de Santiago: 1. el modelo de ciudad; 2. Las vialidades primarias; 3. Las concentraciones comerciales; 4 La imagen urbana; y las congregaciones en que se ha subdividido el municipio para fines administrativos. Estos últimos bien pueden categorizarse en términos de estructura urbana como “Barrios”.

MODELO DE CIUDAD. Como se mencionó en el diagnóstico, el Centro de Población de Santiago presenta un modelo de crecimiento urbano denominado “Lineal” propiciado por la Carretera Nacional, en un tramo aproximado de 30 kms., e impulsado por el comercio en las localidades de los Cavazos y el Cercado, o paraderos de transporte como lo es el lugar conocido como “El Álamo”.

VIALIDAD PRIMARIA. Está constituida por la Carretera Federal 85, o Carretera Nacional como también se le conoce y que cruza el territorio municipal en el sentido Norte-Sur; La Carretera Libre Estatal 35, que va del entronque con la Carretera Nacional en Los Cavazos, hacia los municipios de Juárez y Cadereyta, bordeando las partes Norte y Oriente de la Presa de La Boca; y el camino a la Cola de Caballo que es el único acceso a la Zona de Montaña, constituyen de un gran destino turístico de la Zona Metropolitana de Monterrey.

CONCENTRACIONES COMERCIALES. Se observan tres concentraciones importantes: El Centro Histórico, en el centro urbano de Santiago; Los Cavazos y el Cercado sobre la Carretera Nacional, al Norte y Sur de la Presa de la Boca.

IMAGEN URBANA. De acuerdo con el diagnostico de imagen urbana existen cuatro zonas claramente diferenciadas: Los Cavazos al Norte; el Centro Histórico, la Presa de la Boca y el Cercado al Centro; San Pedro y las Margaritas al Sur; además de la zona ubicada aguas debajo de la cortina de la presa de la Boca.

Cada una con características de Imagen urbana diferentes pero en conjunto puede crear una identidad a Santiago, tanto como municipio específico y como destino turístico estatal y nacional.

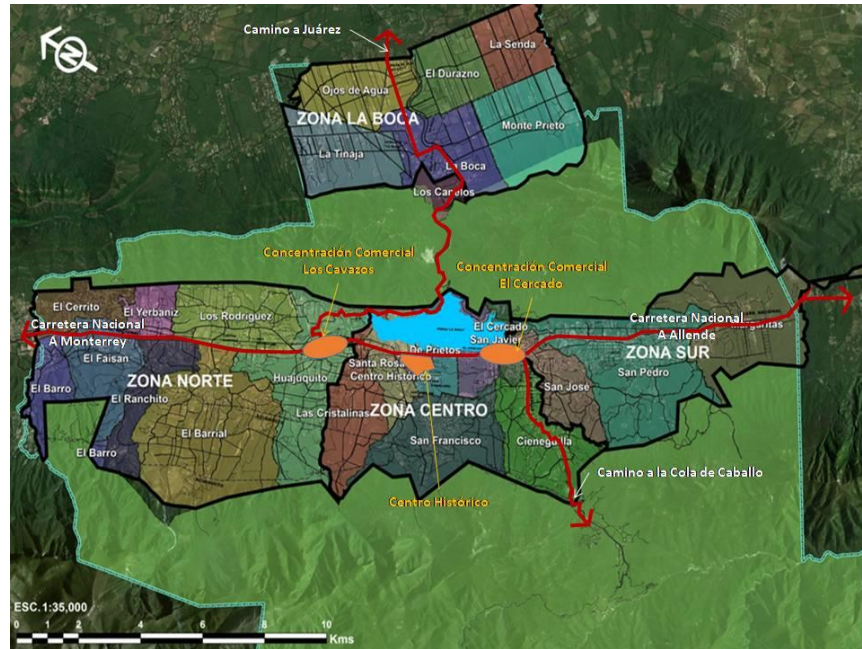
CONGREGACIONES O BARRIOS. El Centro de Población cuenta con 26 congregaciones, agrupadas en cuatro Zonas, que son las siguientes:

Distrito Norte: Cuenta con ocho Congregaciones: El Barro, El Cerrito, El Faisán, El Yerbaníz, El Ranchito, El Barrial, Los Rodríguez, y Huajuquito.

Distrito Centro: Tiene ocho congregaciones: Centro Histórico, Las Cristalinas, Santa Rosalía, De Prietos, El Cercado, San Javier, San Francisco y La Cieneguilla.

Distrito Sur: Con tres congregaciones: San José, San Pedro y Las Margaritas.

Distrito La Boca: Cuenta con siete congregaciones: La Tinaja, Los Canelos, La Boca, Monte Prieto, Ojos de Agua, El Durazno y La Senda.



Mapa 9 Estructura Urbana

Por tanto, la estructura urbana del Centro de Población de Santiago se conforma por cuatro Zonas, que agrupan las 26 congregaciones o Barrios; conectadas por tres vialidades primarias; teniendo como concentraciones comerciales al Cercado y Los Cavazos sobre la Carretera Nacional y el Centro Histórico como núcleo aglutinador de la cultura y la identidad de Santiago.

Esta estructura urbana, será la base para integrar las cuatro Zonas territoriales del Centro de Población, impulsar la conectividad interior y regular los usos y destinos del suelo, de acuerdo con el potencial urbano de cada una de estas Zonas.

3.3. USOS Y DESTINOS

De acuerdo a la legislación urbana estatal, los Usos del Suelo son Habitacional; Comercial; Servicios; Industrial; Agropecuario; Forestal; y Mixto, en el que estarán permitidos los usos habitacionales, comerciales y/o de servicios. En el caso del Centro de Población de Santiago el uso del suelo predominante es el de vivienda 54%, siguiéndole el comercial y el de Servicios 13%, entre estos se incluye el equipamiento; (en algunas Congregaciones, como lo son el Centro Histórico y el Cercado se dan los Usos del Suelo mixto). En el área urbana de Santiago el uso

del suelo industrial es prácticamente inexistente ya que solo ocupa el 0.50%, mientras que agropecuario y forestal no hay en el Centro de Población.

En relación a los destinos del suelo existen: suficientes espacios abiertos y áreas verdes; obras de infraestructura regional como lo es la Presa de la Boca; se cuenta con suficiente equipamiento para educación y la salud, tal como se mencionó en el Diagnostico; y en materia de vialidad cuenta con vialidad primaria regional que fungen como enlaces carreteros interestatales e intermunicipales, vialidades colectoras y subcolectoras que no son suficientes, por lo que son deficientes las conectividades exterior e interior del Centro de Población.

Por tanto, los Usos del Suelo en el Centro de Población de Santiago se orientan principalmente a la vivienda, así como los servicios comerciales y turísticos pero de las cuatro Zonas, definidas para estructurar el área urbana, el uso habitacional se presenta en forma diferente en cada una de ellas, ya que en el Distrito Norte la vivienda es residencial; en el Distrito Centro puede decirse que la vivienda es del tipo Norestense; en el Sur, para segmentos de población de ingresos medios; y la Boca todavía no está definido, ya que es incipiente el nivel de urbanización.



4. PRONOSTICO

4.1. DEMOGRÁFICO Y SUELO

DEMOGRAFICO. Las proyecciones poblacionales, son un referente importante de proyección para la planeación del desarrollo a mediano y largo plazos; se basan en crecimientos históricos, a partir de las proyecciones planteadas por el Consejo Nacional de Población, (CONAPO). Para un horizonte de planeación que llega al 2050, se presentan tres escenarios que pueden puede cambiar dependiendo de las políticas que se decidan adoptar. De esta forma, el escenario A corresponde a una tasa de crecimiento que inicia al 6% y se va reduciendo llegar al 2050 con una tasa de crecimiento del 2%; En el escenario B, muestra la alternativa donde la población crece a una tasa de crecimiento del 8%; mientras que el escenario C, crecería a una tasa de crecimiento del 11% del 2020 al 2025, los siguientes años la tasa de crecimiento se reduciría al 10%.

Años	Escenarios		
	Santiago A	Santiago B	Santiago C
2010			
Total	40,469	40,469	40,469
2015			
Total	43,471	43,548	43,548
Tasa de Crecimiento	--	--	--
Periodo	3,002	3,002	3,002
2020 - 2025			
Inicial	46,473	46,473	46,473
Tasa de Crecimiento	6%	6%	10%
Periodo	2,788	2,788	4,647
2025 - 2030			
Inicial	49,261	49,261	51,120
Tasa de Crecimiento	5%	6%	12%
Periodo	2,463	2,956	6,134
2030 - 2035			
Inicial	51,724	52,217	57,255
Tasa de Crecimiento	4%	6%	14%
Periodo	2,069	3,133	8,016
2035 - 2040			
Inicial	53,793	55,350	65,270
Tasa de Crecimiento	3%	6%	16%
Periodo	1,614	3,321	10,443
2040 - 2050			
Inicial	55,407	58,671	75,714
Tasa de Crecimiento	2%	6%	18%
Periodo	1,108	3,520	13,628
Final del Horizonte de Planeación	56,515	62,191	89,342

Tabla 12. Escenarios de crecimiento poblacional, 2010- 2050
Fuente: CONAPO y estimaciones propias.

SUELO. La zona urbana de Santiago ocupa actualmente una superficie de 4,361 Has., con una población de 36,840 Habs., acorde a los datos censales de 2010. De esto se deriva una densidad bruta promedio de 8.28 habitantes por hectárea. Considerando solamente las 3,302 hectáreas de suelo de vivienda se tendría una

densidad de 11.15 habitantes por hectárea considerando solo el uso de suelo habitacional.

Del total de la superficie urbana de Santiago, el 54.32% corresponde al uso habitacional, el 11.68% al comercial y de servicios, el 0.46% al uso industrial, el 1.11% lo ocupan los equipamientos de salud y de educación, el 1.86% se distribuye en áreas deportivas y áreas verdes, el 19.95% corresponde a predios baldíos, y el 10.62% lo ocupa la vialidad.

Al igual que las proyecciones de población que menciona tres escenarios, uno donde la tasa de crecimiento se va reduciendo conforme avanza el horizonte de planeación, otro que se mantiene constante y un tercero en el cual la tasa de crecimiento crece a un ritmo muy alto. Se utilizarán los mismos criterios para proyectar el uso del suelo actual del Centro de Población, para determinar el suelo requerido en un horizonte de tiempo al 2050.

El escenario A corresponde a una tasa de crecimiento del 6% reduciéndose paulatinamente hasta llegar a un 2% en el largo plazo; La cantidad adicional de suelo que actualmente ocupa área urbana sería de 961 hectáreas.

Uso Actual del Suelo	Proyecciones																							
	2020		2025		2030		2040		2050		2020		2025		2030		2040		2050					
	Has.	%	Crecimiento	Total Area Urbana	%	Crecimiento	Total Area Urbana	%	Crecimiento	Total Area Urbana	%	Crecimiento	Total Area Urbana	%	Crecimiento	Total Area Urbana	%	Crecimiento	Total Area Urbana	%	Crecimiento	Total Area Urbana		
Habitacional	3,302.31	6%	198.14	3,500.45	5%	175.02	3,675.47	4%	147.02	3,822.49	3%	114.67	3,937.16	2%	78.74	4,015.91								
Comercial y Servicios	519.62	6%	31.18	550.80	5%	27.54	578.34	4%	23.13	601.47	3%	18.04	619.51	2%	12.39	631.90								
Industrial	20.55	6%	1.23	21.78	5%	1.09	22.87	4%	0.91	23.79	3%	0.71	24.50	2%	0.49	24.99								
Educación	41.76	6%	2.51	44.27	5%	2.21	46.48	4%	1.86	48.34	3%	1.45	49.79	2%	1.00	50.78								
Salud	6.93	6%	0.42	7.35	5%	0.37	7.71	4%	0.31	8.02	3%	0.24	8.26	2%	0.17	8.43								
Deportes y Áreas verdes	82.83	6%	4.97	87.80	5%	4.39	92.19	4%	3.69	95.88	3%	2.88	98.75	2%	1.98	100.73								
Vialidad	472.32	6%	28.34	500.66	5%	25.03	525.69	4%	21.03	546.72	3%	16.40	563.12	2%	11.26	574.38								
Total	4,446.32	6%	266.78	4,713.10	5%	235.65	4,948.75	4%	197.95	5,146.70	3%	154.40	5,301.11	2%	106.02	5,407.13								

Tabla 13. Proyecciones de Uso del Suelo Escenario "A" 2020-2050

Dado que la población esperada en este escenario es de 56,515 habitantes, tendríamos para el 2050 de densidad bruta 10.38 habitantes por hectárea.

Por su parte, el escenario B, muestra la alternativa donde la población se mantiene en una tasa de crecimiento constante del 6%, a todo lo largo del horizonte de planeación; y se requeriría una cantidad de 1504 hectáreas, adicionales a las que actualmente tiene el área urbana

Uso Actual del Suelo		Proyecciones														
		2020			2025			2030			2040			2040		
		Usos del suelo	Has.	%	Crecimiento	Total Area Urbana	%	Crecimiento	Total Area Urbana	%	Crecimiento	Total Area Urbana	%	Crecimiento	Total Area Urbana	%	Crecimiento	Total Area Urbana
Has.	Has.			Has.			Has.			Has.			Has.			Has.
Habitacional	3,302.31	6%	198.14	3,500.45	6%	210.03	3,710.48	6%	222.63	3,933.10	6%	235.99	4,169.09	6%	250.15	4,419.24
Comercial y Servicios	519.62	6%	31.18	550.80	6%	33.05	583.85	6%	35.03	618.88	6%	37.13	656.01	6%	39.36	695.37
Industrial	20.55	6%	1.23	21.78	6%	1.31	23.09	6%	1.39	24.48	6%	1.47	25.94	6%	1.56	27.50
Educación	41.76	6%	2.51	44.27	6%	2.66	46.92	6%	2.82	49.74	6%	2.98	52.72	6%	3.16	55.88
Salud	6.93	6%	0.42	7.35	6%	0.44	7.79	6%	0.47	8.25	6%	0.50	8.75	6%	0.52	9.27
Deportes y Áreas verdes	82.83	6%	4.97	87.80	6%	5.27	93.07	6%	5.58	98.65	6%	5.92	104.57	6%	6.27	110.85
Vialidad	472.32	6%	28.34	500.66	6%	30.04	530.70	6%	31.84	562.54	6%	33.75	596.29	6%	35.78	632.07
Total	4,446.32	6%	266.78	4,713.10	6%	282.79	4,995.89	6%	299.75	5,295.64	6%	317.74	5,613.38	6%	336.80	5,950.18

Tabla 14. Proyecciones de Uso del Suelo Escenario "B" 2020-2050

Siendo la población esperada en este escenario de 62,191 habitantes, para el 2050 tendríamos una densidad bruta 10.45 habitantes por hectárea.

Mientras que el escenario C, crecería a una tasa de crecimiento que va del 10% en el 2020 al 18% para el 2050 y se requeriría una cantidad adicional de 4, 101 hectáreas a las que actualmente tiene el área urbana.

Escenario C:

Uso Actual del Suelo		Proyecciones														
		2020			2025			2030			2040			2050		
		Usos del suelo	Has.	%	Crecimiento	Total Area Urbana	%	Crecimiento	Total Area Urbana	%	Crecimiento	Total Area Urbana	%	Crecimiento	Total Area Urbana	%	Crecimiento	Total Area Urbana
Has.	Has.			Has.			Has.			Has.			Has.			Has.
Habitacional	3,302.31	10%	330.23	3,632.54	12%	435.90	4,068.45	14%	569.58	4,638.03	16%	742.08	5,380.11	18%	968.42	6,348.53
Comercial y Servicios	519.62	10%	51.96	571.58	12%	68.59	640.17	14%	89.62	729.80	16%	116.77	846.56	18%	152.38	998.94
Industrial	20.55	10%	2.06	22.61	12%	2.71	25.32	14%	3.54	28.86	16%	4.62	33.48	18%	6.03	39.51
Educación	41.76	10%	4.18	45.94	12%	5.51	51.45	14%	7.20	58.65	16%	9.38	68.04	18%	12.25	80.28
Salud	6.93	10%	0.69	7.62	12%	0.91	8.54	14%	1.20	9.73	16%	1.56	11.29	18%	2.03	13.32
Deportes y Áreas verdes	82.83	10%	8.28	91.11	12%	10.93	102.05	14%	14.29	116.33	16%	18.61	134.95	18%	24.29	159.24
Vialidad	472.32	10%	47.23	519.55	12%	62.35	581.90	14%	81.47	663.36	16%	106.14	769.50	18%	138.51	908.01
Total	4,446.32	10%	444.63	4,890.95	12%	586.91	5,477.87	14%	766.90	6,244.77	16%	999.16	7,243.93	18%	1,303.91	8,547.84

Tabla 15. Proyecciones de Uso del Suelo Escenario "C" 2020-2050

Considerando la población esperada en este escenario de 89,432 habitantes, tendríamos también para el 2050 de densidad bruta 10.45 habitantes por hectárea.

Dado que, en las proyecciones poblacionales se presentaron tres escenarios de crecimiento y en los tres se mantiene casi la misma densidad bruta de población en general; para fines de planeación lo más recomendable es utilizar el escenario "C", para determinar la cantidad de suelo requerida para el Centro de Población en el largo plazo.

4.2. ESTRATÉGICO (DERIVADO DE FODAS)

FORTALEZAS Y OPORTUNIDADES. Los atractivos turísticos como lo son el Centro histórico, la Presa de la Boca y la Zona de Montaña constituyen elementos que han permitido al presencia de turismo local en aumento y la emergencia de

un posible turismo nacional e internacional, aunado a su cercanía a la Zona y a la disponibilidad de la sociedad civil, el gobierno y la iniciativa privada para impulsar el desarrollo urbano y económico, son fortalezas que aprovechando abren una ventana de oportunidad para que Santiago pueda posicionarse como ciudad detonadora de actividades de nivel regional, generadora de empleos al convertirse en una muy fuerte mejor alternativa turística que pudieran atraer inversiones y nuevos proyectos después de la zona metropolitana de Monterrey.

Otro proyecto a futuro es que en conjunto con dependencias federales se realice un plan parcial de la Zona La Sierra.

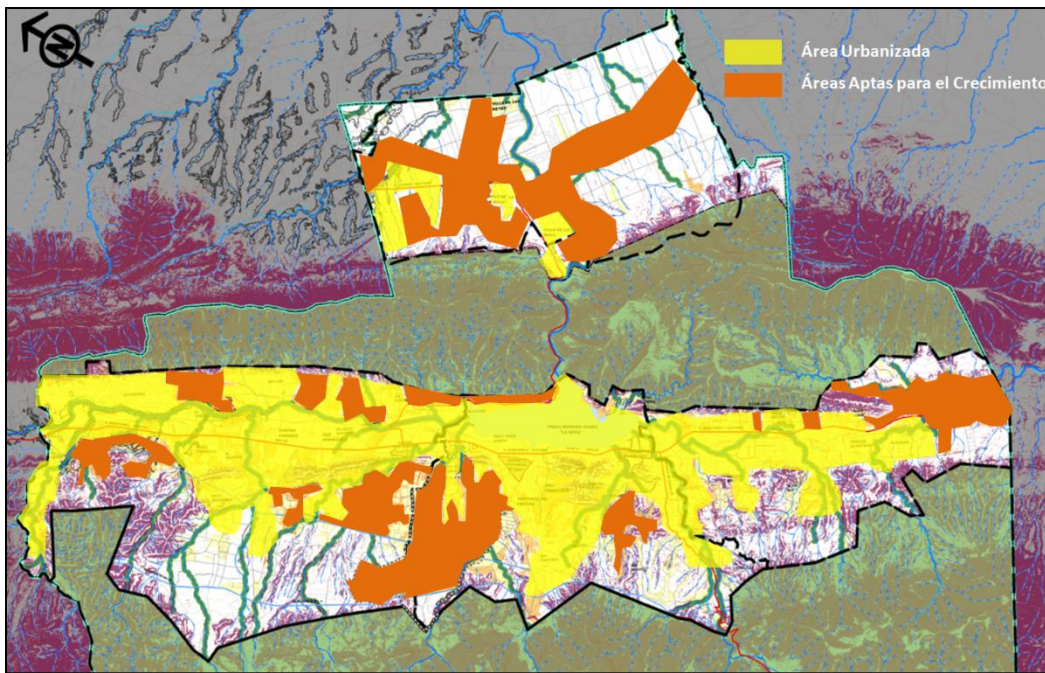
DEBILIDADES Y AMENAZAS. La estructura urbana del Centro de Población que ha seguido un modelo lineal, donde el crecimiento urbano se ha dado a lo largo de la carretera impidiendo la conexión entre el Centro Histórico y la Presa, junto con las diferencias de ingresos de la población de las zonas Norte y Sur que han propiciado que los habitantes no tengan una identidad común, debido tanto a la segmentación de la carretera, como a la falta de una buena conectividad al interior del Centro de Población y también al exterior con el resto del municipio y la región. Estas debilidades internas junto con las amenazas de una crecimiento de la zona urbana en áreas no aptas para el desarrollo urbano, contaminación hacia la presa por aguas negras y residuales, fosas y pozos de los asentamientos ribereños (hoteles, restaurantes, locales comerciales) o la emigración de jóvenes por falta de oportunidades, o la existencia de un sistema de transporte masivo suficiente que limita la movilidad hacia la zona metropolitana, podrían retrasar el desarrollo urbano y económico del Centro de Población si no se toman las medidas adecuadas en respuesta a estas debilidades y amenazas.

4.3. ÁREAS APTAS PARA EL CRECIMIENTO URBANO

De acuerdo con las alternativas de crecimiento, que se determinaron en base a la aptitud del suelo de acuerdo a los análisis del medio natural y de las condicionantes de medio construido, que incluye la definición del área urbana y por consiguiente la disponibilidad de infraestructura existente, se concluyó que el área de estudio si tiene aptitud para el crecimiento urbano, entre las cotas de nivel

de 400 y 900 msnm y que para el año 2050 se requerirán 4,101 has, en el caso más extremo tomando para fines de cálculo el escenario “C” de las proyección de suelo requeridas para el crecimiento.

Asimismo, considerando que el municipio tiene una extensión territorial de 763.8 Kms², que equivale a 76,380 Has. Y que el área de estudio ocupa únicamente el 21% del territorio municipal, que equivale a 16,039 Has., y que para 2050 solo se requerirán 4,100 has. de suelo para el crecimiento urbano del Centro de Población, que representa el 26% del área de estudio; se puede concluir que existe el suficiente suelo apto para implementar una desarrollo urbano ordenado del Centro de Población.



Mapa 10. Áreas Aptas para el Crecimiento

Aun cuando estas áreas son aptas para el desarrollo urbano, deben tomarse en cuenta la restricción de impedir la urbanización en predios con pendientes mayores de 45%. Ya que en estas áreas se encuentran algunos cerros aislados que tienen esa pendiente, por lo que se debe prohibir cualquier tipo de construcción en ellos ya que legislación estatal en la materia lo impide.



5. NORMATIVIDAD

De acuerdo con la Imagen Objetivo que se planteó en el apartado de antecedentes, la estructura urbana del Centro de Población debe contar con una organización espacial y vial que propicie una conectividad interior y exterior para generar una movilidad sustentable, a la vez que permita la pronta respuesta a siniestros o emergencias urbanas, tales como inundaciones ó accidentes de tránsito, que corresponde a respuestas producto de un diseño urbano resiliente.

La infraestructura urbana debe ser la suficiente para dar acceso y valorización de activos culturales y naturales; que sea suficiente para atender a la población local y turística; que permita el manejo y tratamientos de aguas blancas y residuales, que junto con la rehabilitación de cuerpos de agua y acuíferos conviertan a los ríos y arroyos en parques lineales, que funcionen como andadores que conecten plazas y espacios abiertos a fin de transformar el área urbana en un jardín.

Por tanto, El Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Santiago 2018-2050 identifica un objetivo general y ocho objetivos específicos que dan la pauta para la formulación de estrategias de usos y destinos, así como programas y proyectos urbanos y sectoriales.

5.1. OBJETIVOS DEL DESARROLLO URBANO

5.1.1. Objetivo General

Ordenar y regular el desarrollo urbano, que coadyuve a impulsar el bienestar económico y social de la población del Centro de Población de Santiago, Nuevo León, 2018-2050, mediante un crecimiento urbano ordenado y sustentable, implementando estrategias para la adecuada provisión de usos y destinos y reservas territoriales. Éstas en función de la aptitud del medio natural, las demandas de la población, la potencialidad de los recursos naturales e infraestructura para el desarrollo de actividades productivas y la congruencia con las políticas y metas de los niveles superiores de planeación. Así como, orientar en el corto, mediano y largo plazo, las regulaciones para la utilización del suelo urbano, que ejercerán la autoridad y las de la ciudadanía en el ejercicio de su derecho a la ciudad siguiendo las recomendaciones para una nueva agenda

urbana del Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Hábitat), en el marco de respeto a los lineamientos y normatividad urbana de los órdenes municipal, estatal y federal.

5.1.2. Objetivos Específicos

5.1.2.1. Suelo

- Normar y regular el crecimiento urbano para asegurar que la utilización del suelo sea conforme a su vocación o potencialidad.
- Determinar los usos y destinos del suelo permitidos, condicionados y prohibidos en las zonas de conservación.
- Optimizar el uso del suelo previsto para desarrollo urbano ordenado.
- Integrar una propuesta racional de crecimiento del suelo urbano, de acuerdo a las tendencias previstas en el crecimiento poblacional.

5.1.2.2. Vivienda

- Promover la oferta diversificada de vivienda de la calidad que demande la población futura.
- Articular la política de vivienda con las metas de desarrollo urbano del desarrollo urbano del centro de Población.
- Impulsar el mejoramiento continuo de las fachadas en la zona del Centro Histórico.
- Facilitar la construcción de viviendas, con especial atención a las viviendas de interés medio, o social.

5.1.2.3. Movilidad

a) Vialidad

- Definir una estructura vial primaria que integre el futuro crecimiento urbano con la zona actual y el sistema carretero regional
- Mejorar la conectividad exterior de las vialidades del Centro de Población con la vialidad de la Zona Metropolitana de Monterrey.
- Mejorar la conectividad interior implementando una estructura vial secundaria que integre las cuatro zonas del Centro de Población.

- Establecer un sistema de movilidad y conectividad interior, dando preferencia a la circulación de peatones y ciclistas, que integre al municipio de ambos lados de la Carretera Nacional, así como los servicios de equipamiento urbano con las áreas habitacionales.
- Elaborar un sistema de soluciones viales en los principales entronques de caminos con la Carretera Nacional y/o cualquiera de los principales a las zonas.
- Se propondrá la construcción de puentes peatonales en los corredores donde se detecten puntos con Alto Flujo Peatonal, según indiquen los resultados de los estudios previamente realizados.

b) Transporte

- Impulsar el transporte masivo de pasajeros, tipo tren ligero, entre el Centro de Población y la Zona Metropolitana de Monterrey, que desmotive el uso del automóvil entre estas dos áreas urbanas.
- Mejorar la prestación del servicio de transporte público al interior del Centro de Población.
- Fomentar la utilización de medios no motorizados de transporte.

5.1.2.4. Infraestructura y Servicios

- Utilizar la infraestructura como elemento de estructura y fomento para el ordenamiento y crecimiento propuestos para el Centro de Población.
- Prever la infraestructura que demandará el aumento estimado de la población.
- Mantener siempre al 100% la cobertura de la infraestructura y servicios públicos.
- Ampliar las redes de servicios de agua potable y alcantarillado a las colonias y fraccionamientos que carezcan de ellas.
- Cancelar las descargas sanitarias hacia ríos, arroyos y la presa de La Boca.
- Mantener limpios y sin obstrucciones los ríos, arroyos y la presa de La Boca.

5.1.2.5. Equipamiento Urbano

- Dotar a cada uno de las Zonas del equipamiento y servicios requeridos, sobre todo en aquellos sectores donde se acusan mayores déficits de equipamiento urbano.
- Localizar adecuadamente el equipamiento primario y secundario, considerando las Zonas y Congregaciones como factores de equilibrio urbano en la ordenación del territorio.
- Considerar a los estacionamientos de corta y larga estancia como un equipamiento urbano prioritario, especialmente en el Centro Histórico y el camino de acceso a la montaña.
- Dotar de áreas libres para esparcimiento a la población actual y futura, con áreas verdes y parques lineales a nivel de Barrios en las Congregaciones.

5.1.2.6. Imagen Urbana

- Construir una imagen urbana del Centro de Población como emblemático del ecoturismo y los Pueblos Mágicos, que dé identidad a los habitantes de Santiago.
- Preservación de la identidad Norestense, con 272 años de historia y activos culturales íconos de nuestra arquitectura regional.
- Impulsar la imagen real de mejor destino ecoturístico de México y el mejor lugar para vivir de Nuevo León.
- Que sea conocido por ser un Santiago familiar, su identidad natural, su cultura y tradición, así como un vecino amigable de la Zona Metropolitana de Monterrey en la conservación del Cañón del Huajuco.
- Una ciudad promotora de la cultura de corresponsabilidad cívica y social.

5.1.2.7. Planeación del Desarrollo Urbano

- Establecer la planeación del desarrollo urbano como proceso permanente para ordenar el crecimiento urbano.
- Definir los componentes de desarrollo urbano prioritarios (suelo, equipamiento urbano, infraestructura, etc.) y la naturaleza de su tratamiento para implementarlos.
- Conservar, restaurar, proteger y revitalizar el casco histórico del municipio de Santiago.
- Promover y capitalizar el patrimonio turístico, recreativo y paisajístico del municipio de Santiago
- Conservar, mejorar, proteger y preservar las áreas con valor ambiental.
- Impulsar la participación de los ciudadanos en la toma de decisiones y la solución de los problemas urbanos.

5.2 CRITERIOS DE DESARROLLO URBANO ADOPTADOS

Los criterios de desarrollo urbano tienen el propósito de articular las normas y estrategias a implementar con la realidad actual, identificada en el diagnóstico con la imagen objetivo que se busca implementar. Por tal razón los componentes del desarrollo urbano que se adoptarán como criterios para formular las estrategias del Programa del Centro de Población son: El Suelo, la Actividad Económica Predominante, su Conectividad, y la Imagen Urbana.

5.2.1. Suelo Urbano

Con base a las proyecciones poblacionales, se presentaron tres escenarios formulados cada uno de ellos en función de tasas de crecimientos diferentes, en el primero se reduce; en el segundo se mantiene constante y en el tercero aumenta paulatinamente a un ritmo muy alto conforme avanza el horizonte de planeación. En razón de que en los tres escenarios se mantiene la misma densidad de 10.45 habitantes por hectárea, similar a que se tiene actualmente, pero en el tercer escenario, el “C” el crecimiento poblacional es más extremo y por tanto se requiere mayor cantidad de suelo urbano para cubrir la demanda en el 2050, que

es de una cantidad adicional de 4,100 hectáreas, se utilizará este escenario como criterio de desarrollo adoptado.

Es de hacer notar que el área urbana cubre una extensión de 4,361.00 hectáreas y el suelo requerido en el 2050 es 4,100 hectáreas, prácticamente corresponde a una cantidad de suelo igual al área urbana actual, pero no quiere decir que se duplicará la mancha urbana, ya que hay muchos terrenos baldíos al interior de dicha mancha que no se han incorporado al desarrollo, así mismo existe gran cantidad de suelo en la Zona La Boca, aguas abajo de la cortina de la presa.

Además, considerando el área de estudio es de 16,039 Has., de la mayor parte de ese territorio con áreas aptas para el crecimiento urbano, el área urbana actual de 444,7 corresponde al 28% de esa superficie y que en 2050 se requerirán 4,100 Has., de suelo para el crecimiento urbano que equivale al 26% de la superficie del área de estudio, queda de reserva territorial el 46% del suelo del área de estudio, la cual solo podrá ser incorporada al desarrollo urbano después del 2050.

5.2.2. Actividad Económica Predominante

Como atractivo turístico que es, el Centro de Población ya cuenta con una pintoresca zona histórica, un atractivo natural en las cascadas de la Cola de Caballo y las amenidades que se ofrecen en las riberas de la Presa la Boca; además considerando que uno de los temas de interés y a la vez retos que enfrenta el presente Programa es que el municipio tendrá que guiar su crecimiento urbano desde la perspectiva de la sustentabilidad mediante un objetivo de crecimiento económico. Para lograr el bienestar de sus habitantes se debe recurrir a su actividad económica más fuerte y dinámica que es el turismo. Por ello, un importante criterio de desarrollo urbano que se adopta para determinar las estrategias de planeación es el impulso a ecoturismo, las áreas recreativas en ríos ó arroyos y cuerpos de agua, y el turismo cultural en respuesta a su categoría de Pueblo Mágico.

5.2.3. Conectividad

Partiendo de los hechos de que el modelo de ciudad lineal del área urbana a lo largo de la Carretera Federal 85, o Carretera Nacional, solo permite la conectividad exterior del Centro de Población en los sentidos Norte y Sur, con la Zona Metropolitana de Monterrey y con el Municipio de Allende respectivamente y hacia el Oriente la Carretera Libre Estatal 35, con los municipios de Juárez y Cadereyta; mientras que en materia de conectividad interior no están enlazadas las cuatro zonas urbanas que componen el Centro de Población, el criterio de desarrollo urbano que se adopta respecto a la conectividad, dividida en exterior e interiores son los siguientes: Exterior, se debe impulsar un sistema de transporte masivo que conecte al Centro de Población con la Zona Metropolitana de Monterrey, a fin de quitar carga vehicular a la Carretera Nacional, ya que está a punto de saturación; Interior, mejorar e incrementar la vialidad existente entre la Zona Centro y la Zona la Boca en el sentido Oriente-Poniente, así como la integración de las Zona Norte Centro y Sur con vialidades secundarias.

5.2.4. Imagen Urbana

Considerando que actualmente está diferenciada la imagen urbana teniendo una distinta para cada una de las zonas del Centro de Población, es un criterio de desarrollo urbano a adoptar construir una imagen urbana común, en base a los componentes de desarrollo urbano como lo son: las vialidades secundarias para integrar las cuatro zonas; el equipamiento urbano en lo que respecta a plazas ó jardines integrados con ríos y arroyos en forma de parques lineales, cuando sea posible; la conservación del patrimonio histórico; y una reglamentación de baja densidad en la ocupación del suelo y las alturas de las nuevas edificaciones que los integre al entorno natural, con objeto de que en conjunto se pueda crear una identidad a Santiago, tanto como municipio específico como destino turístico estatal y nacional.



6. POLÍTICAS PARA EL DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE

Las políticas para el desarrollo urbano sustentable se derivan de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, con el propósito de normar los procesos de conservación, mejoramiento y crecimiento previstos para el Centro de Población, los cuales servirán de guía en la formulación de estrategias para el desarrollo de los componentes que integran la estructura urbana futura.

De acuerdo con el Artículo 86 de dicha Ley, los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población “son los instrumentos que integran el conjunto de disposiciones y normas para ordenar y regular su zonificación, reservas, usos y destinos del suelo y sus compatibilidades, las especificaciones de las densidades de población, construcción y ocupación, que tiendan a mejorar el funcionamiento y organización de sus áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como establecer las bases para la programación de acciones, obras y servicios”.

A fin de cumplir con dicho ordenamiento, estableceremos para este Programa las acciones públicas para el desarrollo urbano denominadas Políticas, que son las siguientes: de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, de Consolidación, de Conservación Ambiental, de Conservación Patrimonial, de Mejoramiento, de Movilidad y de Destinos. La primera con objeto de organizar el espacio urbano para fines de delimitación de ámbitos territoriales con cierta identidad propia; Las políticas de Conservación Ambiental y Patrimonial de Mejoramiento se orientan a regular los usos del suelo; y las de Movilidad y Destinos, sentarán las bases para formular proyectos urbanos que permitan el adecuado funcionamiento urbano del Centro de Población.

6.1 POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

Estas Políticas se derivan y están en congruencia con el artículo 4 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la cual menciona que las políticas públicas en materia de planeación, regulación y gestión de los Asentamientos Humanos y el ordenamiento territorial, deben conducirse con apego a los siguientes principios

entre otros: Fracción I. “Derecho a la ciudad: garantizar a todos los habitantes de un asentamiento humano el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia”; y Fracción II. “Equidad e inclusión: garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades”, por consiguiente las políticas públicas, que se desglosan a continuación y que dan concreción al Desarrollo Urbano del Centro se deberán considerar en lo conducente los postulados enunciados en el artículo 2 de dicha Ley para su aplicación en la regulación urbana, destacándose:

- El fomento de los usos de suelo mixto en todos los sectores urbanos, especialmente en las zonas residenciales donde se promoverán planes maestros de desarrollo en coordinación con las empresas desarrolladoras
- Facilitar la combinación de usos comerciales con usos de vivienda en las áreas urbanas actual y urbanizable.
- Promover la implantación de equipamiento urbano en las congregaciones de las cuatro zonas del Centro de Población.
- Promover y facilitar el Desarrollo Urbano y la edificación en lotes baldíos al interior del área urbana a fin de optimizar el uso de la infraestructura existente y la prestación de servicios públicos.
- Promover espacios públicos de recreación y esparcimiento, parques lineales en arroyos, acequias y bajadas pluviales, así como la arborización en plazas y jardines.

6.2 POLÍTICAS DE CONSOLIDACIÓN

De acuerdo con el Artículo 3. Fracción XIV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se entiende por Consolidación la Política urbana o acciones dirigidas a fortalecer las zonas urbanas existentes con los elementos de infraestructura y equipamiento, que sean necesarios para lograr el equilibrio en la vida urbana, por tanto las Políticas de Consolidación son las Siguietes:

- Fomentar la participación ciudadana en los procesos de decisión para la implementación de las obras y acciones de infraestructura y equipamiento que se realicen en las colonias o zonas próximas a sus residencias
- Generar programas permanentes de mantenimiento de parques, banquetas, pavimentos y todo tipo de espacios públicos
- Involucrar a los propietarios de las viviendas a que participen en el mantenimiento de plazas y jardines
- Organizar a los vecinos en grupos que vigilen la seguridad de las colonias, ofreciendo cursos, adiestramiento y compromisos de vigilancia ciudadana

6.3. POLÍTICAS DE CONSERVACIÓN

Definida en la misma Ley la Conservación como acción tendiente a preservar las zonas con valores históricos y culturales, así como proteger y mantener el equilibrio ecológico en las zonas de servicios ambientales, las políticas públicas en esta materia serán de Conservación Ambiental y Patrimonial.

En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades, conforme a lo siguiente: Los usos y destinos del suelo permitidos, prohibidos y los condicionados, fundamentando los usos y destinos prohibidos y los condicionados, expresados en un documento denominado matriz de compatibilidad; Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;

La densidad de vivienda y edificaciones; y las disposiciones para la protección de los derechos de vías y las zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública.

La Conservación Ambiental será orientada principalmente a los cuerpos de agua, ríos, arroyos y las que se determinen como tales en la zonificación secundaria; y Patrimonial a la Zona Centro en el cual se ubica el Centro Histórico.

6.3.1. Ambiental

Se consideran políticas de Conservación Ambiental las siguientes:

- Cuidar la conservación de los recursos naturales del centro de población, especialmente las Áreas Naturales Protegidas Colindantes al Centro de Población haciendo especial énfasis en el Artículo 334 de la Ley en la materia, estableciendo franjas separadoras de amortiguamiento en las colindancias entre el Centro de Población y las Áreas Naturales Protegidas.
- La protección y cuidado de las áreas de preservación ecológica del Centro de Población, atendiendo con especial atención los arroyos y acequias que se constituyen en descargas pluviales de la Sierra.
- Garantizar el manejo y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, especialmente en las actividades económicas orientadas al turismo ecológico o ecoturismo.
- Concientizar a la población sobre la necesidad de cuidar el medio ambiente, como contribución a las medidas que se están tomando globalmente para contrarrestar el cambio climático mediante la promoción de la educación ambiental

6.3.2. Patrimonial

Son Políticas de Conservación Patrimonial:

- Las acciones urbanas y arquitectónicas a realizar para fomentar el turismo, sustentadas en la declaratoria del centro histórico de Santiago, como Pueblo Mágico.

- La reglamentación de anuncios para los comercios y centros de trabajo que se establezcan en la zona de conservación histórica.
- Contar con un inventario de edificios con valor histórico, arquitectónico y cultural del Centro de Población, además de los del Centro Histórico.
- Impulsar el mantenimiento de fachadas de inmuebles de los Centros Históricos de Santiago y el Cercado, así como el acondicionamiento de edificios con valor histórico para que puedan ser aprovechados para fines diversos.
- El diseño de mobiliario urbano que incluya arbotantes bancas, barandales, pavimentos de banquetas y estampado de vialidades.
- La participación ciudadana en la conservación de edificios históricos y artísticos.

6.3.3. Cultural

Dado que la Política de Estructura Urbana planteada se sustenta en una organización espacial constituida por cuatro zonas específicas, las cuales se subdividen en Congregaciones, mismas que tienen un antecedente histórico muy importante ya que en su fundación dieron pie a una serie de pequeños centros históricos que conformaron un entramado y contribuyen a dar identidad al Centro de Población de Santiago en su conjunto. Por lo que cada uno de los Centros de las Congregaciones tiene un valor histórico y cultural, el cual deberá ser conservado de acuerdo con las Políticas de Conservación Cultural que son las siguientes:

- La compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo en zonas de Conservación Cultural, tanto para Corredores definidos por su impacto como Alto, Medio y Bajo, como para las Zonas Norte, Centro, Sur y la Boca.
- Los fraccionamientos autorizados ubicados en las Zonas de Conservación serán considerados como zonas de conservación ambiental.

- La sugerencia de número de cajones de estacionamiento que se incluye en la Tabla de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo que forma parte de la Zonificación Secundaria de este Programa.

6.4. POLÍTICAS DE CRECIMIENTO

Definido el Crecimiento como política o acción urbana tendiente a ordenar y regular las zonas para la expansión física de los Centros de Población, en aquellas áreas de las Zonas que no se determinen como de conservación, (dado que uno de los objetivos de éste programa es conservar, mejorar, proteger y preservar las áreas con valor ambiental con programas ecológicamente sustentable) “se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad, considerándose igualmente compatibles los servicios públicos y la infraestructura de telecomunicaciones y de radiodifusión”

En cualquier uso de suelo, para zonas urbanizables y no urbanizables se promoverá la mezcla de usos del suelo, integrando las zonas residenciales con usos comerciales, de servicios y los centros de trabajo, para impedir una expansión física desordenada de los centros de población y buscar una adecuada estructura vial y se permitirá la densificación en las edificaciones definida en el apartado de zonificación secundaria, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad urbana.

6.5. POLÍTICAS DE MEJORAMIENTO

Mejoramiento define la política urbana o acción tendiente a reordenar, renovar y dotar de infraestructura, equipamientos y servicios, las zonas de un Centro de Población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas, física o funcionalmente. Por tanto, se determinarán aquellas con carencias de servicios urbanos, equipamiento e infraestructura, o afectadas por algún tipo de

contaminación ambiental, especialmente en cuerpos de agua, ríos y arroyos que deban ser rescatados con fines de integración urbana e impulso turístico.

Las Políticas de Mejoramiento son las siguientes:

- La atención a Colonias Populares en todo lo relativo a infraestructura urbana y social, que impulsen una mejor calidad de vida de la población.
- Impulsar programas de obras de infraestructura, equipamientos y servicios para disminuir las carencias en las zonas con requerimientos de servicios urbanos.
- Establecer cooperativas de auto construcción para la mejora de las viviendas.

6.6. POLÍTICAS DE MOVILIDAD

- Coadyuvar con los Gobiernos Estatal y Federal para el impulso de un sistema de transporte público eficiente que conecte Santiago con la Zona Metropolitana de Monterrey.
- Mejorar la estructura vial actual interna, buscando implementar una conectividad entre las cuatro zonas en que se agrupa el Centro de Población, dando igual importancia al peatón, a la bicicleta y al automóvil.
- Promover el uso de vehículos no-motorizados, en los desplazamientos ciudadanos de corto recorrido, para acudir a los diferentes comercios y equipamientos educativo, recreativo y de salud.

6.7 POLÍTICAS DE DESTINOS

Partiendo de la definición que da la Ley como “los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un Centro de Población” se considerarán como tales los predios utilizados para ese fin en el Centro de Población de Santiago, sin importar el régimen de propiedad de ellos, es decir, sean de propiedad pública o privada. Serán aplicables para:

- El equipamiento urbano como plazas, escuelas, centros de salud; los orientados a la movilidad, como es la vialidad y el transporte;
- Los de infraestructura como lo son derechos de vía para el agua potable y el drenaje, la electricidad, el gas o la telecomunicación.
- Los predios de origen privado que brinden un servicio al público también tendrán que cumplir con la regulación según el tipo de servicio que se preste, lo ubique en la categoría de usos del suelo, por lo que tendrá que cumplir con la regulación que esa categoría requiera para dar el servicio.
- En las áreas de crecimiento y densificación, los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir los servicios, de acuerdo con mecanismos que el gobierno y/o el municipio establecerá para aplicar dicho costo, para ajustar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de usos del suelo;
- En materia de movilidad se consolidará una red coherente de destinos para vialidades primarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, a fin de promover los desplazamientos ciudadanos para acudir a los diferentes comercios y equipamientos educativos, recreativos y de salud, sin que tengan que utilizar vehículos motorizados, sino bicicleta o caminando.

An aerial photograph of a coastal town, likely in a tropical region, showing buildings, roads, and a large body of water. In the background, a large mountain range is visible under a cloudy sky. The image is in grayscale.

7. ESTRATEGIA GENERAL PARA EL CRECIMIENTO URBANO

7.1. ESTRUCTURA DEL SISTEMA URBANO

A fin de estructurar el territorio que ocupa el Centro de Población, este se subdividirá en cuatro Zonas los cuales se definen como “zona territorial resultante de la división del territorio municipal señalada en los planes o programas de desarrollo urbano municipal”, a fin de que en cada una de éstas se definan las zonas de conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento de dicho Centro de Población.

En el caso del presente Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Santiago Nuevo León 2018-2050, se organizó el espacio territorial del Centro de Población en cuatro Zonas que son: Norte, la Centro, Sur y la Boca. En cada una de ellas se agrupan congregaciones que fungen como barrios, para fines de planeación del desarrollo urbano. Estas Zonas se articularon con un sistema de conectividad interior que permiten desarrollar las actividades urbanas con un mejor desempeño.

Cada una de estas Zonas contiene las siguientes congregaciones:

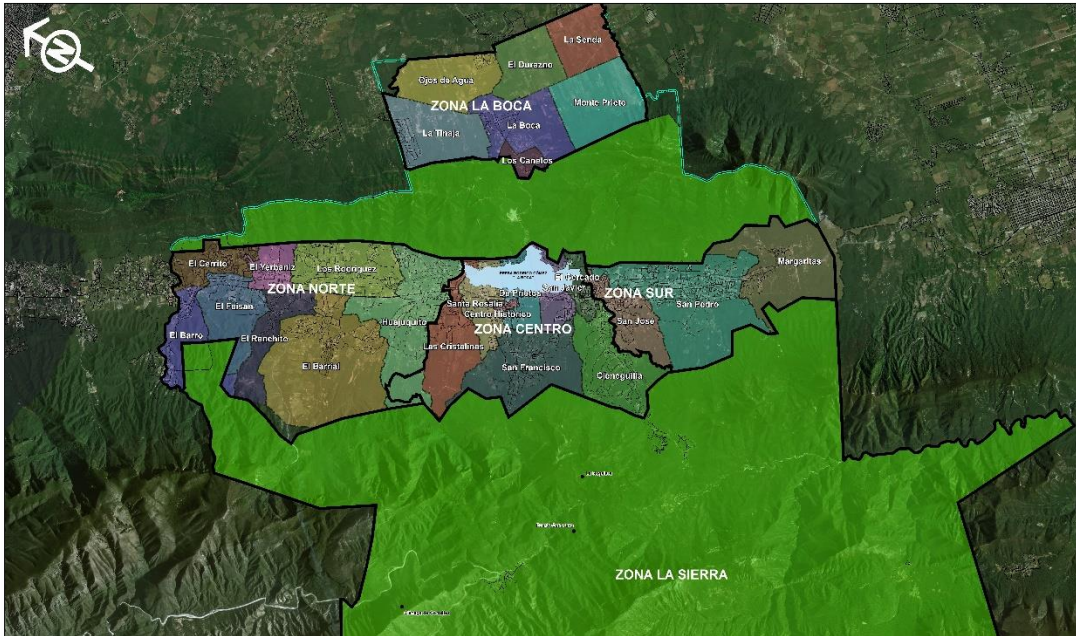
Norte: El Barro, El Cerrito, El Faisán, El Yerbaníz, Los Rodríguez, El Ranchito, El Barrial y El Huajuquito.

Centro: Las Cristalinas, Santa Rosalía, De Prietos, San Francisco, San Javier, El Cercado, La Cieneguilla y Centro Histórico.

Sur: San José, San Pedro y Las Margaritas.

La Boca: La Tinaja, Ojo de Agua, El Durazno, La Boca, La Senda, Monte Prieto y Los Canelos.

Esta organización espacial será la base para definir la Zonificación Primaria para todo el Centro de Población y la Zonificación Secundaria para cada uno de las cuatro Zonas.



Mapa 11. Organización Espacial

7.1.1. Opciones para el Crecimiento del Centro de Población

En los análisis sobre las alternativas de suelo para el crecimiento y la determinación de las áreas aptas, se concluyó que el área de estudio si cuenta con opciones para el crecimiento urbano del Centro de Población, entre las cotas de nivel de 400 y 900 msnm y que para el año 2050 se requerirán 4,100has., pero aun cuando estas áreas son aptas para el desarrollo urbano, de acuerdo con los criterios de desarrollo urbano adoptados, las opciones de crecimiento son principalmente al Poniente del área urbana, hacia la montaña; al Oriente de la Sierra Cerro de la Silla, hacia Juárez y Cadereyta; en menor medida al Sur, hacia Allende.

Es de hacer notar que existen terrenos baldíos al interior de la mancha urbana que no están incorporados al desarrollo urbano, por lo que su urbanización no constituye un crecimiento del área urbana precisamente, pero si deben ser utilizados de acuerdo a la regulación que tenga la Zona, tomando en cuenta la restricción de impedir la urbanización en predios con pendientes mayores de 45%, ya que en algunos de ellos se encuentran algunos cerros aislados que tienen esa

pendiente en los que se debe prohibir cualquier tipo de construcción por la legislación estatal en la materia que lo impide.

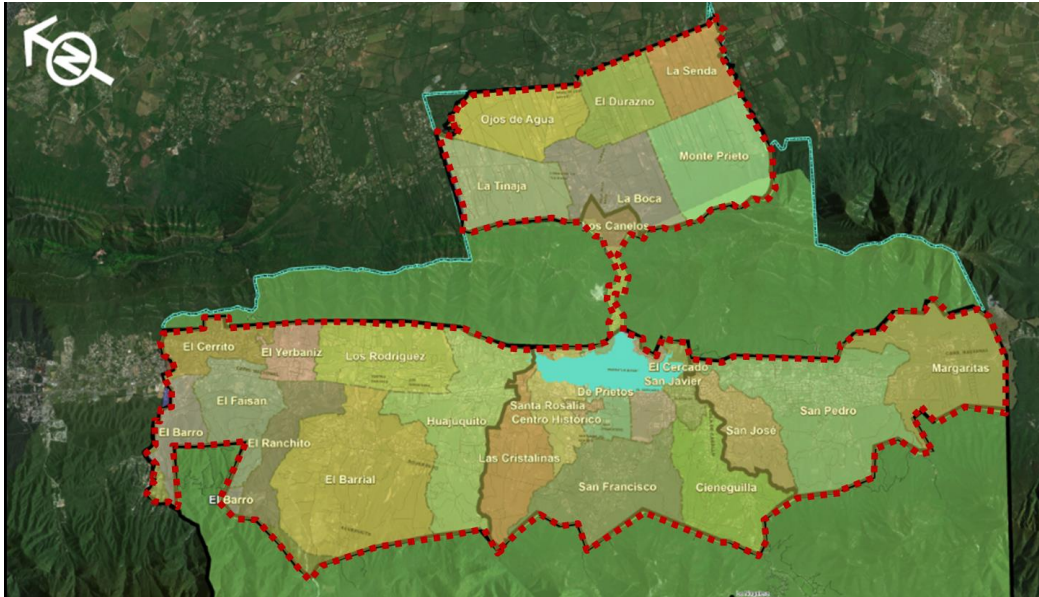
7.1.2 Limite del Centro de Población

Centro de Población comprende solo a una parte del espacio territorial municipal, por lo que a estos dos territorios, el del Centro de Población y el Municipal, corresponden niveles de planeación del desarrollo urbano diferentes, de acuerdo con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

A fin de encauzar correctamente los usos y destinos del suelo, cuidando la correspondencia de ellos con la cobertura de los servicios públicos en el municipio y de responder al sentir de la comunidad, el límite de Centro de Población permite contar con la referencia territorial que impida la incorporación masiva del suelo para la construcción habitacional, el comercio, los servicios o las actividades económicas predominantes, con objeto de ser congruentes con la imagen urbana y visión de ciudad que se desean tener en el futuro.

De acuerdo con el artículo 136, Fracción I, II y III, a los Municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de su territorio, la que deberá establecerse en los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población, en donde las áreas que integran y delimitan los centros de población o Zonificación Primaria se clasifican como sigue: I. Áreas urbanas o urbanizadas; II. Áreas de reserva para el crecimiento urbano o urbanizables; y III. Áreas no urbanizables.

Por ello, en el Mapa 11 se determina con línea punteada en color rojo el Límite de Centro de Población para dar cumplimiento a lo mencionado en el artículo 136. Este Limite comprende el espacio territorial en el que la autoridad municipal ejercerá sus atribuciones para planear y regular la conservación, crecimiento y mejoramiento del Centro de Población de Santiago, Nuevo León.



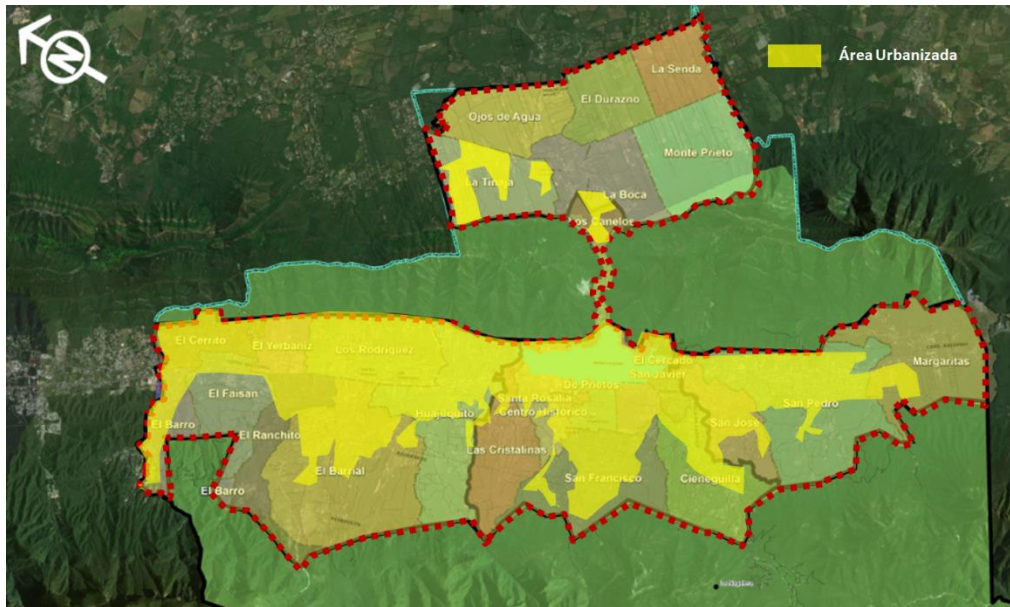
Mapa 12. Límite de Centro de Población

7.1.3 Área Urbana, o Urbanizada

El área urbana, o urbanizada, del Centro de Población de Santiago, es el espacio que congrega a la población constituyendo un núcleo de crecimiento territorial que ha evolucionado a través del tiempo desde su fundación. Por sus funciones administrativas ese núcleo ha sido la Cabecera Municipal; por su identidad Norestense se le ha categorizado Pueblo Mágico; por sus recursos naturales y su colindancia con la Zona Metropolitana de Monterrey, se ha convertido en atractivo de población que busca vivir en este municipio, o bien de turistas en busca de descanso o esparcimiento.

Es de hacer notar que el patrón de urbanización seguido, corresponde a un crecimiento urbano desordenado, por lo que área urbanizada incluye terrenos baldíos susceptibles a urbanizarse. Estos terrenos baldíos pueden ser considerados como áreas urbanizables en las estrategias de crecimiento urbano.

En este contexto y para dar cumplimiento al ordenamiento jurídico mencionado se delimita el área urbana, o urbanizada, que se muestra en el Mapa 12.



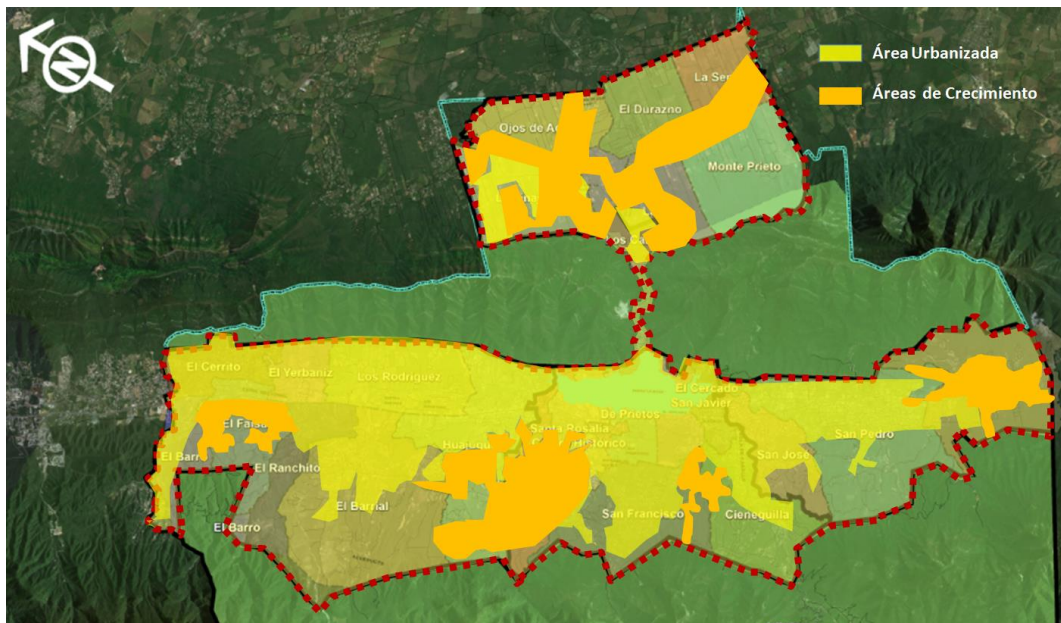
Mapa 13. Área Urbana, o Urbanizada

7.1.4. Áreas de Reserva para el Crecimiento

Dado que el área del Centro de Población, delimitada para fines de regulación del crecimiento urbano, cuenta el suficiente suelo con aptitud territorial para urbanizarse y que excede con mucho la demanda de la población esperada al 2050, además de que la presión del crecimiento de la Zona Metropolitana de Monterrey a lo largo del Cañón del Huajuco se orienta hacia una demanda de vivienda residencial campestre, se considerarán dos tipos de áreas de reserva para el crecimiento del Centro de Población: la de crecimiento urbano, o urbanizable, reserva que cubrirá la demanda de suelo durante el horizonte de planeación considerado; y la reserva de crecimiento constituida por un área rural definida ésta como una superficie de suelo en estado natural con usos agropecuarios, ecoturísticas o extractivos que pueden ser, o no, colindantes con el área urbana o urbanizada y que no está conectada a las redes de infraestructura y servicios públicos. Esta definición es mencionada en el artículo 3, Fracción V, de la misma Ley, se constituirá como una reserva de crecimiento de largo plazo, posterior al horizonte de planeación.

7.1.4.1. Áreas de Crecimiento Urbano, o Urbanizable

El área de crecimiento urbano, o urbanizable, es una reserva territorial que cubrirá, en este caso la demanda de suelo durante el horizonte de planeación 2018-2050. Esta reserva para el crecimiento se conforma por varios espacios, un área en la Zona Norte, tres en la Zona Centro y uno la mayor de todos en la Zona la Boca. También los terrenos baldíos al interior del área urbanizada se consideran áreas de crecimiento, o urbanizables, porque algunos de ellos no cuentan con los servicios públicos, o no están incorporados en los términos del artículo 3, fracción XLI, que define la Incorporación como el proceso mediante el cual un predio o área urbanizable se convierte en urbanizada mediante su habilitación con servicios e infraestructura y las cesiones que para fines públicos se establecen en esta Ley, a través de alguna de las acciones urbanas que la misma contempla. Estas áreas urbanizables se muestran en el Mapa 14.

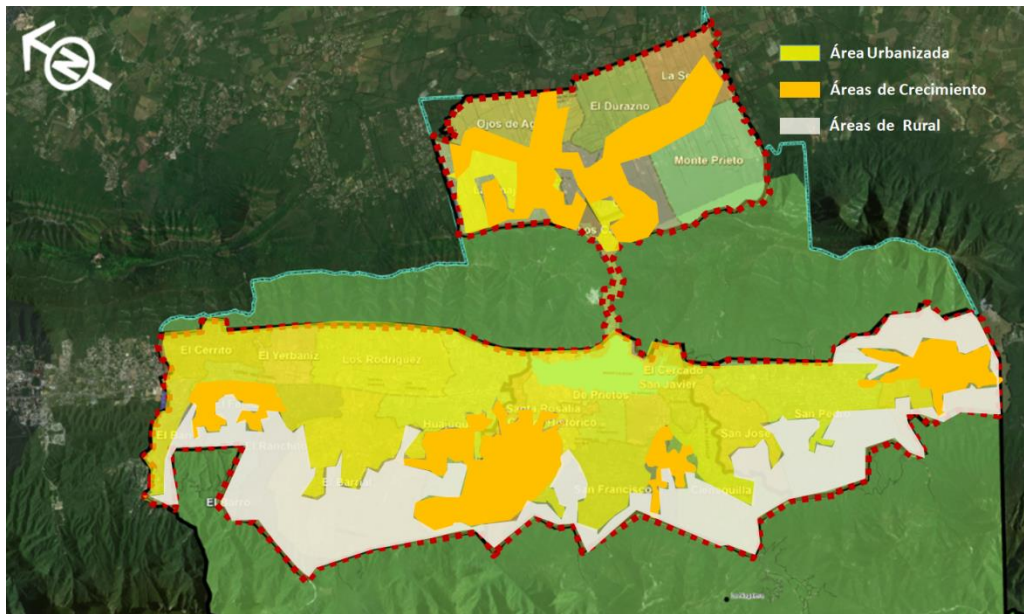


Mapa 14. Área de Crecimiento

7.1.4.2 Área Rural

El Área Rural ubicada dentro del Centro de Población servirá a la vez de zona de transición entre el área urbana y las urbanizables con el Área Natural Protegida de la Sierra Madre. También para cubrir la demanda de vivienda residencial campestre generada por el crecimiento de la Zona Metropolitana.

El tipo de vivienda que se permitirá construir en esa reserva para el crecimiento será de tipo campestre; Así mismo aquellas que se encuentran en el presente programa. Cualquier solicitud para fraccionamientos de este tipo deberá cumplir con la legislación urbana al respecto. Su delimitación se muestra en el Mapa 15.



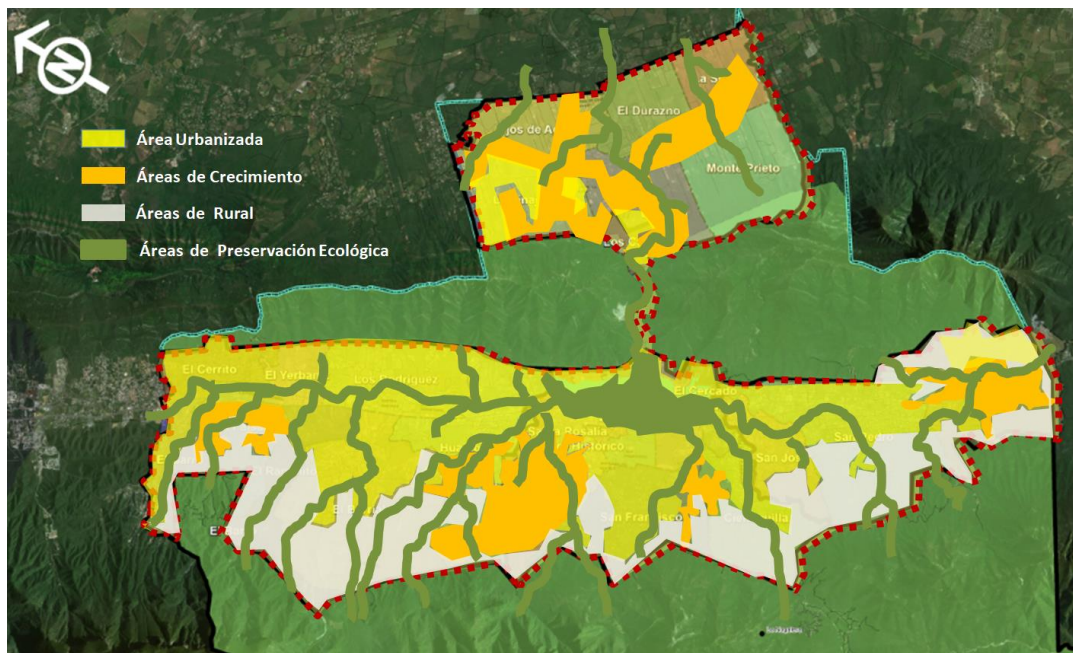
Mapa 15. Área Rural

7.1.5. Áreas de Preservación Ecológica

Considerando el artículo 136, Fracción III, inciso a), el cual menciona que las áreas no urbanizables, serán “por causa de preservación ecológica; decretadas por la Federación o el Estado conforme la Legislación aplicable”. En nuestro caso, el Centro de Población de Santiago está incluido en su totalidad en el decreto de la Zonas Protectoras Forestales y de Repoblación de las Cuencas de Alimentación

de las Obras de Irrigación de los Distritos Nacionales de Riego, del 8 de junio de 1949 y recategorizadas como Áreas de Protección de Recursos Naturales, el 7 de noviembre de 2002 con, la finalidad de proteger la infraestructura de los Distritos de Riego que había creado el Gobierno Federal, de la erosión en las áreas de las cuencas hidrológicas y el azolve de los cuerpos de agua, para vasos para asegurar debidamente su funcionamiento y lograr el máximo rendimiento de las inversiones que el Gobierno Federal realice.

Por tal razón, se incluyen como áreas de preservación ecológica al interior de los límites del Centro de Población de Santiago, la Presa de la Boca y los ríos, arroyos y bajadas pluviales que funcionan como descarga y se presentan en el Mapa 16.



Mapa 16. Áreas de Preservación Ecológica

7.2 ZONIFICACIÓN, USOS Y DESTINOS DEL SUELO

El Artículo 86 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León menciona que “Los programas de desarrollo urbano de centros de población, son los instrumentos que integran el conjunto de disposiciones y normas para ordenar y regular su zonificación,

reservas, usos y destinos del suelo y sus compatibilidades, las especificaciones de las densidades de población, construcción y ocupación, que tiendan a mejorar el funcionamiento y organización de sus áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento”.

Asimismo, en el artículo 3, Fracciones XCVI y XCVII respectivamente, menciona que se entenderá por Zonificación Primaria: “la determinación de las áreas que integran y delimitan un Centro de Población; comprendiendo las Áreas Urbanizadas y Áreas Urbanizables, incluyendo las Reservas de Crecimiento, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias”; y la Zonificación Secundaria como “la determinación de los Usos de suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los Destinos específicos”.

De igual forma en las Fracciones XXVIII y LXXIX define, respectivamente los Destinos como “los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un Centro de Población”; y los Usos del suelo: como “los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un Centro de Población o Asentamiento Urbano”

En base a estos ordenamientos jurídicos se presenta la estrategia de zonificación, primaria y secundaria; mezcla de usos y destinos del suelo y sus compatibilidades; y las especificaciones de las densidades de población, coeficientes de ocupación utilización y absorción del suelo, que se regularán a través del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Santiago, a fin de que tiendan a mejorar el funcionamiento y organización de sus áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento.

7.2.1. Zonificación Primaria

El artículo 136 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León especifica que “a los Municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de su territorio, la

que deberá establecerse en los programas de desarrollo urbano de centros de población, en donde las áreas que integran y delimitan los centros de población o zonificación primaria se clasifican como sigue: I. Áreas urbanas o urbanizadas; II. Áreas de reserva para el crecimiento urbano o urbanizables; y III. Áreas no urbanizables en los siguientes términos: a) Por causa de preservación ecológica; decretadas por la Federación o el Estado conforme la Legislación aplicable; b) Por mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de los centros de población; c) Por altos riesgos no mitigables previstas en los atlas de riesgo nacional, estatal y municipal; y d) Por pendientes mayores al 45%”.

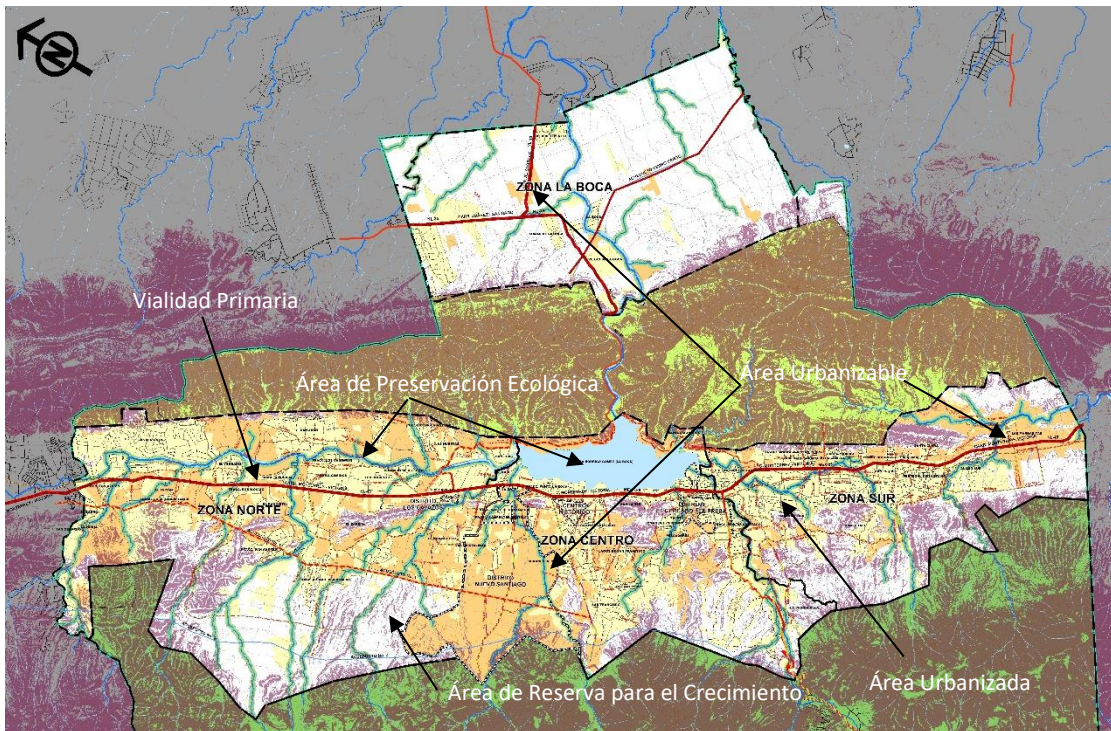
De acuerdo con este artículo, la Zonificación Primaria al interior de los límites del Centro de Población de Santiago se incluyen: las Áreas Urbanizadas; Áreas Urbanizables, y las No Urbanizables. Por tanto, las Áreas Urbanizadas corresponden al territorio del Centro de Población ocupado dotado con redes de infraestructura, equipamientos y servicios, con la aprobación de la autoridad correspondiente;

Las Urbanizables, por su parte, están conformadas por territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del Área Urbanizada del Centro de Población que, por reunir las condiciones o aptitud necesarias para ser dotadas de servicios, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión, estas constituyen las reservas de suelo para el crecimiento que cubrirán la demanda de suelo durante el horizonte de planeación considerado 2018-2050

Las No Urbanizables son las que se presentan como de Conservación Ambiental; las de preservación ecológica; la ocupada por la Presa de la Boca, por representar un riesgo de inundación; y aquellas que tengan pendientes mayores de 45%; las cuales, muchas de ellas se ubican en terrenos baldíos localizados dentro de área urbanizada y en predios al interior del área urbanizable.

Además, se incluye en esta zonificación un Área Rural, que podrá servir de amortiguamiento entre las áreas urbanizables del Centro de Población y el Área Natural Protegida Parque Nacional Cumbres de Monterrey, pudiendo ser utilizada para usos agropecuarios, ecoturísticos y de vivienda campestre.

Así, La ubicación de las áreas que componen la Zonificación Primaria se muestra en el Mapa 17.



Mapa 17. Zonificación Primaria

La superficie que cubre cada una de las áreas se presenta en la Tabla 16 que se muestra a continuación.

ZONIFICACION PRIMARIA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO		
ÁREAS	SUPERFICIE	PORCENTAJE
ÁREA URBANA	4,341.9803 Has.	5.76%
ÁREA URBANIZABLE	2,872.7522 Has.	3.81%
ÁREA RURAL	7,100.1744 Has.	9.42%
ÁREA DE CONSERVACION AMBIENTAL	1,837.5549 Has.	2.44%
ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS	58,804.8154 Has.	78.02%
INUNDACIÓN - Presa de la Boca	416.4529 Has.	0.55%
ÁREA TOTAL	75,373.7300 Has.	100.00%

Tabla 16. Zonificación Primaria del Centro de Población Santiago, N.L.

7.2.2 Zonificación Secundaria

Tal como la define la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo para el Estado de Nuevo León, la Zonificación Secundaria es “la determinación de los Usos de Suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los Destinos específicos” y en el artículo 86, menciona que deberá contener la Zonificación Secundaria. En la Fracción II puntualiza: “Los usos y destinos predominantes del suelo por zona o zonificación secundaria, de acuerdo a los criterios siguientes:

- a) En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades, conforme a lo siguiente:
 - 1. Los usos y destinos del suelo permitidos, prohibidos y los condicionados, fundamentando los usos y destinos prohibidos y los condicionados, expresándose en un documento integrado que se le puede denominar matriz de compatibilidad u otra similar;
 - 2. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
 - 3. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
 - 4. La densidad de vivienda y edificaciones; y
 - 5. Las disposiciones para la protección de los derechos de vías y las zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;

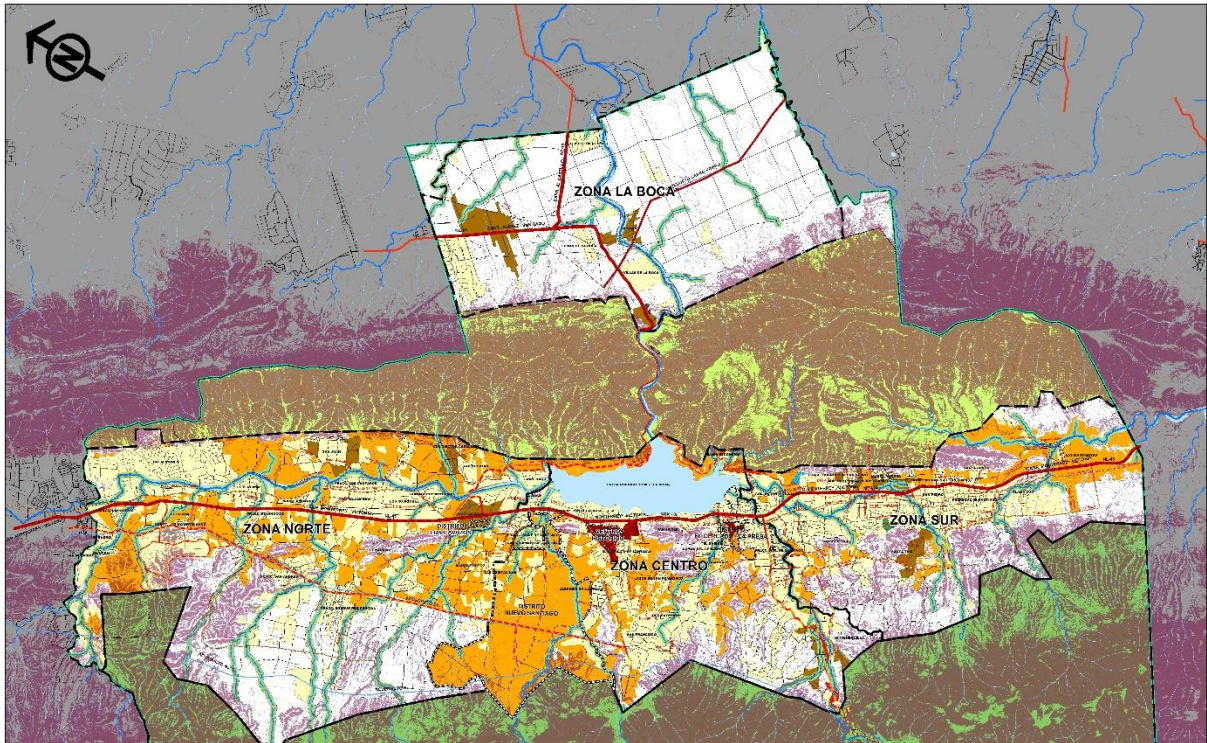
- b) En las zonas que no se determinen de Conservación:
 - 1. Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad, considerando

igualmente compatibles los servicios públicos y la infraestructura de telecomunicaciones y de radiodifusión, en cualquier uso de suelo, para zonas urbanizables y no urbanizables; por lo que se deberá de promover la mezcla de usos del suelo, procurando integrar las zonas residenciales con usos comerciales, de servicios y los centros de trabajo, para impedir una expansión física desordenada de los centros de población y buscar una adecuada estructura vial;

2. Se deberá permitir la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad;
3. Los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios. El gobierno establecerá mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de Usos del suelo;
4. Se garantizará que se consolide una red coherente de vialidades primarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad;
5. En el contenido de este apartado, las autoridades deberán expresar la permisibilidad de usos mixtos en los nuevos fraccionamientos y conjuntos urbanos habitacionales sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, en los términos en lo dispuesto por el número 1, de éste inciso c), de ésta misma fracción; y
6. Las disposiciones para la protección de los derechos de vías y las zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública.

Para tal efecto, “la determinación de los Usos de suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los Destinos específicos” en este Programa de Centro de Población de Santiago se orienta específicamente a las zonas de Conservación Cultural e Histórica. Gráficamente se presenta en el Mapa 18, este mapa constituye una referencia indicativa para determinar físicamente los límites

para cada uno de los usos y destinos y se particularizan en la mezcla de usos y destinos mediante la Tabla de Compatibilidades que se presenta.



Mapa 18. Zonificación Secundaria del Centro de Población

La zonificación secundaria, conformada por las áreas de crecimiento, mejoramiento, conservación cultural, de valor histórico y ambiental, así como el área rural, las áreas de preservación natural y las de inundación se presentan en la Tabla 17, así como la proporción de ellas, las cuales integran la totalidad de la superficie del Centro de Población

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO		
ÁREAS	SUPERFICIE	PORCENTAJE
ÁREA DE CRECIMIENTO	2,872.7522 Has.	3.81%
ÁREA DE MEJORAMIENTO	225.5304 Has.	0.30%
ÁREA DE CONSERVACIÓN CULTURAL	4,059.2575 Has.	5.39%
ÁREA DE CONSERVACIÓN CON VALOR HISTÓRICO	57.1924 Has.	0.08%
ÁREA DE CONSERVACION DE CARÁCTER AMBIENTAL	1,837.5549 Has.	2.44%
ÁREA RURAL	7,100.1744 Has.	9.42%
ANP's en Santiago	58,804.8154 Has.	78.02%
INUNDACIÓN - Presa de la Boca	416.4529 Has.	0.55%
ÁREA TOTAL	75,373.7300 Has.	100.00%

Tabla 17. Zonificación Secundaria del Centro de Población Santiago, N.L.

Asimismo de acuerdo con la Política de Estructura Urbana plantada para este Programa en el capítulo de Normatividad. La organización espacial para administrar el desarrollo urbano en el Centro de Población se llevará a cabo por Zonas específicas, resultantes de dividir el territorio que ocupa el Centro de Población en cuatro de ellos para agrupar las Congregaciones, o Barrios, de la manera siguiente:

Norte: El Barro, El Cerrito, El Faisán, El Yerbaníz, Los Rodríguez, El Ranchito, El Barrial y El Huajuquito.

Centro: Las Cristalinas, Santa Rosalía, De Prietos, San Francisco, San Javier, El Cercado, La Cieneguilla y Centro Histórico.

Sur: San José, San Pedro y Las Margaritas.

La Boca: La Tinaja, Ojo de Agua, El Durazno, La Boca, La Senda, Monte Prieto y Los Canelos.

De igual forma en la Zona Centro se incluyen los Distritos Nuevo Santiago y el Cercado. Estos Distritos deberán ser delimitados de acuerdo a los propósitos inmobiliarios y turísticos que se persigan y contribuyan a lograr los objetivos del presente Programa.

7.3 USOS Y DESTINOS DEL SUELO

De acuerdo con el ordenamiento mencionado, la determinación de los Usos y Destinos del suelo se establecerá mediante una Tabla de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo que regirá para las Zonas de Conservación, definidas por su valor histórico, cultural y/o paisajístico. Los de valor cultural y paisajístico se dividen en Corredores los cuales de acuerdo al impacto urbano se dividen en

Corredor Alto (CA), Corredor Medio (CM), Corredor Bajo (CB); y las Zonas existentes que son: La Zona Norte (ZN), La Zona Centro (ZC), La Zona Sur (ZS), y La Zona La Boca (ZLB). Por su parte los de Valor Histórico: Centro Histórico La Villa (CHLV), Centro Los Cavazos (CLC), Centro El Cercado (CLC), Distrito “El Cercado-La Presa” (DEC), Distrito Nuevo Santiago (DNS), Presa “La Boca” (PLB), Frac. Autorizados (FRA) y de Preservación Ecológica (PRE).

En la Tablas de Compatibilidad que se presentará a continuación, de acuerdo a su función, se muestran Usos del Suelo: Habitacional, Comercio, Servicios e Industria; y los Destinos: Espacios Abiertos, e Infraestructura. Esta Tabla, número 14, dividida en 7 partes y notas, se especifican: el Uso o Destino Permitido, representado con una “o”; el Uso o Destino Condicionado, Representado con una “l”; y el uso o Destino Prohibido, representado con una “x”. Así mismo, se enumeran las vialidades que se categorizan como corredores de Alto, Mediano y Bajo impacto; se especifica también que todos los comercios o servicios, conocidos como “Giros”, con venta de alcoholes deberán seguir el procedimiento que estipula el reglamento que regula la venta y consumo de bebidas alcohólicas en el municipio de Santiago, N.L.

De igual forma, congruente con la Política de Destinos mencionada, los predios de origen privado que brinden un servicio al público tendrán que cumplir con la regulación respectiva, tanto en su carácter de Destino por dar un servicio público, como con su categoría de Uso, dado que el predio tiene un fin particular, pero brinda un servicio público.

Para el uso de vivienda en la Tabla 15 se especifican los coeficientes de ocupación, utilización y absorción del suelo, así como las alturas máximas permitidas expresadas en niveles de piso y metros lineales. Estos coeficientes y alturas serán para los usos de vivienda, así como para las edificaciones ubicadas en los destinos de vialidad con categorías de corredores de bajo, medio y alto. Estas disposiciones serán aplicables como condicionantes para este uso y las edificaciones que se localicen en los corredores mencionados.

7.3.1 Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Corredores Urbanos para Zonas de Conservación

COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO			MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO POR ZONAS, DISTRITOS Y CORREDORES																				
			CONSERVACION														ESTACIONAMIENTO						
			CULTURAL							VALOR HISTORICO							(CAJONES POR UBS)						
			CORREDORES				ZONAS URBANAS																
FUNCIÓN	GÉNERO	CLAVE	SUBGÉNERO	CA	CM	CB	ZN	ZC	ZS	ZLB	CHLV	CLC	CEC	DEC	DNH	PLB	FRA	PRE	CAJ	CAH	UBS		
1. HABITACIONAL	1.1 VIVIENDA	1.1.1	Vivienda Unifamiliar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	1	150	M2 CONSTR	
		1.1.2	Vivienda Bifamiliar o Duplex	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		1.1.3	Vivienda Multifamiliar Horizontal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	2	1	VIVIENDA
		1.1.4	Vivienda Multifamiliar Vertical*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	2	1	VIVIENDA
		1.1.5	Vivienda Multifamiliar Mixto (Horizontal y Vertical*)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	2	1	VIVIENDA
		1.1.6	Vivienda Aislada o Individual en Predios Agropecuarios Forestales o Similares (SOLO EN AREA RURAL)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	2	1	VIVIENDA
2. COMERCIO	2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BASICOS	2.1.1	Abarrotes SIN Venta de Alkoholes, Fruterias y Miscelaneas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	1	1	TIENDA	
		2.1.2	Carniceria, Tortilleria y Panaderia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	1	1	TIENDA
		2.2.1	Farmacias, Herbarios y Boticas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	1	50	M2 CONSTR
		2.2.2	Pescados, Mariscos, Productos Marinos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	1	50	M2 CONSTR
		2.2.3	Ropa, Calzado, Telas, Accesorios y Regalos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	1	50	M2 CONSTR
		2.2.4	Joyerias, Relojerias y Opticas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	1	50	M2 CONSTR
		2.2.5	Mercerias y Perfumerias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	1	50	M2 CONSTR
		2.2.6	Florerias y Arreglos Florales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	1	50	M2 CONSTR
		2.2.7	Articulos de Decoracion y para el Hogar; Lamparas y Candiles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	1	50	M2 CONSTR
		2.2.8	Artesanias, Manualidades y Articulos Religiosos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	1	50	M2 CONSTR
		2.2.9	Talabarteria	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	1	50	M2 CONSTR
		2.2.10	Dulceria, Chocolateria, Paletaeria, Elioteria, Neveria y Aguas Frescas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	1	50	M2 CONSTR
	2.2.11	Telas, Alfombras y Cortinas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	1	50	M2 CONSTR	
	2.2.12	Articulos y Aparatos Deportivos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	1	50	M2 CONSTR	
	2.2.13	Jugueteria, Bicicletas y Accesorios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	1	50	M2 CONSTR	
	2.2.14	Aparatos Electronicos, Electrodomesticos, Muebles y Linea Blanca (Domesticos y de Oficina)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	1	50	M2 CONSTR	
	2.2.15	Ingenieria, Dibujo, Articulos Fotograficos, Lonas, Computacion y Telecomunicaciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	1	50	M2 CONSTR	
	2.2.16	Musica Grabada, Discos, Cintas, Videos, Instrumentos Musicales; Venta de Peliculas y Videojuegos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	1	50	M2 CONSTR	
	2.2.17	Papelaria, Copias, Articulos Escolares; Revisteria y Libreria	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	1	50	M2 CONSTR	
	2.2.18	Articulos de Limpieza para el Hogar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	1	50	M2 CONSTR	
	2.2.19	Fertilizantes y Plaguicidas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	1	50	M2 CONSTR	
	2.2.20	Refacciones Automotrices	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	1	50	M2 CONSTR	
	2.2.21	Marcos y Molduras; Espejos y Lunas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	1	50	M2 CONSTR	
	2.2.22	Articulos Medicos, Ortopedicos y de Laboratorio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	1	50	M2 CONSTR	
	2.2.23	Tiendas de Nutricion y Productos Naturistas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	1	50	M2 CONSTR	
	2.2.24	Mascotas y Animales Domesticos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	1	50	M2 CONSTR	
	2.2.25	Forradera y Alimentos para Animales Domesticos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	1	50	M2 CONSTR	
	2.2.26	Viveros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	1	50	M2 CONSTR	
	2.2.27	Venta de Agua Purificada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	1	50	M2 CONSTR	
	2.2.28	Depositos, Bebidas Cerradas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	1	50	M2 CONSTR	
2.2.29	Venta de Bebidas Alcoholicas y Cigarros con Servicio al Carro (Servicar)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	1	50	M2 CONSTR		
2.2.30	Ultramarinos, Vinos y Licores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	1	50	M2 CONSTR		
2.3 TIENDAS, ALMACENES, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES	2.3.1	Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	1	40	M2 CONSTR	
	2.3.2	Plazas, Centros Comerciales, Tiendas de Departamentos, Tiendas de Autoservicio y Supermercados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	1	40	M2 CONSTR	
	2.3.3	Mercado Popular y Tianguis	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	1	40	M2 CONSTR	
	2.3.4	Mercado de Abastos de Productos Alimenticios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	1	40	M2 CONSTR	
	2.3.5	Tiendas de Conveniencia Ejemplo: Oxxo, 7 Eleven, etc.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	1	40	M2 CONSTR	

Tabla 14 Matriz de Compatibilidad de Usos, Destinos del Suelo y Corredores Urbanos, Hoja 1/7

* Norma de estacionamiento recomendable para los permisos de construcción

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO POR ZONAS, DISTRITOS Y CORREDORES				CONSERVACION													ESTACIONAMIENTO						
COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO				CULTURAL						VALOR HISTORICO							(CAJONES POR UBS)						
				CORREDORES			ZONAS URBANAS																
				Corredor Alto	Corredor Medio	Corredor Bajo	Norte	Centro	Sur	La Boca	Centro Historico La Villa	Centro Los Cavazos	Centro El Cercado	Districto "El Cercado-La Presa"	Districto "Nuevo Santiago"	Presa "La Boca"	Fracc Autorizados	Preservacion Ecologica Corredor Lineal	CAJONES	CANTIDAD	UNIDAD BASICA DE SERVICIO		
FUNCIÓN	GÉNERO	CLAVE	SUBGÉNERO	CA	CM	CB	ZN	ZC	ZS	ZLB	CHLV	CLC	CEC	DEC	DNS	PLB	FRA	PRE	CAJ	CAN	UBS		
2. COMERCIO	2.4 COMBUSTIBLES	2.4.1	Gasolinerías, Unidades de Carburación y Gaseras	O	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	1	SURTIDOR	
		2.4.2	Productos Químicos, Explosivos e Inflamables; Fuegos Artificiales	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	35	M2 CONSTR
		2.5.1	Ferretería, Tlapalería, Plomería y Vidriería	O	O	O	I	I	O	O	I	O	O	I	I	I	X	X	X	1	35	M2 CONSTR	
	2.5 VENTA DE MATERIALES	2.5.2	Artículos y Accesorios para Decoración del Hogar/Oficina	O	O	O	I	I	O	O	I	O	O	I	I	I	X	X	X	1	100	M2 TERRENO	
		2.5.3	Material de Industria de la Construcción (Venta de Arenas, Gravas o Agregados)	O	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	200	M2 TERRENO
		2.5.4	Eléctricos y Refacciones para Aparatos Eléctricos, Domésticos y de Oficina	O	O	O	X	X	X	X	X	I	I	I	X	I	X	X	X	X	1	50	M2 CONSTR
		2.5.5	Centro de Acopio de Materiales Reciclables, Chatarra, Vidrio, Carton, Aluminio, Etc.	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	200	M2 TERRENO
		2.5.6	Centro de Acopio de Materiales de Demolicion	I	X	X	X	X	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	200	M2 TERRENO
		2.6.1	Agencia de Automoviles, Motocicletas, Lanchas y Atv's (Vehiculos Todo Terreno)	I	I	X	X	X	I	I	I	X	I	X	I	X	I	X	X	X	1	80	M2 CONSTR
	2.6 VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS	2.6.2	Refacciones, Llantas, Aceites y Lubricantes	O	O	I	X	X	I	I	X	X	X	I	X	I	X	X	X	1	35	M2 CONSTR	
		2.6.3	Lote de Autos Usados	I	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	100	M2 TERRENO
		2.6.4	Maquinas e Implementos Agricolas, para la Industria, Construccion, etc	O	I	X	X	X	X	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	80	M2 CONSTR
		2.6.5	Venta y Almacenaje de Autopartes Usadas	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	100	M2 TERRENO
		2.6.6	Camiones, Trailers, Transportes de carga y Especiales	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	100	M2 TERRENO
3. SERVICIOS		3.1 SERVICIOS PERSONALES	3.1.1	Peluquería, Estética y Salas de Belleza, Depilación	O	O	O	I	I	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X	1	40	M2 CONSTR	
	3.1.2		Clinica de Belleza (SPA)	O	O	O	I	I	O	O	O	I	I	I	I	I	X	X	X	1	40	M2 CONSTR	
	3.1.3		Tatuajes	O	O	O	X	X	I	I	I	I	I	I	I	X	I	X	X	1	40	M2 CONSTR	
	3.1.4		Salas de masajes Terapeuticos, Quiropracticos y Fisiatricos	O	O	O	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	X	X	X	1	40	M2 CONSTR	
	3.1.5		Sastrería y Talleres de Costura, Reparación de Calzado	O	O	O	I	I	I	I	X	O	O	O	O	O	X	X	X	1	50	M2 CONSTR	
	3.1.6		Lavandería, Tintorerías y Planchadurías	O	O	O	I	I	I	I	I	O	O	O	O	O	X	X	X	1	40	M2 CONSTR	
	3.1.7		Alquiler de Ropa	O	O	O	I	I	O	O	I	O	O	O	O	O	X	X	X	1	50	M2 CONSTR	
	3.1.8		Alquiler de Sillas, Mesas y Loza	O	O	O	X	X	I	I	X	I	I	I	X	I	X	X	X	1	50	M2 CONSTR	
	3.1.9		Alquiler de Vehiculos y Pequeñas Mudanzas SIN Patio	O	O	O	I	I	I	I	I	I	X	X	I	X	X	X	X	1	50	M2 CONSTR	
	3.1.10		Alquiler de Mudanzas, Plataformas y Gruas	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	50	M2 CONSTR
	3.1.11		Agencia de Viajes	O	O	O	I	I	I	I	O	O	O	O	O	O	X	X	X	1	40	M2 CONSTR	
	3.1.12		Cajero Automatico SIN Sucursal Bancaria	O	O	O	I	I	I	I	O	O	O	O	O	O	X	X	1	2	CAJERO		
	3.1.13		Cerrajerías	O	O	O	I	I	I	I	I	O	O	O	O	O	X	X	X	1	40	M2 CONSTR	
	3.1.14		Cibercafés	O	O	O	I	I	I	I	O	O	O	O	O	O	X	X	X	1	40	M2 CONSTR	
	3.1.15		Estudio Fotografico	O	O	O	I	I	I	I	I	O	O	O	O	O	X	X	X	1	40	M2 CONSTR	
3.2 ALIMENTOS Y BEBIDAS	3.2.1	Cafés y Fondas	O	O	O	I	I	I	I	O	O	O	O	O	O	X	X	X	1	15	M2 A. MESAS		
	3.2.2	Restaurante SIN Venta de Bebidas Alcohólicas	O	O	O	I	I	I	I	O	O	O	O	O	O	X	X	X	1	15	M2 A. MESAS		
	3.2.3	Restaurante CON Venta de Bebidas Alcohólicas	O	O	O	I	I	I	I	O	O	O	O	O	O	X	X	X	1	15	M2 A. MESAS		
	3.2.4	Comida Rápida Y Para Llevar, Antojitos y Taquerías, Eloterías, Nevería y Palettería	O	O	O	I	I	I	I	O	O	O	O	O	O	X	X	X	1	15	M2 A. MESAS		
	3.2.5	Bares, Cantinas, Cervecerías	I	I	X	X	X	X	X	I	I	I	I	I	I	X	X	X	1	15	M2 A. MESAS		
	3.2.6	Centro de Distribucion de Cerveza o Agencia	O	O	X	X	X	X	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	15	M2 A. MESAS		
3.3 ENTRETENIMIENTO	3.3.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de Concursos , Teatros al Aire Libre	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	I	X	X	X	X	1	10	BUTACAS		
	3.3.2	Ferías, Juegos Mecánicos o Circos Temporales	O	O	X	X	X	X	I	I	I	I	I	I	X	X	X	X	1	10	BUTACAS		
	3.3.3	Centro Recreativo	O	O	O	I	I	I	I	X	I	I	I	I	X	X	X	1	50	M2 TERRENO			
	3.3.4	Autocinemas	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	1	AUTO		
	3.3.5	Video Clubes	O	O	X	X	I	I	I	I	I	I	I	I	X	I	X	X	1	50	M2 CONSTR		
	3.3.6	Centro de Convenciones	O	O	I	X	X	X	I	X	I	I	I	I	I	X	X	X	1	50	M2 CONSTR		

Tabla 18 Matriz de Compatibilidad de Usos, Destinos del Suelo y Corredores Urbanos, Hoja 2/7

* Norma de estacionamiento recomendable para los permisos de construcción

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO POR ZONAS, DISTRITOS Y CORREDORES																						
COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO			CONSERVACION											ESTACIONAMIENTO								
			CULTURAL						VALOR HISTORICO					(CAJONES POR UBS)								
			CORREDORES			ZONAS URBANAS																
			Corredor Alto	Corredor Medio	Corredor Bajo	Norte	Centro	Sur	La Boca	Centro Historico La Villa	Centro Los Cavazos	Centro El Cercado	Districto "El Cercado-La Presa"	Districto "Nuevo Santiago"	Pres. "La Boca"	Fracc. Autorizados	Preservacion Ecologica Corredor Lineal	CAJONES	CANTIDAD	UNIDAD BASICA DE SERVICIO		
FUNCIÓN	GÉNERO	CLAVE	SUBGÉNERO											CAJ	CAN	UBS						
3. SERVICIOS	3.3 ENTRETENIMIENTO	3.3.7	Videojuegos	O	O	I	X	X	X	X	X	I	I	I	X	I	X	X	1	20	M2 CONSTR	
		3.3.8	Sitios con Juegos de Destreza, Habilidad, Suerte, Fuerza y/o Inteligencia con Apuestas, Casinos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		3.3.9	Centro Nocturno, Discotecas y Salones de Baile	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	20	M2 CONSTR
		3.3.10	Cabaret, Prostitubo	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1
		3.3.11	Espectáculo CON Exhibición de Personas Desnudas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1
		3.3.12	Lienzo Charro, Estadios, Arenas	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	10	BUTACAS
		3.3.13	Velodromo, Galgodromo, Hipodromo, Palenques	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	10	BUTACAS
		3.3.14	Autodromo, Ciclódromo	I	I	X	X	X	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	5	M2 CONSTR
		3.3.15	Plaza de Toros, Cortijo	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	10	BUTACAS
		3.3.16	Exposiciones Agricolas, Industriales y Ganaderas	I	I	X	X	X	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	5	M2 CONSTR
		3.4 DEPORTES	3.4.1	Centros o Clubes Deportivos, Albercas, Canchas Deportivas, Balnearios	O	O	I	I	I	I	I	X	X	X	X	I	X	X	X	1	20	M2 CONSTR
			3.4.2	Centro de Adiestramiento Físico, Gimnasios, Danza, Aerobicos, Artes Marciales y Similares	O	O	O	I	I	I	I	I	I	I	I	I	X	X	X	1	20	M2 CONSTR
			3.4.3	Boliche, Billares, Patinaje, Patinaje sobre Ruedas, Hielo, Escalada	O	O	O	X	X	I	I	X	I	I	I	I	X	X	X	1	20	M2 CONSTR
			3.4.4	Campos de Golf, Campos de Entretenimiento, Gotcha, Campos de Tiro y Similares	O	O	O	I	I	I	I	X	X	X	X	I	X	X	X	1	20	M2 CONSTR
			3.4.5	Equitación	O	O	O	I	I	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	1	20	M2 CONSTR
		3.5 RECREACION SOCIAL	3.5.1	Club Social, Salones para Eventos Sociales	I	I	I	X	X	I	I	I	I	O	I	I	X	X	X	1	2	POR MESA
	3.5.2		Salon de Fiestas Infantiles	I	I	I	I	I	I	I	I	I	O	I	I	X	X	X	1	2	POR MESA	
	3.5.3		Quinta para Eventos Sociales	I	I	I	X	X	X	I	X	I	I	I	I	X	X	X	1	2	POR MESA	
	3.5.4		Centro Cultural y Educativo	O	O	O	I	I	I	I	O	O	O	O	I	O	X	X	1	50	M2 CONSTR	
	3.6 ALOJAMIENTO	3.6.1	Hostales y Posadas	I	I	I	X	I	I	I	I	I	O	O	I	X	X	X	1	4	CUARTOS	
		3.6.2	Hoteles	I	I	I	X	I	I	I	I	I	O	O	I	X	X	X	1	4	CUARTOS	
		3.6.3	Moteles	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	4	CUARTOS
		3.6.4	Moteles de Paso	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	...	...	...
		3.6.5	Casa de Asistencia, Internado y Casa de Huespedes	O	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	O	X	X	X	1	4	CAMAS	
		3.6.6	Estacionamiento para Casa Remolques	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	1	REMOLQUE
		3.6.6	Estacionamiento para Casa Remolques	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	1	REMOLQUE
	3.7 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES	3.7.1	Reparacion y Tapiceria de Muebles	O	O	I	I	I	I	O	X	I	I	X	X	X	X	X	1	50	M2 CONSTR	
		3.7.2	Reparacion y Mantenimieto de Aparatos Electrodomesticos, de Oficina y Computadoras	O	O	O	I	I	I	X	X	I	I	X	X	X	X	X	1	50	M2 CONSTR	
		3.7.3	Limpieza de Oficinas, Hogares e Industria	O	O	O	X	X	I	I	X	I	I	X	I	X	X	X	1	50	M2 CONSTR	
		3.7.4	Maquila y Plotteo de Planos, Centro de Copiado	O	O	O	I	I	I	I	I	O	O	O	X	O	X	X	1	50	M2 CONSTR	
		3.7.5	Imprentas y Encuadernaciones	O	O	O	I	I	I	I	X	O	O	O	X	O	X	X	1	50	M2 CONSTR	
		3.7.6	Servicios Especializados (Fumigacion, Impermeabilizacion)	O	O	O	X	X	I	I	X	O	O	O	X	O	X	X	1	50	M2 CONSTR	
		3.7.7	Mantenimiento de Jardines	O	O	O	I	I	I	I	X	O	O	O	I	O	X	X	1	50	M2 CONSTR	
		3.8.1	Enderezado y Pintura, Modificacion de Vehiculos	O	I	I	I	I	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	1	60	M2 CONSTR	
		3.8.2	Alineacion, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas, Venta Instalacion y Carga de Acomuladores	O	I	I	I	I	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	1	60	M2 CONSTR	
		3.8.3	AcoPIO o Almacenamiento de Acumuladores Nuevos y/o Usados	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	60	M2 CONSTR	
	3.8 SERVICIOS AUTOMOTRICES	3.8.4	Lavado y Engrasado	I	I	I	I	I	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	1	60	M2 CONSTR	
		3.8.5	Tapiceria Automotriz	I	I	I	I	I	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	1	60	M2 CONSTR	
		3.8.6	Vulcanizadoras	I	I	I	I	I	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	1	60	M2 CONSTR	
		3.8.7	Talleres Electricos y Mecanico Automotriz, Afinacion, Lubricacion y Verificacion Vehicular	O	O	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	60	M2 CONSTR
		3.8.8	Venta y Reparacion de Parabrisas	O	O	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	60	M2 CONSTR
		3.8.9	Reparacion y Mantenimiento de Trailers, Gruas y Vehiculos Pesados	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	60	M2 CONSTR
		3.8.10	Pension de Autos, Camiones, Motocicletas, ATV's (Autos Todo Terreno) o Similares	O	O	I	I	I	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	1	1	AUTO	
		3.9.1	Bodega de Producto SIN Riesgo, Centro de Distribucion	O	O	I	X	X	X	I	X	X	X	X	I	X	X	X	1	50	M2 TERRENO	
		3.9.2	Bodega de Productos CON Riesgo	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	50	M2 TERRENO	

Tabla 18Matriz de Compatibilidad deUsos, Destinos del Suelo y Corredores Urbanos, Hoja 3/7

* Norma de estacionamiento recomendable para los permisos de construcción

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO POR ZONAS, DISTRITOS Y CORREDORES																						
COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO			CONSERVACION																			
			CULTURAL						VALOR HISTORICO						ESTACIONAMIENTO							
			CORREDORES			ZONAS URBANAS									(CAJONES POR UBS)							
			Corredor Alto	Corredor Medio	Corredor Bajo	Norte	Centro	Sur	La Boca	Centro Historico La Villa	Centro Los Cavazos	Centro El Cercado	Distrito "El Cercado-La Presa"	Distrito "Nuevo Santiago"	Presa "La Boca"	Frac. Autorizados	Preservacion Ecologica Corredor Lineal	CAJONES	CANTIDAD	UNIDAD BASICA DE SERVICIO		
FUNCION	GENERO	CLAVE	SUBGENERO										CAJONES	CANTIDAD	UBS							
			CA	CM	CB	ZN	ZC	ZS	ZLB	CHLV	CLC	CEC	DEC	DNS	PLB	FRA	PRE	CAJ	CAN	UBS		
3. SERVICIOS	3.9 BODEGAS Y	3.9.3	Minibodegas	0	0	1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	200	M2 TERRENO		
		3.9.4	De Papel y Cartón (Reciclaje)	0	1	X	X	X	X	1	X	X	X	X	X	X	X	X	1	200	M2 TERRENO	
		3.9.5	De Productos Electrónicos (Reciclaje)	1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	200	M2 TERRENO	
		3.9.6	De Chatarra (Reciclaje)	1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	200	M2 TERRENO	
	3.10 ADMINISTRACION PUBLICA	3.10.1	Oficinas Gubernamentales, Consulados y Embajadas	0	0	0	1	1	1	1	0	0	0	0	X	0	X	X	1	40	M2 CONSTR	
		3.10.2	Edificios de Sindicatos y Partidos Politicos	0	0	1	1	1	1	1	0	0	0	0	X	0	X	X	1	40	M2 CONSTR	
		3.10.3	Oficinas	0	0	0	1	1	1	1	0	0	0	0	1	0	X	X	1	40	M2 CONSTR	
		3.10.4	Organismos Descentralizados	0	0	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	X	0	X	1	40	M2 CONSTR	
		3.10.5	Archivos Publicos, Centros de Informacion	0	0	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	X	0	X	1	40	M2 CONSTR	
	3.11 ADMINISTRACION PRIVADA	3.11.1	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	0	0	0	1	1	1	1	0	0	0	0	X	0	X	X	1	40	M2 CONSTR	
		3.11.2	Oficinas Corporativas y Notarias	0	0	0	1	1	1	1	0	0	0	0	X	0	X	X	1	40	M2 CONSTR	
		3.11.3	Consulados y Embajadas	0	0	0	1	1	1	1	0	0	0	0	X	0	X	X	1	60	M2 CONSTR	
		3.11.4	Oficinas	0	0	0	1	1	1	1	0	0	0	0	1	0	X	X	1	40	M2 CONSTR	
	3.12 SEGURIDAD Y JUSTICIA	3.11.5	Casa de Bolsa, Casa de Cambio, Bancos, Caja de Ahorros, Casa de Empeño, Prestamos, Seguros	0	0	1	X	X	X	1	0	0	0	0	X	0	X	X	1	40	M2 CONSTR	
		3.12.1	Estaciones de Policía, Tránsito y Protección Ciudadana	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	40	M2 CONSTR	
		3.12.2	Casetas de Vigilancia	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	M2 CONSTR	
		3.12.3	Cuartel de Protección Civil y Bomberos	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	40	M2 CONSTR	
		3.12.4	Encierro de Vehículos	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	1	AUTO
		3.12.5	Seguridad Privada y Traslado de Valores	0	1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	40	M2 CONSTR
		3.12.6	Juzgados, Tribunales y Ministerios Públicos	0	1	1	X	X	X	X	1	1	1	1	1	1	1	1	1	40	M2 CONSTR	
		3.12.7	Centros de Rehabilitación Social	0	1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	50	M2 CONSTR
		3.12.8	Centros de Readaptación Social	0	1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	50	M2 CONSTR
		3.13 SERVICIOS RELIGIOSOS	3.13.1	Iglesias, Mezquitas, Sinagogas, Templos y Lugares de Culto	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10	ASIENTOS
			3.13.2	Seminarios y Conventos	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	300	M2 TERRENO
			3.13.3	Internados	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	4	CAMAS
		3.14 SERVICIOS FUNERARIOS	3.14.1	Cementerios	0	1	X	1	1	1	1	X	X	X	X	1	X	1	X	1	50	FOSAS
	3.14.2		Creatorios	0	0	1	1	1	1	1	X	X	X	X	X	X	X	X	1	50	M2 CONSTR	
	3.14.3		Funerarias y Capillas de Velación	0	0	1	X	X	X	1	X	X	X	X	X	X	X	X	4	1	SALAS	
	3.14.4		Columbarios / Osarios	0	0	1	X	X	X	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	80	NICHOS	
	3.15 COMUNICACIONES Y TRANSPORTE	3.15.1	Centros de Distribución de Mensajería y Paquetería	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	30	M2 CONSTR	
		3.15.2	Agencia de Correos, Telégrafos y Telefonos	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	50	M2 CONSTR	
		3.15.3	Central de Correos, Telégrafos y Telefonos	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	50	M2 CONSTR	
		3.15.4	Antenas y Torres de Telecomunicación	1	1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	0	0	M2 TERRENO	
		3.15.5	Telefonía y Telemarketing	0	0	1	X	X	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	50	M2 CONSTR	
		3.15.6	Estudios de Grabación	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	40	M2 CONSTR	
3.15.7		Estaciones de TV y/o Radio	0	0	1	X	X	X	X	X	1	1	1	1	1	1	1	1	40	M2 CONSTR		
3.15.8		Terminales de Autobuses Urbanos y Foráneos	0	1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	50	M2 CONSTR	
3.15.9		Bases de Taxis	0	0	1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	50	M2 CONSTR	
3.15.10		Estacionamientos Públicos o Privados	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	AUTO	
3.15.11		Estaciones de Verificación Vehicular	0	1	1	X	X	X	1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	1	AUTO	
3.15.12		Helipuertos, Helipuntos, Aeropistas	0	1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	100	M2 CONSTR	
3.15.13		Terminal/Pensiones para Camiones o Transportes de Carga	0	1	X	X	X	X	1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	60	M2 CONSTR	

Tabla 18. Matriz de Compatibilidad de Usos, Destinos del Suelo y Corredores Urbanos, Hoja 4/7

* Norma de estacionamiento recomendable para los permisos de construcción

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO POR ZONAS, DISTRITOS Y CORREDORES																						
COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO			CONSERVACION																			
			CULTURAL							VALOR HISTORICO					ESTACIONAMIENTO							
			CORREDORES			ZONAS URBANAS									(CAJONES POR UBS)							
FUNCION	GÉNERO	CLAVE	SUBGÉNERO	Corredor Alto	Corredor Medio	Corredor Bajo	Norte	Centro	Sur	La Boca	Centro Historico La Villa	Centro Los Cavazos	Centro El Cercado	Districto "El Cercado-La Presa"	Districto "Nuevo Santiago"	Pres "La Boca"	Fracc Autorizados	Preservacion Ecologica	Corredor Lineal	CAJONES	CANTIDAD	UNIDAD BASICA DE SERVICIO
				CA	CM	CB	ZN	ZC	ZS	ZLB	CHLV	CLC	CEC	DEC	DNS	PLB	FRA	PRE	CAJ	CAN	UBS	
3. SERVICIOS	3.16 SALUD	3.16.1	Hospitales y Centros / Unidades Médicas	0	0	1	1	1	1	1	X	X	X	1	X	X	X	X	X	1	4	CAMAS
		3.16.2	Centros de Salud, Dispensario, Clinicas y Centros Geriátricos	0	0	1	1	1	1	1	X	1	1	1	X	1	X	X	X	1	1	CONSULTORIO
		3.16.3	Laboratorio de Análisis Clínicos, Médicos, Radiología	0	0	1	1	1	1	1	1	X	1	1	1	X	1	X	X	1	50	M2 CONSTR
		3.16.4	Consultorios Dentales, Psicológicos, Médico Tradicional y Alternativos	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	X	1	X	X	1	50	M2 CONSTR
	3.17 ASISTENCIA SOCIAL	3.17.1	Puestos de Socorro (Cruz Verde, Cruz Roja) y Unidades de Emergencia	0	0	1	1	1	1	1	1	X	X	X	X	X	X	X	X	1	1	CONSULTORIO
		3.17.2	Casas/Asilos de Ancianos	0	0	1	1	1	1	1	1	X	1	1	1	X	X	X	X	1	4	CAMAS
		3.17.3	Orfanatos	0	0	1	1	1	1	1	1	X	1	1	1	X	X	X	X	1	100	M2 CONSTR
		3.17.4	Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	0	0	1	1	1	1	1	1	X	1	1	1	X	X	X	X	1	4	CAMAS
		3.17.5	Guarderías y Casas Cunas	0	0	1	1	1	1	1	1	X	X	X	X	X	X	X	X	1	10	CUNAS/CAMAS
		3.17.6	Centros de Integración Juvenil y Familiar	0	1	1	1	1	1	1	1	X	X	X	X	X	X	X	X	1	50	M2 CONSTR
		3.17.7	Centro Comunitario Público NO Comercial	0	0	1	1	1	1	1	1	X	X	X	X	X	X	X	X	1	50	M2 CONSTR
		3.17.8	Hogares para Indigentes y Albergues	0	1	1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	4	CAMAS
	3.18 ASISTENCIA ANIMAL	3.18.1	Clinicas y Hospitales Veterinarios	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	50	M2 CONSTR
		3.18.2	Consultorios Veterinarios, Salones de Corte, Estética y Hotel de Mascotas	0	0	1	1	1	1	1	1	X	1	1	1	X	X	X	X	1	50	M2 CONSTR
		3.18.3	Caballerizas	0	1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	10	CABALLERIZAS
		3.18.4	Centros Antirrábicos, Perrerías Municipales	0	1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	100	M2 CONSTR
		3.18.5	Taxidermistas	0	1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	50	M2 CONSTR
	3.19 EDUCACION	3.19.1	Jardines de Niños	X	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	150	M2 CONSTR
		3.19.2	Primarias, Secundarias, Preparatorias, Institutos Técnicos y Académicos	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	200	M2 CONSTR
		3.19.3	Normales	0	0	1	1	1	1	1	1	X	X	X	X	X	X	X	X	1	150	M2 CONSTR
		3.19.4	Tecnológicos y Universidades	0	0	1	1	1	1	1	1	X	X	X	X	X	X	X	X	1	1	AULA
		3.19.5	Asesorías Académicas	0	0	0	1	1	1	1	1	0	0	0	0	X	0	X	X	1	100	M2 CONSTR
		3.19.6	Centros de Educacion a Distancia	0	0	0	1	1	1	1	1	0	0	0	0	X	0	X	X	1	100	M2 CONSTR
		3.19.7	Escuelas de Educación Especial	0	0	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	X	0	X	X	1	150	M2 CONSTR
		3.19.8	Centros de Actualización Profesional	0	0	0	1	1	1	1	1	X	X	X	1	X	X	X	X	1	9	AULAS
		3.19.9	Centros de Investigación y Laboratorios, Desarrollo e Innovación	0	0	1	1	1	1	1	1	X	X	X	1	X	X	X	X	1	100	M2 CONSTR
		3.19.10	Observatorios Meteorológicos y/o Astronómicos	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	X	1	X	X	X	X	1	100	M2 CONSTR
	3.20 CULTURA	3.20.1	Museos, Salas de Exposiciones, Pinacoteca, Centros / Casas de Cultura	0	0	0	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	X	X	X	1	80	M2 CONSTR
		3.20.2	Bibliotecas, Hemerotecas y Centros de Informacion	0	0	0	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	1	X	X	1	80	M2 CONSTR
		3.20.3	Galerías de Arte, Restauración, Curadurías de Arte	0	0	0	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	X	X	X	1	80	M2 CONSTR
3.20.4		Acuarios, Zoológicos, Jardines Botánicos	0	0	0	X	X	X	X	X	0	0	0	0	X	0	X	X	1	200	M2 CONSTR	
4. INDUSTRIA	4.1 ARTESANAL	4.1.1	Artículos de Cerámica	0	0	1	1	1	1	1	X	X	1	X	X	X	X	1	SEGUN TABLA			
		4.1.2	Joyerías y Orfeberías	0	0	1	1	1	1	1	1	X	1	1	1	X	1	X	1	SEGUN TABLA		
		4.1.3	Costura y Bordado	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	X	1	X	1	SEGUN TABLA		
		4.1.4	Elaboración de Pasteles, Dulces, Mermeladas, Salsas y Similares	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	X	1	X	1	SEGUN TABLA		
		4.1.5	Peleterías y Talabaterías	0	0	1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	SEGUN TABLA	
	4.2 TALLERES	4.2.1	Taller de Herrería y Carpintería	0	0	1	1	1	1	1	1	X	X	X	X	X	X	X	1	50	M2 CONSTR	
		4.2.2	Aluminería y Torno	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	50	M2 CONSTR	
		4.2.3	Paillerías, Tomos, Afiladuras y Fresadoras	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	50	M2 CONSTR	
		4.2.4	Rectificadoras y Soldadura	0	0	1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	50	M2 CONSTR	
		4.2.5	Carpinterías y Ebanisterías	0	0	1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	50	M2 CONSTR	
		4.2.6	Aserraderos	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	SEGUN TABLA		

Tabla 18. Matriz de Compatibilidad de Usos, Destinos del Suelo y Corredores Urbanos, Hoja 5

* Norma de estacionamiento recomendable para los permisos de construcción

MATERIA DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO POR ZONAS, DISTRITOS Y CORREDORES				CONSERVACION														ESTACIONAMIENTO					
COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO				CULTURAL							VALOR HISTORICO							(CAJONES POR UBS)					
				CORREDORES			ZONAS URBANAS											CAJONES	CANTIDAD	UNIDAD BASICA DE SERVICIO			
FUNCION	GENERO	CLAVE	SUBGENERO	CA	CM	CB	ZN	ZC	ZS	ZLB	CHLV	CLC	CEC	DEC	DNS	PLB	FRA	PRE	CAJ	CAN	UBS		
4. INDUSTRIA	4.3 MANUFACTURA	4.3.1	Industria Ligera (no contaminante)	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1		SEGUN TABLA		
		4.3.2	Industria Pesada (no contaminante)	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1		SEGUN TABLA	
		4.3.3	Dosificadora de concretos	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1		SEGUN TABLA	
5. ESPACIOS ABIERTOS	5.1 AREAS VERDES	5.1.1	Jardines, Parques, Explanadas, Plazas, Presas, Estanques, Lagos.	O	O	O	I	I	I	I	O	O	O	O	O	O	O	O	...	...	...
		5.1.2	Parque de Diversiones, Terrestres y Acuaticos	O	O	I	I	I	I	I	X	X	X	I	O	I	X	X	1	20		M2 TERRENO	
		5.1.3	Corredores Ecologicos / Parques Lineales	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	...	...	...
6. INFRAESTRUCTURA	6.1 ANUNCIOS PUBLICITARIOS	6.1.1	Estructuras de Anuncios con Peso INFERIOR a los 1,000 kg	I	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	...	...	...
		6.1.2	Estructuras de Anuncios con Peso SUPERIOR a los 1,000 kg	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	...	...	...
	6.2 MOBILIARIO URBANO CON PUBLICIDAD	6.2.1	Puente Peatonal	O	O	O	I	I	I	I	I	X	X	X	I	X	I	X	O	...	...	...
		6.2.2	Kiosco	O	O	O	I	I	I	I	I	O	O	O	O	O	I	O	O	...	...	...
		6.2.3	Pendones	I	I	I	I	I	I	I	I	X	X	X	I	I	X	X	1	1		PARABUS	
		6.2.4	Parabus	O	O	O	I	I	I	I	I	I	I	I	I	X	X	X	X	1	1		PARABUS
		6.2.5	Mobiliario Urbano para Información Turistica (MUPI)	O	O	O	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	X	O	...	...	...
	6.3 PLANTAS, ESTACIONES SUBESTACIONES Y REDES	6.3.1	De Energía Eléctrica, Parques Eólicos	I	I	I	I	I	I	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	1	200	M2 TERRENO	
		6.3.2	De Presión de Gas, de Bombeo de Agua,	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	200	M2 TERRENO	
		6.3.3	De Tratamiento de Aguas Negras y Grises	I	I	I	I	I	I	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	1	200	M2 TERRENO	
		6.3.4	Refinerías	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	200	M2 TERRENO	
	6.4 DEPOSITOS	6.4.1	Tanques de Agua, de Combustibles y Quimicos (Almacenamiento y Distribución)	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	200	M2 TERRENO	
		6.4.2	De Gas Doméstico e Industrial (Almacenamiento y Distribución)	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	200	M2 TERRENO	
		6.4.3	De Desechos Orgánicos e Inorgánicos	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	200	M2 TERRENO	
	6.5 DESECHOS	6.5.1	Depósitos de Desechos Domésticos, Rellenos Sanitarios	I	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	1	200	M2 TERRENO
6.5.2		Drenaje Pluvial	O	O	O	I	I	I	I	I	O	O	O	O	O	I	O	X	...	...	...
6.5.3		Estaciones de Transferencia	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	200	M2 TERRENO		
6.5.4		Planta de Procesamiento de Basura	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	200	M2 TERRENO		
6.5.5		Incineración de Basura	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	200	M2 TERRENO		

SIMBOLOGIA
O = USO O DESTINO PERMITIDO
I = USO O DESTINO CONDICIONADO
X = USO O DESTINO PROHIBIDO
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 DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO, N.L.

Vertical* : Para Altura Maxima en edificaciones, revisar Tabla de Coeficientes y Alturas del Municipio de Santiago, N.L.
 NOTA: Para Tiendas de Conveniencia se requerira Anuencia de vecinos.

SUPERFICIE DE TERRENO M2	CAJONES	M2 DE TERRENO
0-500	1	100
501-5.000	1	250
5,001 O MAS	1	400

Tabla 18. Matriz de Compatibilidad de Usos, Destinos del Suelo y Corredores Urbanos, Hoja 6/7

- Norma de estacionamiento recomendable para los permisos de construcción

<p>Corredor Alto: Carretera Nacional, Carretera al Castillo, Carretera Santiago-B. Juárez y Av. Acueducto 3 (Cerro Prieto)</p> <p>Corredor Medio: Carretera a La Cortina, Acueducto No. 1, Carretera Cola de Caballo</p> <p>Corredor Bajo: Av. Los Olivos, Ant. Cam. a Villa de Santiago, Benito Juarez (El Cercado), Av. Benito Juarez (El Barrial), Av. 4 Caminos, Camino a Los Cavazos, Camino de Labra, Camino a Los Querubines, Calle Rangel Frias, Av. Revolución, Av. Benito Juarez (Ranchito), Camino a las Granjas, Camino a Las Bugambillas, Calle Huajuquito, Calle Héctor González, Calle Zaragoza (Barrial), 21 de Marzo, Camino del Indio, Av. Nuevo Santiago, Camino al Barro, Calle Presidio, Toribio Rodríguez (Tramo por Ampliar), Camino a Los Aguirre, Camino a Santa Tais, 1° de Mayo, 5 de Mayo, Camino a Bahía Escondida, Calle Juárez (San Pedro)</p> <p>Corredores en Zona Norte: Carretera Nacional, Carretera a la Cortina, Acueducto No. 1, Av. Los Olivos, Ant. Cam. A Villa de Santiago, Av. Benito Juarez (El Barrial), Av. 4 Caminos, Camino a Los Cavazos, Camino de Labra, Camino a Los Querubines, Calle Rangel Frias, Camino al Barro, Av. Revolución, Av. Benito Juarez (Ranchito), Camino a Las Granjas, Camino a Las Bugambillas, Calle Huajuquito, Calle Héctor González, Calle Zaragoza (Barrial)</p> <p>Corredores en Zona Centro: 21 de Marzo, Camino del Indio, Av. Nuevo Santiago, Calle Presidio, Toribio Rodríguez (Tramo por Ampliar), Carretera Cola de Caballo</p> <p>Corredores en Zona Sur: Camino a Los Aguirre, Camino a Santa Tais, 1° de Mayo, 5 de Mayo, Camino a Bahía Escondida, Calle Juárez (San Pedro)</p> <p>Corredores en La Boca: Carretera al Castillo, Carretera Santiago-B. Juárez, Av. Acueducto Cerro Prieto</p> <p>ZONAS Y CONGREGACIONES:</p> <p>Zona Norte: El Cerrito, El Faisan, El Barro, El Yerbaniz, El Ranchito, El Barrial, Los Rodríguez y El Huajuquito</p> <p>Zona Centro: San Francisco, Centro Histórico, El Cercado, San Javier, Santa Rosalía, Las Cristalinas, De Prietos y la Cieneguilla</p> <p>Zona Sur: San José, San Pedro y Las Margaritas</p> <p>Zona La Boca: Ojos de Agua, La Tinaja, Los Canelos, La Boca, El Durazno, Monte Prieto y La Senda</p>

Tabla 18. Matriz de Compatibilidad de Usos, Destinos del Suelo y Corredores Urbano, Hoja 7/7

- Norma de estacionamiento recomendable para los permisos de construcción

7.3.1.1. Lineamientos para casa habitación y corredores

Para tal efecto, se presenta la definición correspondiente:

Coefficiente de ocupación del suelo.

- El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es el máximo de construcción en desplante, en relación a la superficie del predio, se expresa como Coeficiente de Ocupación del Suelo, que debe incluir todo tipo de construcción que no sea permeable. Se obtiene de la siguiente manera:

$$C. O. S. = \frac{\text{Área de desplante (M}^2\text{)}}{\text{Área total del predio (M}^2\text{)}}$$

Coficiente de utilización del suelo.

- La máxima superficie total de construcción en proporción a la superficie total del predio, se denomina Coficiente de Uso del Suelo y se expresa como factor resultante de lo siguiente:

$$\text{C. U. S.} = \frac{\text{Área total de construcción (M}^2\text{)}}{\text{Área total del predio (M}^2\text{)}}$$

Coficiente de Área Verde.

- El coeficiente de área verde (CAV) se refiere al área jardineada y define la mínima superficie de área verde permeable, requerida en relación a la superficie total de un predio. Este se obtiene de la siguiente formula:

$$\text{C. A. V.} = \frac{\text{Área total de área verde (M}^2\text{)}}{\text{Área total del predio (M}^2\text{)}}$$

LINEAMIENTOS EN CASA HABITACION							
PREDIOS	C.O.S (MAX) %	C.U.S (MAX) V.	AREA LIBRE (MIN)%	CAS/CAV (MIN) %	ALTURA MAXIMA ML	NIVEL MAXIMO	
HASTA 200 M²	85 %	1.8 v.	15 %	7.5 %	12.00	3	
MAYOR DE 200 M² Y HASTA 250 M²	80 %	1.6 v.	20 %	10 %	12.00	3	
MAYOR DE 250 M² Y HASTA 350 M²	75 %	1.5 v.	25 %	12.5 %	12.00	3	
MAYOR DE 350 M² Y HASTA 500 M²	70 %	1.5 v.	30 %	15 %	12.00	3	
MAYOR DE 500 M² Y HASTA 1,000 M²	65 %	1.2 v.	35 %	17.5 %	12.00	3	
MAYOR DE 1,000 M²	60 %	1 v.	40 %	20 %	12.00	3	
ALTURA MAXIMA: 12.00 ML MEDIDOS DE CADA PUNTO DEL TERRENO NATURAL							
REMETIMIENTO MINIMO LATERAL: 0.90 ML EN UNO DE SUS LADOS							
LINEAMIENTOS EN CORREDORES							
CORREDOR	COS (MAX) %	CUS (MAX) V.	AREA LIBRE (MIN)%	CAS/CAV (MIN) %	ALTURA MAXIMA ML	NIVELES	DENSIDAD LOTE MINIMO
ALTO IMPACTO ZONA NORTE	75 %	3 v.	25%	12.5 %	12.00	3	45 VIV/HA
ALTO IMPACTO ZONA CENTRO	75 %	3 v.	25%	12.5 %	12.00	3	45 VIV/HA
ALTO IMPACTO ZONA SUR	75 %	3 v.	25%	12.5 %	16.00	4	50 VIV/HA
ALTO IMPACTO ZONA LA BOCA	75 %	3 v.	25%	12.5 %	16.00	4	50 VIV/HA
MEDIANO IMPACTO	80 %	2.5 v.	20 %	10 %	12.00	3	45 VIV/HA
BAJO IMPACTO	80 %	2 v.	20%	10 %	12.00	3	45 VIV/HA
REMETIMIENTO MINIMO LATERAL: 1.00 ML EN UNO DE SUS LADOS							
REMETIMIENTO MINIMO POSTERIOR: 3.00 ML							
REMETIMIENTO MINIMO FRONTAL: 5 % DEL FRENTE DEL PREDIO ó 5.00 ML (LO QUE SEA MAYOR)							
*ALTURA MAXIMA: LA INDICADA, MEDIDA DE CADA PUNTO DEL TERRENO NATURAL							

Tabla19. Lineamientos de Ocupación, Utilización, Absorción del Suelo, Altura Maxima y Densidad Bruta

CONDICIONANTES PARA AMBOS TIPOS DE LINEAMIENTOS:

1. Para aquellos predios con accesos y salidas ubicados frente al Corredor de Alto Impacto Carretera Nacional, deberán contar previamente con la Autorización de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (S.C.T.)
2. Los remetimientos sólo serán aplicables para trámites en nuevas edificaciones.
3. En toda la ribera oriente de la Presa Rodrigo Gómez “La Boca”, se permitirá un máximo de 3 niveles.
4. En la Carretera a La Cortina y el Camino a Bahía Escondida, cuando el predio colinde con el “Área Natural Protegida Sierra Cerro de la Silla”, se permitirá un máximo de 10 niveles y deberá respetar un amortiguamiento con longitud de 15 metros entre dicho predio y el límite del Área Natural Protegida.
5. La altura máxima por nivel será de 4.00 m.
6. Los predios que colinden con cerros o lomas dentro del municipio su altura máxima será de 4 niveles
7. Las superficies destinadas para sótanos, estacionamientos y cocheras no se contabilizarán para el cálculo del C.U.S.
8. La densidad aplicará para vivienda vertical y horizontal, según el Artículo 140 de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
9. Las construcciones que se ubican en zonas de carácter histórico y que cuenten con valor arquitectónico a preservar, de acuerdo a lo establecido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), deberán contar para cualquier tipo de intervención con la autorización y Visto Bueno de dicho instituto.
10. En los predios que se encuentren inmediatamente colindantes a Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI) y de Alto Impacto (CAI), los lineamientos y densidad tendrán un fondo de aplicación o área de influencia igual al límite posterior de dicho predio.
11. Las ANP (Áreas Naturales Protegidas) en los Planos de Zonificación y Sistema de Enlaces son meramente indicativas, para conocer su delimitación debidamente georeferenciada de un predio en particular, deberá solicitarlo por escrito ante la dependencia correspondiente.
12. Los inmuebles que tengan frente a algún corredor ya sea Alto, Mediano o Bajo impacto, podrán tener los beneficios que se establezcan en sus lineamientos, usos y densidades en el presente programa.
13. La trayectoria de las Avenidas Acueducto, serán dada de manera exacta por *Agua y Drenaje de Monterrey*, previa a la solicitud por escrito del interesado ante esta dependencia.
14. En el Acueducto 2, se pondrá hacer Vialidad solo donde las rasantes lo permitan.

➤ **PARA AREA URBANA O DE ASENTAMIENTOS HUMANOS (ÁREA GRIS).**

En promedio, fuera de fraccionamientos previamente autorizados, siempre y cuando cuenten los servicios de agua y drenaje, los lotes mínimos por zona serán los siguientes:

	Lote Mínimo
ZONA NORTE:	251 – 300 m ²
ZONA CENTRO:	201 – 250 m ²
ZONA SUR:	150 – 200 m ²
ZONA BOCA:	150 – 200 m ²

Los lotes con frente a Corredores, su densidad será según la que se indique en la tabla 19 “Lineamientos en Corredores”.

➤ **PARA AREA RURAL.**

En el Área Rural colindante a Área Urbana, siempre y cuando cuenten con la factibilidad de servicios de Agua y Drenaje, los lotes mínimos podrán ser de acuerdo a los rangos de pendientes del terreno, tal como lo señala la siguiente tabla:

Rango de Pendientes	Lote Mínimo
0 a 15.0 %	400 M ²
15.1 hasta 30.0 %	600 M ²
30.1 hasta 45.0 %	800 M ²

➤ **SUBDIVISIONES**

En Área Urbana o de Asentamientos Humanos, fuera de Fraccionamiento Autorizado, el lote mínimo podrá ser de 200.00 M² siempre y cuando cuenten con la factibilidad de servicios de Agua y Drenaje.

En caso de ser HERENCIA legalmente otorgada, el lote mínimo podrá ser de 150.00 M², siempre y cuando cuenten con la factibilidad de servicios de Agua y Drenaje.

7.3.1.2. Lineamientos generales aplicables:

a) De tipo general:

- Los usos de suelo indicados sobre los corredores urbanos son de carácter indicativo, solo aquellos predios que cuenten con frente al corredor adquirirán el uso de suelo señalado.
- Los fraccionamientos o construcciones que se desarrollen en colindancia con corredores urbanos y que cuenten con frente al corredor, adquirirán el uso de suelo señalado y deberán resolver sus entradas y salidas de vehículos a través del corredor o la vialidad de mayor jerarquía, no permitiéndose el acceso o salida por calles locales.
- En las áreas de conservación ambiental deberán ubicarse parte de las áreas municipales requeridas, de tal forma de conseguir un parque lineal a todo lo largo del arroyo o cañada con un ancho mínimo de 4.0 metros; no contabilizándose áreas de delimitación estatal o federal.
- En cuanto a las áreas cedidas a municipio mediante la autorización de fraccionamientos, el 40% deberá destinarse a parques o a la construcción del equipamiento educativo público de nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública; éstas deberán estar ubicadas colindantes a vialidades públicas existentes para servir a la congregación en donde se ubica el fraccionamiento.
- De conformidad con el artículo 136 fracción III inciso d) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, las áreas con pendientes mayores al 45% serán NO URBANIZABLES.
- Se deberán respetar las condiciones del terreno, prohibiéndose realizar cortes y modificaciones a su topografía, desmontes y talas de especies vegetales, que excedan lo establecido en la autorización respectiva, salvo para abrir las vialidades mínimas indispensables de acceso al desarrollo, debiendo protegerse los taludes en los cortes.
- Deberá considerarse una franja separadora de amortiguamiento de al menos 15 metros de ancho a lo largo de la colindancia con el Área Natural

Protegida; esto conforme al Artículo 334 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Dicha franja separadora podrá ser una vialidad vehicular o peatonal o un área de cesión municipal.

- Cuando se solicite un uso o destino del suelo que no se encuentre dentro de los que están ilustrados dentro de la Matriz, se definirá el uso de suelo que agrupe giros similares al solicitado en función de las características de su operación y el impacto que ejerza sobre el entorno inmediato.

b) De tipo Hidrológico-Geológico:

- En el caso de los estudios hidrológicos, estos serán requeridos en aquellas áreas colindantes a arroyos y escurrimientos de injerencia federal, debiendo presentar en dicho caso el correspondiente plano con la demarcación federal y la autorización de la Comisión Nacional del Agua; así mismo se deberá presentar dicho estudio en las áreas que por sus características físicas son susceptibles a inundación
- Las cañadas y escurrimientos naturales serán respetadas considerando el nivel de aguas máximas extraordinarias y considerarán las áreas de amortiguamiento señaladas por el estudio específico (impacto ambiental).
- Restaurar y respetar los cauces naturales (escurrimientos naturales) y/o corredores pluviales en las áreas de escorrentías existentes en el predio, tomarlos en cuenta para los cortes de vialidades y encauzarlos debidamente en éstos.
- Una vez realizados los cortes y movimientos necesarios, proteger el suelo contra los efectos de la erosión por aire y agua, especialmente durante la temporada de lluvia.
- En pendientes pronunciadas, potencialmente erosionables, se empleará malla u otro método apropiado de protección, siembra y fertilización de cubierta vegetal para ayudar a la prosperidad de la misma.
- Se deberán cumplir con las recomendaciones marcadas en los correspondientes Estudios Geológico e Hidrológico.

- Se prohíbe realizar nivelaciones y/o movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales de los terrenos, a menos que la autoridad competente autorice la solución que sea planteada por el fraccionador, desarrollador o particular.
- Se prohíben rellenar, obstaculizar o interrumpir con bardas o cualquier otro objeto o material, los drenes naturales del terreno o escurrimientos pluviales. Se deben dejar pasar por cada predio dichos drenes o escurrimientos.
- Se deberá realizar el estudio de mecánica de suelos requerido, que permita establecer la profundidad de las capas de terreno más estables, además de analizar la estabilidad y/o capacidad de carga del suelo.
- En aquellos casos en donde se considere un riesgo de origen geológico, según el Atlas de riesgos del Estado, se presentarán estudios geológicos a detalle del predio, así como del área adyacente.
- Los accesos a los fraccionamientos y a los lotes serán por vías con pendientes que no excedan el 15%. En casos especiales, podrán autorizarse vialidades hasta con el 20% de pendiente máxima en tramos de hasta 60 mts de longitud y con recubrimiento antiderrapante, debiendo de intercalar tramos con pendientes no mayores del 15% cuando menos de 60 mts de longitud.
- Los taludes que resulten al construir las vialidades deberán tener la altura que, de acuerdo al estudio de geotecnia y/o especializado, garantice plenamente su estabilidad.
- En caso de que las obras, durante sus diferentes etapas ocasionaran afectaciones que llegasen a alterar el equilibrio ecológico, se podrá exigir el retiro de las mismas y la implementación de programas de compensación.
- Queda estrictamente prohibido el relleno o desecación de los cauces de escurrimiento natural.

c) De Movilidad:

- En su caso, el requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado

mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue al menos dos vehículos al interior del predio, esto para no afectar la circulación vehicular colindante.

- Los cajones para estacionamiento de automóviles en batería, medirán cada uno cuando menos cinco metros (5.0 m) por dos metros y setenta centímetros (2.70 m). Los cajones para estacionamiento en cordón, medirán cada uno cuando menos seis metros (6.0 m) por dos metros y setenta centímetros (2.70 m). Se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos para autos compactos, debiendo medir cuando menos cinco metros (5.0 m) por dos metros y cincuenta centímetros (2.50 m) en batería.
- Al determinar el requerimiento total de cajones de estacionamiento, se deberán destinar al menos uno por cada veinticinco cajones, para personas con discapacidad.
- En las edificaciones que contemplen rampas vehiculares que comuniquen a sus zonas de estacionamiento, deberán respetar una pendiente máxima en rampas del quince por ciento (15%), debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del seis por ciento (6%) en una distancia mínima de tres metros y sesenta centímetros (3.60 m); así mismo, deberá contar con un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad.
- En los giros de jardines de niños, primarias y secundarias, se deberá disponer de un espacio tipo andén para entregar y recoger con orden a los estudiantes sin afectar la vía pública. La longitud de dicho andén deberá ser sustentada por el estudio vial correspondiente.
- El acceso a la zona estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.0 metros, solo cuando se utilice en un sentido de circulación (Entrada o salida); en caso de ser utilizado en doble sentido, el ancho mínimo será de 6.0 metros.
- El ancho del pasillo de circulación en estacionamientos, utilizados en un solo sentido, dependerá del ángulo de inclinación en que se disponen estos. Para cajones de estacionamiento dispuestos a 90° con respecto al pasillo, el ancho deberá ser de 6.0 metros; para cajones dispuestos a 60° deberá ser

de 5.0 metros; para cajones dispuestos a 45° o menos deberá ser de 4.0 metros. El ancho para pasillos de circulación utilizados en doble sentido como mínimo será de 6.0 metros.

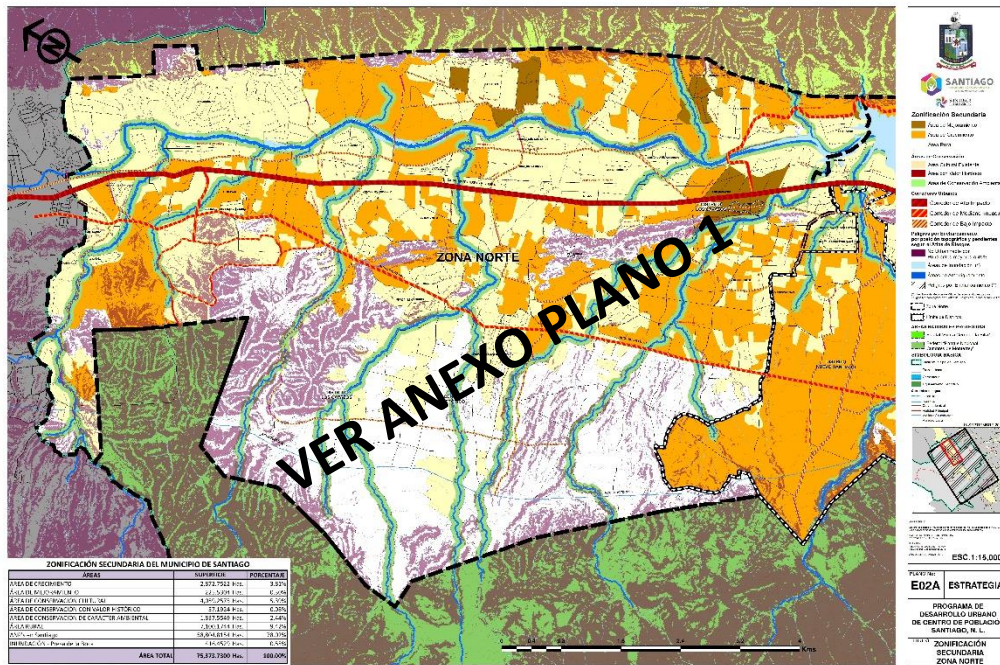
- Las circulaciones de vehículos en estacionamientos públicos deben estar separadas de las destinadas a los peatones.
- Los predios que se ubiquen en esquina deben tener la entrada y salida vehicular sobre la calle de mayor jerarquía, quedando lo más alejado posible de la esquina.
- En todas las esquinas de las banquetas existirán rampas para el acceso de las personas discapacitadas. Las zonas para el cruce de los peatones en las esquinas de las calles serán delimitadas con pintura.
- Se respetarán los derechos de vía y secciones viales autorizados en los fraccionamientos y desarrollos que se hayan otorgado antes de la puesta en vigor de este plan.
- Todas las demás vías tendrán la sección vial y derecho de vía que se determine con base en este plan.

7.3.2 Mezcla de Usos Y Destinos del Suelo por Zonas

La mezcla de Usos y Destinos por Zona se representará mediante Mapas de Zonificación Secundaria; Densidades y Tablas de Ocupación y Utilización del Suelo; Mapas de ubicación de Equipamiento Urbano en su carácter de Destinos; y Mapas de sistema de enlace y Tablas de Alturas y Dimensión mínima del tamaño de los lotes para uso habitacional y vialidades con dimensión y nivel de impacto de los Corredores de las Zonas Norte, Centro, Sur y La Boca.

7.3.2.1. Zona Norte

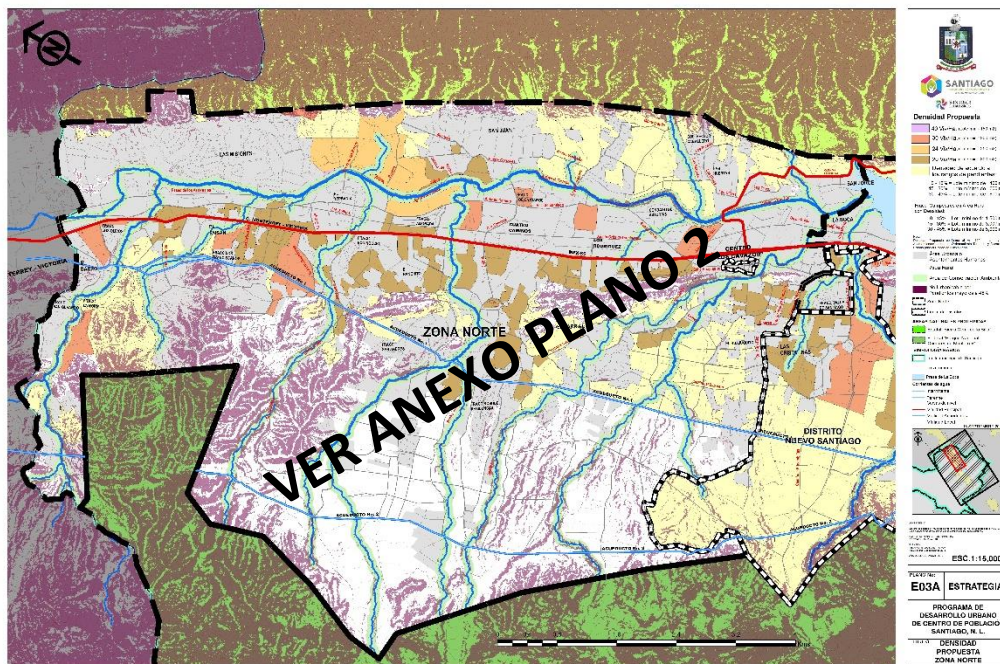
a) Zonificación Secundaria



Plano 1. Zonificación Secundaria Zona Norte

b) Densidades y Coeficientes de Ocupación y Utilización del Suelo

En la Zona Norte en promedio la densidad habitacional será baja, con lotes promedio de 800 Mts²

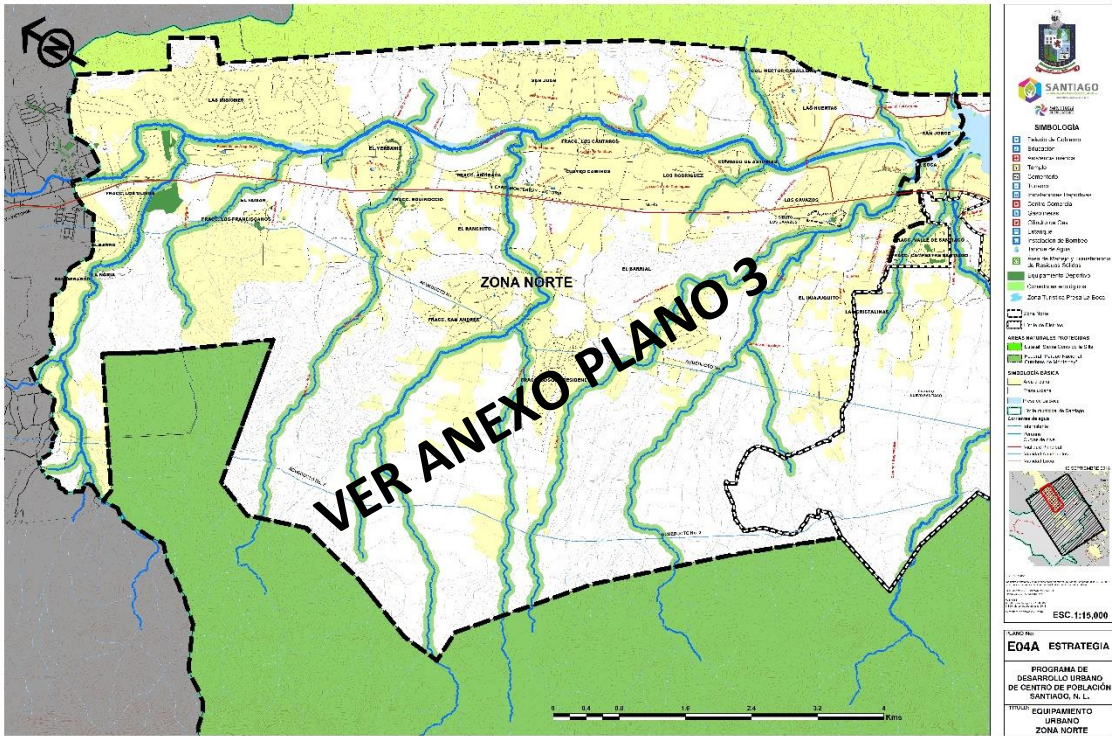


Plano 2. Densidades Zona Norte

		C.O.S.	C.U.S.	A. Libre	CAV	Altura	Área de Lotes
AGEB	Zona	Porcentaje del Área Total del Predio	Factor del Área total del Predio	Mínimo (%)	Mínimo (%)	máxima (ML)	Mínimo
ZONA NORTE							
El Barro		0.85	1.8	0.15	0.075	12	200
		0.8	1.6	0.2	0.1	12	250
		0.7	1.5	0.3	0.15	12	400
		0.65	1.2	0.35	0.175	12	800
		0.6	1	0.4	0.2	12	1500
El Cerrito		0.8	1.6	0.2	0.1	12	250
		0.75	1.5	0.25	0.125	12	300
		0.6	1	0.4	0.2	12	1200
El Faisán		0.85	1.8	0.15	0.075	12	200
		0.8	1.6	0.2	0.1	12	250
		0.75	1.5	0.25	0.125	12	300
		0.65	1.2	0.35	0.175	12	800
		0.6	1	0.4	0.2	12	1500
El Yerbaniz		0.8	1.6	0.2	0.1	12	250
		0.75	1.5	0.25	0.125	12	300
		0.65	1.2	0.35	0.175	12	600
		0.6	1	0.4	0.2	12	1200
Los Rodríguez		0.85	1.8	0.15	0.075	12	150
		0.85	1.8	0.15	0.075	12	200
		0.8	1.6	0.2	0.1	12	250
		0.75	1.5	0.25	0.125	12	300
		0.7	1.5	0.3	0.15	12	400
		0.65	1.2	0.35	0.175	12	600
El Ranchito		0.85	1.8	0.15	0.075	12	200
		0.8	1.6	0.2	0.1	12	250
		0.75	1.5	0.25	0.125	12	300
		0.65	1.2	0.35	0.175	12	600
		0.65	1.2	0.35	0.175	12	800
		0.6	1	0.4	0.2	12	1500
El Barrial		0.85	1.8	0.15	0.075	12	200
		0.8	1.6	0.2	0.1	12	250
		0.75	1.5	0.25	0.125	12	300
		0.65	1.2	0.35	0.175	12	600
		0.65	1.2	0.35	0.175	12	800
		0.6	1	0.4	0.2	12	1500
		0.6	1	0.4	0.2	12	2000
Huajuquito		0.75	1.5	0.25	0.125	12	300
		0.7	1.5	0.3	0.15	12	400
		0.7	1.5	0.3	0.15	12	500
		0.65	1.2	0.35	0.175	12	600
		0.65	1.2	0.35	0.175	12	650
		0.65	1.2	0.35	0.175	12	800
		0.6	1	0.4	0.2	12	1200
		0.6	1	0.4	0.2	12	1500

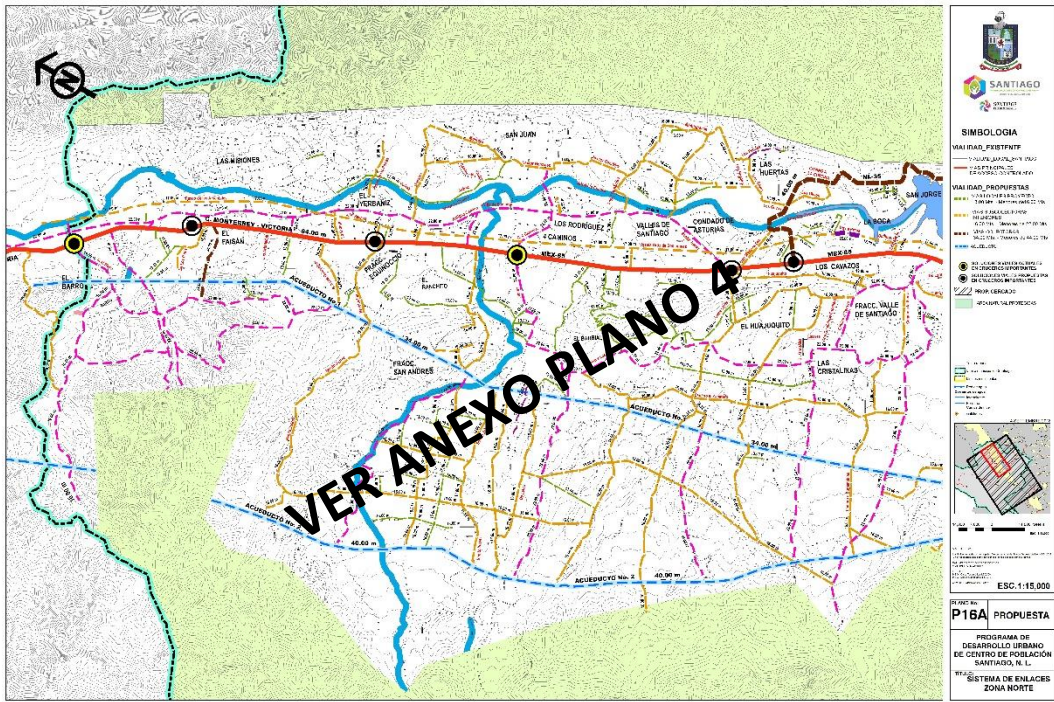
Tabla 21. Coeficientes de Ocupación y Utilización del Suelo; Alturas y Tamaño de Lote. Zona Norte

c) Equipamiento Urbano



Plano 3. Equipamiento Urbano. Zona Norte

d) Sistema de Enlaces



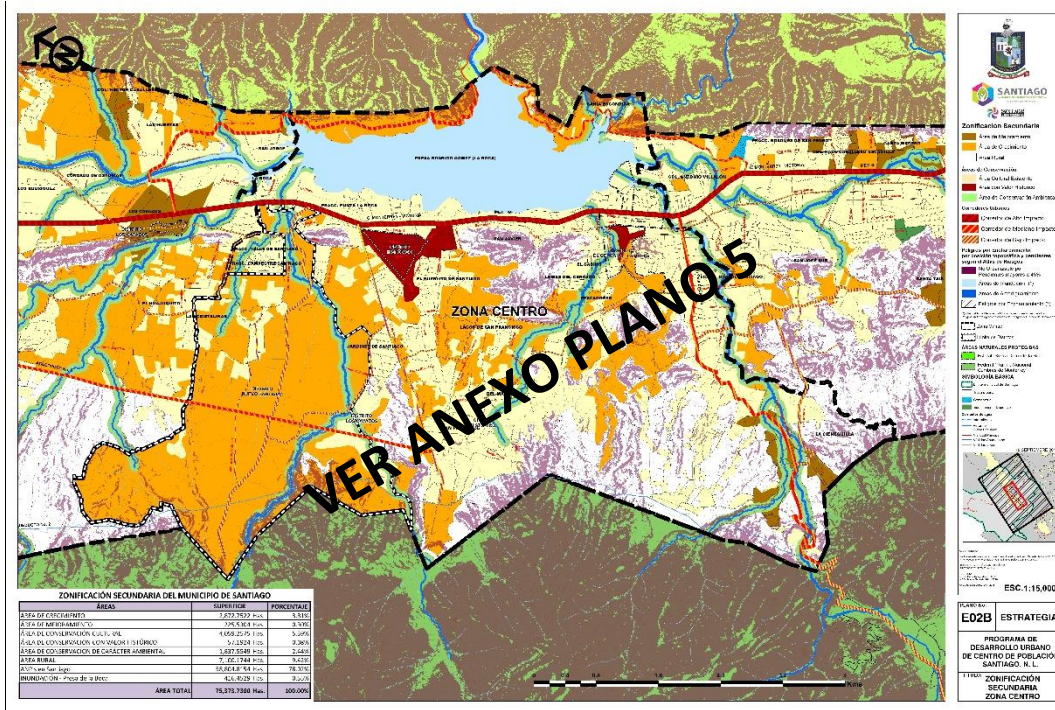
Plano 4. Sistema de Enlaces Zona Norte

VIALIDADES	ALINEAMIENTO	TIPO DE CORREDOR
CARRETERA NACIONAL	64.0 MTS	ALTO
CARRETERA A LA CORTINA	40.0 MTS	MEDIANO
ACUEDUCTO No 1	34.0 MTS	MEDIANO
AV. LOS OLIVOS	22.0 MTS	BAJO
ANT. CAM. A VILLA DE SANTIAGO	22.0 MTS	BAJO
AV. BENITO JUAREZ (EL BARRIAL)	22.0 MTS	BAJO
AV. 4 CAMINOS	22.0 MTS	BAJO
CAMINO A LOS CAVAZOS	22.0 MTS	BAJO
CAMINO DE LABRA	16.0 MTS	BAJO
CAMINO A LOS QUERUBINES	16.0 MTS	BAJO
CALLE RANGEL FRIAS	16.0 MTS	BAJO
CAMINO AL BARRO	16.0 MTS	BAJO
AV. REVOLUCIÓN	16.0 MTS	BAJO
AV. BENITO JUAREZ (RANCHITO)	16.0 MTS	BAJO
CAMINO A LAS GRANJAS	16.0 MTS	BAJO
CAMINO A LAS BUGAMBILIAS	16.0 MTS	BAJO
CALLE HUAJUQUITO	16.0 MTS	BAJO
CALLE HÉCTOR GONZÁLEZ	16.0 MTS	BAJO
CALLE ZARAGOZA (BARRIAL)	16.0 MTS	BAJO

Tabla21. Corredores Urbanos Zona Norte
Anchos de calle según plano de Enlaces

7.3.2.2. Zona Centro

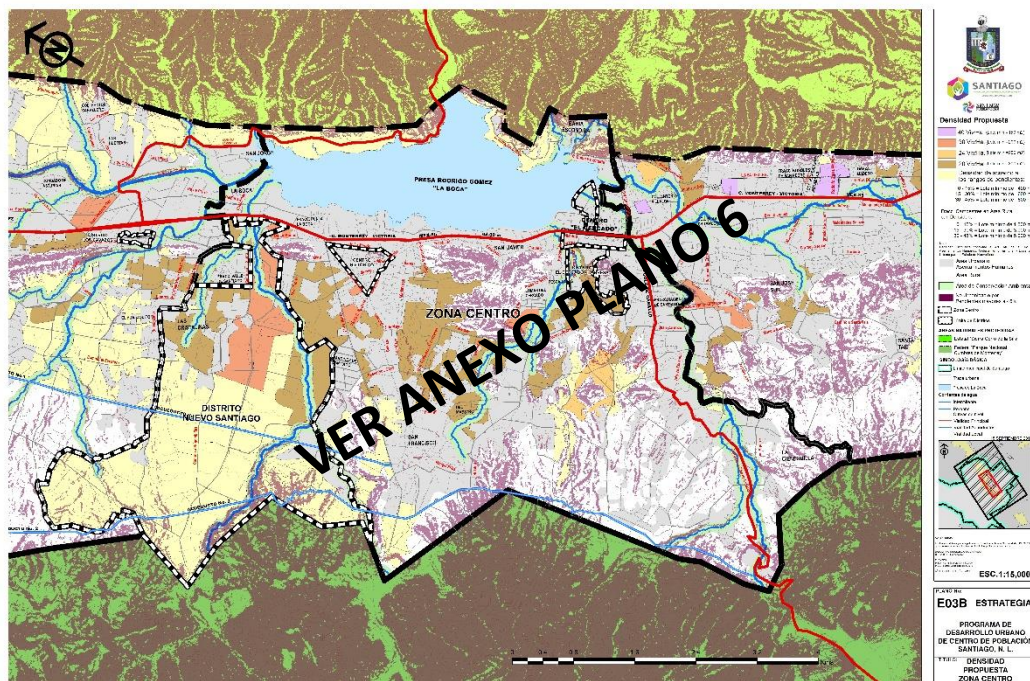
a) Zonificación Secundaria



Plano 5. Zonificación Secundaria Zona Centro

b) Densidades y Coeficientes de Ocupación y Utilización del Suelo

En la Zona Centro en promedio la densidad habitacional será media, con lotes promedio de 600 Mts²

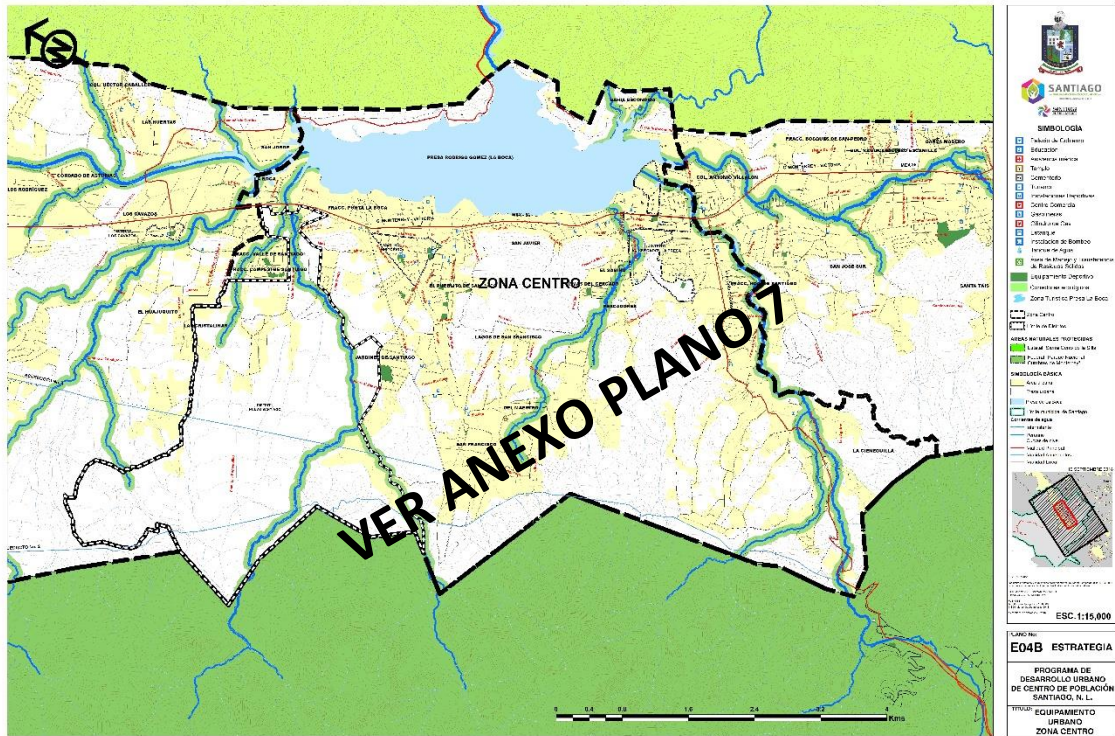


Plano 6. Densidades Zona Centro

Congregación	Porcentaje del Área Total del Predio	Factor del Área total del Predio	Mínimo (%)	Mínimo (%)	máxima (ML)	Mínimo
Las Cristalinas	0.85	1.8	0.15	0.075	12	200
	0.8	1.6	0.2	0.1	12	250
	0.75	1.5	0.25	0.125	12	300
	0.7	1.5	0.3	0.15	12	500
	0.65	1.2	0.35	0.175	12	600
	0.65	1.2	0.35	0.175	12	800
	0.6	1	0.4	0.2	12	1200
	0.6	1	0.4	0.2	12	1500
Santa Rosalía	0.85	1.8	0.15	0.075	12	200
	0.8	1.6	0.2	0.1	12	250
	0.75	1.5	0.25	0.125	12	300
	0.7	1.5	0.3	0.15	12	500
De Prietos	0.85	1.8	0.15	0.075	12	200
	0.8	1.6	0.2	0.1	12	250
	0.75	1.5	0.25	0.125	12	300
San Francisco	0.85	1.8	0.15	0.075	12	200
	0.75	1.5	0.25	0.125	12	300
	0.7	1.5	0.3	0.15	12	400
	0.65	1.2	0.35	0.175	12	600
	0.65	1.2	0.35	0.175	12	800
	0.6	1	0.4	0.2	12	1500
San Javier	0.85	1.8	0.15	0.075	12	200
	0.75	1.5	0.25	0.125	12	300
	0.7	1.5	0.3	0.15	12	500
El Cercado	0.85	1.8	0.15	0.075	12	200
	0.8	1.6	0.2	0.1	12	250
	0.7	1.5	0.3	0.15	12	500
La Cieneguilla	0.85	1.8	0.15	0.075	12	200
	0.8	1.6	0.2	0.1	12	250
	0.75	1.5	0.25	0.125	12	300
	0.6	1	0.4	0.2	12	1500
Centro Histórico	0.85	1.8	0.15	0.075	12	200
	0.8	1.6	0.2	0.1	12	250
	0.75	1.5	0.25	0.125	12	300

Tabla22. Coeficientes de Ocupación y Utilización del Suelo; Alturas y Tamaño de Lote. Zona Centro

c) Equipamiento Urbano



Plano 7. Equipamiento Urbano. Zona Centro

c) Sistema de Enlaces



Plano 8. Sistema de Enlaces Zona Centro

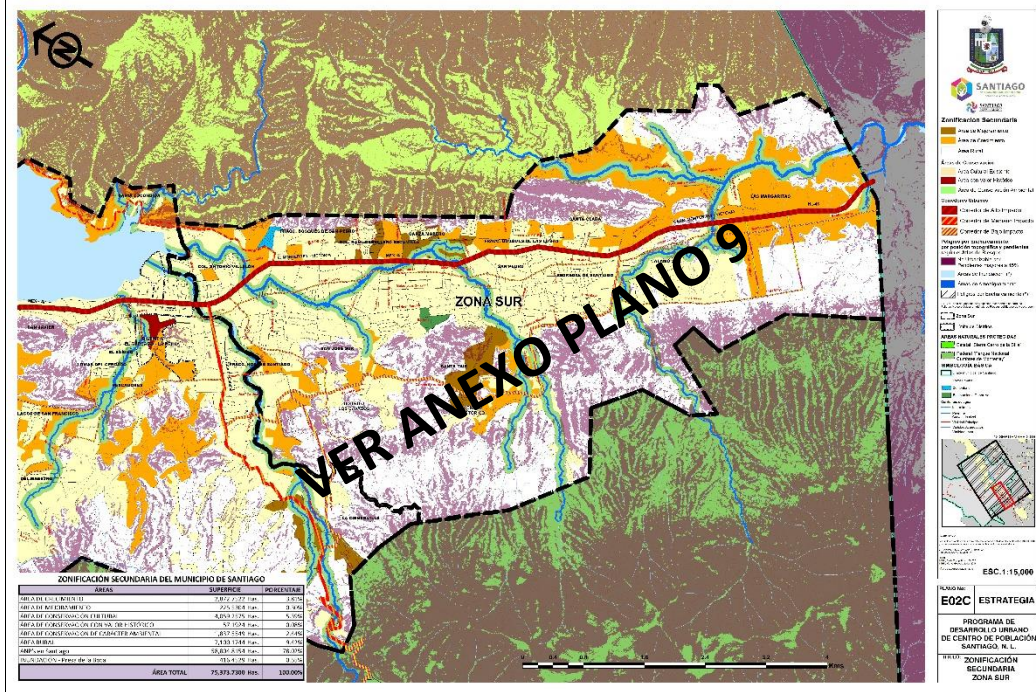
VIALIDADES	ALINEAMIENTO	TIPO DE CORREDOR
CAMINO DEL INDIIO	16.00 MTS	BAJO
AV. JUAN TAMEZ (NUEVO SANTIAGO)	22.00 MTS	BAJO
CALLE PRESIDIO	16.0 MTS	BAJO
TORIBIO RODRIGUEZ (TRAMO POR AMPLIAR)	16.0 MTS	BAJO
CARRETERA COLA DE CABALLO	40.0 MTS	MEDIANO

Tabla23. Corredores Urbanos Zona Centro
Ancho de calles según plano de Enlaces

7.3.2.3. Zona Sur

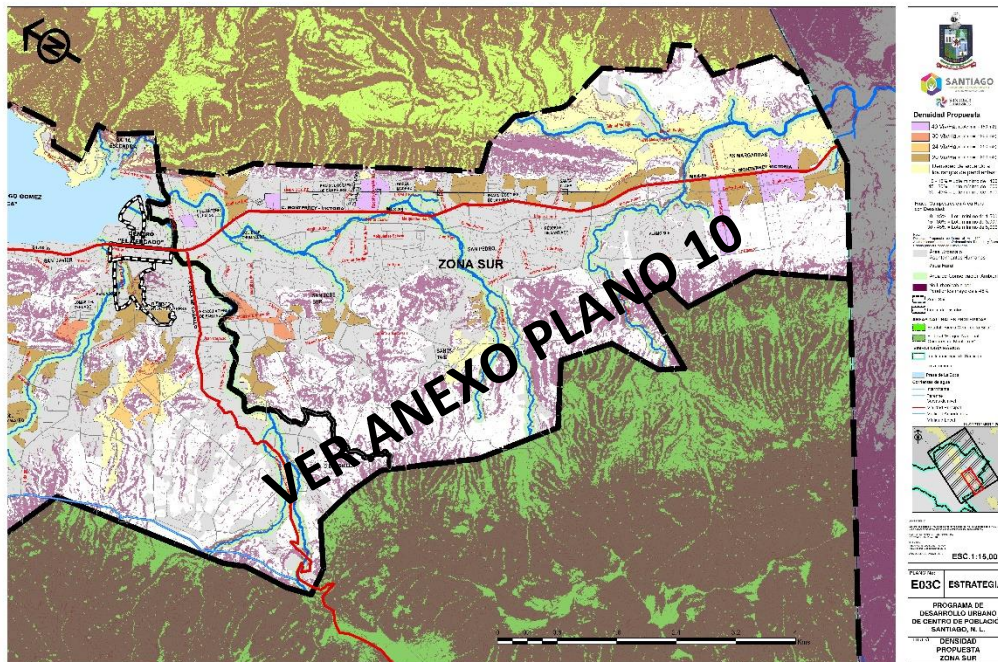
a) Zonificación Secundaria

En la Zona Sur en promedio la densidad habitacional será medio-alta, con lotes promedio que van desde 150 Mts² hasta 300 Mts²



Plano 9. Zonificación Secundaria Zona Sur

b) Densidades y Coeficientes de Ocupación y Utilización del Suelo

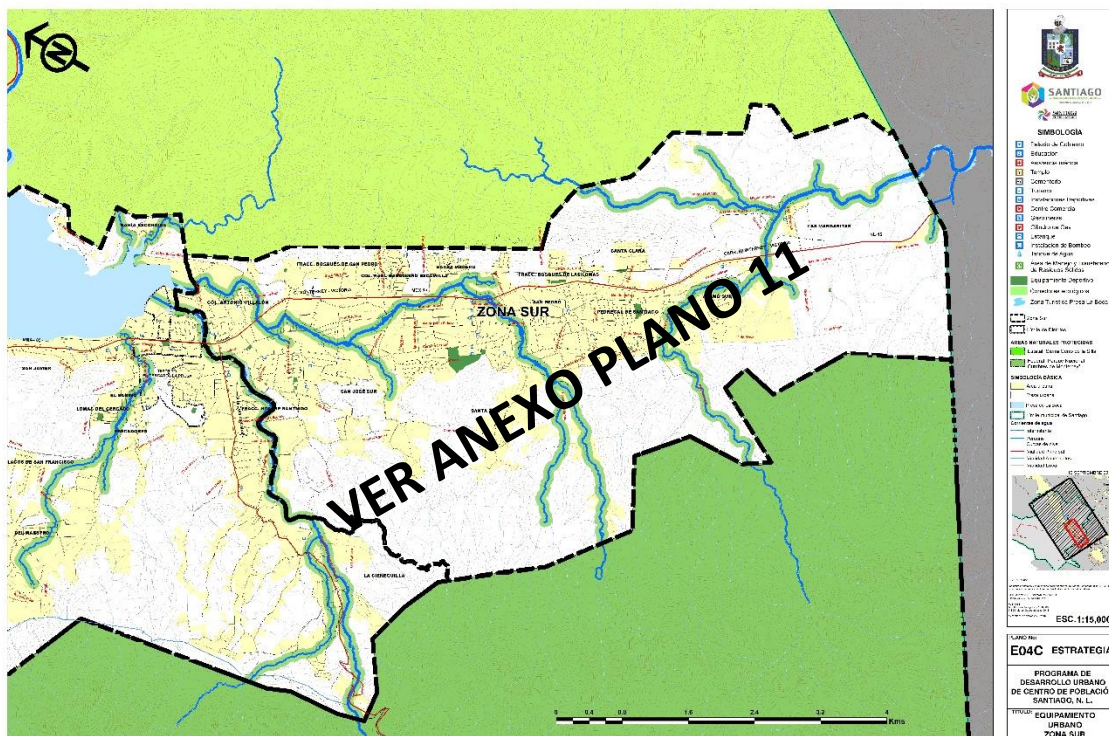


Plano 10. Densidades Zona Sur

	C.O.S.	C.U.S.	A. Libre	CAV	Altura	Área de Lotes
Cogregación	Por ciento del Área Total del Predio	Factor del Área total del Predio	Mínimo (%)	Mínimo (%)	máxima (ML)	Mínimo
San José	0.85	1.8	0.15	0.075	12	150
	0.85	1.8	0.15	0.075	12	200
	0.8	1.6	0.2	0.1	12	250
	0.75	1.5	0.25	0.125	12	300
San Pedro	0.85	1.8	0.15	0.075	12	150
	0.85	1.8	0.15	0.075	12	200
	0.8	1.6	0.2	0.1	12	250
	0.75	1.5	0.25	0.125	12	300
	0.7	1.5	0.3	0.15	12	400
Las Margaritas	0.7	1.5	0.3	0.15	12	500
	0.85	1.8	0.15	0.075	12	150
	0.85	1.8	0.15	0.075	12	200
	0.75	1.5	0.25	0.125	12	300
	0.7	1.5	0.3	0.15	12	400
	0.6	1	0.4	0.2	12	1200

Tabla 24. Coeficientes de Ocupación y Utilización del Suelo; Alturas y Tamaño de Lote. Zona Sur

c) Equipamiento Urbano



Plano 11. Equipamiento Urbano. Zona Sur

d) Sistema de Enlaces



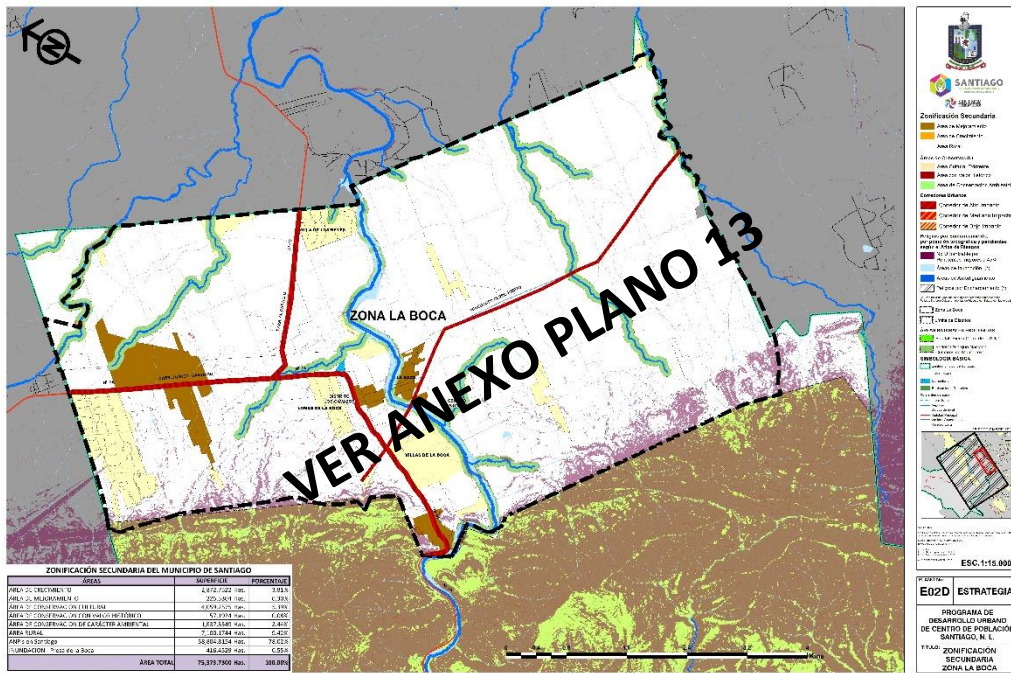
Plano 12. Sistema de Enlaces Zona Sur

VIALIDADES	ALINEAMIENTO	TIPO DE CORREDOR
CAMINO A LOS AGUIRRE	22.00 MTS	BAJO
CAMINO A SANTA TAIS	22.00 MTS	BAJO
1o DE MAYO	16.0 MTS	BAJO
5 DE MAYO	16.0 MTS	BAJO
CAMINO A BAHIA ESCONDIDA	20.0 MTS	MEDIANO
CALLE JUAREZ (SAN PEDRO)	16.0 MTS	BAJO

Tabla 25. Corredores Urbanos Zona Sur

7.3.2.4. Zona La Boca

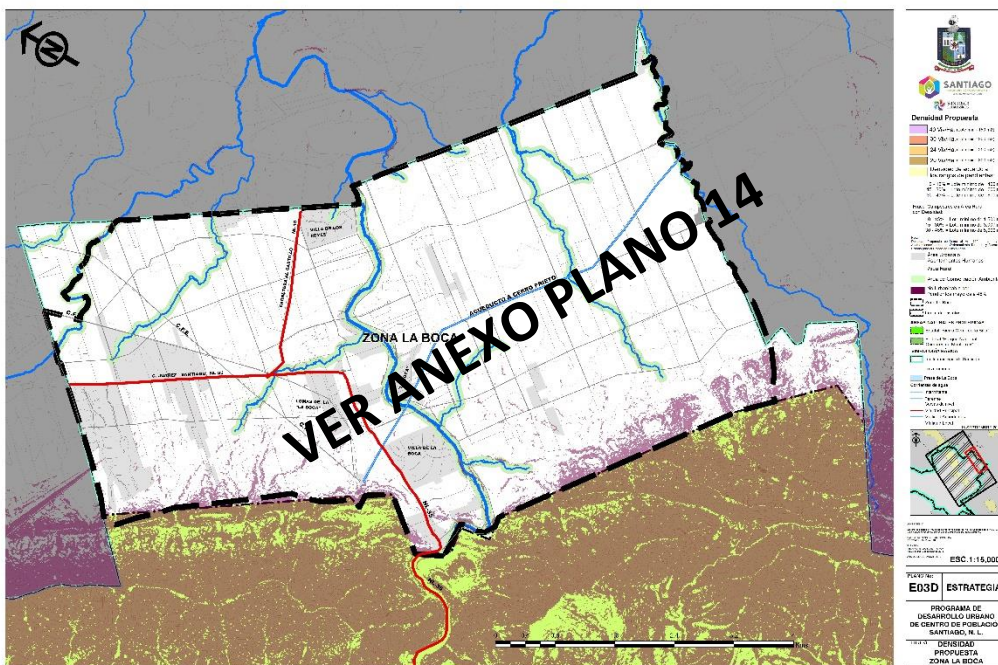
a) Zonificación Secundaria



Plano 13. Zonificación Secundaria Zona La Boca

b) Densidades y Coeficientes de Ocupación y Utilización del Suelo

En la Zona La Boca en promedio la densidad habitacional será Baja, con lotes Campestres, por ser considerada en su mayoría Área Rural.

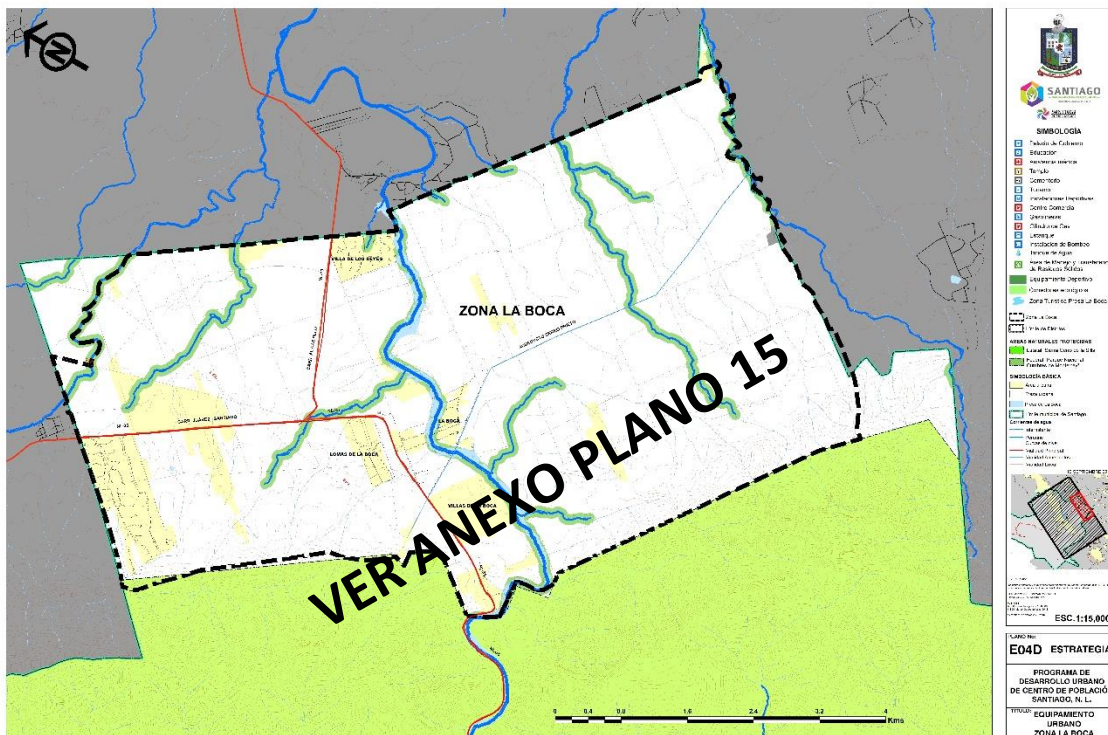


Plano 14. Densidades Zona La Boca

	C.O.S	C.U.S	A. Libre	CAV	Altura	Área de Lotes
Congregación	Por ciento del Área Total del Predio	Factor del Área Total del Predio	Mínimo (%)	Mínimo (%)	Máxima (m)	Mínimo
La Tinaja	0.75%	2	3%	0.12%	12m	200
Ojo de Agua	0.75%	2	3%	0.12%	12m	200
El Durazno	0.75%	2	3%	0.12%	12m	200
La Boca	0.75%	2	3%	0.12%	12m	200
La Senda	0.75%	2	3%	0.12%	12m	200
Monte Prieto	0.75%	2	3%	0.12%	12m	200
Los Canelos	0.75%	2	3%	0.12%	12m	200

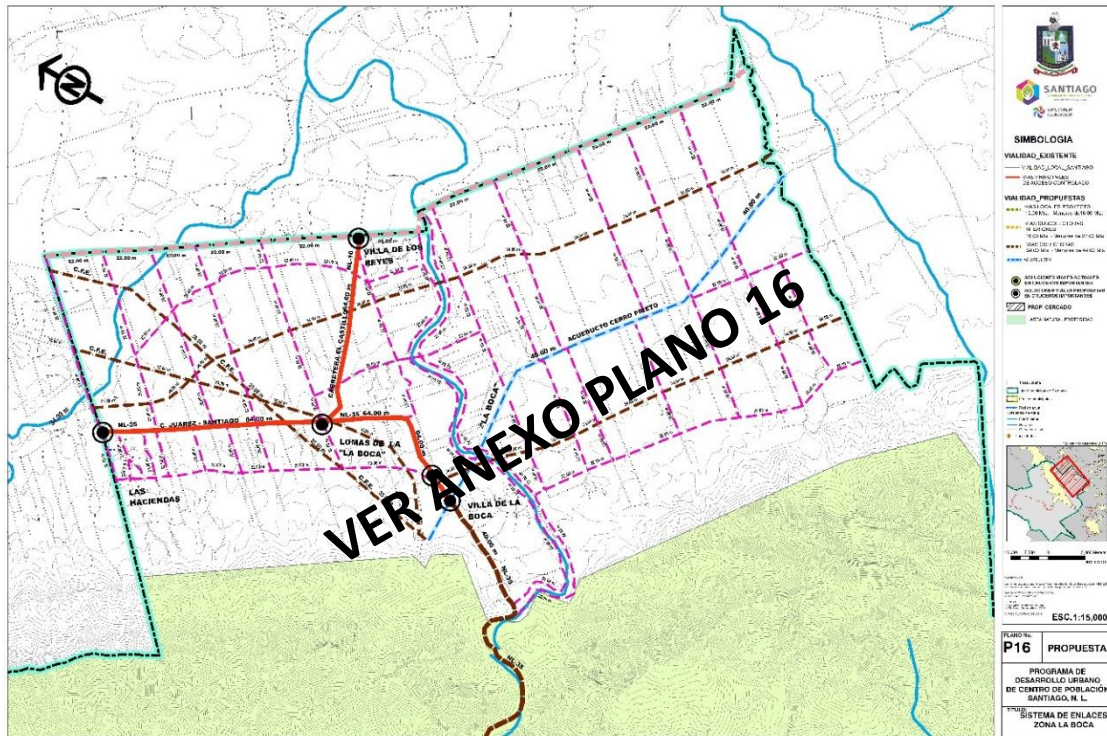
Tabla 26. Coeficientes de Ocupación y Utilización del Suelo; Alturas y Tamaño de Lote. Zona La Boca

c) Equipamiento Urbano



Plano 15. Equipamiento Urbano. Zona La Boca

d) Sistema de Enlaces



Plano 16. Sistema de Enlaces Zona La Boca

VIALIDADES	ALINEAMIENTO	TIPO DE CORREDOR
CARRETERA SANTIAGO-B. JUÁREZ	64.0 MTS	ALTO
AV. ACUEDUCTO CERRO PRIETO	40.0 MTS	ALTO

Tabla 27. Corredores Urbanos Zona La Boca
Anchos de calle según plano de Enlaces

7.3.3. Destinos del Suelo

En este apartado se consideran como Destinos al Equipamiento, la Vivienda, y la Infraestructura. El Equipamiento: incluye las edificaciones para la educación, la cultura, salud, la administración pública, parques urbanos, plazas, estacionamientos e instalaciones para la imagen urbana; La Vivienda: se refiere a la de interés social y aquella que es promovida por las instituciones gubernamentales; y la Infraestructura comprende las instalaciones para la Movilidad: incluye a la vialidad y el transporte: y los Derechos de Vía: energía eléctrica, agua potable y alcantarillado y el drenaje pluvial superficial.

7.3.3.1 Equipamiento Urbano.

Los principales objetivos en este componente del desarrollo urbano se encuentran el dotar de equipamiento primario y secundario al Centro de Población, considerando para su ubicación las Zonas y las Congregaciones para que actúen como factores de equilibrio urbano en la ordenación del territorio a la vez de facilitar a la población su acceso reduciendo distancias de traslado.

Para dar cumplimiento a estos objetivos, así como para formular la estrategia de Equipamiento Urbano se incluyen las edificaciones e instalaciones: para la Educación, la Cultura, Salud, La Administración Pública, Parques Urbanos, Plazas, Estacionamientos e Instalaciones para La Imagen Urbana. Estos equipamientos podrán ser de propiedad pública o privada.

En ambos casos su localización deberá seguir los siguientes criterios:

- Edificios de Educación y la Salud: en los niveles básicos y medio, deberán ubicarse en los centros de las congregaciones o barrios.
- Los de Cultura: en los centros de Zona, los cuales deberán fungir como sub-centros urbanos.
- Los edificios para la Administración Pública: deberán localizarse en los Corredores Urbanos de cualquiera de sus tres niveles

- Los Parques Urbanos: podrán localizarse en predios que cuenten con las suficientes vías de comunicación para que la población de la Zona en que estén ubicados puedan acceder a ellos con facilidad y sin causar molestia a los vecinos.
- Los Parques Lineales: se podrán construir colindantes a ríos, arroyos, acequias y sobre camellones en nuevos fraccionamientos. Esto con el propósito de conservar con áreas verdes los escurrimientos pluviales y a la vez de conformar un sistema de enlace peatonal a nivel de Barrios.
- Las Plazas: deberán ubicarse en predios que los fraccionamientos hayan donado al municipio como parte de la contraprestación por la autorización.
- A fin de contribuir a una mejor Imagen Urbana se deberá considerar a la señalética, los anuncios de eventos culturales, o de cualquier otro tipo que sea utilizado se le considerará como un destino, el cual podrá ubicarse en cualquier parte del territorio del Centro de Población, mientras se oriente a crear una identidad propia del municipio y no obstaculice el flujo de personas, la visibilidad en cruces vehiculares y/o vistas panorámicas desde las, o áreas de montaña o hacia las mismas.
- Dada la falta de estacionamientos en el Centro de Población, se autorizarán estacionamientos de corta y larga estancia con carácter de equipamiento urbano prioritario, especialmente en el Centro Histórico y el camino de acceso a la montaña

7.3.3.2 Vivienda.

Como se observó en el Diagnostico existe un fenómeno urbano de crecimiento en el número de viviendas contra la disminución de la ocupación de las mismas, esto refleja una emigración de jóvenes que se van del municipio debido a la falta de empleo y el alto costo de la vivienda, a la vez que la falta de oferta de vivienda del tipo de interés social. Por tal motivo, aun cuando en términos de suelo para vivienda, o habitacional, éste se considera como un uso, cuando se le analiza como una demanda prioritaria para retener a los jóvenes en el municipio, se le

considera Destino, ya que el otorgarles vivienda se convierte en una política pública. Por tal motivo, en este caso se entiende a la vivienda de interés social y la que es promovida por las instituciones gubernamentales, como un Destino.

El objetivo de promover una oferta diversificada de vivienda de la calidad que demande la población futura, se refiere a los jóvenes que demandan vivienda, que por no encontrar una oferta acorde con sus posibilidades económicas debida a la falta de empleo, emigran; esto va en paralelo con el otro objetivo que es el de articular la política de vivienda con las metas del desarrollo urbano de Centro de Población, es decir utilizarla como factor de equilibrio en la ordenación del territorio.

En razón de ello, la estrategia de vivienda se centrará principalmente en buscar mecanismos de asociación entre propietarios de suelo, desarrolladores e instituciones gubernamentales a fin promover programas de vivienda de interés social, en las Zonas Sur y La Boca.

Considerando que el sector privado ha tomado la principal responsabilidad en la construcción de viviendas de interés social, además de que existen organismos gubernamentales orientados al financiamiento de vivienda para trabajadores o por su parte, para grupos de menores ingresos se deben buscar alternativas de suelo que no compita con el de la vivienda residencial a fin de que con el apoyo de estas instituciones se atienda a este segmento del mercado de la vivienda.

7.3.3.3 Infraestructura

La Infraestructura comprende el suelo para utilizarse en instalaciones para la movilidad, incluyendo a la vialidad y el transporte: y los Derechos de Vía: energía eléctrica, agua potable y alcantarillado y el drenaje pluvial superficial.

7.3.3.4 Movilidad

Definida la movilidad como el conjunto de desplazamientos, de personas y mercancías, que se producen en un entorno físico, buscando salvar la distancia que nos separa de los lugares donde satisfacer nuestros deseos o necesidades, la

movilidad para el desarrollo urbano se analizó desde dos perspectivas; la de vialidad y del transporte. Por tanto, las estrategias que se fijan de acuerdo a los objetivos planteados desde estas dos perspectivas son las siguientes:

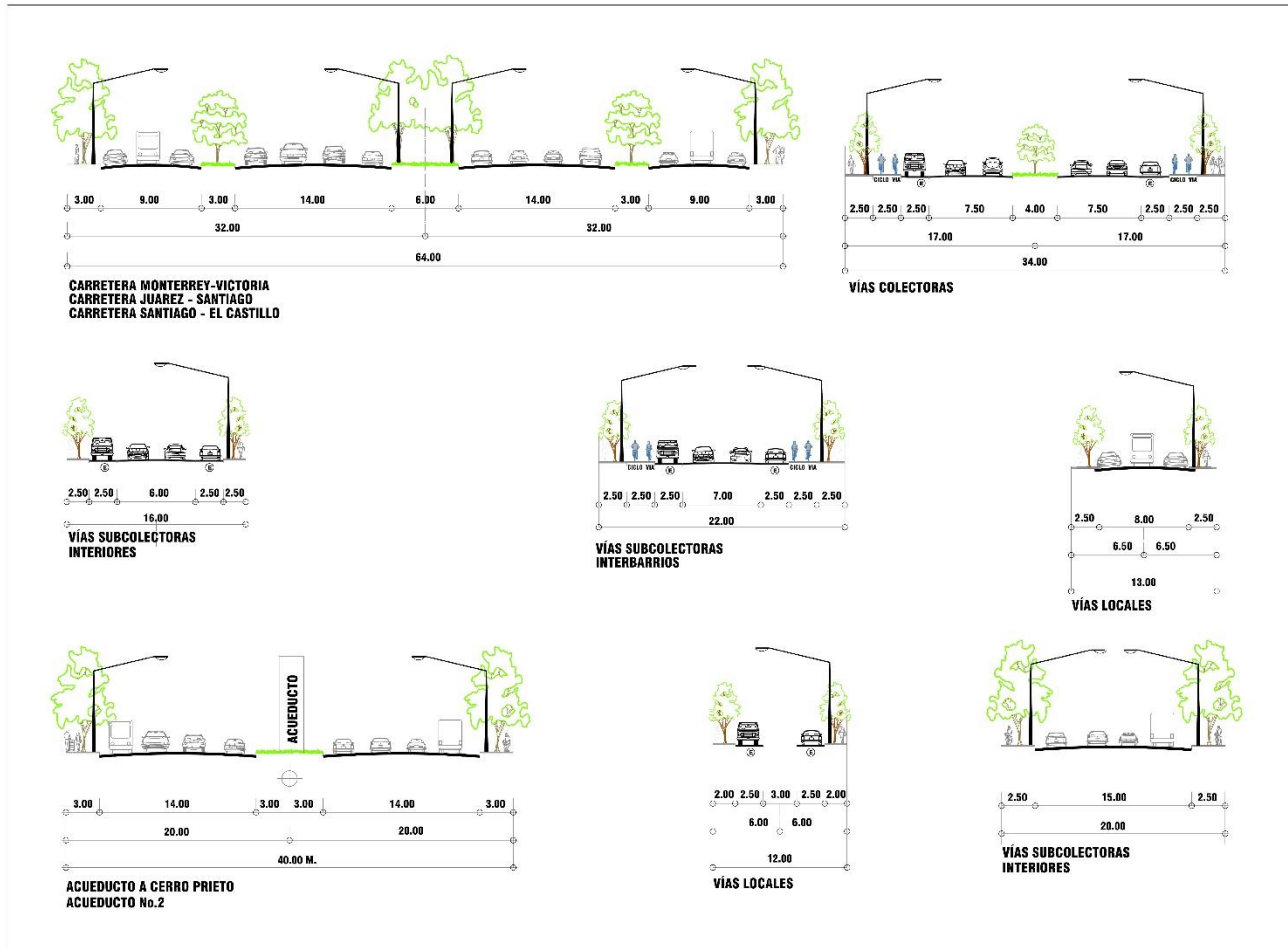
a) Vialidad

Con el propósito de cumplir con los objetivos sobre vialidad, las estrategias son los siguientes:

1. Para definir una estructura vial primaria que integre el futuro crecimiento urbano con la zona actual y el sistema carretero regional, a fin de mejorar la conectividad exterior de las vialidades del Centro de Población con la Zona Metropolitana de Monterrey: Se deberán implementar 19 soluciones viales en cruces importantes de vialidad secundaria con la Carretera Nacional a lo largo del horizonte de planeación, distribuyéndose de la siguiente forma: Zona Norte 5, Zona Centro 5, Zona Sur 4, Zona La Boca 5. Estas soluciones viales en la estructura vial primaria se llevarán a cabo de acuerdo a prioridades definidas por estudios de ingeniería vial que demuestren para cada una de las zonas la necesidad o urgencia de su construcción y el orden en que deben realizarse.
2. Establecer una conectividad exterior alternativa, mediante la conexión Santiago-Santa Catarina; Santiago-Saltillo, Coahuila; y Sendero – Monterrey, que impulse a la vez el turismo de Montaña.
3. A fin de mejorar la conectividad interior implementando una estructura vial secundaria que integre las cuatro zonas del Centro de Población, se impulsará:
 - Para enlazar las Zonas Norte, Centro y Sur se deberán construir dos vialidades: Acueducto 1 y Acueducto 2, cuyos derechos de vía para su construcción serán colindantes al derecho de vía de los acueductos, o en parte de ellos si se llega a un acuerdo con los propietarios de los mismos.

- Conectividad de La Zona Centro y la Zona La Boca: una carretera el Cercado-La Boca, por la ribera Sur-Oriente de la Presa de la Boca, al lado sur de la Cortina de la Presa. Aguas abajo de la cortina, la solución vial para cruzar el río será la construcción de un puente que conecte éste camino con la Carretera Libre Estatal número 35, que inicia en los Cavazos.
 - También se impulsará la construcción de las vialidades que se mostraron en el Sistema de Enlace presentado en el capítulo de usos y destinos y en los mapas para cada una de las Zonas mostrados en la Mezcla de Usos de Suelo.
4. Establecer un sistema de movilidad y conectividad interior, dando preferencia a la circulación de peatones y ciclistas, que integre al territorio municipal de ambos lados de la Carretera Nacional por lo que la estrategia será:
- Construir un paso peatonal en la Zona Centro que conecte la Plaza del Cercado, ubicada al lado Poniente de la carretera nacional, con el área habitacional, localizada al lado Oriente de la misma.
 - La construcción de cruces peatonales, sobre o bajo, de la Carretera Nacional en las Zonas Norte y Sur ubicados según los determinen estudios de demanda y factibilidad que los sustente.
 - Impulsar la construcción de parques lineales colindantes a los ríos, arroyos, y/o bajadas pluviales en los nuevos fraccionamientos, cuando cuenten con ellos, así como habilitar como tales a los que crucen el área urbana.

5. Secciones de las vías propuestas.



Nota: El trazo de las Avenidas Acueducto, así como las vialidades propuestas en los planos del *Sistema de Enlaces*, es indicativo.

b) Transporte

En materia de Transporte de acuerdo con los objetivos planteados, las estrategias serán las siguientes:

1. Impulsar el transporte masivo de pasajeros, tipo tren ligero, entre el Centro de Población y la Zona Metropolitana de Monterrey que desincentive el uso de automóviles entre estas dos áreas urbanas.

- Se impulsará como prioridad incentivar el uso del transporte público masivo.

- Se gestionará ante el Gobierno del Estado la construcción de un sistema de transporte masivo, tipo tren ligero, o Metro, que permita disponer de una conectividad eficiente entre el Centro de Población y la Zona Metropolitana.
2. Mejorar la prestación del servicio de transporte público al interior del Centro de Población.
- Promover el Desarrollo Orientado al Transporte DOT en los corredores, de Alto Impacto.
 - Mejorar la estructura vial actual, buscando el diseño de calles completas donde se dé igual importancia al peatón, a la bicicleta y al automóvil.
 - Articular la red de transporte público interno para permitir la multimodalidad, orientado a mejorar la conectividad interna enlazando las Zonas Norte, Centro, Sur y La Boca.
3. Fomentar la utilización de medios no motorizados de transporte.
- Incrementar la infraestructura que privilegie el uso de transportes alternativos.
 - Diseño de un sistema de ciclovías
 - Impulsar la construcción de parques lineales y hacerlos parte de sistema de ciclovías propuesto.

7.3.3.5 Derechos de Vía

Los Derechos de vía y sitios para la infraestructura se refieren a: Infraestructura hidráulica; Infraestructura sanitaria, Infraestructura pluvial e Infraestructura eléctrica, de acuerdo con el artículo 146 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. La ubicación de este tipo de destinos será de acuerdo a la ocupación del suelo en el Centro de Población y se sustentarán en trabajos técnicos que precisen su ubicación y las áreas y predios que los afecten.

En las zonas que no se determinen de Conservación, los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios,

para los cual el gobierno establecerá mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de infraestructuras que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de usos del suelo, tal como lo menciona el artículo 86 de la misma Ley. Por tanto:

1. Los derechos de vía no podrán tener construcciones o edificaciones, salvo las propias a la función principal, es decir, vías públicas, infraestructura y prevención de riesgos hidrológicos o geológicos.
2. Las avenidas y vías públicas que estén contenidas en el Plan de la Zona Metropolitana de Monterrey se respetan en sus dimensiones, funcionalidad y derecho de vía de origen, para cumplir con la congruencia que debe atenderse al plan de jerarquía superior.
3. Las líneas de transmisión de energía eléctrica tendrán el derecho de vía que establezca la Comisión Federal de Electricidad (CFE), y en su caso, el Sistema de Enlaces propuesto y éste solo podrá utilizarse como vías públicas previa autorización de la CFE. Debiendo respetar lo que se establece en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-001-SEDE-2005 y NRF-014-CFE-2001.
4. Los derechos de vía de la infraestructura maestra de agua potable, como acueductos y similares; de drenaje sanitario o pluvial como colectores, subcolectores, canales a cielo abierto y demás similares, solo podrán ser utilizados conforme a las especificaciones y requerimientos de los organismos prestadores de dichos servicios públicos.
5. Los derechos de vía de la infraestructura de ductos de hidrocarburos, gas y demás combustibles solo podrán ser utilizados conforme a las especificaciones y requerimientos de los organismos responsables de dicha infraestructura. Deberá respetarse en lo conducente las Normas Oficiales Mexicanas: NRF-030-PEMEX- 2009 y NOM-003-SECRE-2002.

7.4 ESTRATEGIAS DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

Este tipo de estrategias se orientan principalmente a la Administración del Desarrollo Urbano, dado que los instrumentos de planeación, como lo es éste Programa de Centro de Población, son generados por los objetivos planteados para lograrse en un horizonte de planeación determinado, con estrategias y programas que deben concretarse en ese horizonte de tiempo. Por tanto, es necesario contar con instrumentos jurídicos como lo marca la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, a fin de garantizar que se cumpla con lo estipulado en dicho Programa, y con ello, se cumplan los fines que persigue la sociedad en conjunto con el sector público, respecto las áreas a ordenar o regular.

En nuestro caso, para cumplir con los objetivos de: Establecer la planeación del desarrollo urbano como proceso permanente para ordenar el crecimiento urbano; Conservar, proteger, restaurar y revitalizar, la zona patrimonial del casco histórico del municipio de Santiago; Promover y capitalizar el patrimonio turístico, recreativo y paisajístico del municipio de Santiago; Conservar, mejorar, proteger y preservar las áreas con valor ambiental con programas ecológicamente sustentables; las estrategias de Planeación del Desarrollo Urbano, se agrupan en Administración Urbana, Riesgos y Vulnerabilidad e Imagen Urbana.

7.4.1 Administración del Desarrollo Urbano

Se debe crear una entidad de planeación municipal de carácter técnico para elaborar planes y programas de desarrollo urbano y reglamentos, que funcionen como instrumentos jurídicos para la regulación y ordenación del territorio municipal, así como realizar los estudios que permitan la integración urbana del municipio con la Zona Metropolitana de Monterrey.

Impulsar la aprobación e implementación de las modificaciones a los instrumentos normativos en materia de ordenación del territorio a nivel municipal, como lo es el

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Santiago, a fin de que considere este Plan de Centro de Población como sustituto del mismo en lo que respecta a la regulación del desarrollo urbano del mismo dentro de los límites de éste.

Generar una base de datos numéricos y cartográficos que proporcione información actualizada a las autoridades municipales, sobre la dinámica del crecimiento urbano, la movilidad de recursos y las condiciones de riesgo.

7.4.2. Riesgos y Vulnerabilidad

En este sentido, la estrategia deberá centrarse principalmente en la elaboración de un Atlas de Riesgo Municipal a fin de conocer puntualmente las áreas de riesgo y vulnerabilidad del Centro de Población.

Así mismo, como la respuesta ante fenómenos naturales se basa principalmente en la Resiliencia, entendida la capacidad de los seres humanos para adaptarse positivamente a situaciones adversas. Debe impulsarse la organización de la comunidad en situaciones de riesgo, a fin de que ésta lo adopte como un proceso comunitario y cultural. Proceso que inicia con la formación y/o consolidación de un equipo de protección civil y éste mismo equipo promueva la cultura de la Resiliencia mediante cursos, pláticas y simulacros en escuelas y centros de trabajo.

7.4.3. Imagen Urbana

Siendo la Imagen Urbana un objetivo prioritario en este Programa, la estrategia se orientará en la construcción de una Imagen que le dé una identidad común al Centro de Población, es decir, que constituya un común denominador para las cuatro zonas en que se ha dividido el Centro de Población, que lo vuelvan emblemático de los Pueblos Mágicos y que lo muestre en conjunto como el mejor destino ecoturístico de México y el mejor lugar para vivir de Nuevo León.

Conservar y promover el patrimonio histórico, así como apoyar a los propietarios de inmuebles del Centro Histórico de Santiago y el Cercado en mantenimiento de fachadas en las casas habitación.

7.5 PROYECTOS PRIORITARIOS

Los Proyectos Prioritarios que se presentan se derivan de las Estrategias tanto de Destinos como de Planeación del Desarrollo Urbano. Debido a la falta de instrumentos de regulación y planeación del desarrollo urbano, se orientan principalmente a impulsar el desarrollo turístico cuidando que se conserve la identidad que debe tener de acuerdo a su categoría de Pueblo Mágico, así como a impulsar una administración del desarrollo que permita la implementación del Programa. De acuerdo con las estrategias establecidas, los proyectos estratégicos son los siguientes:

1. Creación del Instituto de Planeación del Desarrollo Urbano Municipal, organismo de carácter técnico para apoyar y fundamentar la toma de decisiones de la autoridad municipal en materia de desarrollo urbano sustentable.
2. Elaborar el Reglamento de Construcción y de Zonificación complementario al Programa de Centro de Población de Santiago, N.L.
3. Elaborar el Reglamento de Obras Públicas Municipales de Santiago, N.L.
4. Elaborar un Reglamento de Paisajismo o Imagen Urbana del Centro de Población de Santiago, N.L para la protección al paisaje en la zona considerada Pueblo Mágico, la carretera nacional y los accesos a Presa de la Boca y el Camino a la Cola de caballo.
5. Elaborar un Programa Sectorial de Turismo para el Centro de Población.
6. Ampliación de polígono del Centro Histórico de la Villa de Santiago hasta El Cercado, incluyendo el predio en que se ubica la fábrica de textiles “El Porvenir” considerando el polígono Santiago – El Cercado – La Esperanza – La Boca, considerando la posibilidad de conformar un Distrito Urbano
7. Elaborar proyectos ejecutivos para activación del polígono Santiago – El Cercado – La Esperanza – La Boca, mediante la figura de asociación público-privado para su implementación.

8. Elaborar un Plan Maestro para desarrollo ecoturístico “La Presa de la Boca”
9. Plan maestro de paisaje y activación económica de calle Juárez: corredor turístico de usos mixtos
10. Actualización de instrumentos de planeación urbana: Plan Municipal de Desarrollo
11. Proyecto de Drenaje Pluvial, que sustente la conservación ambiental de arroyos y acequias, atendiendo su carácter de zonas de preservación ecológica y utilizándolos hasta donde sea posible como parques lineales
12. Proyecto Ejecutivo conexión El Cercado – Presa La Boca
13. Sendero ecológico del arroyo la Chueca y su acequia (Saneamiento)
14. Proyecto ejecutivo para impulsar el ecoturismo cultural en la Cueva de los Murciélagos, atendiendo las normas de administración estipuladas para las Áreas Naturales Protegidas.
15. Elaborar un proyecto de Señalética turística y de comunicación de activos turísticos e históricos, acorde con el Reglamento de Paisajismo a elaborar.
16. Diseño de un sistema de mobiliario urbano, basado en criterios de diseño flexible y Norestense.
17. Programa de Conservación de fachadas de inmuebles de los Centros Históricos de Santiago y el Cercado, en mantenimiento en las casas habitación
18. Proyectos ejecutivos de ingeniería vial en los Derechos de Vía denominados: Acueducto Núm. 1, Acueducto Núm. 2, y Acueducto Cerro Prieto.
19. Programa de ordenamiento del espacio público y plan integral de movilidad sustentable.
20. Proyecto de transporte articulado preferencial BRT para conectar Santiago a la red de Transporte Masivo de Monterrey (posible continuación hasta aeropuerto y/o Allende)
21. Proyecto de Camino: Paseo Ecológico Santiago-Huasteca

22. Proyecto de Mejoramiento del Camino Santiago-Salttillo, Coahuila.
23. Proyecto de Modernización del Antiguo Camino a Santiago.
24. Proyecto de Elaboración de Programa para Regularizar Vivienda y Comercio en la Zona la Sierra, en la parte aledaña a la Carretera.



8. PROGRAMAS Y CORRESPONSABILIDAD

El propósito de este apartado es orientar la participación y responsabilidades que deberán contraer los diferentes organismos y dependencias del sector público, el sector privado y la comunidad en general, para la realización y cumplimiento de las estrategias de usos y destinos planteadas. Para ello se define la participación y corresponsabilidad que asumen los sectores involucrados en el desarrollo urbano del Centro de Población.

Los programas y sus corresponsables se presentarán en varias tablas, como resultado de las estrategias de usos y destinos mencionados en el apartado anterior. Cada uno de los programas corresponde a componentes del desarrollo urbano y serán las siguientes:

8.1 PROGRAMA DE SUELO

Este programa se orienta básicamente a generar información precisa y suficiente que permita hacer un seguimiento sobre el resultado de las estrategias que se plantean. Las acciones a realizar son de monitoreo sobre el tipo de solicitudes que al respecto se hacen al municipio, a fin de tener elementos suficientes de la dinámica de ocupación del suelo para estar preparados cuando se requiera hacer una modificación al Programa.

Programa: Suelo					
Sub Programa	Acción	Plazo			Responsable
		Corto	Mediano	Largo	
Densidad habitacional	Monitoreo	✓	✓	✓	Municipio
Ocupación de suelo urbano	Monitoreo	✓	✓	✓	Municipio
Intensidad de uso de suelo urbano	Monitoreo	✓	✓	✓	Municipio
Base de Datos Usos del Suelo	Diseño y Compilación	✓	✓	✓	Municipio

Tabla 28. Programa de Suelo

8.2 PROGRAMA DE EQUIPAMIENTO URBANO

En razón de que el Equipamiento Urbano es construido por los sectores público y privado indistintamente, dependiendo el tipo de Equipamiento, los subprogramas que se presentarán como Edificios de Educación, Salud, La Administración Pública, la Cultura, Instalaciones Deportivas, Parques Urbanos, Espacios Públicos Estacionamientos. Los primeros se centran en el mantenimiento, a fin de que existan las condiciones para prestar servicios de calidad en lo que ofrecen. En el caso de Espacios para la Cultura e Instalaciones Deportivas, el propósito es impulsarlos y; para los Parques y Espacios Públicos, se deberán realizar proyectos y en su caso mejorarlos. El caso de los Estacionamientos es de excepción, ya que por su déficit y demanda existente hay que hacer labor de gestión con los propietarios de los predios y apoyarlos en lo referente a autorizaciones y recursos financieros para su construcción.

Programa: Equipamiento Urbano					
Sub Programa	Acción	Plazo			Responsable
		Corto	Mediano	Largo	
Edificios para la Educación Pública	Mantenimiento	✓	✓	✓	Municipio-Gobierno del Estado
Edificios para la Salud	Mantenimiento	✓	✓	✓	Municipio-Gob. del Estado- Gob. Federal
Edificios para la Administración Pública	Mantenimiento	✓	✓	✓	Municipio-Gob. del Estado- Gob. Federal
Espacios Culturales	Impulso	✓	✓	✓	Municipio-Gobierno del Estado
Instalaciones Deportivas	Impulso	✓	✓	✓	Municipio-Gobierno del Estado
Sendero ecológico del arroyo la Chueca	Proyecto	✓			Municipio- CNA
Espacios Públicos	Mejoramiento	✓			Municipio- CNA
Estacionamientos	Gestión	✓	✓		Municipio-Propietarios de Inmuebles

Tabla29. Programa de Equipamiento Urbano

8.3 PROGRAMA DE IMAGEN URBANA

La Imagen Urbana es un concepto central en los objetivos del Programa, por lo que se combinan acciones de elaboración de reglamentación, formulación de proyectos, mejoramientos de elementos urbanos, así como diseño y construcción de mobiliario urbano, el cual jugará un papel preponderante en la generación de una nueva imagen del Centro de Población.

Programa: Imagen Urbana					
Sub Programa	Acción	Plazo			Responsable
		Corto	Mediano	Largo	
Reglamento de Paisajismo	Elaboración	✓			Municipio
Señalética	Proyecto	✓			Municipio
Fachadas	Mejoramiento	✓	✓	✓	Municipio-Gob. del Estado- Gob. Federal
Banquetas	Mejoramiento	✓	✓	✓	Municipio
Mobiliario Urbano	Diseño	✓			Municipio
Mobiliario Urbano	Construcción	✓			Municipio

Tabla30. Programa de Imagen Urbana

8.4 PROGRAMA DE VIVIENDA

El objetivo de promover una oferta diversificada de vivienda de la calidad que demande la población de Santiago, va de la mano con una política de vivienda que tiene como propósito retener a los jóvenes que demandan vivienda en el municipio. Dado que la estrategia de vivienda se centra en mecanismos de asociación entre propietarios de suelo, desarrolladores e instituciones gubernamentales, a fin de promover programas de vivienda de interés social en las Zonas Sur y La Boca, el Programa de Vivienda debe ser congruente con ello; por tanto, los subprogramas deben constituir reservas territoriales a fin de ofertar suelo accesible a viviendas para los trabajadores e interés social, sin descartar que en esas reservas territoriales que se ubicarían en zonas de crecimiento urbano, se lleven a cabo desarrollos inmobiliarios de usos mixtos, respetando densidades y alturas que se determinaron para la Zona en que se lleven a cabo.

Programa: Vivienda					
Sub Programa	Acción	Plazo			Responsable
		Corto	Mediano	Largo	
Vivienda para los Trabajadores	Gestión	✓	✓		Municipio-Gobierno Federal
Vivienda Interes Social	Gestión	✓	✓		Municipio-Promotores Inmobiliarios
Reserva Territorial	Integración	✓	✓		Municipio - Gobierno del Estado

Tabla31. Programa de Vivienda

8.5 PROGRAMA DE INFRAESTRUCTURA

Como se determinó en el Diagnostico, el Centro de Población cuenta con una buena infraestructura para brindar los servicios públicos, razón por la cual los Subprogramas de Infraestructura se centrarán principalmente en dos tipos de obras para mejorar la imagen del Centro Histórico y Rehabilitación construcción de redes según la demanda en el caso del agua potable y el alcantarillado. Con relación al Drenaje Pluvial, se buscará que los ríos y arroyos actúen sin obstáculos como bajantes pluviales.

Programa: Infraestructura					
Sub Programa		Plazo			Responsable
		Corto	Mediano	Largo	
Energía Eléctrica					
Cableado subterráneo	Obra	✓	✓		Municipio-CFE
Agua potable y alcantarillado					
Red de Distribución de agua potable	Rehabilitación	✓	✓	✓	Municipio-Gobierno del Estado
Ampliar la capacidad de la red de agua potable	Construcción	✓	✓	✓	Gobierno Del Estado-Desarrolladores
Tuberías con Fugas	Reposición	✓	✓	✓	Gobierno del Estado
Drenaje Pluvial					
Delimitación de arroyos y escurrimientos	Estudio	✓			Municipio -CNA- Gobierno del Estado
Drenaje Pluvial	Proyecto	✓	✓		Municipio -CNA- Gobierno del Estado
Limpieza y desazolve de colectores	Obra	✓	✓	✓	Municipio-Gobierno del Estado

Tabla32. Programa de Infraestructura

8.6 PROGRAMA DE MOVILIDAD

Entendiendo la movilidad para el desarrollo urbano como un concepto formado por la vialidad y del transporte y en base a los objetivos y estrategias planteados, los subprogramas de vialidad buscan mejorar tanto la conectividad exterior como la interior mediante la elaboración de proyectos, mejoramiento o construcción de las diferentes vialidades vehiculares y peatonales y los de transporte, para mejorar los sistemas de transporte público tanto a la Zona Metropolitana como al interior del Centro de Población.

Programa: Movilidad					
Sub Programa	Acción	Plazo			Responsable
		Corto	Mediano	Largo	
Movilidad Sustentable	Proyecto	✓			Municipio-Gobierno del Estado
Vialidad					
Conexión Cercado - Presa La Boca	Proyecto Ejecutivo	✓			Municipio
Camino La Huasteca	Mejoramiento	✓	✓		Municipio-Gobierno del Estado
Camino San José de Boquillas	Mejoramiento	✓	✓		Municipio-Gobierno del Estado
Antiguo Camino a Santiago	Modernización		✓		Municipio-Gobierno del Estado
Acueductos 1, 2, y Cerro Prieto	Proyecto	✓	✓		Municipio-Gobierno del Estado
Camino El Cercado-Zona La Boca	Proyecto		✓		Municipio-Gobierno del Estado
Cruces Peatonales Carretera Nacional	Proyectos	✓	✓		Municipio-SCT- Gobierno del Estado
Andadores Parques Lineales	Proyectos	✓	✓	✓	Municipio-CNA- Gobierno del Estado
Estructura Vial	Mejoramiento	✓	✓	✓	Municipio-Gobierno del Estado
Ciclovías	Construcción	✓	✓		Municipio
Transporte					
Sistema de Transporte Masivo ZMM	Gestión		✓	✓	Municipio-Gobierno del Estado
Red de Transporte Público Municipal	Diseño		✓	✓	Municipio-Gobierno del Estado
Medios no motorizados de Transporte	Fomento	✓	✓	✓	Municipio

Tabla33. Programa de Movilidad

8.7 PROGRAMA DE ADMINISTRACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

Este Programa se orienta principalmente a la construcción de los instrumentos de planeación, seguimiento y control que se requieran para la buena implementación del Programa de Centro de Población, así como garantizar que se cumpla con lo estipulado en el mismo mediante instrumentos jurídicos u administrativos de que se carece actualmente en la administración municipal.

Programa: Administración del Desarrollo Urbano					
SubPrograma	Acción	Plazo			Responsable
		Corto	Mediano	Largo	
Instituto de Planeación del Desarrollo Urbano Municipal.	Creación	✓			Municipio
Reglamento del Programa de Centro de Población de Santiago, N.L.	Elaboración	✓			Municipio
Reglamento del Obras Públicas de Santiago, N.L.	Elaboración	✓			Municipio
Cartografía Municipal	Actualización	✓	✓		Municipio-Gobierno del Estado
Resiliencia Urbana	Proyecto	✓			Municipio
Plan Municipal de Desarrollo Urbano	Actualización	✓			Municipio
Programa Sectorial de Turismo	Elaboración	✓			Municipio-Estado- Federación
Distritos Nuevo Santiago y el Cercado	Delimitación	✓			Municipio
Desarrollo Ecoturístico "El Porvenir"	Plan Maestro	✓			Municipio-Propietarios
Polígono Centro Historico	Redelimitación		✓		Municipio
Activación Calle Juárez	Proyecto Urbano		✓		Municipio-Propiestarios

Tabla 34. Programa de Planeación del Desarrollo Urbano



9. INSTRUMENTACIÓN

La importancia de los Instrumentos de los Programas de Desarrollo Urbano de Centro de Población consiste en que mediante ellos se concreta el proceso de planeación. Se conforman por todos los procedimientos, sistemas, medios y recursos que permitan llevar a cabo lo establecido en el Programa de Centro de Población.

Para la instrumentación del Programa se deberán considerar todo tipo de recursos y atribuciones sustentadas jurídicamente con que cuenta el Municipio, así como los apoyos que puedan obtener de los Gobiernos Estatal y Federal a fin de establecer convenios que permitan implementar los subprogramas en que sean corresponsables.

Para implementar el Programa de Desarrollo Urbano de Santiago, se considerarán tres tipos de instrumentos para la Operación Administrativa, la Obtención de Recursos y la Participación de la Comunidad

9.1 INSTRUMENTOS PARA LA OPERACIÓN ADMINISTRATIVA

Este tipo de instrumentos son necesarios para adecuar la estructura y las funciones de la administración municipal, a fin de elaborar, dar seguimiento, evaluar y actualizar los planes y programas de desarrollo urbano del municipio.

Entre las adecuaciones que se deben hacer a la estructura administrativa municipal es incluir un Instituto de Planeación del Desarrollo Urbano Municipal. El cual esté formado por un equipo especializado de planeación urbana que realizará las funciones descritas, y en su carácter de organismo técnico, se coordinará institucionalmente con otros organismos de planeación de los Gobiernos Federal, Estatal y Municipales, para considerar en los planes o programas que formule los niveles superiores de planeación, a fin de darles congruencia y/o elaborar conjuntamente programas sectoriales de impacto regional que impulse el municipio, como puede ser el desarrollo turístico y la movilidad regional.

Aun cuando el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población es un instrumento con fuerza de Ley, los Reglamentos municipales forman parte

importante de instrumentos jurídicos que tienen por objeto la administración, ordenación y regulación del suelo urbano. Razón por la cual deben elaborarse dos reglamentos: El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo y el Reglamento de Imagen Urbana. Estos reglamentos municipales permitirán, tanto hacer cumplir jurídicamente con las atribuciones constitucionales sobre la administración del territorio municipal, como alcanzar el objetivo de tener una identidad propia del Centro de Población.

9.2 INSTRUMENTOS PARA LA OBTENCIÓN DE RECURSOS

El papel que los gobiernos municipales tienen en la promoción del desarrollo es cada vez más importante, ya que fungen como articuladores de políticas públicas que están orientadas a atender las demandas de la comunidad, mediante proyectos que busquen mejorar las condiciones de vida de la población y un factor muy importante para ello son los recursos para su implementación.

Los instrumentos para la obtención de recursos se constituyen en canales o fuentes de financiamiento, por lo que las vías instrumentales pueden ser los recursos propios; aportaciones estatales y federales; crediticios y de inversionistas privados.

En el primer caso, los recursos propios, podrían provenir de la hacienda municipal; vía tributaria por proyectos específicos, o aumento de plusvalía o valor agregado; o por la explotación directa de recursos productivos, en este caso provenientes del turismo.

En el caso de aportaciones estatales y federales, pueden ser: aportaciones directas; derivados de convenios de coordinación o cooperación. En el caso del gobierno federal, existe la posibilidad de obtener distintos tipos de apoyos para la atención de necesidades y problemáticas locales, que diferentes Secretarías Federales administran en forma de Programas específicos con un fin determinado, que los municipios pueden considerar como una alternativa para obtener los recursos financieros necesarios para las obras y acciones proyectadas. En este

último caso, se deben explorar los programas que tenga la Secretaría de Turismo para apoyar los subprogramas mencionados en el apartado anterior, que correspondan a este sector.

Los recursos crediticios pueden ser nacionales o internacionales, siempre y cuando la recuperación sea factible, por lo que los proyectos en que se quieran utilizar deben, además de ser de impacto urbano, considerarse como proyectos de inversión ya sea privada o social que debe tener retorno de la inversión económica o social bien fundamentado.

Los recursos de inversionistas privados, pueden darse mediante la figura de la asociación pública o privada. En el caso del Programa de Centro de Población de Santiago, como está orientado hay proyectos de impacto urbano que pueden ser analizados desde la perspectiva de la inversión privada y social conjunta, ya que traerán beneficios a ambos sectores como es el proyecto de Desarrollo ecoturístico “El Porvenir”, en el Cercado.

9.3 INSTRUMENTOS PARA LA PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD

Este tipo de instrumentos tienen el propósito de fomentar la toma de conciencia del ciudadano sobre los problemas e intereses de la comunidad. La participación puede ser parcial (por grupo o sectores) o total, si los intereses corresponden a todo el Centro de Población como es el caso de la consulta pública para la aprobación de este Programa.

Por tanto, hay dos vías para instrumentar la participación de la comunidad. La conformación de grupos de interés y la comunicación.

La formación de grupos de interés debe orientarse a la solución de problemas o proyectos específicos, sean sectoriales o territoriales. Un ejemplo de un grupo de interés que se formó es el Consejo de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano formado para la que los ciudadanos opinaran y participaran con propuestas en este Programa de Centro de Población. Se requiere la formación de Consejos orientados a la Conservación del Centro Histórico y al Desarrollo

Turístico, para que opine y participe la ciudadanía en la formulación, evaluación y seguimiento de acciones que enriquezcan la imagen de Santiago como Pueblo Mágico y el desarrollo turístico municipal.

No deben descartarse los grupos de interés formados espontáneamente. Surgen como una respuesta a problemas que repercuten en su economía, área de interés, o por intereses políticos. Por lo general tienen un alto grado de cohesión social, por lo que deben ser escuchados para dar respuesta a sus inquietudes, o bien para incluir sus opiniones en los procesos de planeación del desarrollo urbano municipal.

Por su parte, la comunicación tiene por objeto difundir ante la ciudadanía las acciones realizadas en torno la implementación del Programa de Centro de Población, para ello existen los medios formales, como son los Bandos Municipales, Gacetas, Periódico Oficial, Presentaciones audiovisuales, etc.; los externos, como los son los periódicos de mayor circulación, revistas, radio, y televisión; y los informáticos como lo son las redes sociales de cualquier tipo.

ANEXO

PLANOS

- Plano 1. Zonificación Secundaria Zona Norte
- Plano 2. Densidades Zona Norte
- Plano 3. Equipamiento Urbano Zona Norte
- Plano 4. Sistema de Enlaces Zona Norte
- Plano 5. Zonificación Secundaria Zona Centro
- Plano 6. Densidades Zona Centro
- Plano 7. Equipamiento Urbano Zona Centro
- Plano 8. Sistema de Enlaces Zona Centro
- Plano 9. Zonificación Secundaria Zona Sur
- Plano 10. Densidades Zona Sur
- Plano 11. Equipamiento Urbano Zona Sur
- Plano 12. Sistema de Enlaces Zona Sur
- Plano 13. Zonificación Secundaria Zona La Boca
- Plano 14. Densidades Zona La Boca
- Plano 15. Equipamiento Urbano Zona La Boca
- Plano 16. Sistema de Enlaces Zona La Boca

CREDITOS

Presidente Municipal de Santiago
ING. JAVIER CABALLERO GAONA

Secretario del Ayuntamiento
LIC. HÉCTOR G. CHÁVARRI DE LA ROSA

Tesorero
C.P. FRANCISCO JAVIER ALMAGUER TAMEZ

Presidente de la Comisión de Desarrollo
Urbano del H. Cabildo
LIC. JORGE ALBERTO ESPRONCEDA TAMEZ

Secretario de la Comisión de Desarrollo
Urbano del H. Cabildo
LIC. ÁNGELA MARÍA CERVANTES MARTÍNEZ

Vocal de la Comisión de Desarrollo
Urbano del H. Cabildo
MARÍA DEL ROBLE PEÑA DE LEÓN

Secretario de Obras Públicas, Desarrollo
Urbano y Ecología
ING. MIGUEL ÁNGEL ESPINOZA JUÁREZ

Directora de Desarrollo Urbano
ARQ. ROSA NELLY RODRÍGUEZ GARZA

Coordinador de Planeación
M. en C. ING. GREGORIO DEL ÁNGEL HERNÁNDEZ

Coordinador Jurídico
LIC. GERARDO DE JESÚS VILLARREAL GRAJALES

Jefa de Control Urbano
ARQ. JENNIFER LEAL LUNA

Coordinadora de Desarrollo Urbano
ARQ. LAURA LIZETTE MERCADO VILLAREAL

Consultor: Opciones Urbanas S.A. de C.V.
ARQ. MARCO TULLIO SANTOS LEAL.

AGRADECIMIENTOS

DRA. MARÍA TERESA LEDEZMA ELIZONDO

Directora de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Nuevo León

DR. VLADIMIR JOSUE ROBLES GARZA

Representante de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Nuevo León

C. DONALD LESLIE COVER LIMÓN

Ex-presidente del Colegio de Arquitectos en Nuevo León

ARQ. ILIANA MARTINEZ TERÁN

Representante del Colegio de Arquitectos en Nuevo León

C. ARQ. JAVIER ALBERTO DE LA FUENTE GARCÍA

Ex-presidente de la Sociedad de Urbanismo, Región Monterrey

C. ING. RICARDO CANTÚ GARZA

Ex-presidente de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, Sección Monterrey

C. PROF. EULOGIO OMAR MONTALVO SALAS

Cronista del Municipio de Santiago, N.L.

C. LIC. LUIS ÁNGEL LAMBRETON CORTAZAR

Presidente del Comité Ciudadano de Pueblos Mágicos del Municipio de Santiago, N.L.

C. LIC. GILBERTO DE JESÚS GARCIA RODRIGUEZ

Director de Patrimonio Municipal

Sector social

C. LIC. MARIA ELENA CHAPA

Ex Diputada Local, Federal, Ex Senadora de la Republica y vecina del sector

C. ARQ. FERNANDO LÓPEZ MARTÍNEZ

Académico Emérito AE-ANA y Vecino del Sector

C. ARQ. EDUARDO TORRES ALANÍS

Ex Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, Santiago N.L. y vecino del sector

C. LIC. NORMA CECILIA MARTÍNEZ CAMACHO

Consultora Inmobiliaria y vecina del sector

C. JOSÉ MANUEL LÓPEZ ATILANO

Consultoría en procesos de Negocios y vecino del sector

PRESIDENTE MUNICIPAL

ING. JAVIER CABALLERO GAONA

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

SECRETARIO DE OBRAS PÚBLICAS,
DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. HÉCTOR G. CHÁVARRI DE LA ROSA

ING. MIGUEL ÁNGEL ESPINOZA JUÁREZ

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

ARQ. ROSA NELLY RODRIGUEZ GARZA