

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE GUADALUPE, NUEVO LEÓN.

VISIÓN 2017 - 2037

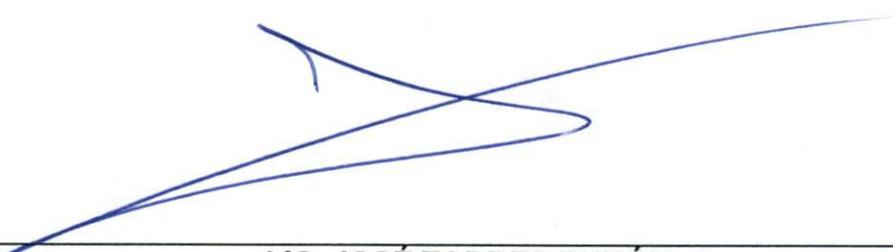


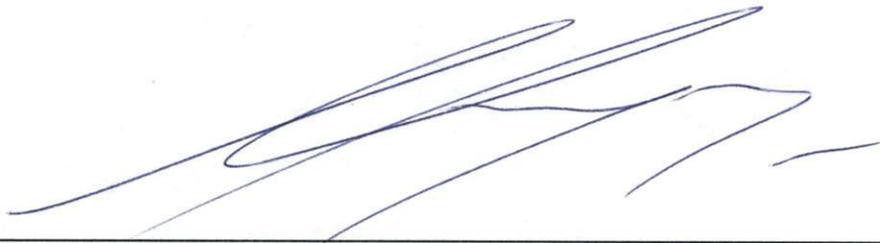
**GOBIERNO DE
CIUDAD GUADALUPE
NUEVO LEÓN**

Guadalupe, N.L. Diciembre del 2017

FIRMAS

| |
|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |
| LIC. FRANCISCO R. CIENFUEGOS MARTÍNEZ |
| PRESIDENTE MUNICIPAL |

| |
|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |
| LIC. JOSÉ TORRES DURÓN |
| SINDICO SEGUNDO |

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes, is positioned within a rectangular box.

LIC. EPIGMENIO GARZA VILLARREAL

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



| |
|-------------------------------------------------------|
| ANDRÉS ALONSO RODRÍGUEZ MERCADO |
| SECRETARIO DE CONTROL Y SUSTENTABILIDAD URBANA |

Guadalupe, N.L. a 22 de Diciembre del 2017

| | | |
|---------|-------------------------------------------------------------|----|
| I. | ANTECEDENTES..... | 12 |
| I.1 | INTRODUCCIÓN..... | 12 |
| I.2 | MOTIVACIÓN DE LA ELABORACIÓN DEL PROGRAMA..... | 14 |
| I.3 | FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA..... | 15 |
| I.4 | DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO..... | 20 |
| I.5 | CONDICIONANTES DE LOS NIVELES SUPERIORES DE PLANEACIÓN | 21 |
| II. | DIAGNÓSTICO Y PRONOSTICO GENERAL | 27 |
| II.1 | MEDIO FÍSICO NATURAL..... | 27 |
| II.1.1 | ÁMBITO SUBREGIONAL | 27 |
| II.1.2 | TOPOGRAFÍA Y PENDIENTES | 28 |
| II.1.3 | CLIMA..... | 29 |
| II.1.4 | HIDROLOGÍA | 30 |
| II.1.5 | GEOLOGÍA..... | 32 |
| II.1.6 | EDAFOLOGÍA..... | 32 |
| II.1.7 | SISMOLOGÍA | 35 |
| II.1.8 | APTITUD TERRITORIAL..... | 36 |
| II.1.9 | PROBLEMÁTICA AMBIENTAL..... | 38 |
| II.1.10 | CAPITAL NATURAL/ÁREAS VERDES | 40 |
| II.2 | MEDIO FÍSICO CONSTRUIDO..... | 43 |
| II.2.1 | CONDICIONANTES DEL CRECIMIENTO URBANO | 43 |
| II.2.2 | TRAZA URBANA | 45 |
| II.2.3 | TENDENCIAS DEL CRECIMIENTO..... | 45 |
| II.2.4 | DEMOGRAFÍA..... | 46 |
| II.2.5 | USO DEL SUELO..... | 48 |
| II.2.6 | INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS..... | 52 |

| | | |
|---------|-----------------------------------------------------|-----|
| II.2.7 | VIVIENDA | 55 |
| II.2.8 | MOVILIDAD | 59 |
| II.2.9 | IMAGEN URBANA Y ESPACIO PÚBLICO..... | 67 |
| II.2.10 | SINTRAM | 69 |
| II.2.11 | EQUIPAMIENTO SOCIAL | 70 |
| II.2.12 | EQUIPAMIENTO COMERCIAL..... | 75 |
| II.2.13 | INDUSTRIA | 78 |
| II.2.14 | RIESGOS Y VULNERABILIDAD | 81 |
| II.2.15 | POLÍGONOS DE POBREZA..... | 85 |
| II.2.16 | PATRIMONIO HISTÓRICO | 87 |
| II.3 | DIAGNÓSTICO POR DISTRITO URBANO..... | 87 |
| II.3.1 | TENDENCIAS POBLACIONALES POR DISTRITO | 89 |
| II.3.2 | TENDENCIAS DE LA VIVIENDA POR DISTRITO | 90 |
| II.3.3 | DENSIDAD DE POBLACIÓN Y DE VIVIENDA..... | 92 |
| II.3.4 | USO DE SUELO POR DISTRITO..... | 93 |
| II.3.5 | PROBLEMÁTICA DE MOVILIDAD INTERDISTRITAL | 95 |
| II.3.6 | RESERVAS PARA CRECIMIENTO URBANO POR DISTRITO | 96 |
| III. | DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO..... | 97 |
| III.1 | FORTALEZAS..... | 97 |
| III.2 | DEBILIDADES..... | 101 |
| III.3 | AMENAZAS..... | 104 |
| III.4 | OPORTUNIDADES | 105 |
| III.5 | PRONÓSTICO DEMOGRÁFICO | 110 |
| III.1 | PRONÓSTICO DE EQUIPAMIENTO..... | 111 |
| IV. | OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS | 112 |

| | | |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| IV.1 | OBJETIVOS ESPECÍFICOS | 112 |
| IV.2 | ESTRATEGIAS GENERALES | 113 |
| V. | NIVEL NORMATIVO | 115 |
| V.1 | POLÍTICAS DE ZONIFICACIÓN | 115 |
| V.2 | ZONIFICACIÓN PRIMARIA | 116 |
| V.1 | ZONIFICACIÓN SECUNDARIA | 117 |
| V.1.1 | PLANO GENERAL DE USOS DE SUELO CONDICIONADOS DE BAJA DENSIDAD Y DE ALTA DENSIDAD..... | 118 |
| V.2 | MATRIZ DE COMPATIBILIDAD | 120 |
| V.3 | MATRIZ DE DENSIDADES Y POTENCIALIDADES | 150 |
| VI. | NIVEL PROGRAMÁTICO | 151 |
| VI.1 | SÍNTESIS DE LOS PROGRAMAS Y CORRESPONSABILIDAD..... | 164 |
| VII. | NIVEL INSTRUMENTAL..... | 165 |
| VII.1 | INSTRUMENTOS ADMINISTRATIVOS..... | 165 |
| VII.1.1 | Instituto Municipal de Planeación Integral IMPLANI | 165 |
| VII.1.2 | Secretaría de Desarrollo Sustentable | 165 |
| VII.1.3 | Consejo de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano..... | 165 |
| VII.1.4 | Organismo Promotor del Desarrollo Urbano..... | 165 |
| VII.2 | INSTRUMENTOS FINANCIEROS | 165 |
| VII.2.1 | Recursos públicos federales, estatales y municipales..... | 165 |
| VII.2.2 | Créditos de la banca de desarrollo o de la banca privada | 168 |
| VII.2.3 | Asociaciones Público - Privadas..... | 168 |
| VII.2.4 | Recursos fiscales específicos asociados a la construcción de una obra de beneficio privado..... | 169 |
| VII.3 | INSTRUMENTOS NORMATIVOS | 169 |
| VIII. | PROGRAMA PARCIAL DEL DISTRITO CENTRO - LINDA VISTA | 170 |

| | | |
|----------|---------------------------------------------------------------------------|-----|
| VIII.1 | DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO..... | 170 |
| VIII.2 | CONGRUENCIA CON EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL 2017-2037..... | 171 |
| VIII.3 | DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA EXISTENTE EN EL DISTRITO . | 172 |
| VIII.3.1 | USOS DE SUELO ACTUALES | 172 |
| VIII.3.2 | TALLERES CIUDADANOS DE PLANEACIÓN PARTICIPATIVA..... | 173 |
| VIII.3.3 | TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS..... | 175 |
| VIII.4 | DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO DEL DISTRITO CENTRO – LINDA VISTA | 176 |
| VIII.4.1 | FORTALEZAS | 176 |
| VIII.4.2 | DEBILIDADES..... | 179 |
| VIII.4.3 | AMENAZAS..... | 183 |
| VIII.4.4 | OPORTUNIDADES | 183 |
| VIII.5 | OBJETIVOS PARA EL DISTRITO CENTRO - LINDA VISTA | 186 |
| VIII.5.1 | OBJETIVO GENERAL:..... | 186 |
| VIII.5.2 | OBJETIVOS PARTICULARES..... | 186 |
| VIII.6 | ESTRATEGIAS PARA EL DISTRITO CENTRO - LINDA VISTA | 187 |
| VIII.6.1 | ESTRATEGIA AMBIENTAL..... | 187 |
| VIII.6.2 | ESTRATEGIA DE USO DE SUELO | 189 |
| VIII.6.3 | MATRIZ DE DENSIDADES Y POTENCIALIDADES | 193 |
| VIII.6.4 | CONDICIONANTES DE LA DENSIFICACIÓN URBANÍSTICA..... | 194 |
| VIII.6.5 | ESTRATEGIA DE MOVILIDAD SUSTENTABLE | 196 |
| VIII.7 | ESTRATEGIA DE CONSERVACIÓN DE LA HABITACIÓN EXISTENTE... | 199 |
| VIII.8 | NORMATIVIDAD PARA EL DISTRITO CENTRO – LINDA VISTA | 200 |
| VIII.9 | INSTRUMENTOS PARA EL DISTRITO CENTRO- LINDA VISTA..... | 202 |
| VIII.9.1 | CONSEJO DE VECINOS DEL DISTRITO CENTRO – LINDA VISTA.. | 203 |

| | | |
|----------|----------------------------------------------------------------------------|-----|
| VIII.9.2 | INSTRUMENTOS PARA EL FINANCIAMIENTO DE MEJORAS EN EL ESPACIO PÚBLICO | 206 |
| VIII.9.3 | SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN, REVISIÓN Y AJUSTE DEL PROGRAMA PARCIAL 207 | |
| IX. | PROGRAMA PARCIAL DEL DISTRITO NORTE - ORIENTE..... | 207 |
| IX.1 | DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO. | 208 |
| IX.2 | CONGRUENCIA CON EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL 2017-2037..... | 208 |
| IX.3 | DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA EXISTENTE EN EL DISTRITO | 209 |
| IX.3.1 | USOS DE SUELO ACTUALES..... | 210 |
| IX.3.2 | TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS..... | 211 |
| IX.3.3 | PROBLEMÁTICA DE MOVILIDAD PARA EL DESARROLLO URBANO FUTURO..... | 212 |
| IX.4 | DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO DEL DISTRITO NORTE ORIENTE..... | 214 |
| IX.4.1 | FORTALEZAS | 214 |
| IX.4.2 | DEBILIDADES | 215 |
| IX.4.3 | AMENAZAS | 219 |
| IX.4.4 | OPORTUNIDADES..... | 220 |
| IX.5 | OBJETIVOS PARA EL DISTRITO NORTE ORIENTE | 222 |
| IX.5.1 | OBJETIVO GENERAL: | 222 |
| IX.5.2 | OBJETIVOS PARTICULARES | 222 |
| IX.6 | ESTRATEGIAS PARA EL DISTRITO NORTE ORIENTE | 223 |
| IX.6.1 | ESTRATEGIA AMBIENTAL..... | 223 |
| IX.6.2 | ESTRATEGIA DE USO DE SUELO | 225 |
| IX.6.3 | MATRIZ DE DENSIDADES Y POTENCIALIDADES | 229 |
| IX.6.4 | ESTRATEGIA DE MOVILIDAD SUSTENTABLE..... | 230 |

| | | |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| IX.7 | ESTRATEGIA DE CONSERVACIÓN DE LA HABITACIÓN EXISTENTE | 239 |
| IX.8 | NORMATIVIDAD PARA EL DISTRITO NORTE - ORIENTE..... | 240 |
| IX.8.1 | PLAN DE USO DE SUELO DE BAJA DENSIDAD | 241 |
| IX.8.2 | PLAN DE USO DE SUELO CON POTENCIALIDADES CONDICIONADAS A LA PARTICIPACIÓN EN LOS POLÍGONOS DE ACTUACIÓN | 242 |
| IX.9 | INSTRUMENTOS PARA EL DISTRITO NORTE ORIENTE..... | 243 |
| ÍNDICE DE MAPAS E IMÁGENES | | 246 |

I. ANTECEDENTES.

I.1 INTRODUCCIÓN

La Administración Municipal 2015-2018 encabezada por el Lic. Francisco Cienfuegos Martínez, tiene como principal objetivo: **Propiciar el desarrollo de la comunidad que conlleve a elevar la calidad de vida de las familias Guadalupeñas.** Para ello, se trabaja de forma paralela con acciones de mejora del entorno, con mejores áreas verdes, mejor infraestructura, nuevas áreas para el deporte y la recreación familiar; fomento de mayores oportunidades para todos con el desarrollo económico de la ciudad; la promoción de una comunidad más organizada y participativa, con más cultura y el rescate de los valores humanos que permitan mejores condiciones de vida.

Lo anterior busca facilitar las condiciones para el desarrollo económico del municipio que permita a la sociedad elevar su nivel de vida.

Ahora bien, el “**Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Guadalupe 2005-2025**” ha sido superado por las modificaciones de estrategia urbana y del marco legal que enumeramos a continuación:

- Primeramente, la Nueva Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, publicada en 2009, modificó diversos criterios en materia de usos de suelo, densidades máximas, tamaño de lotes para vivienda, estrategias de manejo de las aguas pluviales y procedimientos de aprobación de los Programas Municipales, entre otros. Asimismo, contempla en su articulado nuevos instrumentos de fomento y control del desarrollo urbano como son: los Polígonos de Actuación, el Reagrupamiento Parcelario, el Incremento en Densidades y las Manifestaciones de Impacto Urbano Regional, entre otros. Estas modificaciones hacen necesaria la adecuación de los instrumentos de planeación urbana para lograr su aplicación
- En segundo término, el Programa Nacional de Desarrollo 2012-2018 promueve una nueva estrategia urbana para el país, donde se busca fomentar el crecimiento urbano concentrado, con mayor densidad y usos mixtos, en lugar del crecimiento expansivo horizontal que prevalecía hasta entonces. Esto modifica la estrategia de usos de suelo y densidades en el Plan 2005-2025.

- En tercer lugar, se realizaron algunas modificaciones parciales al Plan 2005-2025, como fueron la construcción del estadio de Fútbol, la continuación de la avenida las Américas hasta conectarse con la avenida Azteca; la prolongación de la avenida Morones Prieto hasta los límites con el municipio de Juárez, Nuevo León, y la Construcción de la Línea de la ECOVÍA, a lo largo de la avenida Ruiz Cortines, entre otros, que modificaron la estructura funcional del municipio.
- El desarrollo económico y urbano del Área Metropolitana de Monterrey, también ha sufrido modificaciones en los últimos años, con el fortalecimiento de la carretera al aeropuerto como un eje de industria y servicios de alta tecnología, y con la construcción de las modernas plantas de Acero TERNIUM y de Autos KIA, ambas en el municipio de Pesquería, Nuevo León, provocando un reacomodo de los factores productivos al interior de la zona urbana metropolitana.
- Por último, El 28 de noviembre del 2016 se aprueba la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Se trata de un ordenamiento que no había cambiado desde 1993, y que necesitaba una adecuación profunda, que pusiera a nuestro país en la ruta del desarrollo urbano sustentable, acorde con la Nueva Agenda Urbana que promueve ONU-HABITAT. Esta nueva Ley transforma muchos principios importantes de nuestro sistema urbano, introduciendo el concepto de Gobernanza Metropolitana, impulsando el uso del suelo mixto y una mayor densidad para lograr ciudades más consolidadas, además de promover la movilidad sustentable y una mayor y mejor espacio público. Como resultado, en los próximos años nuestras ciudades irán cambiando paulatinamente, hacia un modelo más humano, sustentable y coordinado.

Por estos motivos, se justifica la elaboración de un nuevo documento de planeación que actualice las redes de infraestructura, incluya los criterios de la Ley de Desarrollo Urbano 2009 y promueva las directrices de desarrollo urbano del Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2012-2018, particularmente en materia de fomento a la movilidad sustentable, a la regeneración urbana y al mejor aprovechamiento de las zonas urbanizables; al tiempo que adecue las estrategias de desarrollo del municipio de Guadalupe a la nueva coyuntura económica y urbanística del Área Metropolitana de Monterrey.

Asimismo, dado que el municipio se encuentra ya urbanizado en más del 90% de su área urbanizable, y que las distintas zonas del área urbana actual presentan problemáticas y situaciones particulares muy distintas entre sí, se ha optado por establecer un Plan que divide al municipio en seis Distritos sujetos a una Programa Parcial de Desarrollo Urbano con el fin de poder establecer lineamientos y normas específicos para cada uno de ellos, dando mayor flexibilidad para un desarrollo urbano adecuado a cada necesidad específica.

Este documento incluirá los Programas Parciales de los dos Distritos cuya modificación resulta más urgente, que son el Distrito Centro Linda Vista, y el Distrito Nororiente; quedando los otros Distritos en espera de Programas Parcial posteriores.

I.2 MOTIVACIÓN DE LA ELABORACIÓN DEL PROGRAMA

El municipio de Guadalupe cuenta actualmente con un plan que lleva por nombre “**Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Guadalupe 2005-2025**”, elaborado en la administración municipal 2003-2006 y que fue publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 101, con fecha del 31 julio del 2006.

Dicho instrumento de planeación fue concebido para cumplir con los siguientes objetivos:

- Regular el desarrollo urbano,
- Determinar las relaciones entre los componentes de la estructura urbana,
- Establecer las estrategias para la aplicación de las políticas de: ordenamiento, conservación, mejoramiento y crecimiento,
- Determinar la zonificación,
- Regular los usos y destinos del suelo,
- Ordenar los asentamientos humanos en el municipio y
- Establecer programas y acciones para su ejecución.

El Plan emana y es consistente con el Plan Metropolitano 2021 de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey, se rige por las disposiciones contenidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de los

Asentamientos Humanos, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano, la Constitución Política del Estado de Nuevo León y la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, además sigue la normatividad del Plan Estatal de Desarrollo Urbano, Nuevo León 2030.

Posteriormente se realizó una modificación al Plan de Desarrollo Urbano Municipal, concerniente al predio donde ahora se ubica el estadio de Fútbol BBVA, dicha modificación consistió en un cambio el uso de suelo del predio que pasó a ser destino "Parque Urbano" a "Corredor Urbano Intenso".

Publicándose dicha modificación en el Periódico Oficial del Estado Número 136, con fecha de 31 de octubre del 2012.

Ahora bien, el Plan 2005-2025 se encuentra superado a raíz de diversos cambios legislativos, de Política Pública federal y de modificaciones en la estructura urbana del Área Metropolitana de Monterrey, lo que justifica la elaboración de un nuevo Programa de Desarrollo Urbano Municipal, con la argumentación específica que aparece en la Introducción de este documento.

I.3 FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.

La formulación de este *Programa Municipal de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Guadalupe, N.L. Visión 2017 - 2037*, se encuentra fundamentado en lo dispuesto por el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que textualmente dice: *"La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas*

provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico..."

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

Por su parte, en el Artículo 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, disponen en lo conducente que, corresponde a los Municipios; Formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento de conformidad con la legislación local; Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población; Administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven; Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, correspondiendo consecuentemente a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio en el entendido de que la zonificación deberá establecerse en los planes o programas de desarrollo urbano respectivos.

Acorde con esas normas Constitucionales y de Carácter General, en Nuevo León, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, precisa en su artículo 10 que son facultades y obligaciones de los Municipios, entre otras, *"...el elaborar, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población, parciales y los demás que de éstos deriven, los reglamentos y disposiciones de carácter general en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, zonificación,*

construcción, estacionamientos, así como vigilar su cumplimiento; promover los programas y realizar acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en sus municipios; y dictaminar y resolver las solicitudes de constitución de polígonos de actuación de su competencia; evaluar, autorizar o negar las solicitudes de reagrupamiento parcelario que les sean presentadas, de conformidad con las disposiciones jurídicas vigentes”.

Además, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en sus artículos 300, fracción III, 301, 305 fracción V, 309, 310 y 311, así como la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado en sus artículos 41 Bis-9 al 41 Bis-28, contemplan en su articulado, la primera, nuevos instrumentos de fomento al desarrollo urbano como lo son los polígonos de actuación, reagrupamiento parcelario e incremento en densidades, mientras que la segunda posibilita la aplicación del Impuesto de Mejoría Específica de la Propiedad y a través de los cuales se permitirá la ejecución de acciones e inversiones con la participación, según corresponda, de los sectores público, social y privado, a través de las cuales estaremos en posibilidad de regenerar y redensificar áreas específicas de nuestra ciudad, entre otros proyectos que a futuro se consideren en materia del desarrollo urbano municipal sustentable, la elaboración, consulta y aprobación del *Programa Municipal de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Guadalupe, N.L. Visión 2017 - 2037*, se encuentra justificada al darse cumplimiento al párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el Estado.

Así mismo la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, presenta en su última reforma publicada en el Periódico Oficial # 154 del 06 de diciembre de 2016 lo siguiente:

ARTÍCULO 58. *La modificación total o parcial de los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, o de los programas sectoriales se llevará a efecto mediante el mismo procedimiento que para su aprobación, publicación y registro se llevó a cabo, salvo en los casos establecidos en el artículo 59 de esta ley donde podrá haber una variación al procedimiento para la consulta pública.*

Así mismo esta modificación deberá ser ordenada por la misma autoridad que lo aprobó, mediante acuerdo que cumpla con el procedimiento y demás formalidades exigidas para su aprobación. Este acuerdo será la base para la autorización o cancelación de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, dentro de los quince días siguientes a la fecha de publicación del acuerdo en el Periódico Oficial del Estado;

ARTÍCULO 59. *En el caso de modificaciones parciales a los programas de desarrollo urbano de centros de población, la consulta ciudadana podrá limitarse exclusivamente a los propietarios o poseedores de los lotes o predios que se encuentren dentro de la colonia o distrito a modificar, en los términos de las disposiciones de carácter general o reglamentos municipales que al efecto expidan los Ayuntamientos correspondientes.*

En el caso de modificaciones a un programa regional o un programa de zona conurbada con la finalidad de incluir un proyecto de alcance regional o conurbado no incluido en el programa respectivo, la consulta ciudadana podrá limitarse a los municipios que se vean afectados por este proyecto. Si algún Municipio se considera afectado por la obra o proyecto deberá ser incluido en la consulta.

ARTÍCULO 60. *Los planes o programas aprobados se mantendrán para la consulta permanente de la comunidad en las oficinas de los municipios correspondientes, como a través de sus portales oficiales en Internet y en la Dependencia Estatal, se difundirán a través de los sistemas de información geográfica, estadística para la planeación urbana y regional del Estado.*

Igualmente, este Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Guadalupe, es congruente con el Plan Metropolitano 2000 – 2021 de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de septiembre de 2003.

Es necesario destacar que dado el nivel del Plan Metropolitano, que contempla los nueve municipios de la Zona Conurbada como un todo, contiene propuestas que cada Plan de estos Municipios deberán incluir, y deja establecidos algunos aspectos que deben ser Determinantes o Regulatorios es decir, deberán ser acatados para beneficio de toda la conurbación, mientras que existen otros aspectos que son de tipo Indicativo, que a nivel

de recomendaciones podrán ser ajustados de acuerdo a las necesidades propias de cada Municipio.

La zonificación de densidades propuesta (alta, media, baja y muy baja), las estrategias de incentivación para la ocupación de baldíos al interior de la mancha urbana, así como la modificación de los factores de ocupación del suelo urbano, deben ser entendidos y manejados como recomendaciones del Plan, ya que los Municipios Conurbados deberán precisarlas a detalle en sus correspondientes Planes Municipales de acuerdo a las características de cada uno, mientras que los lineamientos sobre infraestructura y las características de las avenidas metropolitanas propuestas deberán ser manejadas como aspectos Determinantes o Regulatorios.

Por otra parte, resulta procedente autorizarse a través de la presente *Programa Municipal de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Guadalupe, N.L. Visión 2017 - 2037*, la delimitación de Polígonos de Actuación para la ejecución de acciones, obras, proyectos e inversiones, entre otras, en las áreas de actuación factibles de regeneración urbana, que cuentan con infraestructura vial y de transporte, y servicios urbanos adecuados, localizadas en zonas de gran accesibilidad, generalmente ocupadas por vivienda unifamiliar de uno o dos niveles con grados importantes de deterioro, las cuales podrían captar población adicional, a través de un uso más densificado del suelo y ofrecer mejores condiciones de rentabilidad.

Según lo establece el Reglamento de Gobierno Municipal del Ayuntamiento de Guadalupe, la dependencia que cuenta con las atribuciones para “*elaborar, aprobar, ejecutar, evaluar y modificar planes, programas*” es la Secretaria de Control y Sustentabilidad Urbana, lo anterior sustentado jurídicamente según lo señala el artículo 25, de dicho reglamento.

Adicionalmente le corresponde Instituto de Planeación Integral del Municipio (IMPLANI), según el Artículo 10, Fracciones I y IX, del Reglamento del Instituto Municipal de Planeación Integral de Guadalupe, Nuevo León el “*Planear, coordinar y evaluar las políticas públicas y proyectos estratégicos del Municipio*” así como el “*Cuidar la*

congruencia entre el Plan Municipal de Desarrollo y los planes y programas que de él emanen”.

El Reglamento Interior del Republicano Ayuntamiento de Guadalupe, Nuevo León, confiere a la Comisión de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento del municipio de Guadalupe, las atribuciones de *“Revisar el cumplimiento e implementación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano y promover la evaluación, revisión y modificación en su caso”* así como el *“Revisar la observancia de los ordenamientos legales del ramo, así como el cumplimiento del Plan de Desarrollo Urbano”*, según lo señala el Artículo 58, fracción XI, del reglamento antes mencionado.

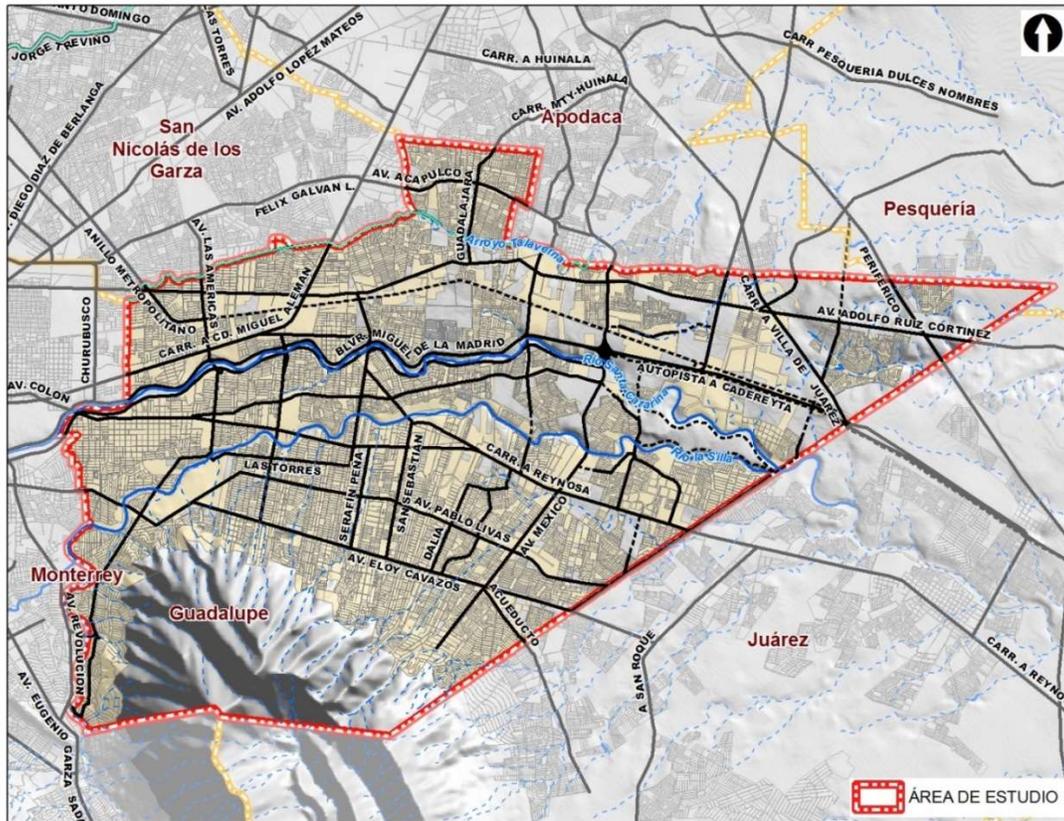
Además, el Plan Municipal de Desarrollo de la presente administración, establece en su apartado 4.10.2, la elaboración del presente instrumento de planeación urbana, por lo que se considera congruente con las disposiciones municipales mencionadas.

I.4 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO.

El Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Guadalupe, Nuevo León, comprende la superficie total municipal que corresponde a **13,025.78 ha** de este total, **1,909.66 ha** corresponden a la Reserva Ecológica del Cerro de La Silla, **454.81 ha** que corresponden al área de conservación / protección de Cauces y Ríos, **1,877.89 ha** consideradas como áreas de reserva para el crecimiento urbano y **8,783.47 ha** de zona ya urbanizada.

Limita de manera genérica al norte con los municipios de San Nicolás de los Garza, Apodaca y Pesquería, al sur y poniente con el municipio de Monterrey y al oriente con los municipios de Apodaca y Benito Juárez.

Imagen 1. Delimitación del Área de Estudio.



Fuente: Elaboración propia en base a información del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Guadalupe 2005-2025.

I.5 CONDICIONANTES DE LOS NIVELES SUPERIORES DE PLANEACIÓN

Conforme al marco legal, los instrumentos de planeación urbana deben mantener congruencia con las políticas y estratégicas de los niveles superiores de planeación, a nivel federal, estatal y de zona conurbada.

Primeramente, el PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO 2013-2018 está enfocado a propiciar una nueva forma de crecer en la ciudad, buscando que este se produzca de manera más concentrada, densa, incluyente y con mayor impulso al transporte público, como se desglosa en los siguientes extractos de dicho Programa Federal:

Capítulo III. Objetivos, Estrategias y Líneas de acción.

- Objetivo 1. Controlar la expansión de las manchas urbanas y consolidar las ciudades para mejorar la calidad de vida de los habitantes.
- Objetivo 4. Impulsar una política de movilidad sustentable que garantice la calidad, disponibilidad, conectividad y accesibilidad de los viajes urbanos.

Estrategia 1.2 Mejorar los instrumentos en materia de planeación y gestión urbana para fomentar ciudades compactas.

Líneas de Acción

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

Estrategia 1.4 Incentivar el uso óptimo del suelo intraurbano mediante el aprovechamiento de predios baldíos y subutilizados.

Líneas de Acción

1. Generar mecanismos para identificar, cuantificar y clasificar baldíos, así como los instrumentos para incorporarlos al mercado de suelo para vivienda.

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

4. Otorgar, mediante el Programa de Consolidación de Reservas Urbanas (PCRU), subsidios al desarrollo de suelo intraurbano para la construcción de vivienda social digna y sustentable.

5. Rescatar los derechos de vía federales subutilizados y susceptibles de urbanización y fomentar su aprovechamiento.

Estrategia 1.5 Apoyar la construcción, renovación y mantenimiento del equipamiento e infraestructura para fomentar la densificación y consolidación de zonas urbanas estratégicas.

Líneas de Acción

1. Promover la adopción de polígonos de Programa de Consolidación Urbana y Rehabilitación Habitacional (PROCURHA) y concentrar en ellos inversiones de los tres órdenes de gobierno para su regeneración.

3. Apoyar, a través de Hábitat, proyectos integrales de los municipios para revitalización, protección, y conservación de centros históricos

4. Promover proyectos integrales que amplíen y mejoren la infraestructura en los polígonos Hábitat.

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

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

Líneas de Acción

1. Fomentar procesos de participación comunitaria que tengan incidencia en la planeación e implementación de estrategias de mejoramiento urbano.

9. Diseñar estrategias para evitar que los procesos de renovación urbana expulsen a la población originaria.

10. Impulsar el rescate del patrimonio arquitectónico y barrios históricos de las ciudades para reforzar la identidad vecinal.

Estrategia 2.4 Optimizar la inversión y el gasto en implementación, gestión y mantenimiento de servicios urbanos.

Líneas de Acción

1. Fomentar la creación de empresas para la gestión de servicios urbanos a través de asociaciones público-privadas.

2. Promover proyectos de regeneración urbana y densificación en zonas servidas con sistemas de transporte público masivo.

Por su parte, en el **PROGRAMA ESTATAL DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN 2030** vigente, ubica a Guadalupe como parte de la Subregión Área Metropolitana de Monterrey, conformada por 9 municipios que son: Apodaca, García, General Escobedo, Guadalupe, Juárez, Monterrey, San Nicolás de los Garza, San Pedro Garza García, y Santa Catarina.

La misión de dicho Programa es la de *“Plantear y desarrollar una estrategia de planificación sustentable del territorio en términos de: urbanismo, medio ambiente, economía, turismo, infraestructura, carreteras, comunicaciones y servicios urbanos, para establecer regulaciones y propuestas de co-responsabilidad gubernamental y de los diversos sectores involucrados a nivel estatal, regional y metropolitano.”*

Siguiendo con la línea de dicho Programa, es importante señalar que el presente *Programa Municipal de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Guadalupe, N.L. Visión 2017 - 2037*, cumple con varios de los objetivos específicos señalados en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, algunos de los cuales son:

- *Aplicar los criterios de desarrollo sustentable a planes, proyectos y programas de desarrollo urbano y regional.*

- *Proteger, conservar y restaurar el ambiente y los recursos naturales.*
- *Implementar acciones de mitigación y adaptación ante el cambio climático por efecto de proyectos urbanos y de movilidad.*
- *Favorecer el desarrollo urbano, el ordenamiento territorial sustentable y el fortalecimiento de nuevos polos de desarrollo, modelo integrador de desarrollo interregional.*
- *Proponer estrategias para reducir la dispersión urbana mediante los DUIS y DHS, y el impulso a la regeneración y densificación urbanas.*
- *Desarrollar mecanismos y programas de participación social, investigación, comunicación y educación ambiental y de desarrollo sustentable.*
- *Promover las infraestructuras, servicios y equipamientos que hagan viable las inversiones y aceleren los procesos de ordenación urbana, particularmente de los asentamientos actuales en la región periférica.*
- *Crear un marco de seguridad para la sociedad a través del adecuado diseño del entorno urbano.*
- *Implementar estrategias de movilidad sustentable regional y metropolitana.*

Adicionalmente en el apartado 6.4 de dicho Programa, que lleva por título “Proyectos Estratégicos de Equipamiento e Infraestructura Regional”, señala el realizar las acciones necesarias para lograr:

- *“Consolidación y mejoramiento de los servicios de salud de los hospitales generales y de especialidades en Guadalupe”*

Este nuevo Programa busca crear las herramientas necesarias para mejorar la infraestructura en servicios de salud y educación, así como fortalecer las opciones de movilidad sustentable en el Municipio.

En lo referente al **PLAN METROPOLITANO 2000-2021 DESARROLLO URBANO DE LA ZONA CONURBADA DE MONTERREY**, vigente, se identifican los problemas de tipo urbano del municipio de Guadalupe, incluye información sobre las características de las demandas en el corto plazo en aspectos como suelo urbano, vivienda, vialidad y

transporte, zonas industriales, infraestructura, contaminación ambiental y equipamiento de diversos tipos.

Dicho Plan Metropolitano, establece en su Imagen Objetivo, la definición de prioridades para el desarrollo urbano dentro de los municipios conurbados, para lo cual se plantea la instrumentación de un programa de incentivos y compensaciones fiscales que aliente el mejor aprovechamiento de los baldíos disponibles, de las infraestructuras, redes de servicios y vialidades existentes; y el apoyo a programas de densificación y remodelación urbana en zonas específicas, y el manejo de bajas densidades en las zonas periféricas.

En su apartado de Estrategia de Suelo y Vivienda establece el Programa: Suelo Urbano, siendo uno de sus objetivos el establecer estrategias en cuanto a la ocupación del suelo. En este se indica la necesidad de consolidar y ordenar la mancha urbana existente a través de fomentar e incentivar la densificación de áreas estratégicas en cada municipio.

Esta Estrategia establece políticas de densificación que se consideran aplicables en el primer cuadro de la ciudad y en las áreas de los “cascos” de las cabeceras municipales de San Pedro Garza García, Santa Catarina, Guadalupe, San Nicolás de los Garza, General Escobedo, Apodaca y Juárez, para los que se tendrá una política de densificación de vivienda y población permitiendo la construcción de edificios.

Finalmente, el **PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE GUADALUPE, NUEVO LEÓN 2005 - 2025**, fue elaborado durante la administración municipal 2003–2006 en el contexto de un municipio que se encontraba en crecimiento demográfico, y requería un incremento en la producción de empleos para atender las necesidades de su población.

Sin embargo, a 10 años de la aprobación de ese instrumento la coyuntura demográfica y del empleo ha cambiado de manera substancial, así como el posicionamiento del municipio en el contexto metropolitano.

De esta manera, tanto las modificaciones en las estrategias de desarrollo urbano nacionales y estatales, como la problemática propia del municipio, han motivado la elaboración de un nuevo Programa de Desarrollo Urbano de Guadalupe con el propósito

de proponer herramientas que mejoren la estructura urbana impulsando al municipio hacia un desarrollo económico más equilibrado y que evite la migración de guadalupenses hacia otros municipios del Área Metropolitana al no encontrar oportunidades de residencia y trabajo.

II. DIAGNÓSTICO Y PRONOSTICO GENERAL

II.1 MEDIO FÍSICO NATURAL

II.1.1 ÁMBITO SUBREGIONAL

El municipio de Guadalupe forma parte del Área Metropolitana de Monterrey (AMM), que agrupa a 9 municipios, entre ellos, Apodaca, García, General Escobedo, Guadalupe, Juárez, Monterrey, San Nicolás de los Garza, San Pedro Garza García y Santa Catarina, fundamentado en el decreto de 1984 y al Programa Estatal de Desarrollo Urbano del Nuevo León 2030.

La Zona Metropolitana de Monterrey, agrupa a los municipios de Apodaca, Cadereyta Jiménez, Carmen, García, San Pedro Garza García, Gral. Escobedo, Juárez, Monterrey, Salinas Victoria, San Nicolás de los Garza, Santa Catarina y Santiago, según lo establece el documento *“Delimitación de las Zonas Metropolitanas de México 2010¹”* elaborado por el Consejo Nacional de Población (CONAPO).

Al mismo tiempo dicho municipio forma parte de la Zona Conurbada de Monterrey (ZCM), junto con los municipios de Apodaca, General Escobedo, García, Juárez, Monterrey, San Nicolás de los Garza, San Pedro Garza García y Santa Catarina, ubicándose al oriente de la misma.

Oficialmente se declaró la existencia de la Zona Conurbada de Monterrey en el Diario Oficial de la Federación, con fecha del 23 de enero de 1984, mediante decreto ejecutivo,

¹ http://www.conapo.gob.mx/es/CONAPO/Zonas_metropolitanas_2010

reconociendo 7 municipios que son Monterrey, San Nicolás de los Garza, Apodaca, Guadalupe, San Pedro Garza García, Santa Catarina y General Escobedo.

El Municipio de Guadalupe se ubica entre los entre los paralelos 25° 37' y 25° 44' de latitud norte y los meridianos 100° 07' y 100° 16' de longitud oeste. Colinda al norte con los municipios de San Nicolás de los Garza, Apodaca y Pesquería; al este con los municipios de Pesquería y Juárez; al sur con los municipios de Juárez y Monterrey, al oeste con los municipios de Monterrey y San Nicolás de los Garza.

Ocupa el 0.09% de la superficie del estado y cuenta con 21 localidades y una población total de 678,006 habitantes, según el Censo de Población del INEGI 2010, aunque conforme a los límites municipales del Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2005-2025, esta asciende a 694,792 habitantes.

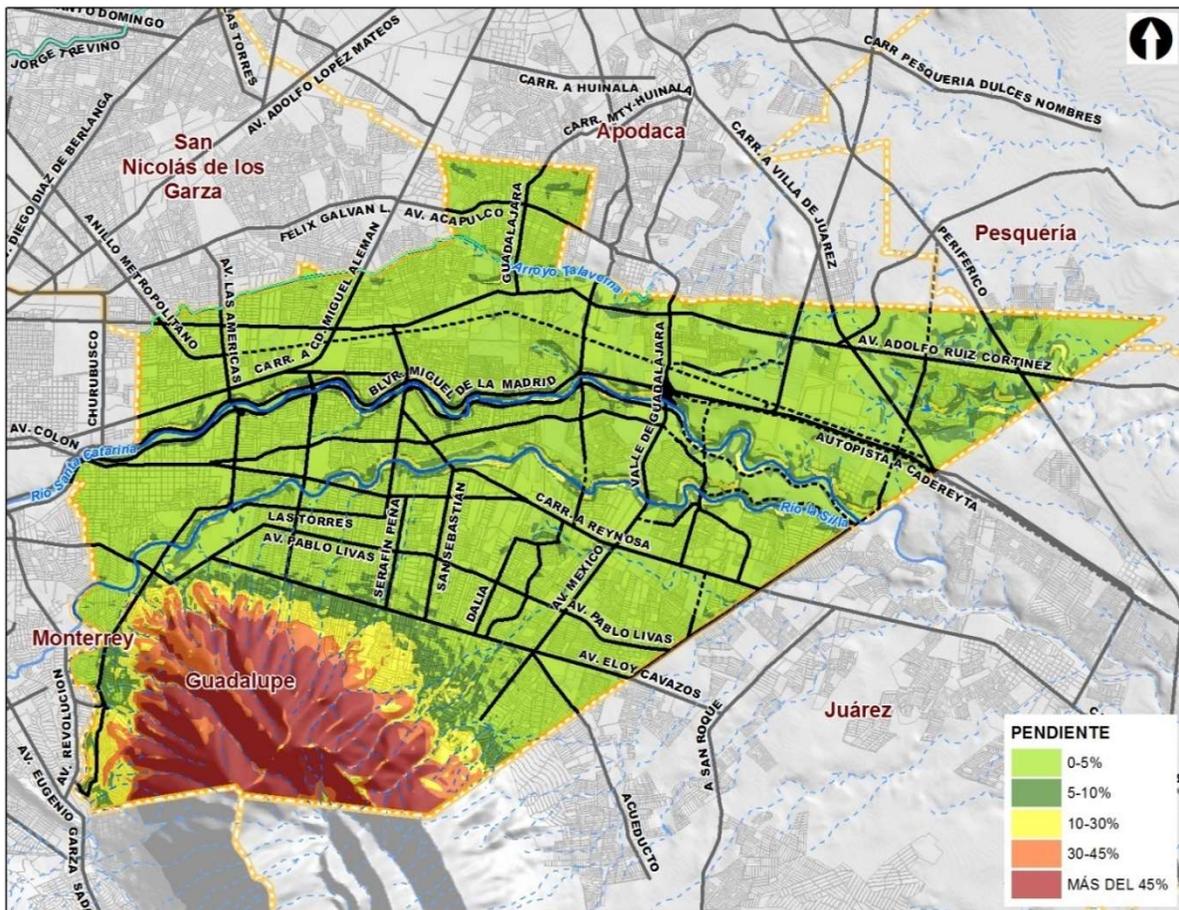
La extensión territorial del municipio, según datos del ***Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Guadalupe, N.L. 2005-2025***, comprende 13,024.84 hectáreas, mismos que para efectos del presente Programa, se utilizaran estos datos como los oficiales, debido a que dicho Plan fue publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, además de estar aprobado por el Cabildo del Municipio.

II.1.2 TOPOGRAFÍA Y PENDIENTES

Guadalupe se encuentra en un rango de altitud que va desde los 400 m.s.n.m. hasta los 1,700 m.s.n.m., y se asienta en una planicie con terrenos planos cuya pendiente va del 0 al 15%. En las faldas de la Sierra del Cerro de la Silla existen terrenos con pendientes que van del 5% hasta rangos superiores al 45%. Sin embargo, la mayor parte de la zona urbana se encuentra asentada sobre terrenos casi planos, lo cual contribuye a generar zonas de anegamiento por lluvia.

Por su parte, el Cerro de la Silla se ubica en terrenos que van desde 45% hasta 90%.

Imagen 2. Mapa de pendientes en el Municipio de Guadalupe.



Fuente: Elaboración propia en base a información del INEGI (2010) y del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Guadalupe 2005-2025.

II.1.3 CLIMA

Según el prontuario de información geográfica municipal de Guadalupe, N.L. elaborado por el INEGI se tiene una precipitación anual entre el rango de 600 - 900 mm y el clima es considerado como semicálido subhúmedo con lluvias escasas todo el año, semiseco semicálido, semiseco muy cálido y cálido y semicálido subhúmedo con lluvias en verano, de menor humedad.

En general la temperatura en el municipio es extremosa, teniendo un promedio de temperaturas en verano que rebasa los 30°C y en invierno desciende hasta un promedio de 8°C.

II.1.4 HIDROLOGÍA

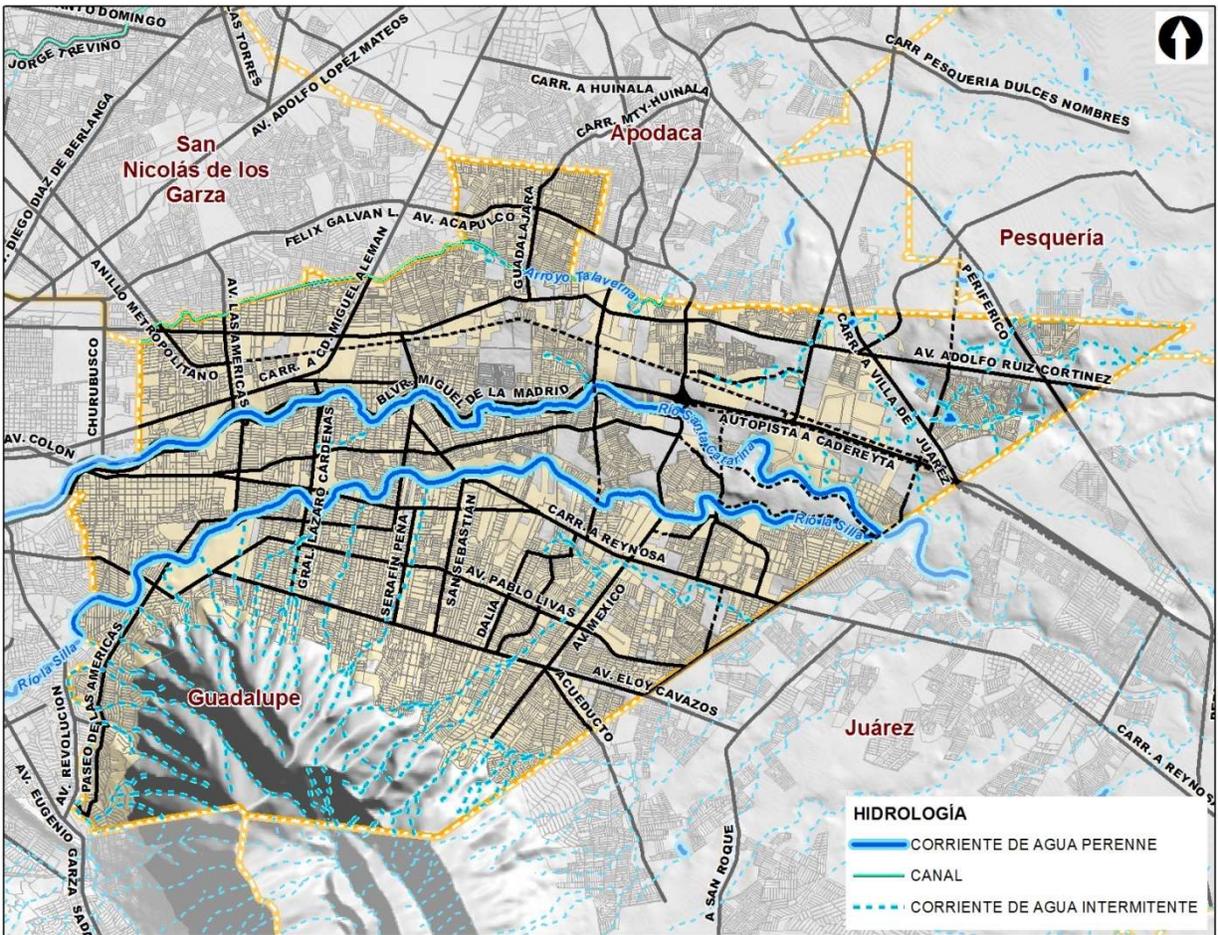
Guadalupe pertenece a la Región Hidrológica Bravo-Conchos, Subregión Bravo-San Juan, en la zona de estudio convergen dos ríos importantes en el AMM, el Río Santa Catarina, que fluye de poniente a oriente y el Río La Silla, que fluye en sentido sur hacia el norte, uniéndose al Río Santa Catarina, ambos ríos son considerados perenes por parte de la CONAGUA.

Cuadro 1. Extensión de Ríos y Esgurrimientos importantes en el Municipio de Guadalupe.

| Ríos y Esgurrimientos importantes | |
|-----------------------------------|----------------|
| Nombre | Distancia (Km) |
| Río la Silla | 18.72 |
| Río Santa Catarina | 19.30 |
| Arroyo la Talavera | 2.58 |
| Esgurrimiento Sabinitas | 5.53 |
| Esgurrimiento Cerro de la Silla | 96.66 |
| TOTAL | 142.79 |

Fuente: Elaboración propia en base a información cartográfica de INEGI y fotografía aérea de Google Earth.

Imagen 3. Mapa de Hidrología.



Fuente: Elaboración propia en base a información del INEGI (2010) y al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de Guadalupe de 2005-2025.

Debido a la presencia de la Sierra de la Silla, en la zona de estudio existen importantes cañadas, en algunas de ellas, la urbanización ha ido menguando su capacidad hidráulica por lo que para mitigar dicha situación se han venido encausando algunas cañadas, así como se han canalizado algunas partes de arroyos y afluentes, con el propósito de proteger las zonas habitacionales.

Particularmente existen dos arroyos de gran importancia en el municipio, el arroyo Tinajas y el arroyo Sabinitas.

El arroyo Tinajas tiene una extensión aproximada de 1,100 metros, dicho escurrimiento se encuentra en una zona ya urbanizada, por lo que una parte del agua recolectada es

del tipo pluvial superficial. En dicho arroyo se presentan un par de chanchas deportivas y plazas públicas habilitadas, dicho arroyo desemboca en el río Santa Catarina.

El arroyo Sabinitas con una extensión aproximada de 11,000 metros lineales, está compuesto por canales a cielo abierto canalizados algunos tramos, otros tramos son conservados en su estado natural. Es común observar plazas y espacios deportivos en algunas planicies de inundación del mismo arroyo y se observan que algunos tramos cuentan con vialidades sobre dicho arroyo, en su extensión recibe cuando menos tres afluentes a dicho río. Este desemboca sobre el río Santa Catarina.

II.1.5 GEOLOGÍA

Guadalupe se encuentra localizada en las provincias fisiográficas denominadas Llanura Costera del Golfo Norte (91%) y Sierra Madre Oriental (9%) que se caracteriza por la presencia predominante de llanuras y lomeríos (91%) y Gran Sierra Plegada (9%) en cuanto a su sistema de topoformas Lomerío con llanura (91%) y Sierra Plegada Flexionada (9%).

Las zonas urbanas están creciendo sobre suelos y rocas sedimentarias del Cuaternario, en sierras y lomeríos; sobre áreas donde originalmente había suelo denominado Phaeozem y Leptosol.

II.1.6 EDAFOLOGÍA

En términos generales la composición de suelos predominantes en el área de estudio es: Phaeozem o Feozem (H) (29.63%). Litosol (16.29%), Rendzina (10.11%), Vertisol (41.10%), Xerosol (0.18%) y Fluvisol (J) (2.72%).

El tipo de suelo *Phaeozem* o *Feozem* ocupa el 29.63% del suelo en la zona de estudio, es el cuarto tipo de suelo más abundante en el país, se caracteriza por tener una capa superficial oscura, suave y rica en materia orgánica y en nutrientes. Este tipo de suelo es de profundidad variable.

El *Litosol* ocupa el 16.29 % del suelo en la zona de estudio, es de los tipos de suelo más abundantes en el país, se caracteriza por una profundidad menor a 10 centímetros, limitada por la presencia de roca, tepetate o caliche endurecido. Su fertilidad natural y la susceptibilidad a la erosión es muy variable dependiendo de otros factores ambientales.

Cuadro 2. Tipos de suelos en la zona de estudio

| TIPOS DE SUELO EN EL MUNICIPIO DE GUADALUPE | | |
|---------------------------------------------|------------------|-------------|
| TIPO DE SUELO | Ha. (hectárea) | PORCENTAJE |
| FEUZEM | 3,823.97 | 29.63% |
| LITOSOL | 2,102.72 | 16.29% |
| RENDZINA | 1,304.69 | 10.11% |
| VERTISOL | 5,301.85 | 41.10% |
| XEROSOL | 23.23 | 0.18% |
| FLUVISOL | 350.42 | 2.72% |
| Total | 12,906.88 | 100% |

Fuente: Elaboración propia en base a datos del INEGI y a la Guía para la interpretación de la cartografía Edafológica del mismo instituto.

El tipo de suelo llamado *Rendzina* ocupa el 10.11% del suelo en la zona de estudio, se caracteriza por tener una capa superficial abundante de materia orgánica y muy fértil que descansa sobre roca caliza o materiales ricos en cal. Generalmente son suelos arcillosos y pocos profundos, por debajo de los 25 centímetros. Son moderadamente susceptibles a la erosión.

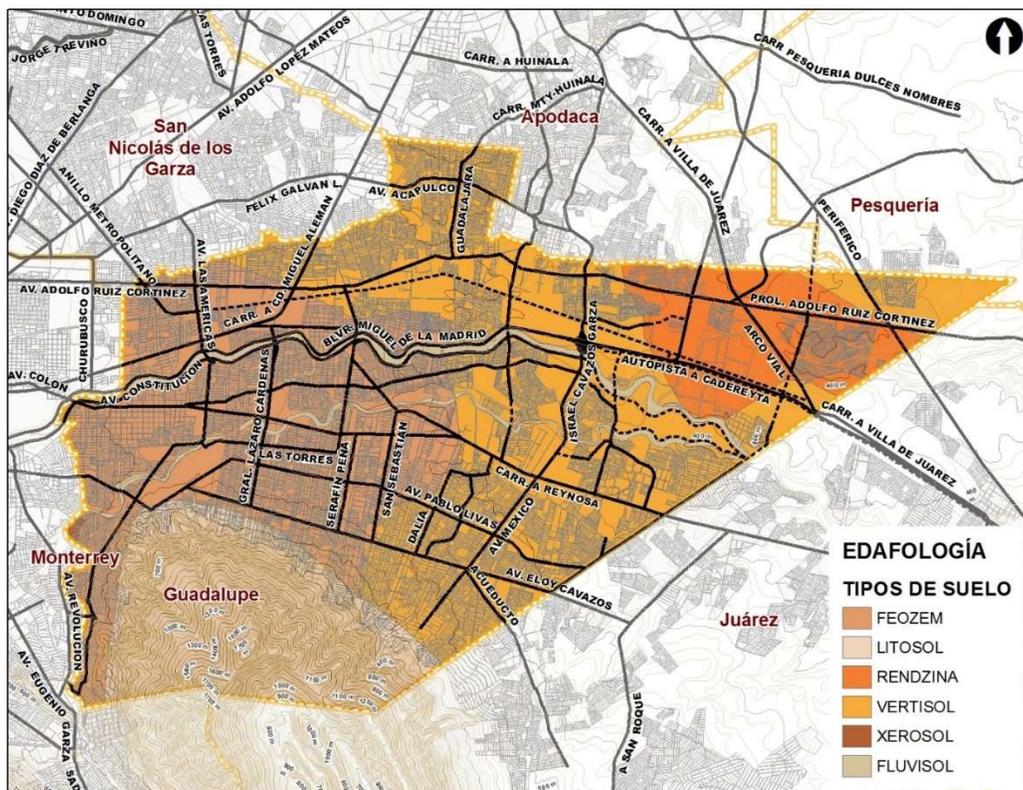
El tipo de suelo *Vertisol* ocupa el 41.10% de la zona de estudio, dicho suelo se caracteriza por su estructura masiva y alto contenido de arcilla, la cual es expandible en húmedo formando superficies de deslizamiento y en seco puede producir agrietamientos. La mayor parte de dicha zona con este tipo de suelo, se encuentra ya impactada por la

urbanización, no habiendo registros de problemas relacionados a esta situación. Dichos suelos son aprovechables, siempre y cuando se tomen las precauciones necesarias en base a una mecánica de suelos específica del predio a desarrollar.

El tipo de suelo *Xerosol* ocupa el 0.18% del suelo en la zona de estudio, tiene por lo general una capa superficial de color claro por el bajo contenido de materia orgánica. Debajo del mismo puede haber un suelo rico en arcillas o simplemente una capa superficial de las mismas.

El *Fluvisol* ocupa el 2.72% del suelo en la zona de estudio, son primordialmente las zonas de ríos y escurrimientos importantes, se caracterizan por estar formados por materiales acarreados por el agua. Son suelos muy poco desarrollados, medianamente profundos y presentan una estructura débil o suelta. Presentan capas alternadas de arena con piedras o gravas redondeadas.

Imagen 4. Mapa de Edafología.



Fuente: Elaboración propia en base a información del INEGI.

II.1.7 SISMOLOGÍA

Aun y cuando el municipio se ubica en una zona no sísmica según el plano de Regionalización sísmica de la República Mexicana del Servicio Sismológico Nacional, es esta misma fuente de información la cual indica que en los últimos 10 años (2006 -2016) se han registrado en el estado de Nuevo León 294 eventos, siendo el de menor intensidad de 1.9 grados (considerado Microsismo) en la escala de Richter y el más intenso de 4.5 grados (Considerado como sismo ligero) en la misma escala con el epicentro a 77 km al Oriente de Cadereyta Jiménez, N.L. y a una profundidad de 15 km.

Según datos de la prensa local el 18 de marzo del 2014 se registró un sismo de 4.2 grados en la escala de Richter, con epicentro a 37 kilómetros al noreste del municipio de Montemorelos. Habitantes de los municipios de San Pedro Garza García, Guadalupe y Apodaca señalaron haber percibido dicho movimiento telúrico.

Imagen 5. Regionalización sísmica de la República Mexicana.



Fuente: Servicio Sismológico Nacional.

II.1.8 APTITUD TERRITORIAL

Considerando el tipo de suelo, las pendientes y las zonas de riesgo hidrometeorológico que se deben de respetar, podemos considerar el que 84.42% de la superficie municipal tiene aptitud territorial para el desarrollo urbano, mientras que el 15.58% debe considerarse áreas de reserva, conservación y /o protección. Estas últimas son las áreas de protección de cauces y el monumento Natural Cerro de la Silla.

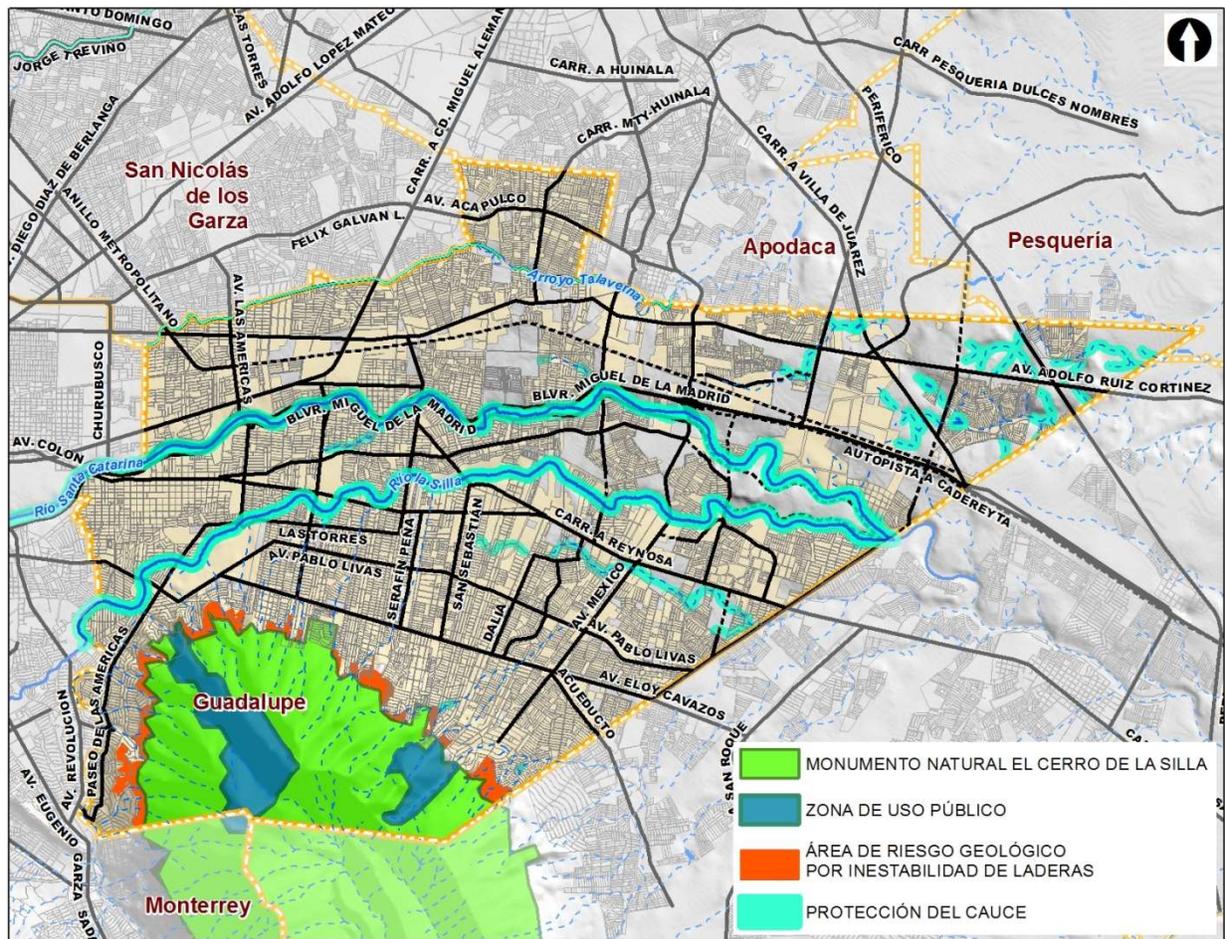
Adicionalmente, existe una franja de terrenos por un total de 133.04 Has., localizada entre la zona urbanizable y el límite del Monumento natural Cerro de la Silla, que, aunque cuenta con las pendientes apropiadas para un esquema de urbanización de baja densidad, quedaron fuera de aprobación en el Plan 2005, debido a los riesgos geológicos por inestabilidad de laderas que representa su vecindad al Cerro de la Silla.

Es importante señalar que en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Guadalupe del Plan 2005-2025 establece en su Artículo 33, fracción 3, lo siguiente:

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

Por lo tanto, dicha zona es considerada actualmente como de Preservación Ecológica por parte del municipio, en este Programa Municipal de Desarrollo Urbano se agrega la información del Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León, en donde señala dicha zona como de Riesgo Geológico por inestabilidad de Laderas.

Imagen 6. Áreas de reserva, conservación y/o protección.



Fuente: Elaboración propia en base al Atlas de riesgos geológico e hidrometeorológico del Estado de Nuevo León y al Programa de Manejo del Monumento Natural Cerro de la Silla.

En relación al Monumento Natural Cerro de la Silla, el Programa de Manejo fue publicado por la SEMARNAT, en septiembre de 2014, señala las Áreas de Uso Público Teleférico – Santa Ana, donde se señalan zonas ya impactadas por el antiguo teleférico y por senderos de excursionistas.

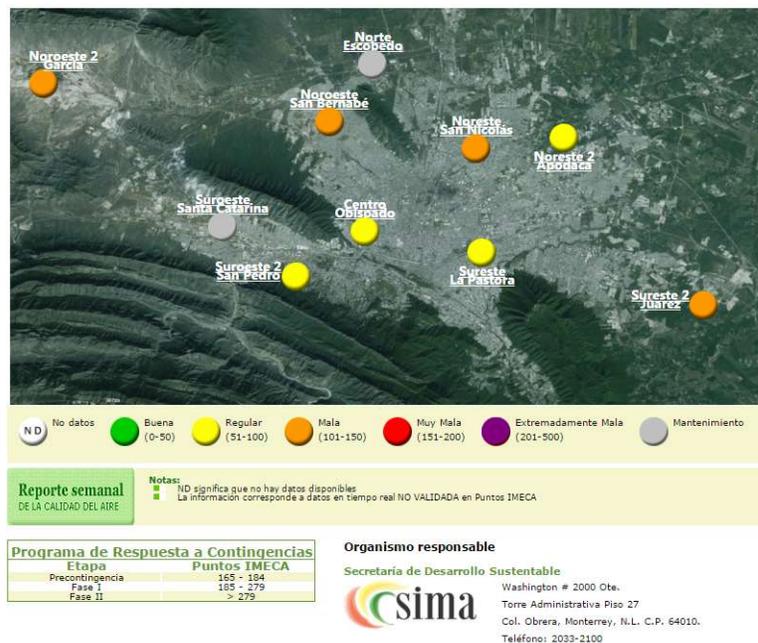
El resto del Monumento Natural aparece como zona de preservación, donde queda prohibida la incorporación de nuevos senderos y actividades turísticas, y se promueve la restauración del ecosistema con el fin de recuperar la conectividad y ecología del paisaje, recuperar las especies en riesgo y restaurar los ecosistemas.

II.1.9 PROBLEMÁTICA AMBIENTAL

En años recientes la problemática de la calidad del aire se ha venido intensificando en toda el AMM, los contaminantes del aire afectan las condiciones atmosféricas provocando reducción de la visibilidad, formación de niebla y precipitación, disminución de la radiación solar y alteración de la temperatura y de la distribución de vientos.

La calidad del Aire en el Área Metropolitana de Monterrey se ve afectada principalmente por las partículas menores a diez micrómetros (PM2.5/PM10) y el ozono (O3), éstos contaminantes constituyen un mayor riesgo a la salud debido a la magnitud de sus concentraciones en el aire y a la alta frecuencia en que estos contaminantes exceden los límites máximos permisibles, además el clima es un factor que influye en la presencia o dispersión de los contaminantes.

Imagen 7. Calidad del aire en el AM de Monterrey.



Fuente: Sistema Integral de Monitoreo Ambiental (Sima), <http://aire.nl.gob.mx/>

El municipio de Guadalupe, cuenta con una estación de monitoreo ambiental ubicada en el Parque la Pastora, aun y cuando el municipio no cuenta con fuentes fijas importantes que produzcan contaminación de este tipo (pedreras, industria contaminante), debido a

los vientos predominantes es común observar que el municipio ha tenido rangos desde nivel bueno hasta nivel malo de contaminación en el aire.

Sobre el tema de contaminación de los ríos, arroyos y cañadas, en el municipio se puede dar el antecedente que el Rio Santa Catarina contuvo durante un tiempo al Parque Lineal Rio Santa Catarina, el cual prestaba un servicio ambiental y de mantenimiento del mismo, hasta el 2010 cuando el huracán Alex termino con dicha obra, desde entonces y a la fecha no se ha renovado dicho parque y al contrario se ha abandonado el rio, dejando sin proteger ni dar mantenimiento al mismo.

Es común observar desperdicios sólidos, bolsas de plástico y otros derivados del mismo en el cauce natural, no existen campañas de cuidado ni mantenimiento en gran medida por haber cerrado los accesos al mismo.

El rio la Silla, cuenta una historia similar, este rio tiene más accesos habilitados en su recorrido por lo que es común observar residuos sólidos en las márgenes del mismo, en gran medida por falta de mantenimiento y de programas de recolección de basura y prevención de la misma.

Después del fenómeno del Alex, en el cauce del rio la Silla, se observaron varias tuberías de drenaje sanitario que quedaron al descubierto, esto presenta un riesgo ambiental en caso de tener fugas en la misma.

Algunos cauces y arroyos del municipio presentan una misma situación en cuanto al abandono y falta de mantenimiento de los mismos.

En el tema de la pérdida de masa vegetal en los dos principales ríos del municipio, esto se da en gran parte después del fenómeno meteorológico del Alex, el cual elimino gran parte de la vegetación de galería en el cauce de ambos ríos.

Esto aunado a la falta de un programa de rehabilitación y mantenimiento de la masa vegetal en ambos cauces ha ocasionado que la masa vegetal no se haya repuesto correctamente.

Estas condiciones han afectado a la fauna, que en algunos casos es endémica en arroyos y corredores riparios de tal manera que muchos de ellos se encuentran en un desequilibrio ecológico.

En las décadas de los 50's y 60's hubo una gran demanda del árbol tipo *ficus elástica*, el cual fue muy popular en fraccionamientos de diversos niveles socioeconómicos en el AMM, sin embargo, dicha especie es considerada como introducida a la flora de la zona y por lo tanto una especie vegetal que no se logró adaptar a las condiciones ambientales.

En el 2011 se registró un descenso importante en la temperatura en la zona, llegando a -4° C ocasionando una pérdida de aproximadamente 6,000 árboles de esta especie vegetal, afectando gravemente las condiciones ecológicas del AMM.

II.1.10 CAPITAL NATURAL/ÁREAS VERDES

Guadalupe aporta una gran cantidad de beneficios naturales al Área Metropolitana de Monterrey (AMM), por lo que es importante conocer y difundir el capital natural de dicho municipio, con el propósito de establecer políticas públicas que conserven, mejoren y mantengan dicho recurso. Mediante la planeación urbana integral sustentable se puede elaborar planes y programas respetando dichos insumos que mitiguen riesgos y amenazas naturales.

Se consideran para el presente capítulo, tres diferentes tipos de "Área Verde", tomando en consideración su accesibilidad, vocación y uso actual.

Estas Áreas verdes se clasifican en:

- Área Verde Urbana, es la que está cubierta con una superficie vegetal con mantenimiento, cuenta con árboles, sistema de riego y está conformada por Plazas Públicas, Plazas Privadas, parques urbanos, camellones con un ancho mínimo de 4 mts, y son accesibles y cuentan con un equipamiento mínimo para su aprovechamiento.

- Área Verde en Ríos y Cauces, son aquellas aledañas a los ríos o cauces, que mantienen un valor ambiental valioso, y aun y cuando algunas no son accesibles, estas proporcionan un valor ambiental importante.
- Área de la Reserva Ecológica Cerro de la Silla, es el área delimitada con coordenadas georreferenciadas propias del Monumento Natural Cerro de la Silla, en dicha zona existe ya un Programa de Manejo para dicha zona.

Si consideramos que la superficie de Área Verde Urbana es de 539.27 ha, y considerando una población de 694,792 habitantes, nos da una cantidad de 7.8 Metros cuadrados de Área Verde Urbana por habitante. La cual es una de las más grandes entre los municipios del Área Metropolitana de Monterrey.

Considerando el Área Verde en Ríos y Cauces, que son 369.44 ha, generan 5.3 metros cuadrados de área verde en ríos y cauces por habitante.

Por otra parte, tomando en consideración el Área del Monumento Natural Cerro de la Silla que cuenta con una superficie de 1,909.66 Ha, generan 27.5 metros cuadrados de área verde de la Reserva Ecológica Cerro de la Silla por habitante.

Tomando en consideración que para este cálculo se tomaron los límites municipales señalados en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de Guadalupe 200 – 2025 y una población de 694,792 habitantes.

La intención de este capítulo es la de calcular el área verde actual en el municipio para monitorear esta, cuidando siempre en mantener, conservar y ampliar en la medida de lo posible dicho capital natural.

Cuadro 3. Cálculo de los diferentes tipos de área verde por habitante.

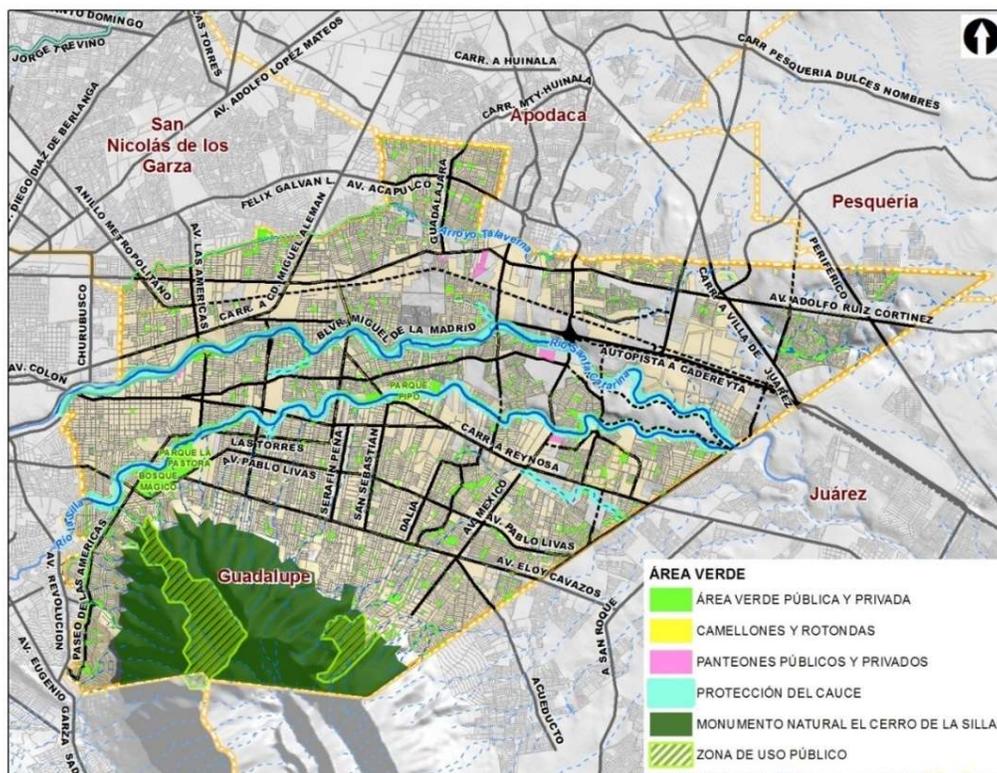
| Área Verde por habitante desglosado | | | |
|-------------------------------------|-----------|------------|--------------------------------|
| Tipo de Área | Área (Ha) | Área (M2) | M2 de Área Verde por Habitante |
| Área Verde Urbana | 539.27 | 5,392,700 | 7.8 |
| Área Verde en Ríos y Cauces | 369.44 | 3,694,400 | 5.3 |
| Monumento Natural Cerro de la Silla | 1,909.66 | 19,096,600 | 27.5 |

* El Área Verde Urbana Incluye: Parques públicos y privados, plazas y camellones.

FUENTE: Elaboración propia en base a información del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de Guadalupe 2005-2025.

Fuente: Elaboración propia en base a información del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de Guadalupe 2005-2025.

Imagen 8. Mapa de Áreas verdes del Municipio de Guadalupe.



Fuente: Elaboración propia en base a información del INEGI (2010) y al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de Guadalupe de 2005-2025.

Cuadro 4. Desglose de Áreas Verdes en el municipio de Guadalupe. Incluye Espacio Público pavimentado.

| Área Verde y Espacio Público | Área (Ha) |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Área Verde (parques públicos y privados así como áreas deportivas públicas) | 539.27 |
| <i>Parque La Pastora</i> | <i>27.02</i> |
| <i>Bosque Mágico</i> | <i>37.18</i> |
| <i>Parque Pipo</i> | <i>2.47</i> |
| Área Verde y áreas deportivas en colonias | 472.6012 |
| Camellones rotondas y área verde en pasos a desnivel | 124.61 |
| Panteones (públicos y privados) | 31.93 |
| Plazas (espacios cívicos sin área verde) | 3.24 |
| Protección de cauces | 369.44 |
| Reserva Ecológica (Cerro de la Silla) | 1640.06 |
| Total | 2,708.56 |

Fuente: Elaboración propia en base a información cartográfica de INEGI y fotografía aérea de Google Earth.

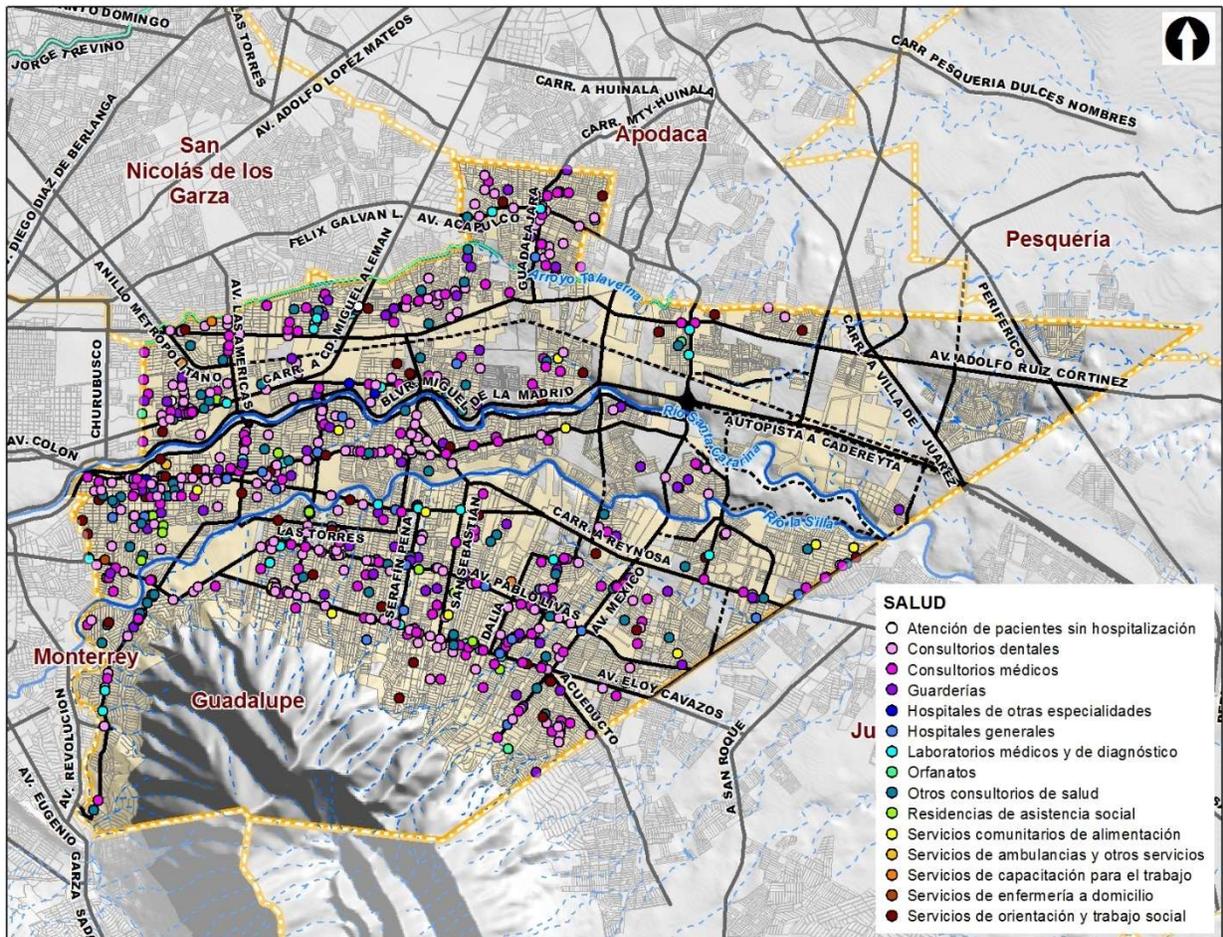
II.2 MEDIO FÍSICO CONSTRUIDO

II.2.1 CONDICIONANTES DEL CRECIMIENTO URBANO

Guadalupe es el segundo municipio más poblado del Área Metropolitana de Monterrey y del Estado de Nuevo León, solo después del municipio de Monterrey. Contaba según el censo INEGI del 2010 con 678,006 habitantes, aunque si consideramos el área urbana señalada en el *Plan de Desarrollo Urbano municipal 2005 - 2025*, la población se incrementa a 694,792, debido a un área que se encuentra en indefinición en cuanto a los límites municipales, con los municipios de Apodaca, Juárez y Pesquería. Este nivel de urbanización le permite contar con un buen número de equipamientos de salud, educativos y recreativos. De esta manera, cuenta con 3 hospitales de especialidades, 2 Centros de atención para pacientes que no requieren hospitalización, 258 centros de

educación preescolar, 253 centros de educación primaria, 84 centros de educación secundaria, 19 centros de educación media superior, 1 centro de educación post bachillerato y 18 centros de educación superior; además de tres grandes parques de importancia metropolitana.

Imagen 9. Mapa de Equipamiento de Salud en el municipio de Guadalupe.



Fuente: Elaboración propia en base a información cartográfica de INEGI y fotografía aérea de Google Earth.

Debido a la ubicación del municipio (oriente de la ZCM), este municipio cuenta con importantes accesos y salidas como lo son la Carretera a Reynosa-Tampico (Eje 22), Av. Las Américas con dirección hacia Carretera Nacional, La Avenida Miguel Alemán que conecta con los municipios periféricos del AMM y por último con la Avenida Constitución hacia el poniente, se conecta con la carretera libre a Saltillo y a la Autopista de cuota a Saltillo.

II.2.2 TRAZA URBANA

La traza del “Fundo Legal” de Guadalupe corresponde a una traza ortogonal, como tradicionalmente se hacía en los centros de población, dicha zona cuenta con vialidades angostas y conforme se aleja de la plaza central, la traza original va cambiando en trazos diagonales o simplemente las vialidades dejan de tener continuidad, en una parte por los trazos no lineales del río Santa Catarina y del río la Silla.

Es común observar la falta de continuidad en vialidades, así como la falta de infraestructura de movilidad en un sentido norte – sur y viceversa.

Se observan algunos fraccionamientos “cerrados” los cuales corresponden a una etapa en años pasados de inseguridad en la región, debido a esto creció la tendencia de construir fraccionamientos bardeados y con acceso controlado, los cuales en muchos casos se convierten en zonas impersonales y alejadas del concepto de ciudad integrada.

II.2.3 TENDENCIAS DEL CRECIMIENTO

El municipio de Guadalupe a inicios del siglo XVIII (1715), uniendo diversas haciendas para formar un Pueblo de Indios. Hasta 1950 el crecimiento de esta zona fue muy limitado, pero se logró constituir un Casco Histórico de 12,610 habitantes.

A partir de la década de 1950 empezaron a darse asentamientos habitacionales al norte del municipio, y un efímero crecimiento alrededor del casco histórico, pero no es sino hasta la década 1960 en que se consolidó la expansión hacia el norte con la aparición de la Colonia Linda Vista y diversas instalaciones industriales y de almacenamiento. Al sur y al oriente del casco histórico se establecen asentamientos irregulares, sin servicios, mismos que generaron una serie de problemáticas en materia de vialidad y escurrimiento de aguas pluviales provenientes del cerro de la Silla.

En los años 1970, surge también el sector la Silla de la Colonia Contry, mientras que se fortalece la tendencia popular en las zonas sur y oriente del municipio.

En la década de los ochenta, con una población de 370,908 habitantes en el municipio se consideraba un municipio dormitorio, porque carecía prácticamente de lugares de empleo. La construcción de la línea Número 1 del Metro, estuvo orientada a procurar una mejor comunicación entre la población trabajadores y las áreas industriales localizados al norte de Monterrey y San Nicolás de los Garza.

Finalmente, durante la década de 1990 se logró impulsar el desarrollo industrial del municipio, tanto a lo largo de la avenida Ruiz Cortines, como de la avenida Benito Juárez y la Prolongación de las Avenidas Constitución, en el Blvd. Miguel de la Madrid. Esto trajo un mejor equilibrio en el municipio.

A partir del año 2000, las reservas territoriales que quedaban disponibles al oriente y al sur del municipio, fueron pobladas por fraccionamientos formales, primero de vivienda de Interés social, pero progresivamente pasaron a ser de vivienda Medida, e incluso Residencial, en la zona cerca de la colonia Contry la Silla.

En la actualidad, las únicas reservas territoriales importantes se localizan al norte del municipio.

II.2.4 DEMOGRAFÍA

Después de alcanzar tasas de crecimiento demográfico extraordinarias durante el período comprendido entre 1950 y 1980, el municipio de Guadalupe empezó a bajar su ritmo de crecimiento a partir del censo de 1990, y ya en el siglo XXI su tendencia más bien ha sido hacia el estancamiento.

Esto lo podemos observar con claridad en el cuadro a continuación, donde se muestra que entre 1960 y 1970 creció al 15.38% anual, con una población eminentemente de bajo ingreso, en vivienda de autoconstrucción, lo que ha llevó en su momento a considerar al municipio una ciudad dormitorio. Fue este el origen de las zonas marginadas y polígonos de pobreza que aún subsistente en el municipio.

Sin embargo, a partir de 1990 el municipio empezó a frenar esa tendencia anárquica, y a edificarse vivienda de mayor valor, primero de interés social, y en la actualidad Media y Media Residencial; como veremos con detalle más adelante.

Pero a la par se frenó el crecimiento demográfico, e incluso inició la disminución poblacional en sus zonas más antiguas, lo que motiva en la actualidad el proponer estrategias de regeneración específicas.

Cuadro 5. Evolución Demográfica Histórica.

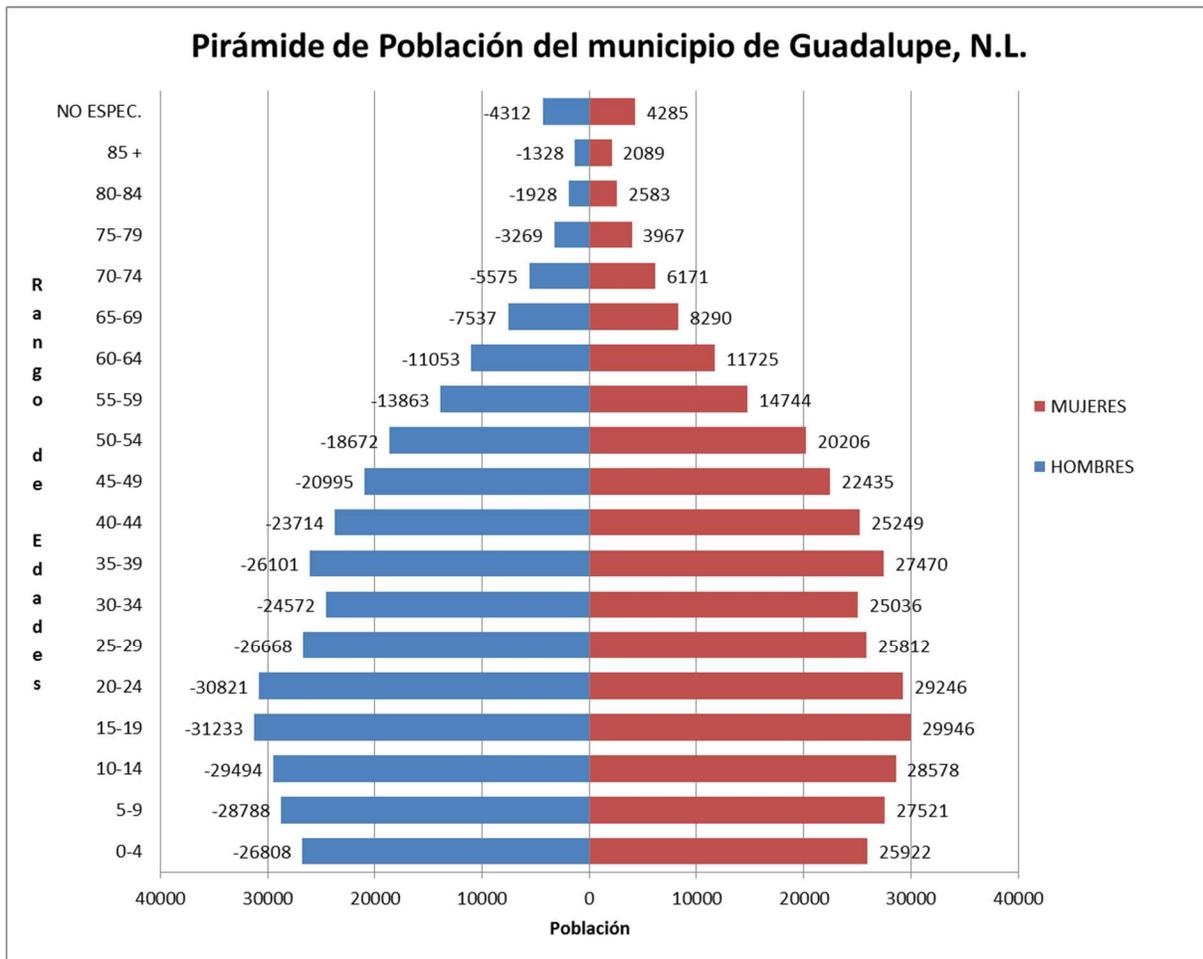
| CENSO/ CONTEO AÑO | POBLACIÓN | VIVIENDA | HABITANTES POR VIVIENDA | TASA DE CRECIMIENTO POBLACIONAL | TASA DE CRECIMIENTO DE LA VIVIENDA |
|-------------------------|-----------|----------|-------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------|
| 1900 | 1,602 | | | | |
| 1910 | 1,607 | | | 0.03% | |
| 1921 | 2,596 | | | 4.46% | |
| 1930 | 3,174 | | | 2.26% | |
| 1940 | 4,391 | | | 3.30% | |
| 1950 | 12,610 | 2,491 | 5.06 | 11.13% | |
| 1960 | 38,233 | | | 11.73% | |
| 1970 | 159,930 | | | 15.38% | |
| 1980 | 370,908 | 63,453 | 5.85 | 8.78% | |
| 1990 | 535,560 | 106,929 | 5.01 | 3.74% | 5.36% |
| 2000 | 670,162 | 148,712 | 4.51 | 2.27% | 3.35% |
| 2005 | 691,931 | 162,007 | 4.27 | 0.64% | 1.73% |
| 2010 * | 694,792 | 201,807 | 3.44 | 0.08% | 4.49% |

* NOTA: Incluye toda la población comprendida en el Plan de Desarrollo Urbano Vigente

Fuente: Censos de Población y Vivienda 1900 a 2010.

Como observamos en la gráfica de la pirámide poblacional, aunque Guadalupe sigue teniendo una importante población infantil, esta va a la baja, mostrándose un crecimiento más abultado en la zona de personas jóvenes y adultas. Esto es una muestra del proceso de envejecimiento de la población promedio, el cual varía según cada distrito de la ciudad, como veremos en el análisis distrital.

Imagen 10. Grafica de la Pirámide Poblacional del Municipio de Guadalupe, N.L.



Fuente: Elaboración propia en base al censo poblacional 2010 (INEGI)

II.2.5 USO DEL SUELO

Guadalupe cuenta con un área total estimada en 13,250.99 hectáreas, con base en el Plan de Desarrollo Urbano 2005 - 2025, que incluye la zona en revisión de límites correspondiente a los municipios de Apodaca, Pesquería y Juárez. De ellas, 10,838.85 es urbanizable, equivalente al 83.2% del municipio, y el resto es área de protección por el Cerro de la Silla (1,909.66 has), de Conservación de cauces en los ríos y arroyos que atraviesan el municipio (369.44 Has.) y área no urbanizable por riesgo de deslizamiento de laderas (133.04 Has.), equivalentes al 16.7% del área municipal.

**Cuadro 6. Usos del suelo Actual, límites municipales según Plan de Desarrollo Urbano
Guadalupe 2005 - 2025.**

| USO / DESTINO | ÁREA (Ha) | PORCENTAJES RELATIVOS | PORCENTAJE DEL TOTAL |
|--------------------------------------------|------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Habitacional Unifamiliar | 3,065.42 | 48.7% | |
| Habitacional Multifamiliar | 8.85 | 0.1% | |
| Mixto | 361.57 | 5.7% | |
| Comercio | 367.93 | 5.8% | |
| Comercio de combustibles | 13.17 | 0.2% | |
| Servicios | 46.97 | 0.7% | |
| Equipamiento | 351.24 | 5.6% | |
| Equipamiento Deportivo | 46.00 | 0.7% | |
| Instalaciones Religiosas | 11.97 | 0.2% | |
| Industria | 1,357.02 | 21.6% | |
| Área verde | 618.73 | 9.8% | |
| Cementerios | 34.23 | 0.5% | |
| Pequeños baldíos interiores | 13.30 | 0.2% | |
| SUBTOTAL SUELO URBANIZADO | 6,296.40 | 100.0% | 47.5% |
| Calles y Avenidas | 2,435.79 | 27.9% | |
| ÁREA URBANIZADA TOTAL | 8,732.19 | 72.1% | 65.9% |
| Grandes Baldíos | 2,106.66 | 19.4% | |
| SUBTOTAL ÁREA URBANIZABLE TOTAL | 10,838.85 | 100.0% | 81.8% |
| Predios señalados con riesgo geológico * | 133.04 | 2.1% | 1.0% |
| Conservación / Protección de Cauces y Ríos | 369.44 | 2.8% | 2.8% |
| Monumento Natural Cerro de la Silla ** | 1,909.66 | 14.4% | 14.4% |
| TOTAL ÁREA MUNICIPAL | 13,250.99 | 100.0% | 100.0% |

* Información obtenida del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León

** El área corresponde solo a la parte del Municipio de Guadalupe.

Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano Guadalupe 2005 – 2025 y a levantamiento de usos de suelo.

En lo referente a la zona urbanizable ya construida, cabe señalar que una de las características importantes del uso del suelo en el municipio de Guadalupe es su mezcla. Con excepción de algunas colonias de nivel económico alto, como Contry y Linda Vista, la mayor parte del municipio se caracteriza por la mezcla de usos de suelo, donde se combinan unifamiliar, comercial y equipamiento, y en algunos casos usos incluso usos industriales ligeros. Esto queda claro en el mapa a continuación.

Entre los usos de suelo existentes, se destaca que el 48.7% es para vivienda unifamiliar, más 0.1% de usos multifamiliar, que da un total de 48.8% de uso asociado a la vivienda.

Se destacan dos corredores industriales, uno a lo largo de la avenida Ruiz Cortines, y el otro al largo de la avenida Juárez; además de varias zonas de uso mixto abiertamente impulsados, como son el centro tradicional y varias zonas populares vecinas al cerro de la Silla. Las grandes zonas industriales construidas industria representan el 21.6% del área ya edificada.

El equipamiento comercial y los usos mixtos, con comercio y vivienda, representan respectivamente el 5.8% y 5.7%, para un total de 11.5% cifra bastante elevada en términos relativos; pues los usos mixtos de casa habitación con un pequeño comercio o uso de servicios de barrio al frente son muy abundantes. En cambio, el sector servicios se muestra bajo, con solo 0.7% y el comercio de combustibles 0.2%.

Por el lado de los equipamientos diversos tenemos 5.6% de equipamientos públicos, 0.7% deportivos y 0.2% religiosos. Las áreas verdes urbanizadas, representa el 5.6% del área total edificada.

Finalmente, indiquemos que el municipio de Guadalupe cuenta con reservas territoriales importantes, del orden de 2,106.66 has., equivalentes al 19.4% del área urbanizable total. Aunque desgraciadamente, una parte considerable y estas se localiza en un polígono sujeto a revisión de límites entre los municipios de Guadalupe, Apodaca, Juárez y Pesquería.

Como un ejercicio para poder observar la diferencia que ocasiona el tema de límites municipales se agrega la tabla de usos de suelo actual, pero utilizando los límites del INEGI (*Ver cuadro 6*).

Cuadro 7. Usos del suelo Actual, limite municipales según INEGI.

| USO / DESTINO | ÁREA (Ha) | PORCENTAJES RELATIVOS | PORCENTAJE DEL TOTAL |
|--------------------------------------------|------------------|-----------------------|----------------------|
| Habitacional Unifamiliar | 2,869.69 | 48.0% | |
| Habitacional Multifamiliar | 8.85 | 0.1% | |
| Mixto | 361.57 | 6.1% | |
| Comercio | 359.59 | 6.0% | |
| Comercio de combustibles | 11.04 | 0.2% | |
| Servicios | 46.97 | 0.8% | |
| Equipamiento | 334.87 | 5.6% | |
| Equipamiento Deportivo | 46.00 | 0.8% | |
| Instalaciones Religiosas | 11.97 | 0.2% | |
| Industria | 1,306.69 | 21.9% | |
| Área verde | 571.55 | 9.6% | |
| Cementerios | 34.23 | 0.6% | |
| Pequeños baldíos interiores | 13.20 | 0.2% | |
| SUBTOTAL SUELO URBANIZADO | 5,976.24 | 100.0% | 49.9% |
| Calles y Avenidas | 2,223.74 | 27.1% | |
| ÁREA URBANIZADA TOTAL | 8,199.97 | 72.9% | 68.5% |
| Grandes Baldíos | 1,414.98 | 14.7% | |
| SUBTOTAL ÁREA URBANIZABLE TOTAL | 9,614.96 | 100.0% | 80.3% |
| Predios señalados con riesgo geológico * | 130.32 | 2.2% | 1.1% |
| Conservación / Protección de Cauces y Ríos | 368.77 | 3.1% | 3.1% |
| Monumento Natural Cerro de la Silla ** | 1,858.42 | 15.5% | 15.5% |
| TOTAL ÁREA MUNICIPAL | 11,972.46 | 100.0% | 100.0% |

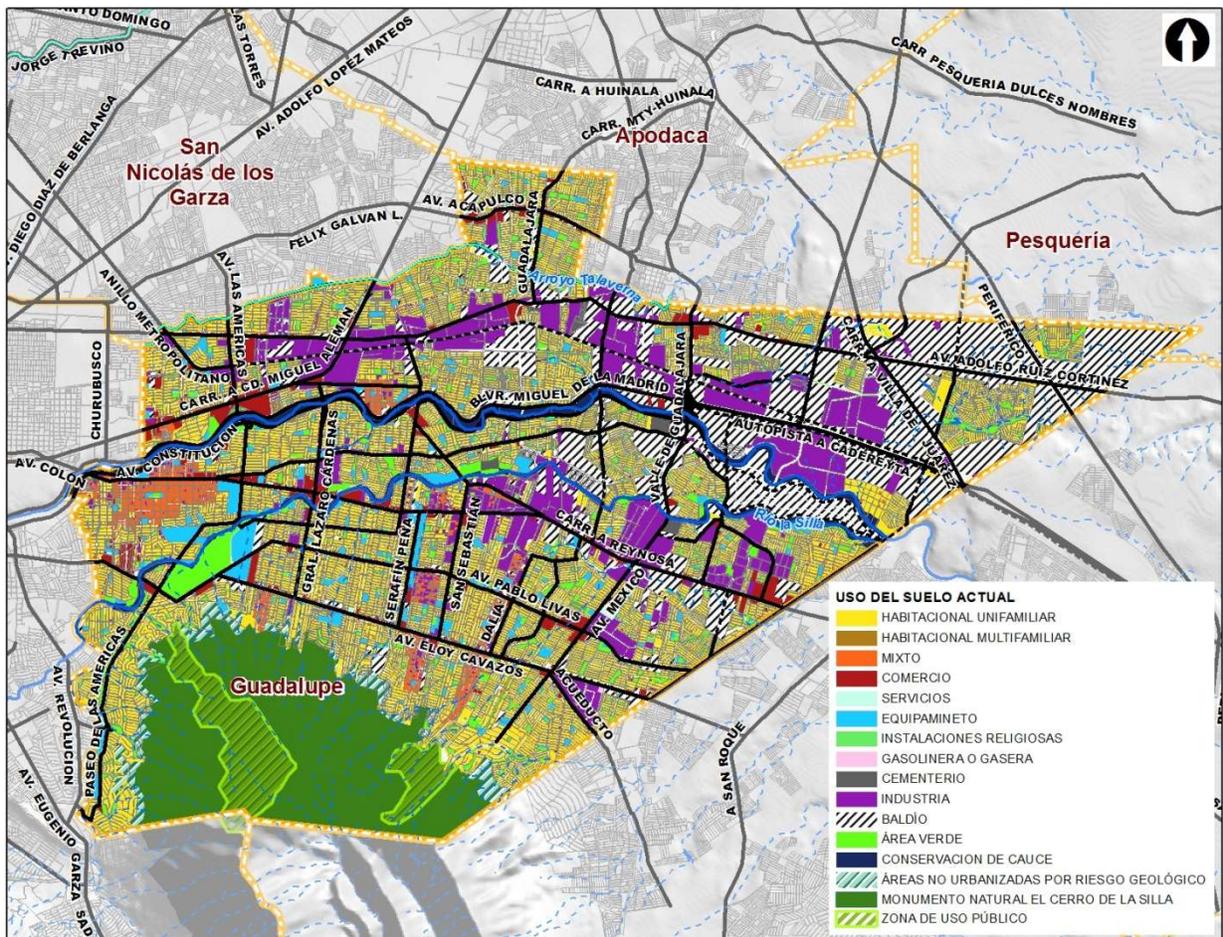
* Información obtenida del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León

** El área corresponde solo a la parte del Municipio de Guadalupe.

Fuente: Elaboración propia en base al INEGI.

En este ejercicio se puede observar como la vivienda unifamiliar (48.0%) sigue siendo el uso predominante en toda la extensión del municipio, siguiendo el uso industrial (21.9%), posteriormente, le sigue el destino de Áreas Verdes (9.6%) seguidos por los usos mixtos (6.1%) y comerciales (6.0%). Lo que si disminuye significativamente son los llamados Grandes Baldíos de 2,106.66 ha disminuye a 1,414.98 ha.

Imagen 11. Mapa del Uso del Suelo Actual del Municipio de Guadalupe



Fuente: Elaboración propia en base a levantamiento de usos de suelo.

II.2.6 INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS.

II.2.6.1 SERVICIOS PÚBLICOS

Los servicios públicos son el conjunto de actividades y prestaciones permitidas, reservadas y exigidas a las administraciones públicas definidas por la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos, y que tienen como finalidad satisfacer necesidades básicas de los habitantes.

Si en su origen Guadalupe fue un municipio poblado por gente de nivel económico bajo, con el paso del tiempo se ha venido diversificando. Gracias a ello, y a la labor de regularización por parte de diferentes administraciones municipales, la cobertura de

servicios públicos es actualmente del 96.4% en agua potable, 97.7% en drenaje sanitario y 98.5% en energía eléctrica.

Cuadro 8. Disponibilidad de servicios en la Vivienda.

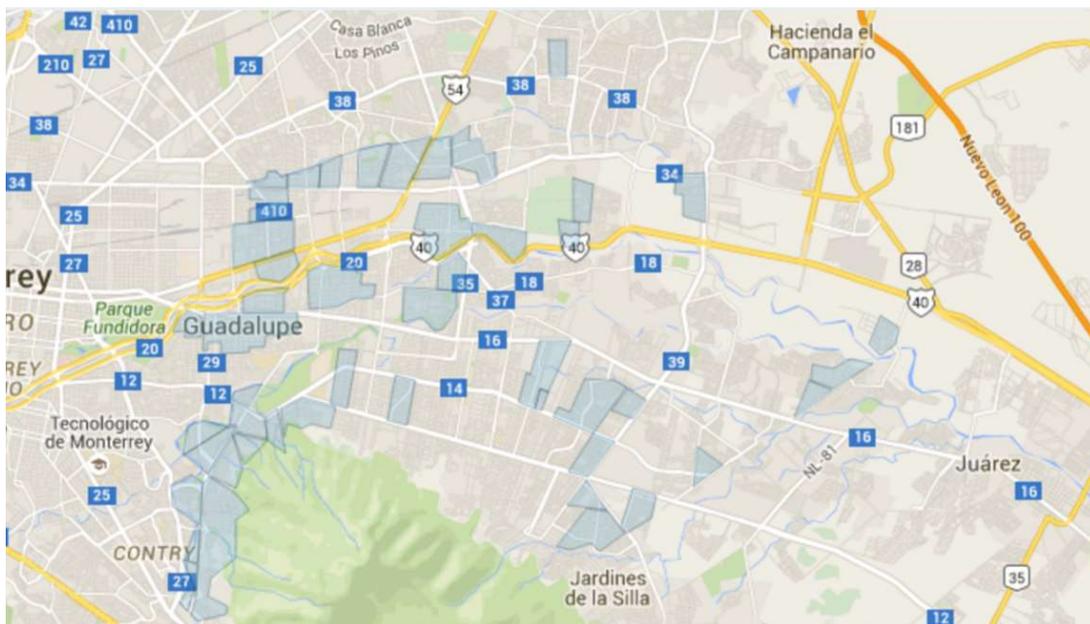
| Disponibilidad de Servicios en la Vivienda | |
|--------------------------------------------|-------|
| Agua entubada y dentro de la vivienda | 96.4% |
| Drenaje | 97.7% |
| Servicio Sanitario | 98.1% |
| Electricidad | 98.5% |

Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2010 (INEGI).

En cuanto al servicio de Gas Natural el municipio cuenta con disponibilidad de parte de la empresa Gas Natural Fenosa en 49 colonias de las 611 registradas en el municipio, proporcionando el servicio de gas entubado, para uso doméstico.

Sin embargo, existen zonas del municipio que todavía no cuentan con este servicio, para estas zonas es común el uso doméstico del Gas L.P.

Imagen 12. Mapa de zonas con disponibilidad de Gas Natural del Municipio de Guadalupe



Fuente: Página electrónica de la empresa Gas Natural Fenosa (<http://www.gasnaturalfenosa.com.mx>).

El municipio actualmente cuenta con aproximadamente 50,800 luminarias en todo el municipio de luz amarilla, con un nivel de servicio aceptable. Sin embargo, en la actual administración se inició con un programa para cambiar la tecnología de luz amarilla a iluminación LED de luz blanca, comenzando con 12,000 luminarias.

En cuanto al nivel de calidad de pavimentos es un tema Metropolitano que por muchos años se postergo tanto que en años pasados el problema de baches y mala calidad en pavimentos se ha venido incrementando.

La actual administración municipal 2016-2018 estableció un programa que continuo de bacheo que prevé mitigar el déficit de reportes realizados en este rublo.

Referente al manejo de aguas pluviales es importante señalar que en el municipio cuenta con infraestructura pluvial que contiene las bajadas pluviales del Cerro de la Silla, y estos a su vez se unen con los dos ríos que cruzan al municipio.

II.2.6.2 CEMENTERIOS

Guadalupe cuenta con 4 cementerios públicos y con 3 privados:

- Panteón Municipal De la Paz,
- Panteón Municipal Las Huertas,
- Panteón Municipal Las Escobas,
- Panteón Municipal Guadalupe No. 1,
- Panteón Valle de la Tranquilidad,
- Parque Funeral Jardines de San Miguel 1° sector,
- Parque Funeral Monte de los Olivos.

II.2.6.3 INFRAESTRUCTURA

Se define como infraestructura a las instalaciones físicas de servicios públicos o privados que permiten la distribución o suministro de los mismos, entre los que se encuentran los de agua, drenaje, energía eléctrica, gas, servicios de voz y datos, entre otros.

Se puede clasificar a la infraestructura en dos:

- Infraestructura para la movilidad que son las vías públicas, sistemas de transporte e instalaciones que sirven para que se hagan posible los desplazamientos de bienes y personas, necesarios para el desarrollo de las actividades en un centro de población o parte de él.
- Infraestructura urbana que son las redes y sistemas de tuberías, ductos, canales, cables y obras complementarias necesarias para la distribución y suministro de agua potable y sus tomas domiciliarias, energía eléctrica, alumbrado público, el desalojo del drenaje sanitario de las edificaciones y el desalojo del drenaje pluvial de un centro de población o parte de él.

Tradicionalmente en el municipio alguna parte de la infraestructura son elevados (energía eléctrica, sistema de voz y datos, cablevisión), lo cual ha venido ocasionando una mala imagen por la falta de mantenimiento en las mismas, además existe un riesgo latente por el exceso de cableado, postes y otros elementos que ocupan la vía pública.

II.2.7 VIVIENDA

El Municipio de Guadalupe cuenta con 201,807 viviendas, según información del Censo de Población del INEGI del 2010. La mayor parte de ellas fueron edificadas antes del año 2010.

Conforme al análisis cartográfico e información histórica de URBIDATA de 1993 a 2015, sobre apertura de fraccionamientos nuevos en el municipio, se han urbanizado 1,362.09 ha de vivienda nueva formal; de las cuales 542.23 ha (equivalentes al 39%) son de vivienda de interés social, 470.71 ha (equivalentes al 34%) son de vivienda media

económica, 330.22 ha (equivalentes al 24%) son de vivienda media, 27.49 ha (equivalentes al 2%) son de vivienda media residencial y 5.44 ha (equivalentes al 0.4%) son de vivienda residencial.

Al respecto resulta interesante observar una progresiva evolución dentro del municipio a partir de la vivienda progresiva informal que prevaleció en las décadas de 1960, 70 y 80 hacia la vivienda formal en fraccionamientos con servicios y vivienda terminada. Así mismo dentro de esta categoría de fraccionamientos con servicios podemos observar (Ver Cuadro 7) una evolución de la vivienda de interés social a la vivienda media económica y finalmente a la vivienda media en la mayor parte del municipio. La vivienda media residencial y residencial solo está presente de manera limitada al sur del municipio en el área contigua al sector Contry- Tecnológico.

Estas tendencias nos indican que en fechas recientes el municipio se ha convertido en una zona consolidada y atractiva para los sectores medios y medios altos de la población lo cual constituye un factor importante a considerar en este programa municipal de desarrollo urbano.

Cuadro 9. Evolución histórica de la construcción de fraccionamientos de vivienda nueva.

| AÑO DE INICIO | INTERÉS SOCIAL | MEDIA ECONÓMICA | MEDIA MEDIA | MEDIA RESIDENCIAL | MEDIA RESIDENCIAL | TOTAL ANUAL |
|----------------------|-----------------------|------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------|
| 1993 | 27.10 | 13.38 | | | | 40.48 |
| 1994 | | | | | | 0 |
| 1995 | 5.68 | | | | | 5.68 |
| 1996 | 10.87 | | | | | 10.87 |
| 1997 | 40.70 | | 23.83 | | | 64.53 |
| 1998 | | | | | | 0 |
| 1999 | 45.01 | 77.61 | 10.85 | 17.37 | | 150.84 |
| 2000 | 75.53 | | | | | 75.53 |
| 2001 | 13.79 | 96.29 | 90.46 | | | 200.54 |
| 2002 | 88.40 | 10.6 | 25.48 | | | 124.48 |
| 2003 | 28.56 | 30.36 | 7.05 | | | 65.97 |
| 2004 | | 8.58 | 6.09 | 4.41 | | 19.08 |
| 2005 | 1.79 | | 56.32 | | | 58.11 |
| 2006 | 31.85 | 55.57 | 73.72 | 0.93 | | 162.07 |
| 2007 | | 41.53 | 25.54 | | 3.8 | 70.87 |
| 2008 | | 26.23 | 4.86 | 4.78 | | 35.87 |
| 2009 | | 4.17 | | | | 4.17 |
| 2010 | | 6.72 | | | | 6.72 |
| 2011 | 165.75 | 39.93 | 1.38 | | | 207.06 |
| 2012 | 7.20 | 33.5 | | | | 40.7 |
| 2013 | | 1.05 | 3.15 | | | 4.2 |
| 2014 | | 14.44 | 1.49 | | 1.64 | 17.57 |
| 2015 | | 10.75 | | | | 10.75 |
| SUMA | 542.23 | 470.71 | 330.22 | 27.49 | 5.44 | 1,376.09 |
| PORCENTAJE | 39% | 34% | 24% | 2.0% | 0.4% | 100% |

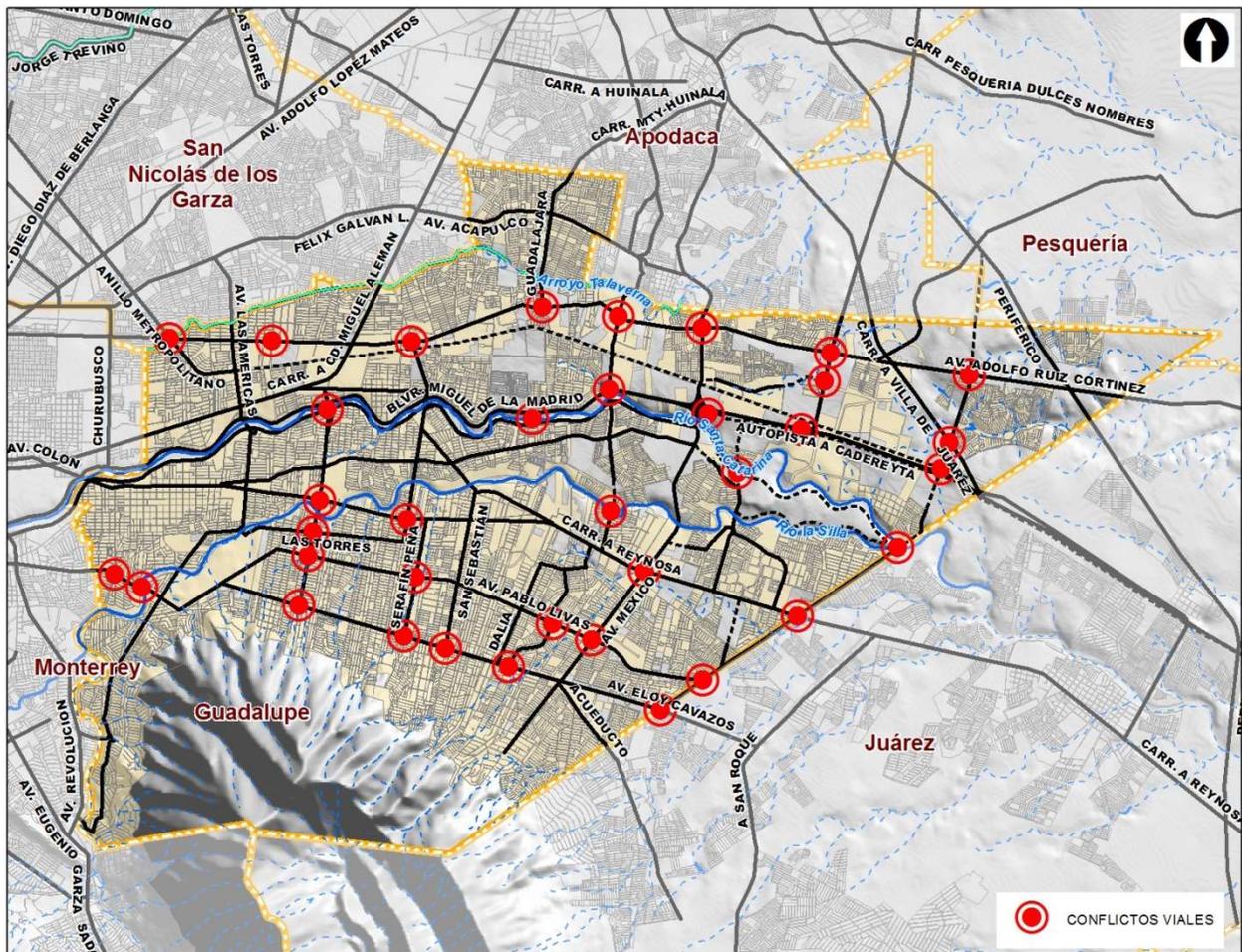
Fuente: Análisis estadístico cartográfico en base a información de URBIDAT A y fotografía aérea de Google Maps

Fuente: Análisis estadístico cartográfico en base a información de URBIDATA y fotografía aérea de Google Earth 1993-2015.

II.2.8 MOVILIDAD

Siendo un municipio con gran actividad económica, con grandes equipamientos metropolitanos y con salidas/entradas regionales, es importante señalar que Guadalupe, tiene una fuerte red de transporte y vialidad.

Imagen 14. Mapa de Conflictos Viales en el Municipio de Guadalupe.



Fuente: Elaboración propia en base a información del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de Guadalupe de 2005-2025.

Es de los pocos municipios metropolitanos que cuentan con red de Metro, ECOVÍA y Transmetro.

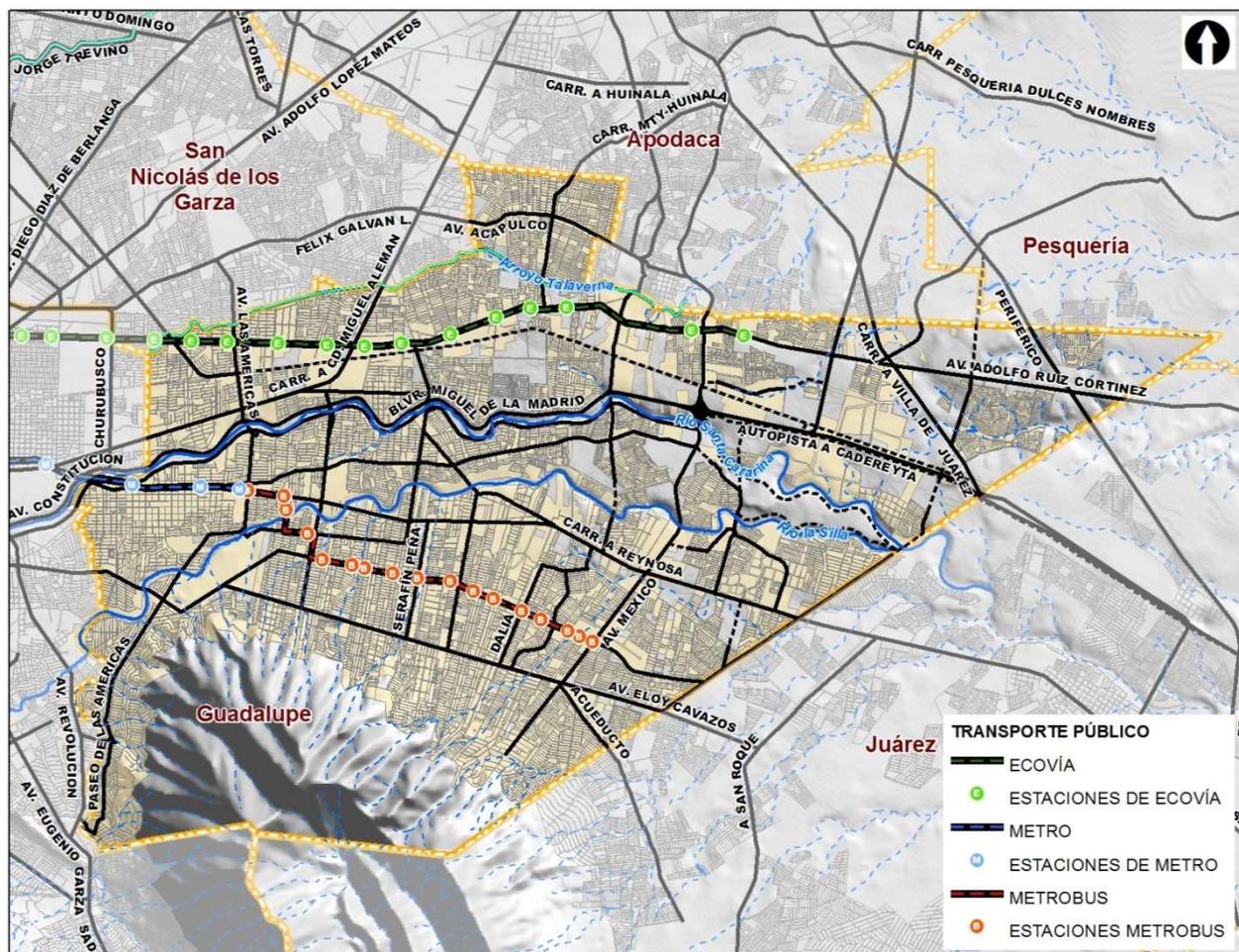
Además, cuenta actualmente con 118 rutas de transporte público (Ver Imagen 15)

Cuadro 10. Sistemas de Transporte Público en el Municipio de Guadalupe.

| Sistemas de Transporte Público | | |
|--------------------------------|----------------|----------------------|
| Tipo de Servicio | Distancia (Km) | Número de Estaciones |
| METRO | 2.62 | 3 |
| Transmetro | 15.60 | 24 |
| METROBÚS | 7.63 | 12 |
| ECOVÍA | 10.53 | 12 |

Fuente: Elaboración propia en base a información del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de Guadalupe 2005-2025.

Imagen 15. Mapa de líneas de Transporte Público Masivo en el Municipio de Guadalupe.



Fuente: Elaboración propia en base a información y al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de Guadalupe de 2005-2025.

- Señalización,
- Nivelado,
- Acabados,
- Mobiliario.

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

Buen Estado:

Medidas correctas, sin deterioro, materiales y superficies homogéneas, arborizada, buena iluminación, sin contaminación visual, cableado subterráneo, señalización horizontal conforme a normas para personas con discapacidad, rampas en cruces.

Regular:

Con deficiencias leves, pero utilizable.

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

Mal Estado:

Con deficiencias en materiales, homogeneidad de superficie, acabados, arborización, Fallas significativas en todos los aspectos evaluados, entre otros.

Sin Banqueta:

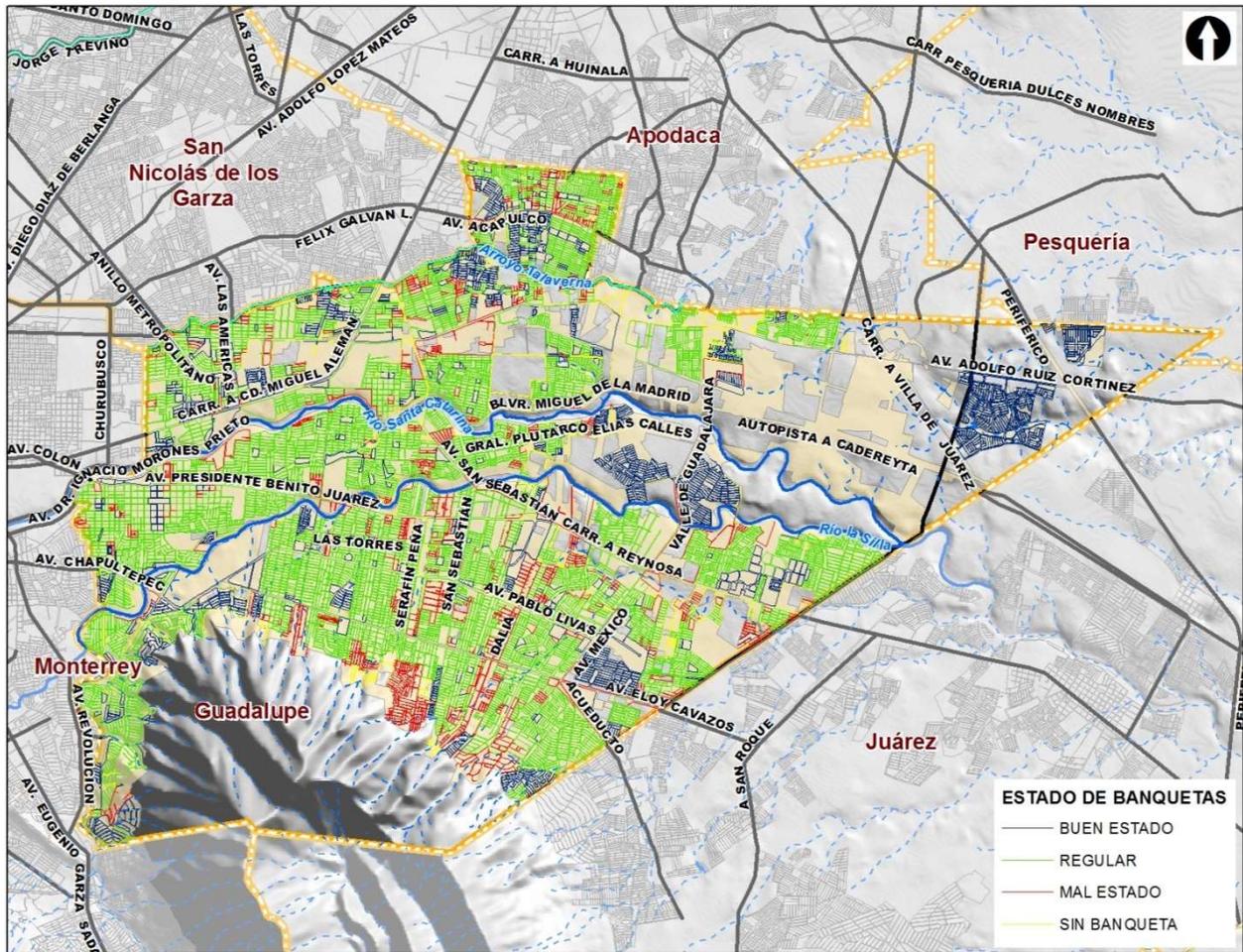
Muy deficiente; no hay banqueta o se considera inservible.

Cuadro 11. Estado que guardan las banquetas en el municipio.

| DISTRITO | | BUEN ESTADO (KM) | REGULAR (KM) | MAL ESTADO (KM) | SIN BANQUETA (KM) | TOTAL | BUEN ESTADO (KM) | REGULAR (KM) | MAL ESTADO (KM) | SIN BANQUETA (KM) | TOTAL |
|--------------|------------------------|------------------|-----------------|-----------------|-------------------|-----------------|------------------|--------------|-----------------|-------------------|-------------|
| Distrito 1 | CENTRO - LINDA VISTA | 84.61 | 365.62 | 37.95 | 10.31 | 498.50 | 17% | 73% | 8% | 2% | 100% |
| Distrito 2 | NORTE ORIENTE | 213.40 | 370.04 | 68.05 | 43.15 | 694.64 | 31% | 53% | 10% | 6% | 100% |
| Distrito 3 | CERRO DE LA SILLA SUR | 60.21 | 119.37 | 6.45 | 12.27 | 198.31 | 30% | 60% | 3% | 6% | 100% |
| Distrito 4 | CERRO DE LA SILLA OTE. | 36.79 | 225.77 | 99.93 | 14.00 | 376.50 | 10% | 60% | 27% | 4% | 100% |
| Distrito 5 | CENTRO ORIENTE | 109.95 | 759.51 | 126.94 | 39.75 | 1,036.15 | 11% | 73% | 12% | 4% | 100% |
| Distrito 6 | NORTE | 118.31 | 40.98 | 1.00 | 10.74 | 171.02 | 69% | 24% | 1% | 6% | 100% |
| TOTAL | | 623.27 | 1,881.30 | 340.33 | 130.23 | 2,975.12 | 21% | 63% | 11% | 4% | 100% |
| Distrito 1 | CENTRO - LINDA VISTA | 14% | 19% | 11% | 8% | 17% | | | | | |
| Distrito 2 | NORTE ORIENTE | 34% | 20% | 20% | 33% | 23% | | | | | |
| Distrito 3 | CERRO DE LA SILLA SUR | 10% | 6% | 2% | 9% | 7% | | | | | |
| Distrito 4 | CERRO DE LA SILLA OTE. | 6% | 12% | 29% | 11% | 13% | | | | | |
| Distrito 5 | CENTRO ORIENTE | 18% | 40% | 37% | 31% | 35% | | | | | |
| Distrito 6 | NORTE | 19% | 2% | 0% | 8% | 6% | | | | | |
| TOTAL | | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | | | | | |

Fuente: Elaboración propia en base a levantamiento satelital y trabajo de campo.

Imagen 17. Mapa de estado que guardan las banquetas en el Municipio de Guadalupe.

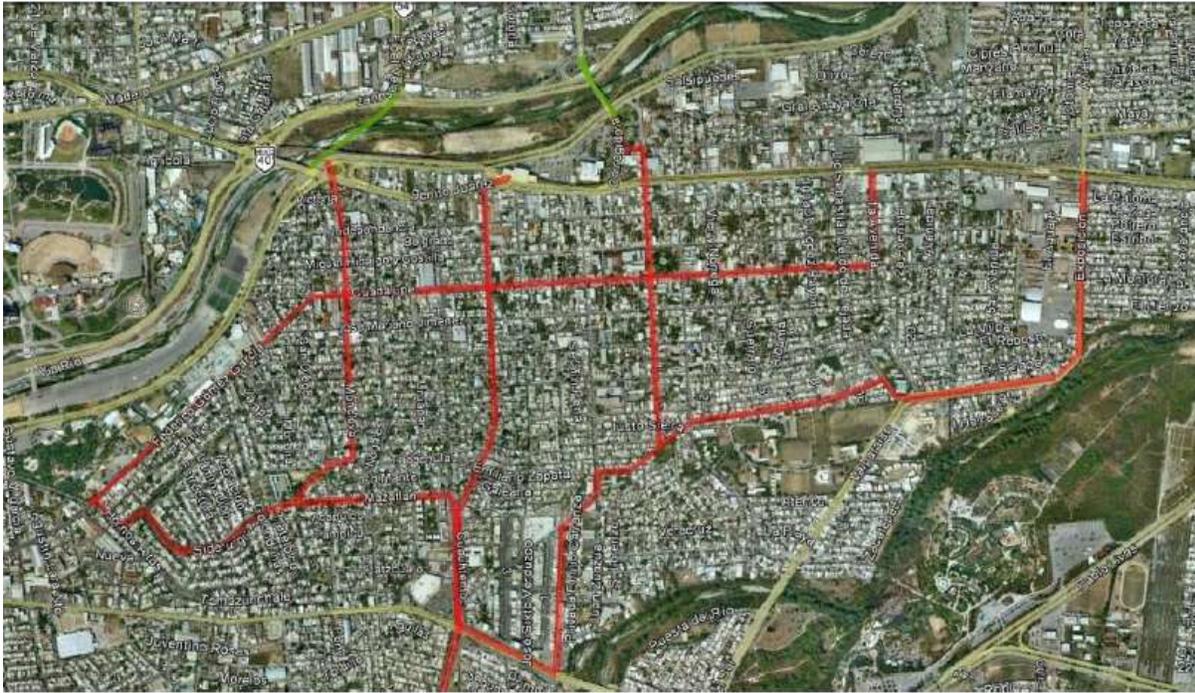


Fuente: Elaboración propia en base a levantamiento satelital y trabajo de campo.

Otro aspecto de la movilidad no motorizada, es el uso y aprovechamiento de las bicicletas, para ello se tomó en consideración el BICIPLAN, documento elaborado por la empresa IDOM en el año 2014, más sin embargo a la fecha, dicho programa no ha sido publicado o se han realizado las acciones recomendadas por ese estudio.

La propuesta del BICIPLAN para el municipio de Guadalupe, adicionales a las propuestas realizadas por la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, se propuso el diseño de una red ciclista que permitiría dar respuesta a las necesidades de movilidad en bicicleta de todo el municipio. Para ello se estableció un esquema de circulación anular por medio de las calles Exposición, Las Torres, Valparaíso, José María Arteaga y Mazatlán y se establece un eje Este - Oeste intermedio a través de la calle Guadalupe y Federico Gómez García.

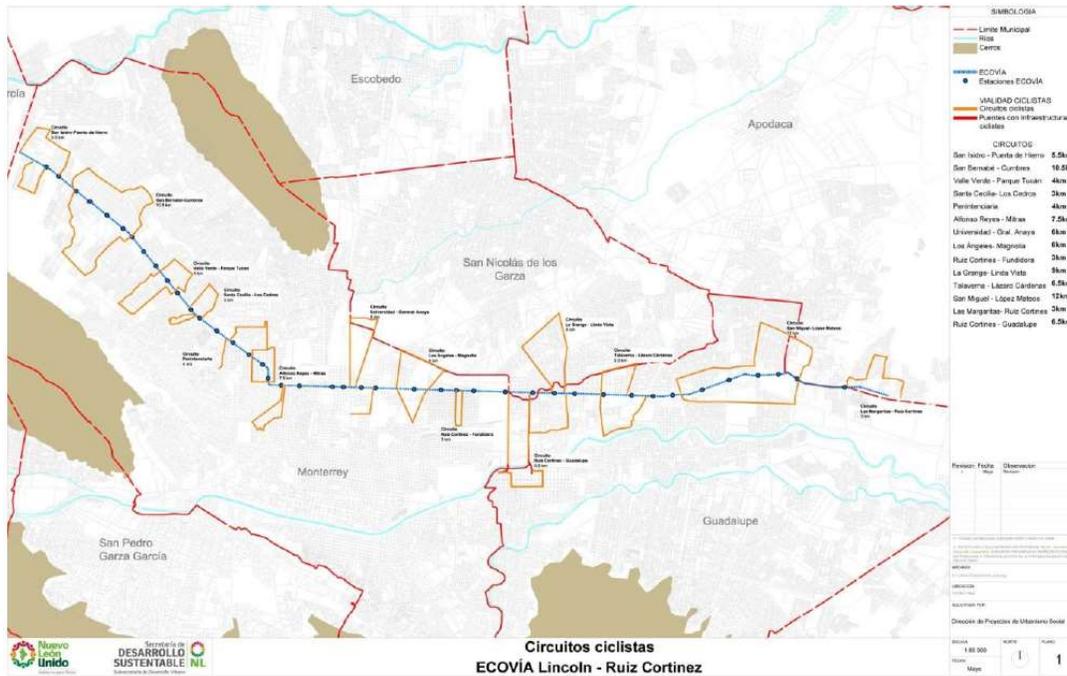
Imagen 18. Red de ciclovías propuestas para el municipio de Guadalupe, por la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León.



Fuente: BICIPLAN para el Área Metropolitana de Monterrey (2014), en base a información de la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León.

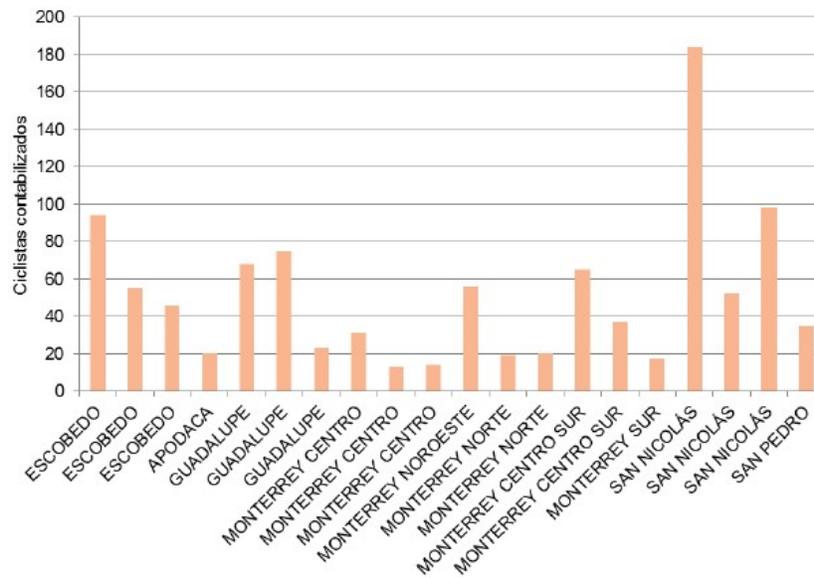
Otra propuesta realizada también por la Secretaria de Desarrollo Sustentable, del Estado de Nuevo León, propuso la creación de circuitos ciclistas que posibilitaran la alimentación a ECOVÍA. Sin embargo, dicha propuesta de estos no ha sido implementada.

Imagen 19. Red de circuitos ciclistas propuestos, complementarios a la ECOVÍA.



Fuente: BICIPLAN para el Área Metropolitana de Monterrey (2014), en base a información de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León.

Imagen 20. Conteo de ciclistas por fuente.



Fuente: BICIPLAN para el Área Metropolitana de Monterrey (2014).

En base a la información obtenida del BICIPLAN se puede contabilizar aproximadamente 166 ciclistas en los tres puntos de control y conteo ubicados en el municipio de Guadalupe, siendo este uno de los municipios con mayor número de ciclistas, según dicho estudio.

Para el presente Programa, se adopta las propuestas del BICIPLAN para el municipio de Guadalupe, complementándose con propuestas para ciclovías propuestas por la administración municipal actual.

Por otra parte, en lo que respecta a la red vial metropolitana, la red vial interna es bastante completa en el sentido Oriente – Poniente, pues cuenta con siete vías metropolitanas a saber: Avenida Ruiz Cortines (2 carriles + 2 carriles + ECOVÍA), Blvd. Miguel de la Madrid (8 Carriles), Av. Ignacio Morones Prieto (6 Carriles), Av. Juárez (3 Carriles + 3 Carriles), Av. Plutarco Elías Calles (3 Carriles + 3 Carriles, aunque en unos tramos está incompleta), Av. Pablo Livas (5 Carriles + 5 Carriles) y Avenida Eloy Cavazos (5 Carriles + 5 Carriles, aunque en algunos tramos está incompleta). Eso da un total de 24 carriles metropolitanos en el sentido Poniente- Oriente y 28 carriles metropolitanos en el sentido Oriente - Poniente; sin contar la ECOVÍA (BRT) de la Av. Ruiz Cortines.

Sin embargo, esta red está incompleta, tanto en el sentido Oriente – Poniente, pues al llegar al municipio de Monterrey la sección combinada de las avenidas Pablo Livas y Eloy Cavazos, se estrecha notablemente la sección sobre la Av. Chapultepec, a solo 3 carriles por sentido, y luego se entorpece el flujo al llegar al paso a desnivel sobre la Ave. Revolución. Y sobre todo la conectividad en el sentido Norte – Sur es muy eficiente, al tiempo que muchos de los habitantes del municipio de Guadalupe trabajan en las zonas industriales de San Nicolás de los Garza y de Apodaca.

En este último solamente contamos con dos vías metropolitanas integrales. Las Ave. Miguel Alemán, con 3 carriles por sentido, más dos laterales, que están incompletas, y la Av. Israel Cavazos, con 3 carriles por sentido, que conecta con el municipio de Apodaca en la carretera a Huinalá. Adicionalmente se encuentra La Avenida las Américas – Azteca, de 3 carriles por sentido, pero esta no llega muy los fuera de los límites del municipio de Guadalupe

En el Planes Metropolitanos existen diversas avenidas trazadas, como la Av. del Empresario, la Av. Guadalajara, y la carretera al aeropuerto, pero éstas no se han complementado, sobre todo debido a la falta de puentes sobre los ríos Santa Catarina y La Silla.

Por ello, deberá ser una prioridad de este programa el buscar los medios de complementar la red vial metropolitana, y solucionar las obstrucciones existentes fuera de los límites municipales, con la finalidad de establecer una ciudad más integrada, que favorezca la calidad de vida y el desarrollo humano.

II.2.9 IMAGEN URBANA Y ESPACIO PÚBLICO.

Un componente fundamental de la calidad de vida en la ciudad contemporánea es el espacio público. Las ciudades modernas en México se caracterizan por contar con un espacio público más bien pobre.

En primera instancia, es necesario indicar la imagen urbana, la cual muestra un nivel de deterioro creciente, no solo por la cantidad de anuncios publicitarios localizados a lo largo de las avenidas, sino principalmente por la invasión de cableado aéreo de todo tipo, que afectan de manera notable la imagen de las calles de municipio, como se observa en las fotos a continuación.

Imagen 21. Situación actual de la imagen urbana.



Fuente: Propia URBIS

Por otra parte, en lo referente al espacio público, si bien Guadalupe cuenta con un elevado porcentaje de áreas verdes, muchas de estas se encuentran deterioradas o mal utilizadas. Particularmente señalemos los bellos parajes localizados a lo largo del Río La Silla, los cuales están aprovechados como parques urbanos, más no están incorporados a la visual urbana del peatón o el automovilista.

II.2.10 SINTRAM

Guadalupe ha formado parte del sistema de manejo computarizado de los semáforos del Área Metropolitana de Monterrey, desde sus orígenes.

El Sistema Integral del Tránsito Metropolitano (SINTRAM) es un sistema centralizado para el control de la operación o funcionamiento de semáforos del Área Metropolitana de Monterrey. Funciona en tiempo real a través de una red de comunicación propia que le permite enviar y recibir información del comportamiento del tránsito desde el punto de origen y hasta su centro de control. El centro de control se ubica en las instalaciones del Parque Fundidora, dentro del edificio "Pabellón SINTRAM".

El SINTRAM opera 547 cruces en el AMM, Guadalupe cuenta con 59 cruces ligados a dicho sistema.

Cuadro 12. Cruces incorporados al SINTRAM.

| CRUCES INCORPORADOS AL SINTRAM | |
|--------------------------------|---------------|
| MUNICIPIO | No. DE CRUCES |
| Monterrey | 363 |
| Guadalupe | 59 |
| San Nicolás de los Garza | 57 |
| San Pedro Garza García | 46 |
| Santa Catarina | 10 |
| Escobedo | 8 |
| Apodaca | 4 |
| Total | 547 |

Fuente: Elaboración propia en base a la información del SINTRAM.

Sin embargo, conforme a los análisis, dicho sistema ha dejado de funcionar eficientemente, por lo que resulta una problemática a resolver, con la finalidad de mejorar la circulación vehicular en la ciudad.

II.2.11 EQUIPAMIENTO SOCIAL

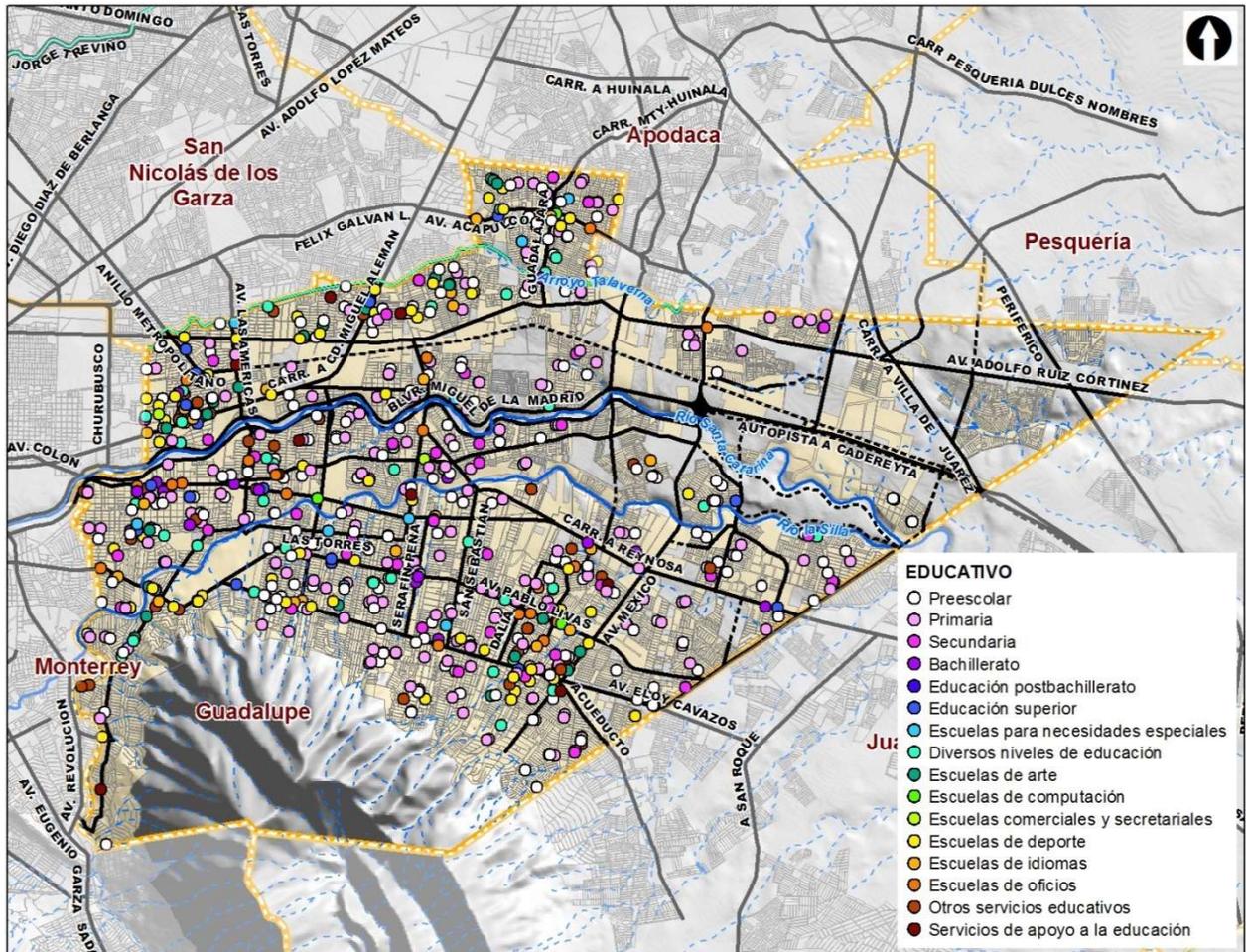
El municipio cuenta un número muy importante de equipamientos de todo tipo: educativos, de salud, deportivos, recreativos y de entretenimiento, así como religioso y de culto, que prestan servicios a nivel municipal y metropolitano.

Equipamiento educativo en el Municipio de Guadalupe.

| Equipamiento Educativo | Cant. | % |
|------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|
| Escuelas de educación preescolar | 258 | 28.9% |
| Escuelas de educación primaria | 253 | 28.3% |
| Escuelas de educación secundaria | 84 | 9.4% |
| Escuelas de educación media superior | 19 | 2.1% |
| Escuelas de educación postbachillerato | 1 | 0.1% |
| Escuelas de educación superior | 18 | 2.0% |
| Escuelas que combinan diversos niveles de educación | 43 | 4.8% |
| Escuelas de educación para necesidades especiales | 11 | 1.2% |
| Escuelas comerciales, de computación y de capacitación para ejecutivos | 5 | 0.6% |
| Escuelas de oficios | 26 | 2.9% |
| Escuelas de arte | 31 | 3.5% |
| Escuelas de deporte | 67 | 7.5% |
| Escuelas de idiomas | 30 | 3.4% |
| Otros servicios educativos | 35 | 3.9% |
| Servicios de apoyo a la educación | 12 | 1.3% |
| Total | 893 | 100% |

Fuente: Elaboración propia en base al Censo Económico 2014 (DENUE)

Imagen 22. Mapa de equipamiento educativo en el Municipio de Guadalupe.



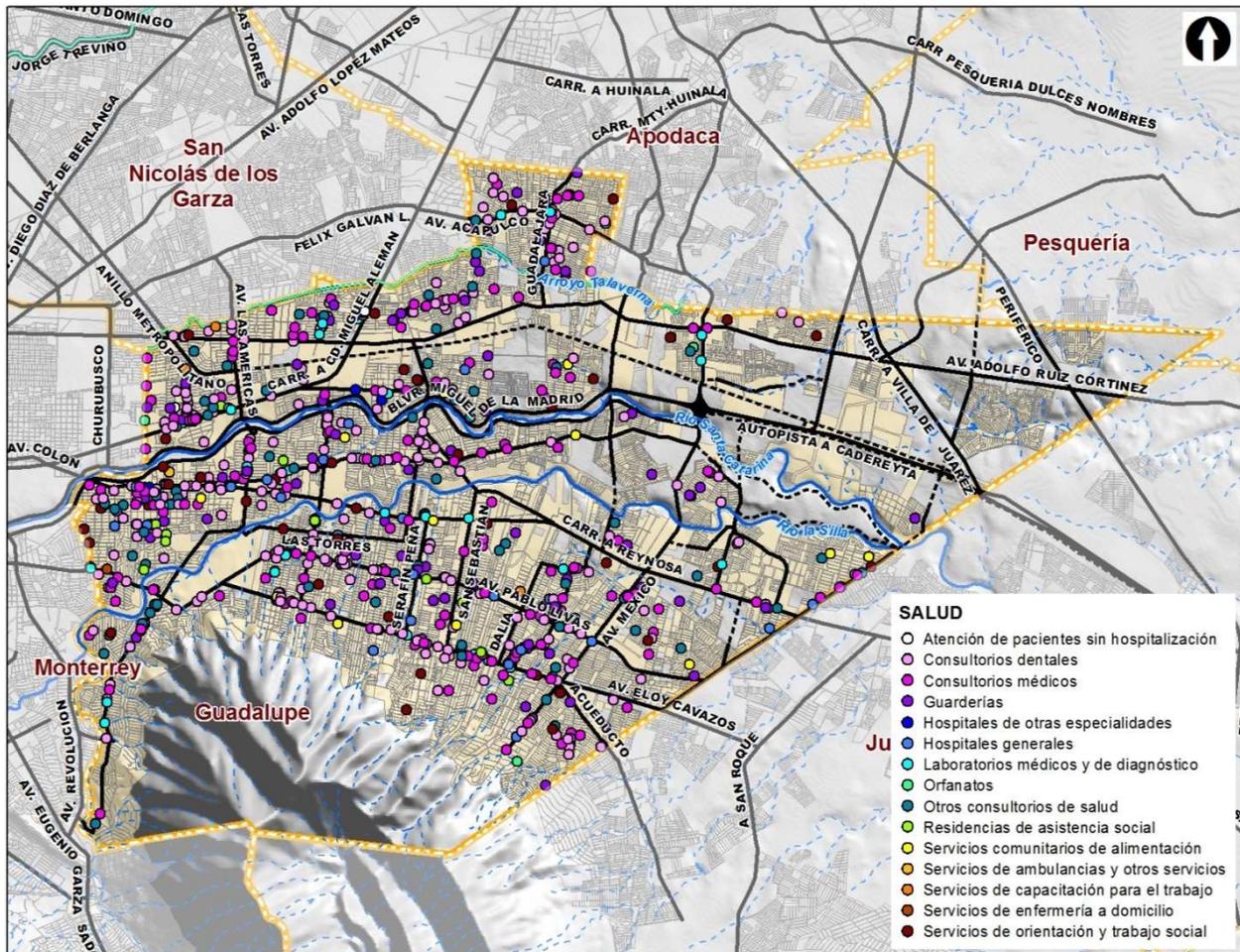
Fuente: Elaboración propia en base a levantamiento satelital y DENU.

Cuadro 13. Equipamiento de Salud en el Municipio de Guadalupe, N.L.

| Equipamiento Salud | Cant. | % |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|
| Hospitales de otras especialidades médicas | 3 | 0.4% |
| Centros para la atención de pacientes que no requieren hospitalización | 2 | 0.2% |
| Consultorios dentales | 285 | 34.3% |
| Consultorios médicos | 214 | 25.7% |
| Guarderías | 80 | 9.6% |
| Hospitales generales | 34 | 4.1% |
| Laboratorios médicos y de diagnóstico | 42 | 5.0% |
| Orfanatos y otras residencias de asistencia social | 4 | 0.5% |
| Otros consultorios para el cuidado de la salud | 91 | 10.9% |
| Residencias con cuidados de enfermeras para enfermos convalecientes, en rehabilitación, incurables y terminales | 12 | 1.4% |
| Residencias para el cuidado de personas con problemas de retardo mental, trastorno mental y adicciones | 3 | 0.4% |
| Servicios comunitarios de alimentación, refugio y emergencia | 12 | 1.4% |
| Servicios de ambulancias, de bancos de órganos y otros servicios auxiliares al tratamiento médico | 1 | 0.1% |
| Servicios de capacitación para el trabajo para personas desempleadas, subempleadas o discapacitadas | 3 | 0.4% |
| Servicios de enfermería a domicilio | 1 | 0.1% |
| Servicios de orientación y trabajo social | 45 | 5.4% |
| Total | 832 | 100% |

Fuente: Elaboración propia en base al Censo Económico 2014 (DENUE)

Imagen 23. Mapa de ubicación del equipamiento de salud y servicios sociales



Fuente: Elaboración propia en base a levantamiento satelital y DENU.

II.2.11.1 EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

El equipamiento deportivo en el municipio de Guadalupe tiene una importante presencia, habiendo diversos espacios e instalaciones para la práctica de diversos deportes y para competencias deportivas, sin embargo, se presentan diversos niveles de calidad en dichos espacios, teniendo desde equipamientos públicos y privados con mucha calidad y por el otro extremo canchas o espacios deportivos con un nivel mínimo de servicio.

Recientemente se construyó el nuevo estadio de Fútbol BBVA del equipo de Monterrey, uno de los equipamientos de su tipo más modernos de América Latina, y muy cercano a la zona de la tradicional “Expo Guadalupe”.

Guadalupe cuenta con el siguiente equipamiento deportivo público:

- 6 unidades deportivas,
- 4 gimnasios,
- 1 centro deportivo,
- 82 módulos deportivos,
- 25 salones deportivos.

II.2.11.2 EQUIPAMIENTO RECREATIVO Y DE ENTRETENIMIENTO

Dentro del municipio se ubica el único Zoológico en el AMM, que lleva por nombre Parque la Pastora, limita al sur-poniente con el Parque Bosque Mágico, al sur y sur-oriente por la avenida Pablo Livas, al oriente por el estadio de fútbol BBVA, y al norte por el río La Silla. Dicho recinto es administrado por Parques y Vida Silvestre del Estado de Nuevo León. En este lugar se encuentran ubicadas sus oficinas.

Aledaño a dicho recinto se encuentra el Parque recreativo Bosque Mágico, el cual ofrece diversas atracciones y juegos mecánicos, actualmente es administrado por la operadora Diversiones Dinámicas S.A. de C.V., mediante una concesión con el Gobierno del Estado de Nuevo León.

II.2.11.3 EQUIPAMIENTO CULTURAL

Guadalupe cuenta con un museo público, llamado Museo Ciudad Guadalupe, su objetivo es el de fomentar y difundir de forma permanente los valores y las expresiones de la cultura guadalupense. Entre las piezas y objetos que resguarda y exhibe, destacan un vestido del siglo XIX proveniente del Museo Regional del Obispado, una colección de armas decimonónicas proveniente del Museo de Historia Mexicana y una viga de la

antigua parroquia de Guadalupe (siglo XVIII), proveniente de la Arquidiócesis de Monterrey.

Se cuenta también con un teatro municipal que lleva por nombre Sara García, dicho recinto fue inaugurado como sala de cine en 1977 y en 1984 fue remodelado para funcionar como teatro. El teatro pertenece al Ayuntamiento de Guadalupe, y es manejado por la Dirección de Cultura del municipio.

II.2.11.4 EQUIPAMIENTO DE CULTO

Se refiere a las edificaciones o espacios dedicados al culto religioso, los cuales actúan también como centros de convivencia social entre la comunidad vecinal.

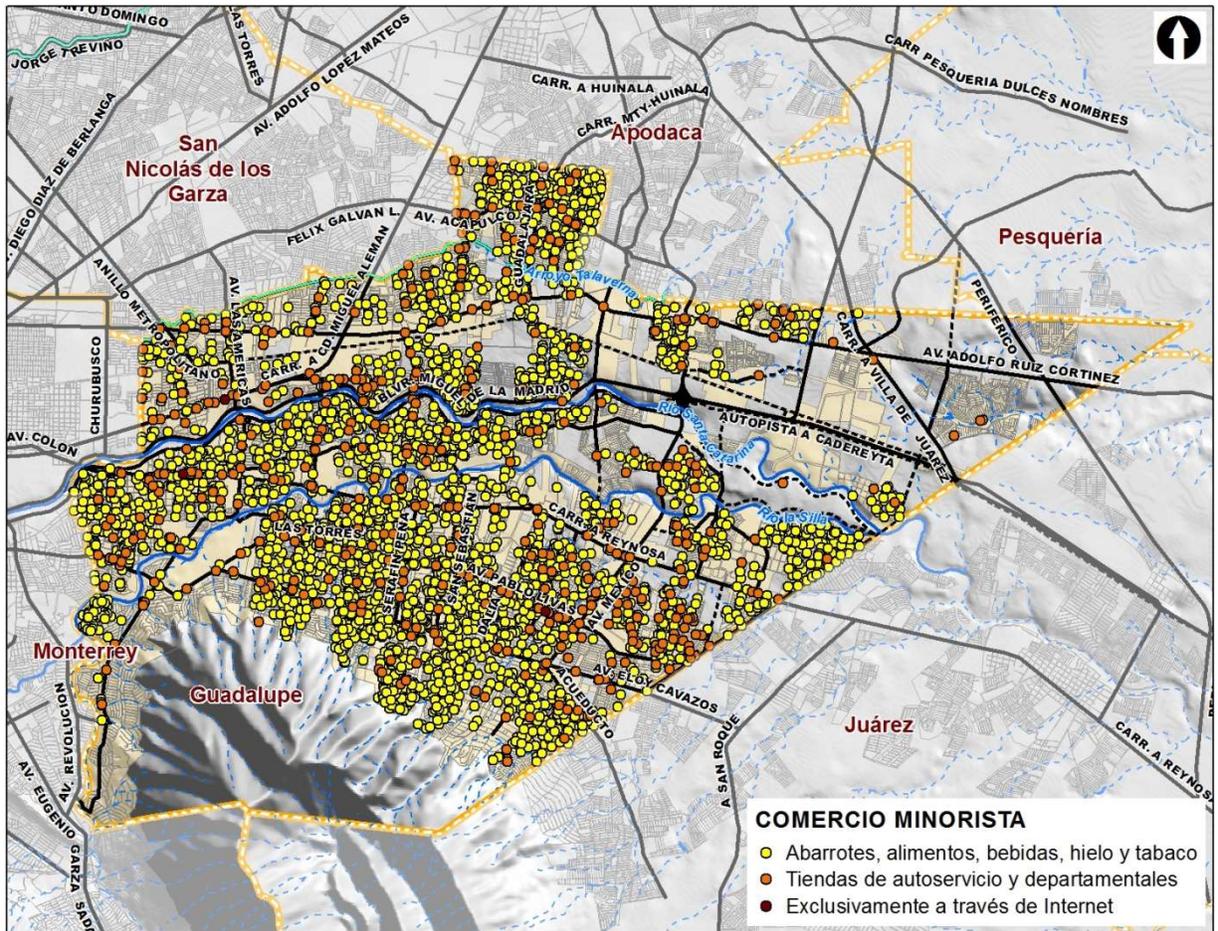
En Guadalupe existen 522 organizaciones y asociaciones religiosas según el DENUÉ 2014.

II.2.12 EQUIPAMIENTO COMERCIAL

Una de las características particulares del municipio de Guadalupe es la gran dispersión del equipamiento comercial. Las tres imágenes que se presentan a continuación, provenientes de la base de datos DENUÉ del INEGI, nos muestran con claridad como los comercios minoristas, tanto de abarrotes, ferreterías, tlapalerías enseres domésticos y similares, se encuentra completamente dispersos al interior de las colonias populares, generando los llamados comercios de barrio.

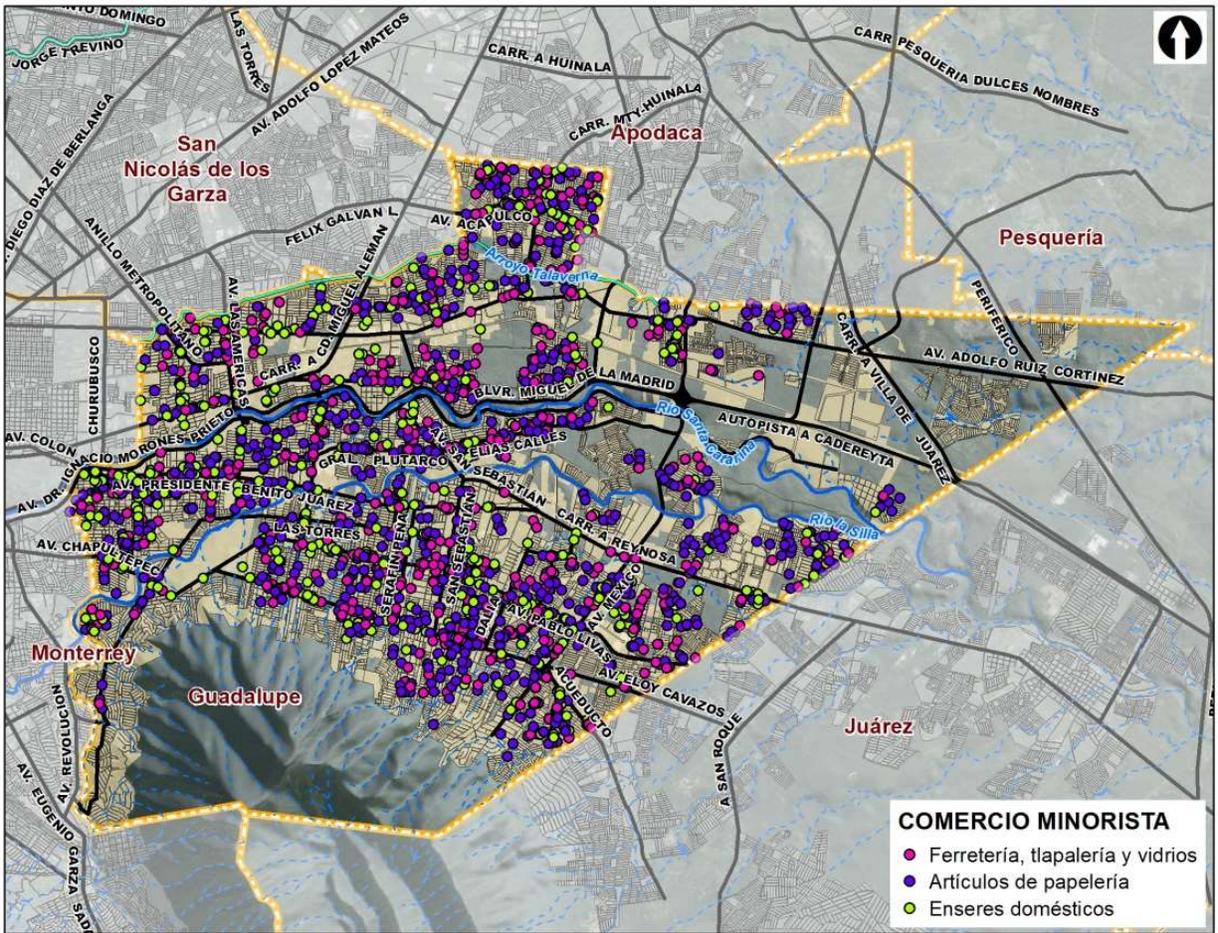
Solo las tiendas de cadena, departamentales, artículos automotrices, artículos para la salud y artículos de vestir, como calzado y textiles, se organizan de manera más ordenada sobre las avenidas principales.

Imagen 24. Mapa de ubicación del comercio minorista



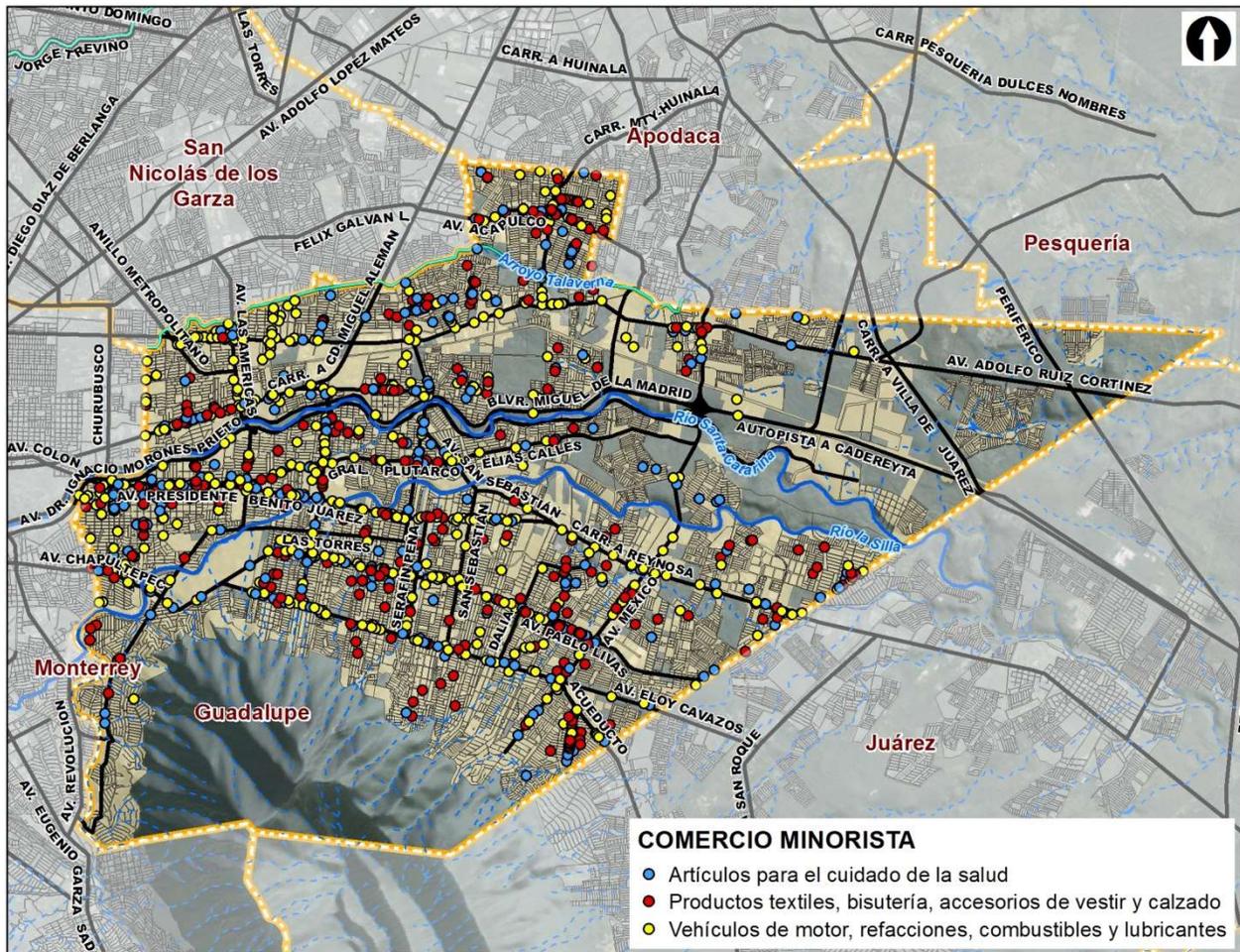
Fuente: Elaboración propia en base a levantamiento satelital y DENU.

Imagen 25. Mapa de ubicación del comercio minorista 2



Fuente: Elaboración propia en base a levantamiento satelital y DENU.

Imagen 26. Mapa de ubicación del comercio minorista 3

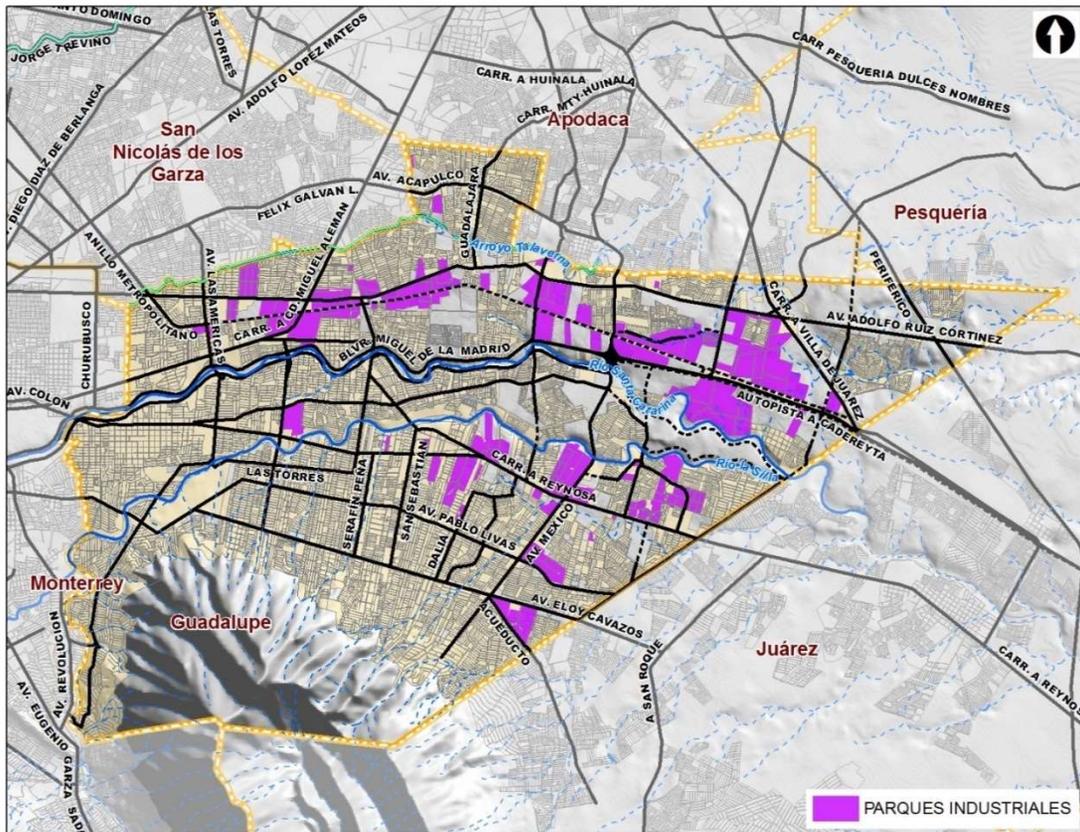


Fuente: Elaboración propia en base a levantamiento satelital y DENU.

II.2.13 INDUSTRIA

Guadalupe cuenta con actividad industrial importante, debido a la dinámica económica y poblacional del mismo, es común observar en algunas zonas la instalación de bodegas o fábricas en medio de una zona habitacional, donde tradicionalmente ya estaba instalada dicha industrial, será un reto para las administraciones el ir regulando dichos casos.

Imagen 27. Mapa de ubicación de Parques Industriales.



Fuente: Elaboración propia en base a levantamiento satelital y DENU.

Se amplía más el tema de la industria en la sección del diagnóstico estratégico.

Cuadro 14. Población Ocupada por Sector.

| Municipio | Población Ocupada (Hab.) | Profesionistas, técnicos y administrativos | Trabajadores agropecuarios | Trabajadores en la industria | Comerciantes y trabajadores en servicios diversos | No especificado |
|-------------|--------------------------|--------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------|
| Nuevo León | 1,855,044 | 34.47% | 1.83% | 26.88% | 35.50% | 1.77% |
| Monterrey | 459,312 | 40.22% | 0.14% | 20.26% | 37.52% | 1.85% |
| Guadalupe | 271,668 | 37.66% | 0.05% | 27.57% | 33.28% | 1.45% |
| Apodaca | 215,692 | 35.11% | 0.22% | 33.50% | 30.11% | 1.06% |
| San Nicolás | 186,296 | 45.98% | 0.06% | 20.42% | 31.66% | 1.88% |

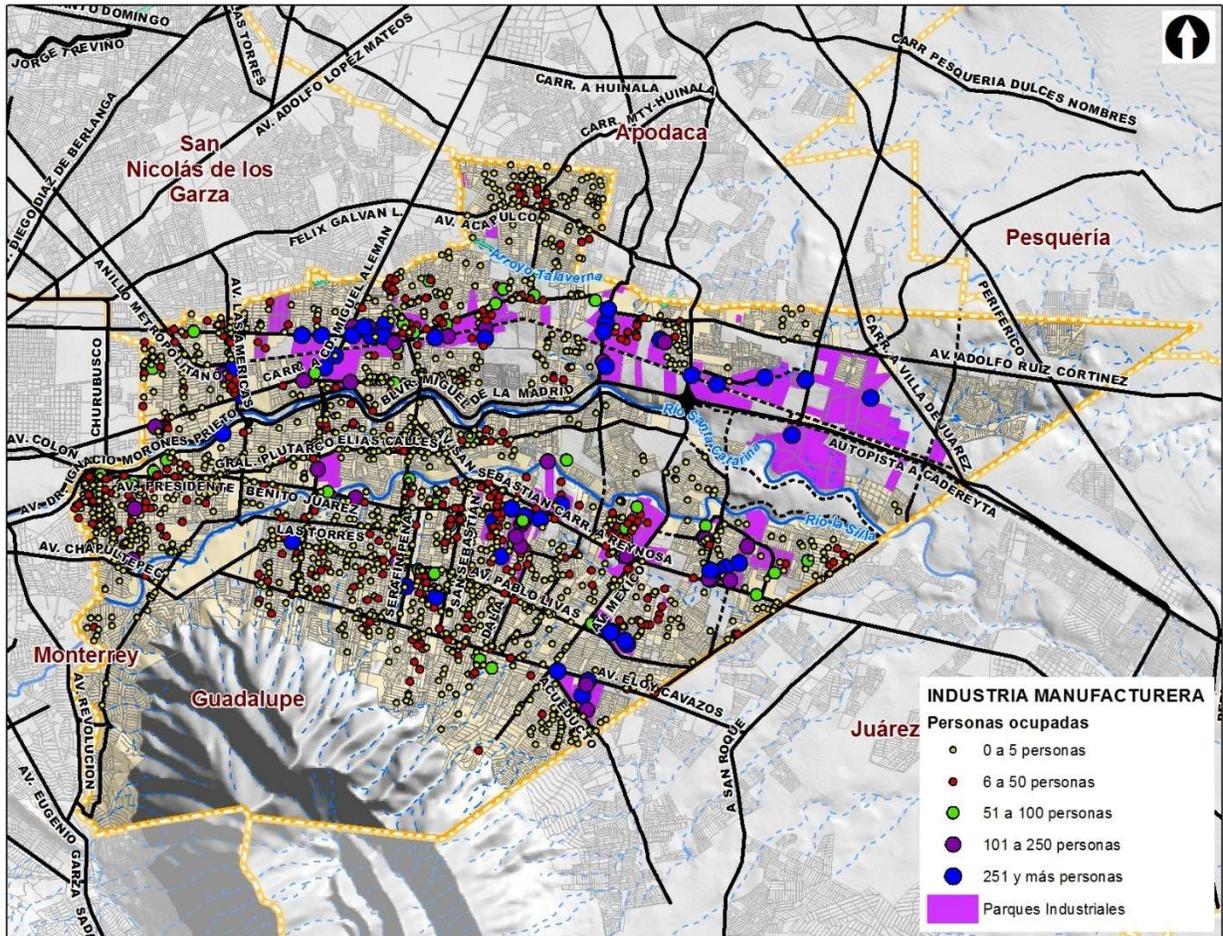
Fuente: Elaboración propia en base al Censo de INEGI 2010.

Cuadro 15. Desglose de zonas industriales en el Municipio de Guadalupe.

| Nombre | Área Total (Ha) | Área disponible (Ha) |
|----------------------------------------------------------|-----------------|----------------------|
| Parque Industrial Las Américas | 9.14 | |
| Parque Industrial Acueducto | 26.94 | 9.65 |
| Industrial Los Lermas (Industrias Vermont, Almik, Ocrea) | 34.73 | |
| Parque Industrial FINSA | 150.02 | 61.10 |
| Parque Industrial Aavante | 34.78 | 1.29 |
| Parque Industrial Kalos (Autopista A Cadereyta) | 109.98 | 48.49 |
| Parque Industrial Kalos (Av. Benito Juárez) | 79.37 | 1.01 |
| Parque Industrial Kalos, Thomas & Betts | 16.06 | |
| Parque Industrial La Silla (Av. Pablo Livas) | 33.09 | 0.98 |
| Industrial La Silla | 27.63 | 5.26 |
| Parque Industrial Nexxus Y Cpa | 67.33 | 35.64 |
| Parque Industrial Promofisa | 15.31 | 3.11 |
| Parque Industrial San Rafael | 13.12 | |
| Parques Industriales | 617.52 | 166.54 |
| Bodegas e industrias aisladas | 439.59 | 70.72 |
| Almacenamiento PEMEX | 27.65 | |
| Central de Carga | 24.60 | |
| Total | 1109.36 | 237.26 |

Fuente: Elaboración propia.

Imagen 28. Mapa de ubicación de Parques Industriales.



Fuente: Elaboración propia en base a levantamiento satelital y DENU.

II.2.14 RIESGOS Y VULNERABILIDAD

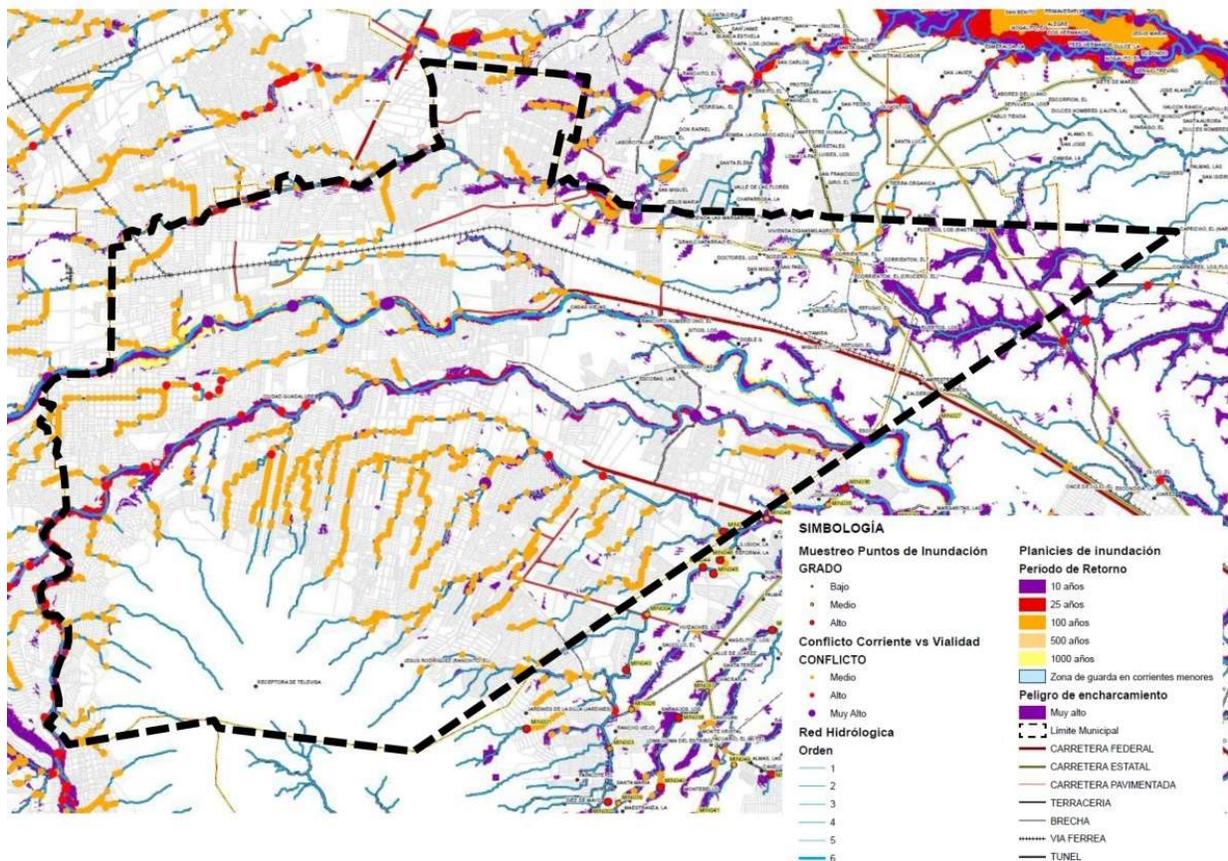
Por su ubicación a un lado de la montaña, y por la cantidad de cauces que lo atraviesan, el análisis de riesgos hidrometeorológicos y geológicos resulta muy importante en este diagnóstico urbanístico.

II.2.14.1 RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS

En el pasado reciente, Guadalupe sufrió considerablemente de problemas asociados a los escurrimientos pluviales, tanto de los cauces principales, como son el Río Santa Catarina y el Río La Silla, como de cauces secundarios, en particular el arroyo sabinitas. Ahora bien, gracias a un esfuerzo conjunto de autoridades estatales y municipales, las zonas de riesgo más importantes en el municipio han venido siendo atendidas, en los últimos años, de manera que los puntos de mayor conflicto se encuentran atendidos. Solo persisten puntos de mediano riesgo y áreas de altos riesgo en los bordes de los ríos.

No obstante, es imperativo mantener una clara política de protección en las zonas aledañas a los cauces para evitar que los problemas del pasado se vuelvan a registrar, sobre todo en las márgenes de los ríos de mayor caudal.

Imagen 29. Mapa de Zonas de Riesgo Pluvial en el Municipio de Guadalupe.



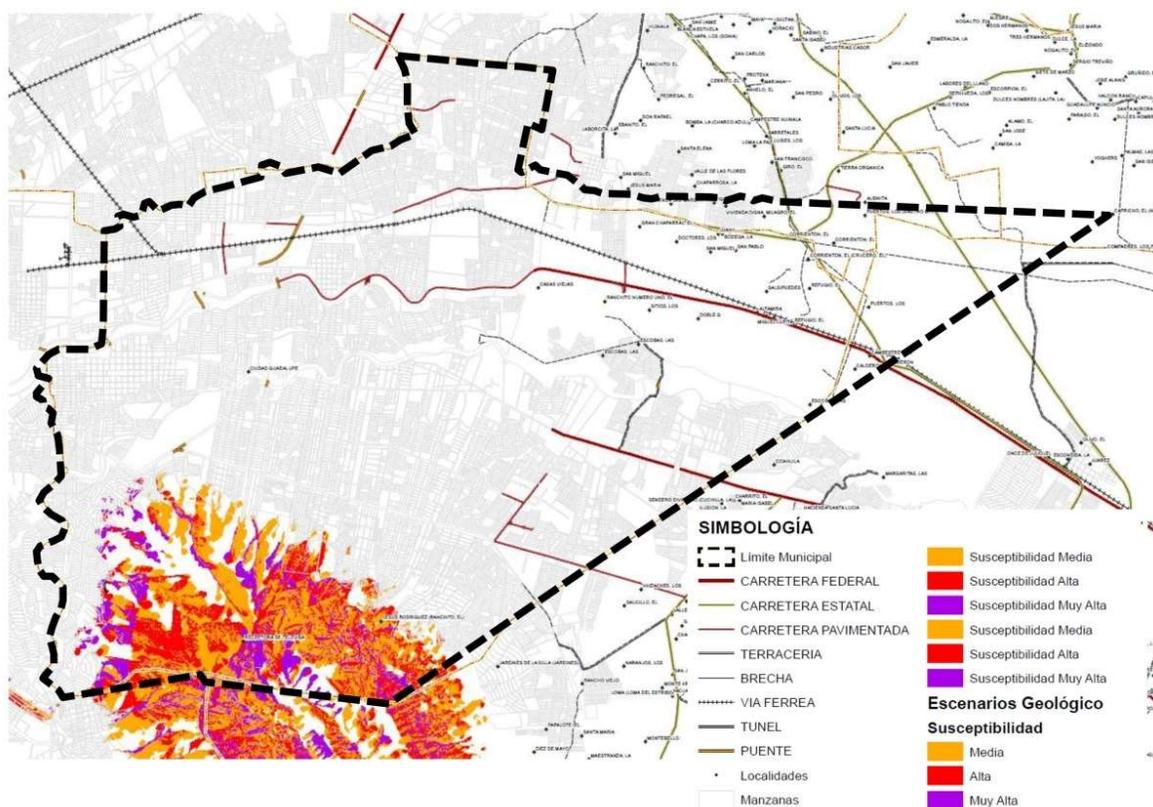
Fuente: Elaboración propia en base a información de Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León.

II.2.14.2 RIESGOS POR INESTABILIDAD DE LADERAS

La única orografía importante en este municipio es el extremo norte de la Sierra de La Silla, en la cual hay numerosas áreas que se pueden ver afectadas por volteo y deslizamientos, en este sitio abundan las lutitas e intercalaciones de calizas y depósitos de aluvión.

Por ello, debe considerarse zonas de amortiguamiento entre los límites del monumento Natural Cerro de la Silla y las zonas urbanas, con la finalidad de evitar, o por lo menos mitigar, posibles afectaciones sobre personas y su patrimonio.

Imagen 30. Mapa de Zonas de Riesgo Geológico en el Municipio de Guadalupe.



Fuente: Elaboración propia en base a información de Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León.

II.2.14.3 RIESGOS ANTROPOGÉNICOS

En cuanto a los riesgos antropogénicos, el Atlas Estatal los describe y localiza. Los más sensibles son los asociados a gasolineras, gaseras, Gasoductos y estaciones de Carburación.

Cuadro 16. Polígonos Antropogénicos en el Municipio de Guadalupe.

| PELIGROS ANTROPOGÉNICOS MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L. | | | | |
|-------------------------------------------------------------|--------------|------------------|--------------|------------|
| Tipo de Riesgo | Clave | Prioridad | Total | |
| QUÍMICOS | | | | 86 |
| Gasolineras | GAS | 1 | 55 | |
| Gaseras | GLP | 1 | 18 | |
| Ductos | DUC | 1 | 12 | |
| Estaciones de Carburación | ECA | 1 | 1 | |
| SANITARIO-AMBIENTALES | | | | 4 |
| Hospitales, clínicas y sanatorios | HOS | 1 | 2 | |
| Tanques de almacenamiento de agua | TAN | 2 | 1 | |
| Rastros | RAS | 1 | 1 | |
| SOCIO-ORGANIZATIVOS | | | | 24 |
| Albergues | ALB | 1 | 2 | |
| Centros Comerciales | ZCO | 1 | 8 | |
| Mercados | MER | 1 | 1 | |
| Juegos electromecánicos | JEE | 1 | 2 | |
| Escuelas primarias | EPR | 1 | 4 | |
| Escuelas secundarias | EPS | 1 | 1 | |
| Escuelas preparatorias | EPP | 1 | 3 | |
| Institutos | INT | 1 | 2 | |
| Universidades | UNI | 1 | 1 | |
| GRAN TOTAL | | | | 114 |

Fuente: Elaboración propia en base Al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 2012, Primera Etapa. (Actualizado con datos del DENUÉ)

Se deberá buscar por parte de la autoridad municipal, la reubicación de gasolineras o gaseras que se hayan visto rebasadas por la mancha urbana, teniendo como prioridad los sitios que generen riesgo o que se encuentren vulnerables a ellos. La misma autoridad vigilara que se cumplan con los manuales de seguridad correspondientes, así como los planes de emergencias, además vera que el personal que labore en estos lugares, se encuentre capacitado tanto para el manejo de las sustancias las cuales son de alta peligrosidad, como para dar respuesta a una situación de emergencia.

Adicionalmente el municipio deberá de contemplar que cualquier uso que se pretenda ubicar dentro del municipio que maneje o almacene sustancias químicas peligrosas, cumplan con la distancia mínima de ubicación con usos habitacionales (de acuerdo al análisis de riesgo que cada instalación debe realizar, en función del tipo y cantidad de sustancia que se pretenda almacenar), así como en el caso contrario se deberán de evitar usos habitacionales cercanos a este tipo de sitios.

En el caso de los basureros clandestinos, las autoridades municipales, deberán hacer cargo de clausurarlos y de dar el tratamiento adecuado al lugar, para evitar que continúe la contaminación ambiental y los focos de generación de vectores transmisores de enfermedades (ratas, cucarachas, moscas, etc.) estos sitios deberán de ser auditados periódicamente por las autoridades municipales, con la finalidad de verificar el cumplimiento de los procedimientos correctos de confinamiento de residuos, para evitar la contaminación ambiental y el daño a las comunidades más cercanas a estos sitios.

II.2.15 POLÍGONOS DE POBREZA

Los Polígonos de Pobreza son aquellos espacios geográficos que se encuentran socialmente rezagados respecto al desarrollo del resto de la metrópoli en donde están incluidos, en estos mismos polígonos las políticas públicas no han manifestado resultados o simplemente no han llegado.

El propósito de ubicar dichas zonas es el de encauzar inversiones económicas y sociales para detonar el desarrollo de dicho polígono y así revertir los efectos adversos de pobreza.

En Guadalupe se reconocen 11 polígonos de pobreza, algunos de ellos en zonas compartidas con los municipios de Juárez y Apodaca.

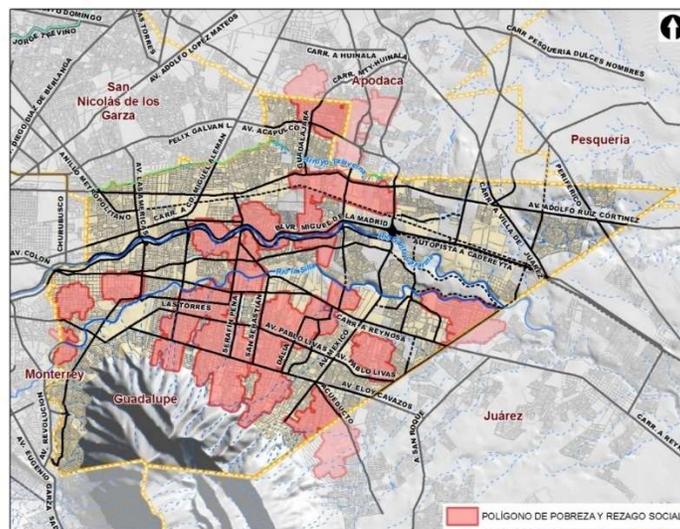
Cuadro 17. Polígonos de pobreza en el Municipio de Guadalupe

| POLÍGONOS DE POBREZA EN EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L. | | | | |
|---------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Municipio | Número de polígono | Población total | Población en pobreza patrimonial | Población en pobreza patrimonial (%) |
| Guadalupe | 35 | 11,514 | 2,419 | 21.0% |
| Guadalupe | 36 | 5,305 | 2,458 | 46.3% |
| Guadalupe y Juárez | 41 | 26,268 | 9,527 | 36.3% |
| Guadalupe | 50 | 9,127 | 2,217 | 24.3% |
| Guadalupe | 55 | 26,096 | 9,428 | 36.1% |
| Guadalupe | 56 | 17,630 | 6,241 | 35.4% |
| Guadalupe | 57 | 17,972 | 6,115 | 34.0% |
| Guadalupe | 58 | 177,659 | 49,695 | 28.0% |
| Guadalupe | 59 | 8,437 | 1,443 | 17.1% |
| Guadalupe y Apodaca | 64 | 64,259 | 17,745 | 27.6% |
| Guadalupe y Juárez | 67 | 28,312 | 10,144 | 35.8% |

Fuente: Elaboración propia en base al documento "Mapas de Pobreza y Rezago Social Área Metropolitana de Monterrey" (2009).

Cabe señalar que, entre las estrategias propuestas en el presente Programa de Desarrollo Urbano, esta que en donde se ubiquen los polígonos de pobreza, se propongan diversas políticas de ordenamiento territorial, dependiendo de las características de dichos polígonos. Estas políticas propuestas pueden ser de Conservación, Mejoramiento y Consolidación. Mismas que son detalladas en la sección de Estrategias del presente Programa.

Imagen 31. Mapa de Polígono de pobreza y rezago social en el Municipio de Guadalupe.



Fuente: Elaboración propia en base a mapas de pobreza y rezago social, del Consejo de Desarrollo Social de Nuevo León.

II.2.16 PATRIMONIO HISTÓRICO

El municipio de Guadalupe cuenta con un inmueble catalogado en el INAH, que es el Templo de Nuestra Señora de Guadalupe, edificio del siglo XVII y que se encuentra ubicado en el centro del municipio, aledaño al palacio municipal, ahora museo de ciudad Guadalupe.

II.3 DIAGNÓSTICO POR DISTRITO URBANO

Dada la diversidad topográfica, sociológica e histórica del municipio de Guadalupe, resulta conveniente analizar la problemática municipal sectorizándolo en Distritos, a fin de entender las diferencias internas, homogeneizar las problemáticas en un sector más pequeño y poder actuar en consecuencia.

La sectorización se fundamenta en realidades históricas, como son la antigüedad de la zona; variables socio económicas y consideraciones de potencialidad urbanística a futuro. Así ubicamos los siguientes Distritos:

DISTRITO 1, CENTRO – LINDA VISTA: La zona más antigua del municipio, comprende el Centro Histórico y las zonas industriales y de vivienda Media Residencial y Residencial al norte del mismo, que empezaron a desarrollarse desde los años 1950. Actualmente tiene algunas reservas urbanizables cercanas a la Avenida Miguel Alemán.

DISTRITO 2, NORTE ORIENTE: Esta zona es donde se localizan las últimas reservas de suelo urbanizable importantes en el municipio de Guadalupe. Tradicionalmente ha tenido una vocación de uso de suelo Industrial y de vivienda de Interés Social, pero dados los cambios recientes en la estructura urbana del Área Metropolitana de Monterrey, su vocación está ampliándose a otros usos de suelo de mayor valor agregado.

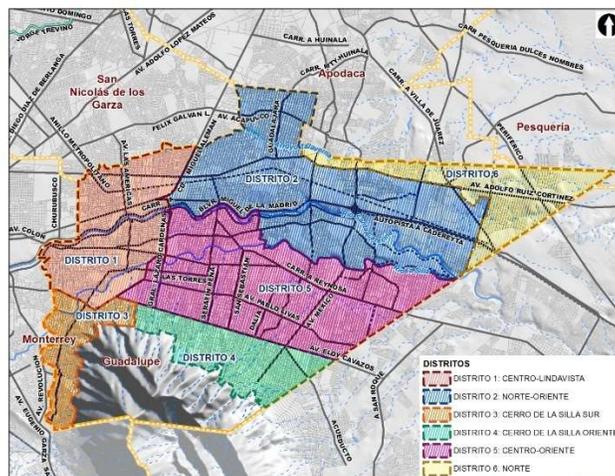
DISTRITO 3, CERRO DE LA SILLA SUR: Es la zona donde habita la población de mayor ingreso del municipio. Su desarrollo empieza en los años 1970, aunque se consolida en las décadas de 1980 y 1990. Actualmente está casi totalmente urbanizada.

DISTRITO 4, CERRO DE LA SILLA ORIENTE: Es una zona donde habita una mayoría de personas de ingreso bajo, aunque se localizan entreveradas algunas colonias de nivel Medio. Su origen data de los años 1970 aunque su desarrollo se dio sobre todo a partir de 1980. Las colonias de vivienda Media datan de los 1995 a 2010. Actualmente está casi totalmente urbanizada.

DISTRITO 5, CENTRO ORIENTE: Es una zona muy mezclada, con colonias Populares, de Interés Social y vivienda Media, incluyendo algunas áreas industriales. Su desarrollo se dio a partir de 1980 y se consolidó entre 1990 y 2010. Actualmente está casi totalmente urbanizada.

DISTRITO 6, NORTE: Esta zona se encuentra en una controversia por la definición de límites entre los municipios de Guadalupe, y sus vecinos, Apodaca, Juárez y Pesquería. Dado que los límites actuales no son oficiales, pero que el Plan de Desarrollo Urbano 2005-2025, incluía esta zona como parte del municipio de Guadalupe, hemos establecido un Distrito Autónomo, el cual no será modificado por este nuevo Programa.

Imagen 32. Mapa de Distritos sujetos a programa parcial propuestos en el Municipio de Guadalupe.



Fuente: Elaboración propia en base a información del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de Guadalupe de 2005-2025.

II.3.1 TENDENCIAS POBLACIONALES POR DISTRITO

Conforme el análisis de la información censal del INEGI a nivel de AGEBS (Áreas Geoestadísticas básicas), observamos que la población se ha venido estabilizando en prácticamente en todo el municipio, y que varios distritos tienen una tasa negativa de crecimiento.

La situación más dramática está en el distrito N°1 (Centro - Linda Vista), donde la población ha disminuido en un 15% en la última década, a una tasa del -1.57% anual. En menor nivel de caída poblacional están el distrito N°3 (Cerro de la Silla Sur) con una disminución de 1% en la última década, y una tasa de -.09% anual y el distrito N°5 (Centro oriente) con una disminución de 4% en la última década y una tasa de -.037% anual. Como detallaremos más adelante, en los tres casos se trata de problemas de envejecimiento poblacional y falta de renovación por parte de nuevas familias.

En cambio, los distritos N° 2 (Norte oriente) y N°4 (Cerro de la Silla Oriente) han tenido un crecimiento moderado producto de la apertura de algunos fraccionamientos nuevos en las últimas dos décadas. El mayor crecimiento se ubica en el distrito N°6 (Norte) el cual hemos señalado se localiza en zona de ajuste de límites municipales, de manera que su población aparece en los censos de municipios vecinos.

Cuadro 18. Tendencias poblacionales por distrito en el Municipio de Guadalupe.

TENDENCIAS POBLACIONALES POR DISTRITO

| DISTRITO | POBLACIÓN | | | VARIACIÓN PORCENTUAL | | | TASA DE VAR. |
|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------------|-----------|------------|--------------|
| | 1990 | 2000 | 2010 | 1990-2000 | 2000-2010 | 1990-2010 | 2000-2010 |
| DISTRITO 1N | 43,098 | 45,548 | 40,476 | 6% | -11% | -6% | -1.17% |
| DISTRITO 1S | 80,743 | 77,181 | 64,305 | -4% | -17% | -20% | -1.81% |
| DISTRITO 1 | 123,841 | 122,729 | 104,781 | -1% | -15% | -15% | -1.57% |
| DISTRITO 2 | 104,057 | 157,016 | 185,102 | 51% | 18% | 78% | 1.66% |
| DISTRITO 3 | 23,996 | 33,401 | 33,109 | 39% | -1% | 38% | -0.09% |
| DISTRITO 4 | 60,790 | 86,862 | 98,568 | 43% | 13% | 62% | 1.27% |
| DISTRITO 5 | 223,578 | 268,534 | 258,822 | 20% | -4% | 16% | -0.37% |
| DISTRITO 6 | 492 | 1,641 | 14,410 | 233% | 778% | 2829% | 24.27% |
| TOTAL | 536,754 | 670,183 | 694,792 | 25% | 4% | 29% | 0.36% |

Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda 1990, 200 y 201. Distribución por AGEBS.

II.3.2 TENDENCIAS DE LA VIVIENDA POR DISTRITO

A pesar de la disminución poblacional generalizada, la vivienda ha crecido en todos los distritos, situación que podría parecer contradictoria. Lo que sucede es que si bien se han sumado viviendas en algunos distritos con pérdida poblacional como el N°1, 3 y 5, su tasa de crecimiento ha sido relativamente baja (entre 1.5 y 2.3% anual), y ha sido mayor el número de personas que han salido del mismo, debido a que los hijos de las familias que habitaban la zona empiezan a buscar su vivienda en una zona diversa. De esta suerte, por ejemplo, el distrito N°1 tenía 4.65 habitantes por vivienda en 1990, y en 2010 solo tenía 3.13, y así igualmente los otros distritos, aunque la disminución ha sido más marcada en este distrito más antiguo.

Cuadro 19. Tendencias de la vivienda por distrito en el Municipio de Guadalupe.

TENDENCIAS DE LA VIVIENDA POR DISTRITO

| DISTRITO | VIVIENDA | | | VARIACIÓN PORCENTUAL | | | TASA DE VAR. |
|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------------|------------|------------|--------------|
| | 1990 | 2000 | 2010 | 1990-2000 | 2000-2010 | 1990-2010 | 2000-2010 |
| DISTRITO 1N | 9,995 | 11,516 | 13,727 | 15% | 19% | 37% | 1.77% |
| DISTRITO 1S | 16,632 | 18,083 | 19,782 | 9% | 9% | 19% | 0.90% |
| DISTRITO 1 | 26,627 | 29,599 | 33,509 | 11% | 13% | 26% | 1.25% |
| DISTRITO 2 | 20,454 | 34,436 | 53,944 | 68% | 57% | 164% | 4.59% |
| DISTRITO 3 | 5,094 | 7,624 | 9,569 | 50% | 26% | 88% | 2.30% |
| DISTRITO 4 | 11,652 | 18,271 | 27,683 | 57% | 52% | 138% | 4.24% |
| DISTRITO 5 | 43,043 | 58,448 | 72,491 | 36% | 24% | 68% | 2.18% |
| DISTRITO 6 | 106 | 391 | 4,611 | 269% | 1078% | 4250% | 27.97% |
| TOTAL | 106,976 | 148,769 | 201,807 | 39% | 36% | 89% | 3.10% |

Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda 1990, 200 y 201. Distribución por AGEBS.

Cuadro 20. Habitantes por vivienda por distrito en el Municipio de Guadalupe.

| HABITANTES POR VIVIENDA | | | |
|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| DISTRITO | 1990 | 2000 | 2010 |
| DISTRITO 1N | 4.31 | 3.96 | 2.95 |
| DISTRITO 1S | 4.85 | 4.27 | 3.25 |
| DISTRITO 1 | 4.65 | 4.15 | 3.13 |
| DISTRITO 2 | 5.09 | 4.56 | 3.43 |
| DISTRITO 3 | 4.71 | 4.38 | 3.46 |
| DISTRITO 4 | 5.22 | 4.75 | 3.56 |
| DISTRITO 5 | 5.19 | 4.59 | 3.57 |
| DISTRITO 6 | 4.64 | 4.19 | 3.13 |
| TOTAL | 5.02 | 4.50 | 3.44 |

Fuente: Elaboración propia e INEGI, Censo de Población y Vivienda 1990, 200 y 201. Distribución por AGEBS.

La tendencia queda clara al observar la distribución de la población por segmento de edad. En el distrito N°1 (Centro – Linda Vista) el 11.95% de la población tienen más de 65 años de edad, y solo el 19.02% son niños entre 0 y 14 años. Esto se compara con distritos que han tenido nuevas familias en cantidad suficiente, como son el N°2, donde los mayores de 65 años son únicamente 4.05%, y los niños entre 0 y 14 años son el 28.85%. Cifras similares observamos en los distritos N° 4 y en menor medida en el N°5. El distrito N°6, ofrece la mayor cantidad de población joven, con 36.78% de niños entre 0 y 14 años, aunque como hemos señalado esta población se localiza en una zona donde se están ajustando los límites municipales.

Cuadro 21. Estructura de edades 2010 por distrito en el Municipio de Guadalupe.**ESTRUCTURA DE EDADES 2010**

| DISTRITO | INFANTES 0 a 4 | NIÑOS 0 a 14 | JOVENES 15 a 29 | ADULTOS 29 a 64 | MAYORES 65 y mas | SUMA |
|-----------------|---------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------|
| DISTRITO 1N | 1,931 | 6,866 | 10,422 | 18,147 | 4,456 | 39,891 |
| DISTRITO 1S | 3,519 | 11,946 | 15,121 | 27,932 | 7,817 | 62,816 |
| DISTRITO 1 | 5,450 | 18,812 | 25,543 | 46,079 | 12,273 | 102,707 |
| DISTRITO 2 | 16,873 | 52,881 | 46,220 | 76,764 | 7,429 | 183,293 |
| DISTRITO 3 | 1,604 | 5,572 | 8,724 | 13,966 | 2,222 | 30,484 |
| DISTRITO 4 | 9,163 | 27,217 | 26,403 | 40,433 | 4,151 | 98,205 |
| DISTRITO 5 | 19,743 | 62,981 | 67,470 | 109,550 | 16,995 | 256,995 |
| DISTRITO 6 | 1,558 | 5,238 | 2,994 | 5,843 | 166 | 14,240 |
| TOTAL | 54,391 | 172,701 | 177,354 | 292,634 | 43,236 | 685,925 |
| DISTRITO 1N | 4.84% | 17.21% | 26.13% | 45.49% | 11.17% | 100.00% |
| DISTRITO 1S | 5.60% | 19.02% | 24.07% | 44.47% | 12.44% | 100.00% |
| DISTRITO 1 | 5.31% | 18.32% | 24.87% | 44.86% | 11.95% | 100.00% |
| DISTRITO 2 | 9.21% | 28.85% | 25.22% | 41.88% | 4.05% | 100.00% |
| DISTRITO 3 | 5.26% | 18.28% | 28.62% | 45.81% | 7.29% | 100.00% |
| DISTRITO 4 | 9.33% | 27.71% | 26.89% | 41.17% | 4.23% | 100.00% |
| DISTRITO 5 | 7.68% | 24.51% | 26.25% | 42.63% | 6.61% | 100.00% |
| DISTRITO 6 | 10.94% | 36.78% | 21.03% | 41.03% | 1.16% | 100.00% |
| TOTAL | 7.93% | 25.18% | 25.86% | 42.66% | 6.30% | 100.00% |

Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda 1990, 200 y 201. Distribución por AGEBS.

II.3.3 DENSIDAD DE POBLACIÓN Y DE VIVIENDA

Como resultado de estos fenómenos, aunado a la presencia de industria y de comercio en las zonas, tenemos densidades poblacionales bastante bajas. La cifra más baja la ubicamos en el Distrito N°3, (Cerro de la Silla Sur), donde se localiza la vivienda de mayor valor, en lotes más grandes. Ahí tenemos una densidad promedio de 51.6 habitantes por hectárea y 14.9 viviendas por hectárea.

Los distritos más poblados son el N°4, con 96.3 habitantes por hectárea y 27 vivienda por hectárea, el N°2 con 84.5 habitantes por hectárea y 24.6 vivienda por hectárea y el N°5,

con 77 habitantes por hectárea y 21.6 viviendas por hectárea. Esas cifras son relativamente más altas que en el resto de los municipios metropolitanos. Sin embargo, siguen considerándose densidades poblacionales relativamente bajas, lo que hace difícil el contar con sistemas de transporte público masivo eficiente.

Cuadro 22. Densidad de Población y de Vivienda 2010.

DENSIDAD DE POBLACIÓN Y DE VIVIENDA 2010

| DISTRITO | POBLACION | VIVIENDA | AREA TOTAL | DENSIDAD | | HABITANTES |
|--------------|----------------|----------------|---------------|-------------|-------------|------------|
| | 2010 | 2010 | DISTRITO * | POBLACIÓN | VIVIENDA | /VIVIENDA |
| DISTRITO 1N | 40,476 | 13,727 | 803 | 50.4 | 17.1 | 2.9 |
| DISTRITO 1S | 64,305 | 19,782 | 876 | 73.4 | 22.6 | 3.3 |
| DISTRITO 1 | 104,781 | 33,509 | 1,678 | 62.4 | 20.0 | 3.1 |
| DISTRITO 2 | 185,102 | 53,944 | 3,692 | 50.1 | 14.6 | 3.4 |
| DISTRITO 3 | 33,109 | 9,569 | 641 | 51.7 | 14.9 | 3.5 |
| DISTRITO 4 | 98,568 | 27,683 | 1,022 | 96.5 | 27.1 | 3.6 |
| DISTRITO 5 | 258,822 | 72,491 | 3,160 | 81.9 | 22.9 | 3.6 |
| DISTRITO 6 | 14,410 | 4,611 | 1,206 | 11.9 | 3.8 | 3.1 |
| TOTAL | 694,792 | 201,807 | 11,399 | 61.0 | 17.7 | 3.4 |

Nota: El área total incluye el Área Urbana y Urbanizable, y el área de protección de cauces.

Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010. Distribución por AGEBS.

II.3.4 USO DE SUELO POR DISTRITO

En el cuadro a continuación podemos observar que existen notables diferencias entre uso de suelo, existencia de fuentes de empleo y equipamientos por Distrito.

El Distrito N° 1, Centro Linda Vista, solo tiene un 35% de su uso de suelo como habitacional unifamiliar, mientras que 11% tiene uso mixto en el centro tradicional; donde se permite vivienda con comercio y servicios. Además, 10% en Comercio y 11% tiene uso industrial o de almacenamiento, sobre las principales avenidas. Y está sobre equipado, pues el 9% del suelo se dedica a equipamiento educativo, de salud o social, cultural y municipal, además de 1% de equipamiento deportivo. Tiene un 11% de área verde, que incluye los parques localizados cerca del río La Silla, y 7% de su superficie considerada como de Conservación de cauce.

Cuadro 23. Superficie ocupada por uso del suelo.

| USO | DISTRITO (Area en hectáreas) | | | | | | SUMA |
|-------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------|---------------------------|------------------------|-----------------|------------------|
| | 1 CENTRO LINDA VISTA | 2 NORTE ORIENTE | 3 SUR | 4 CERRO DE LA SILLA | 5 CENTRO ORIENTE | 6 NORTE | |
| Habitacional Unifamiliar | 451.93 | 740.54 | 305.09 | 402.63 | 982.11 | 183.12 | 3,065.42 |
| Habitacional Multifamiliar | 5.89 | 2.45 | 0.00 | 0.00 | 0.52 | 0.00 | 8.85 |
| Mixto | 138.50 | 48.72 | 3.18 | 78.32 | 92.86 | 0.00 | 361.57 |
| Comercio | 129.99 | 60.40 | 12.48 | 14.11 | 142.62 | 8.34 | 367.93 |
| Comercio de combustibles | 2.70 | 0.62 | 0.10 | 2.51 | 5.10 | 2.13 | 13.17 |
| Servicios | 16.83 | 4.37 | 4.47 | 2.66 | 17.90 | 0.74 | 46.97 |
| Equipamiento de educación, salud y social | 119.43 | 49.72 | 12.86 | 26.99 | 136.90 | 5.34 | 351.24 |
| Equipamiento Deportivo | 12.39 | 8.47 | 14.05 | 0.00 | 11.09 | 0.00 | 46.00 |
| Instalaciones Religiosas | 4.59 | 2.70 | 0.00 | 0.77 | 3.91 | 0.00 | 11.97 |
| Industria | 136.39 | 642.61 | 0.42 | 47.11 | 468.96 | 61.54 | 1,357.02 |
| Área verde | 141.18 | 129.73 | 65.86 | 56.98 | 184.65 | 40.45 | 618.85 |
| Cementerios | 3.20 | 19.03 | 0.00 | 0.00 | 12.00 | 0.00 | 34.23 |
| Conservación de Cauce | 88.24 | 195.79 | 11.03 | 0.00 | 87.83 | 0.00 | 382.89 |
| Baldíos (Urbanizados o urbanizables) | 33.50 | 1,057.91 | 10.53 | 28.49 | 221.37 | 754.86 | 2,106.66 |
| TOTAL | 1,284.75 | 2,963.06 | 440.04 | 660.58 | 2,367.81 | 1,056.52 | 8,772.77 |
| ÁREA DISTRITO | 1,687.80 | 3,692.36 | 648.36 | 1,016.66 | 3,150.74 | 1,206.40 | 11,402.32 |
| Habitacional Unifamiliar | 35% | 25% | 69% | 61% | 41% | 17% | 35% |
| Habitacional Multifamiliar | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Mixto | 11% | 2% | 1% | 12% | 4% | 0% | 4% |
| Comercio | 10% | 2% | 3% | 2% | 6% | 1% | 4% |
| Comercio de combustibles | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Servicios | 1% | 0% | 1% | 0% | 1% | 0% | 1% |
| Equipamiento de educación, salud y social | 9% | 2% | 3% | 4% | 6% | 1% | 4% |
| Equipamiento Deportivo | 1% | 0% | 3% | 0% | 0% | 0% | 1% |
| Instalaciones Religiosas | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Industria | 11% | 22% | 0% | 7% | 20% | 6% | 15% |
| Área verde | 11% | 4% | 15% | 9% | 8% | 4% | 7% |
| Cementerios | 0% | 1% | 0% | 0% | 1% | 0% | 0% |
| Conservación de Cauce | 7% | 7% | 3% | 0% | 4% | 0% | 4% |
| Baldíos (Urbanizados o urbanizables) | 3% | 36% | 2% | 4% | 9% | 71% | 24% |
| TOTAL | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| % CON USO DE SUELO | 76% | 80% | 68% | 65% | 75% | 88% | 77% |
| % CALLES, CANALES Y NO URBANIZABI | 24% | 20% | 32% | 35% | 25% | 12% | 23% |

Fuente: Elaboración propia URBIS.

Muy distintos son los Distritos N°3 y N°4 (Cerro de la Silla Sur y Cerro de la Silla Oriente), donde el uso de suelo es predominantemente unifamiliar, con 69% y 61% respectivamente. Y cuentan con una baja proporción de usos de suelo comercial y de servicios. Se distinguen entre sí, además del nivel de vivienda que es más alto en el sur que en el cerro de la Silla, porque el Sur tiene 15% de su uso de suelo como área verde, mientras que el Cerro de la Silla, tiene 12% de lotes con uso mixto.

Los Distritos N°2 y N°5 (Norte Oriente y Centro Oriente), se distinguen por la presencia de parques industriales, producto de la estrategia de creación de empleos que siguió la administración desde los años 1990. Cuentan con 22% y 20% de uso de suelo industrial respectivamente. Pero se distinguen entre sí, porque el N°5, o centro oriente, está casi totalmente urbanizado, mientras que el N°2, Norte oriente, aún cuenta con un 36% de su superficie urbanizable como baldía; además de ser atravesado por los ríos La Silla y Santa Catarina, lo que constituyen un área de oportunidad particular por la existencia de espacios verde o abiertos.

Finalmente, el Distrito N°6, es un caso aparte, pues además de tener menos área urbanizada, o mayor reserva de crecimiento, se encuentra en situación de revisión de límites municipales.

II.3.5 PROBLEMÁTICA DE MOVILIDAD INTERDISTRITAL

Si bien en el municipio de Guadalupe la movilidad al interior de los Distritos es relativamente adecuada, en cuanto a que los aforos vehiculares corresponden bien a la capacidad vial, existen puntos de conflicto, tanto en su relación con los municipios vecinos, como en la conectividad entre los distritos propiamente dichos.

Esta problemática se percibe de manera más aguda en la relación entre el Distrito Centro - Oriente, con el Distrito Norte - Oriente, pues en la actualidad solo existe una vía de interconexión que es la avenida Israel Cavazos, la cual además comunica ambas zonas al norte con el municipio de Apodaca. Esta única vía de acceso y comunicación norte sur, al oriente del municipio, presenta ya problemas de congestión vehicular en horas pico, tanto matutinas como vespertinas.

Asimismo, la falta de vías de conexión interdistrital, impide una correcta integración comunitaria en el municipio, aislando en cierta forma los distritos N° 2 y N° 6 del resto de la ciudad. Además, la falta de transporte público, en el sentido norte sur del municipio, obliga a los trabajadores de la industria que viven al sur del municipio y laboran al norte o al nororiente del mismo, a trasladarse largas distancias, hacia el centro de la ciudad de

Monterrey, en dirección poniente, para luego regresa hacia el oriente, donde se localizan sus empleos; generando pérdida de horas hombre valiosas.

El Programa de Desarrollo Urbano Municipal 2005-2025 señala la necesidad de construir puentes sobre los ríos La Silla y Santa Catarina, que permitiría resolver dicha cuestión. No obstante, la autoridad municipal no ha tenido la capacidad financiera para emprender dichas obras.

II.3.6 RESERVAS PARA CRECIMIENTO URBANO POR DISTRITO

Un último punto a analizar es la existencia de reservas para crecimiento urbano. Como ya lo comentamos, el Distrito N°6, posee una gran reserva de 754.86 hectáreas, que no se puede incluir en nuestra programación porque se encuentra en proceso de revisión de límites municipales.

Sin embargo, el Distrito N°2, es el que mayor reserva tiene, con 1,057.91 hectáreas, perfectamente disponibles para ser propuestas para un Programa Urbano innovador.

Otros distritos cuentan con algo de reserva. El N°5, tiene 221.37 hectáreas, aunque se encuentran bastante dispersas en su superficie. Mientras que los distritos N°1 y N°4, tiene una pequeña superficie de 33.5 y 28.49 hectáreas, respectivamente, aunque muy estratégicas, en el caso del distrito N°1.

El Distrito N°3, solo tiene algunos baldíos dispersos, para un total de 10.53 hectáreas.

III. DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO.

El diagnóstico estratégico es una síntesis de las características naturales y del medio físico transformado, que indica los componentes más importantes del municipio. Destaca sus Fortalezas y Debilidades estructurales, las Amenazas para el desarrollo futuro, y las Oportunidades para el mejoramiento de la funcionalidad urbana y la calidad de vida de la ciudadanía.

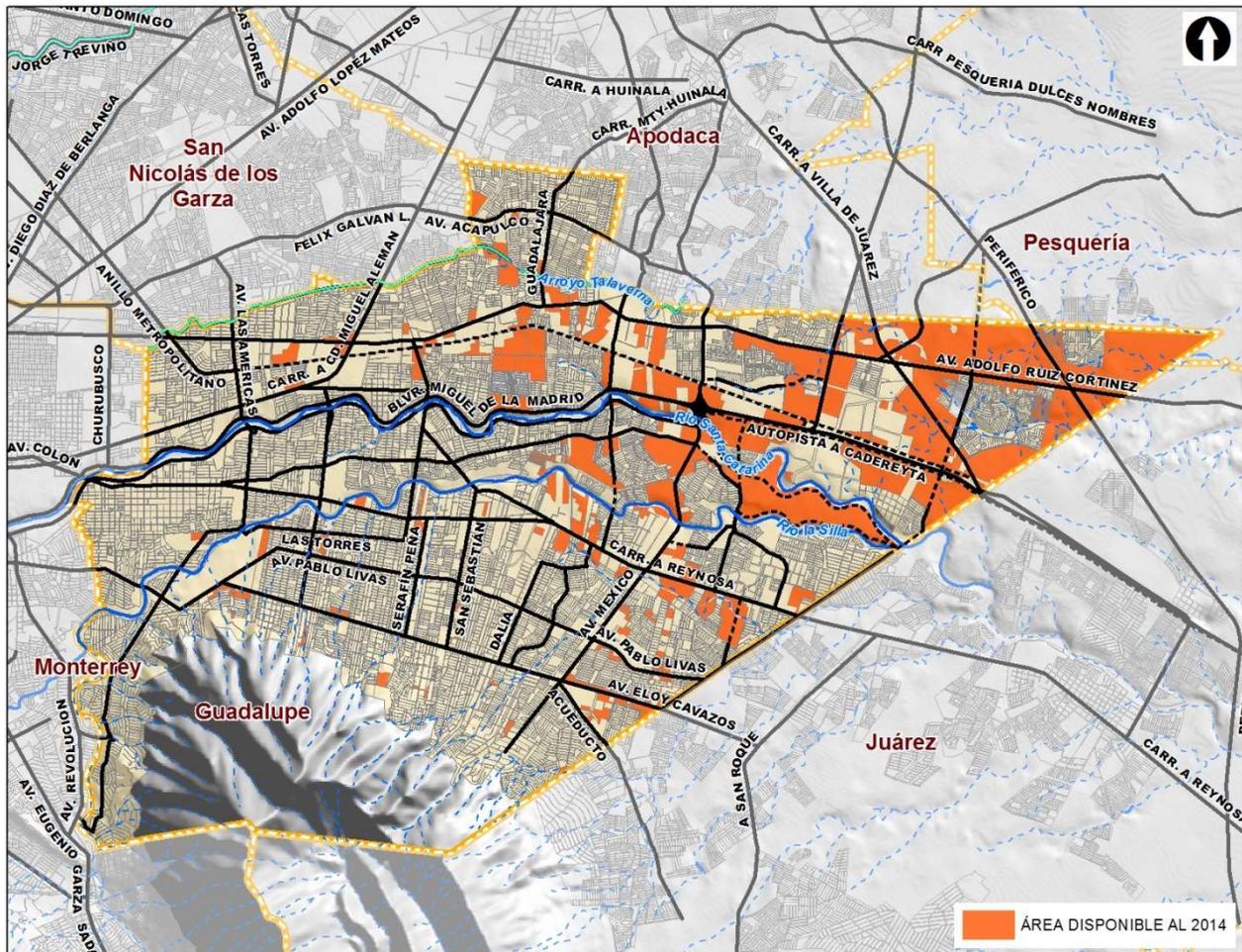
III.1 FORTALEZAS

- **Municipio consolidado.** Guadalupe es un municipio con un alto grado de consolidación urbana. Cuenta con un **área total de 13,024.84 ha**, de las cuales 8,732.19 ha ya están urbanizadas, 2,185.89 ha son de área no urbanizable, dejando 2,106.66 ha como urbanizables disponibles; lo que representa el 19.4% de su área urbanizable. Guadalupe es el segundo municipio más poblado del área metropolitana de Monterrey y del Estado de Nuevo León con **678,006 habitantes**, según el censo INEGI del 2010, solo después del municipio de Monterrey. Aunque si se considera el área municipal que aparece en el Plan de Desarrollo Urbano municipal 2005-2025, la población alcanza los 694,792 habitantes.

Este nivel de urbanización le permite contar con un buen número de equipamientos de salud, educativos y recreativos. Cuenta con 3 hospitales de especialidades, 2 centros de atención para pacientes que no requieren hospitalización, 258 centros de educación preescolar, 253 centros de educación primaria, 84 centros de educación secundaria, 19 centros de educación media superior, 1 centro de educación post bachillerato y 18 centros de educación superior; además de tres grandes parques de importancia metropolitana.

- **Cuenta con reservas territoriales.** Otra ventaja significativa del municipio es que, a pesar de su elevado grado de avance en la urbanización de zonas urbanizables, aún cuenta con **2,053.08 ha** de reservas territoriales para desarrollar vivienda, equipamiento, comercio, servicios e industria, sobre todo al norte del municipio.

Imagen 33. Mapa de Áreas Disponibles.



Fuente: Elaboración propia en base a información del INEGI (2010)

- **Bono demográfico.** Gracias a su desarrollo urbanístico, cuenta con **542,559 personas en edad de trabajar (15-65 años)**, lo que constituye una buena condición para la instalación de empresas de todo tipo. El promedio de población joven es mayor al del AM de Monterrey y al propio Estado de Nuevo León. Es importante señalar que debido a que los datos fueron obtenidos del Censo de Población INEGI 2010, el número antes mencionado podrá cambiar en base al crecimiento poblacional natural.

No obstante, tras el análisis de la pirámide demográfica, llama la atención que el segmento poblacional de 25 a 34 años parece ligeramente debilitado, lo que significaría que hace falta mayor oferta de vivienda adecuada para esos segmentos poblacionales, que están en la edad de crear su propia familia.

- **Fortaleza ambiental.** Una de sus grandes fortalezas viene de su situación ambiental. Localizado al pie de la Sierra de la Silla, y atravesado por arroyos que descienden de la misma, y se concentran en el arroyo Sabinitas y el río La Silla; además del cauce del Río Santa Catarina, el municipio ofrece parajes de singular belleza, áreas aptas para organizar paseos, y un ambiente óptimo para la recreación familiar. A eso se suma la existencia de diversos parques recreativos públicos y privados, como son el parque Pipo, El parque La Pastora y el parque Bosque Mágico. Si contabilizamos únicamente las áreas verdes urbanas se tienen 539.27 ha. equivalentes a 7.8 m² de áreas verdes urbanas por habitante. Asimismo, al recibir los vientos del oriente la mayor parte del año, es el municipio con menor nivel de contaminación del Área Metropolitana de Monterrey.
- **Servicios públicos casi completos.** Si en su origen Guadalupe fue un municipio poblado por gente de nivel económico bajo, con el paso del tiempo se ha diversificado. Gracias a ello, y a la labor de regularización de los ayuntamientos, la cobertura de servicios públicos es de 96.4% en agua potable, 97.7% en drenaje sanitario ,98.5% en energía eléctrica.
- **Áreas industriales importantes.** En los últimos 15 años el municipio ha avanzado en cuanto a la construcción de parques industriales. Actualmente cuenta con 13 parques industriales, los cuales presentan un avance en la construcción de industrias de aproximadamente 75% y proporcionan 74,898 empleos, para trabajadores manufactureros, así como 102,310 empleos de técnicos y gerentes operativos. Aun se tienen reservas importantes destinadas a este fin, sobre todo al norte del municipio.
- **Vinculación con el Aeropuerto Mariano Escobedo.** Otra importante fortaleza del municipio, particularmente en el sector norte, es la vinculación directa con el Aeropuerto Internacional Mariano Escobedo y a todas las zonas industriales y de innovación tecnológica que se localizan en ese sector de la ciudad. Como es bien

conocido, esta zona del Área Metropolitana está tendiendo al desarrollo de industrias de alta tecnología, lo que genera necesidades, de equipamientos, oficinas, vivienda residencial, educación, salud y otros servicios que constituyen una excelente área de oportunidad para Guadalupe.

- **Estadio de Fútbol y Expo Guadalupe.** En la zona consolidada del municipio, se cuenta con dos equipamientos metropolitanos muy importantes. Por una parte, el nuevo estadio de Fútbol del equipo de Monterrey, uno de los equipamientos de su tipo más moderno de América Latina, y muy cercano a la zona de la tradicional Expo Guadalupe. Todo este polígono, constituye una excelente área de oportunidad, para desarrollar un conjunto de uso mixto, de primer nivel, con empleo, oficinas, comercio y vivienda, cercano a áreas recreativas de gran belleza.
- **Movilidad con buenas perspectivas.** A pesar de las dificultades de comunicación que se analizarán más adelante, Guadalupe es uno de los municipios mejor servidos en materia de transporte público, cuenta con una línea de metro, que se continúa con varias líneas de Metrobús y Transmetro, y una línea de ECOVÍA.
- **Zonas de riesgos relativamente controladas.** A pesar de contar con numerosos escurrimientos en su geografía, las zonas de riesgo en el municipio han venido siendo atendidas, en los últimos años, de manera que los puntos de mayor conflicto se encuentran atendidos. Solo persisten puntos de mediano riesgo y áreas de alto riesgo en los bordes de los ríos (Ver Riesgos y Vulnerabilidad).
- **Tradición de usos mixtos.** Una ventaja relativa del municipio es que cuenta con una tradición de usos mixtos, lo que facilita el empleo de soluciones modernas de urbanismo sustentable.
- **Plaza Principal y su entorno,** hasta la Expo Guadalupe. La plaza principal acaba de ser regenerada, ofreciendo un aspecto agradable y atractivo. Es posible vincularla de manera peatonal o semi peatonal hasta la “Expo Guadalupe”.

III.2 DEBILIDADES

- **Densidad poblacional relativamente baja.** Guadalupe tiene actualmente una población de 694,792 habitantes, y una densidad poblacional promedio de 79.56 habitantes por hectárea bruta dentro del área urbanizada y construida en todo el Municipio, lo que aparentemente nos ubica en niveles bajos de densidad poblacional. Esta baja densidad puede considerarse una limitante para el desarrollo de proyectos de transporte público masivo, así como un elemento que propicia la dispersión del equipamiento público. Sin embargo, debe destacarse que las densidades particulares de las colonias son relativamente elevadas, pues si consideramos únicamente las 3,435.84 hectáreas de zonas habitaciones unifamiliares, con uso mixto o multifamiliares, la densidad se eleva a 202.21 habitantes por Ha. neta (sin incluir calles y parques), que da alrededor de 50 viviendas por hectárea. La causa de esta diferencia se debe a la gran área industrial, equivalente al 21.6% del municipio, que contribuye a disminuir la densidad.
- **Estancamiento y pérdida demográfica.** El municipio de Guadalupe se encuentra en un proceso de estancamiento poblacional, con tendencias al envejecimiento, que es importante revertir, de otra manera puede caer en un proceso de abandono de vivienda en las zonas antiguas, con su consecuente problema de desarrollo de usos de suelo prohibidos, pérdida de valor de la propiedad y disminución de las participaciones fiscales para el municipio. Este problema se manifiesta de manera más aguda en el Distrito N°1 (Centro – Linda Vista), el cual disminuyó su población en un 15% en la última década.
- **Estructura vial incompleta.** El elemento que más aqueja a los guadalupenses es ciertamente la vialidad. El municipio tiene problemas internos de movilidad debida a la falta de conexiones norte - sur, que permitan a los trabajadores que habitan al sur, acceder con comodidad a las áreas industriales del norte del municipio. Por otra parte, la población que radica en el municipio, así como la que lo atraviesa proveniente de Juárez y Cadereyta, enfrenta una problemática compleja de

vinculación con el sistema vial del municipio de Monterrey, particularmente en la zona sur poniente, en la interconexión a través de la avenida Chapultepec. Asimismo, el flujo vehicular creciente, sobre la avenida las Américas, genera puntos de conflicto, que deben atenderse.

- **Problemática de transporte intermunicipal.** Dentro de lo relacionado con la movilidad urbana, una problemática destacada es la falta de rutas de transporte que lleven a los trabajadores que viven al sur de la ciudad a las zonas de empleo del norte del municipio, y de los vecinos municipios de San Nicolás y Apodaca. Es fundamental impulsar una solución de transporte público que facilite esa movilidad.
- **Empleo insuficiente.** Tradicionalmente Guadalupe fue considerado un municipio dormitorio. El empleo en la zona es insuficiente para la población económicamente activa. Si bien se ha incrementado el empleo dentro del ámbito industrial, el sector comercio y servicios aún es débil en términos relativos, por lo que sería importante impulsar la creación de sitios de trabajo asociados a estas áreas de la economía.
- **Falta de equipamientos educativo de nivel Medio Superior.** Aunque el municipio cuenta con 18 planteles de nivel medio superior, su número es insuficiente para acoger a una población en edad de estudiar de 84,838 personas. Sobre todo, hacen falta universidades técnicas, adaptadas a las necesidades del mercado de trabajo actual.

Cuadro 24. Equipamiento educativo de Nivel Superior.

| Equipamiento Educativo Nivel Superior | | |
|---------------------------------------|-----------|---------------------|
| Segmento | Población | Equipamiento Actual |
| Población (18-24 años) | 84,838 | 18 |

Fuente: Elaboración propia en base al Censo Económico 2014 (DENUE)

- **Contaminación visual en la zona central y las principales avenidas.** Debido a la falta de una normatividad municipal estricta en materia de imagen urbana, y a la proliferación del comercio irregular, la imagen que da el municipio es de desorden visual.

- **Falta de mantenimiento y aprovechamiento de sus espacios verdes.** Si bien hemos señalado como fortaleza del municipio la cantidad de espacios verdes, que supera las normas internacionales, desgraciadamente el estado de conservación de los mismos es muy deplorable, además de que los corredores riparios a lo largo del Río La Silla y del Río Santa Catarina, no están debidamente aprovechados.
- **Banquetas en mal estado en muchas de las colonias del municipio.** El espacio público en general en el municipio presenta deficiencias, tanto cuantitativas como cualitativas. Particularmente grave es la problemática relacionada con la accesibilidad total, es decir la capacidad que se tiene en el espacio público para servir de manera funcional a las personas con alguna discapacidad, ya sea motora, auditiva o visual.
- **Falta de estacionamiento.** La zona del Casco Histórico y las colonias populares producto de la autoconstrucción se edificaron sin normas de estacionamiento. Por este motivo diversas áreas del municipio carecen de espacio de estacionamiento al interior de los predios, lo que provoca molestias entre los vecinos, y problemas de tráfico vehicular.
- **Persisten áreas con carencias.** Si bien se ha avanzado notablemente en la introducción de infraestructura, aún existen algunos polígonos con carencias de infraestructura de drenaje sanitario y pavimentación, sobre todo en las partes altas de las colonias populares, rumbo al Cerro de la Silla. Se estima que alrededor de 7,265 viviendas, localizadas en esas zonas se encuentran en situación de carencia de infraestructura básica.
- **Irregularidad de establecimientos comerciales y de servicios en zonas habitacionales.** Si bien el Plan de Desarrollo Urbano 2005-2025 permite la mezcla de usos de suelo en la mayor parte del municipio, existen miles de establecimientos comerciales y de servicios que, aunque cuentan con el uso de suelo compatible, no están regularizados. Esto se debe fundamentalmente a que las normas de estacionamiento del reglamento municipal no hacen posible la regularización, a pesar de que en la mayoría de los casos se trata de establecimientos que prestan servicio a nivel barrial.

- **La zona norte tiene conflicto en cuanto a los límites municipales.** Existe un polígono de 1,206.4 hectáreas que aparece a la vez en varios Programas de Desarrollo Urbano de los municipios de Guadalupe, Juárez, Apodaca y Pesquería. Asimismo, los límites propuestos por el INEGI no concuerdan con precisión con ninguno de ellos. Se trata de una zona en crecimiento que es abastecida desde el punto de vista vial por la avenida Ruiz Cortines que es tributaria de la zona norte del municipio de Guadalupe. Por estos motivos, dicha zona será manejada como un distrito autónomo sujeto a ajustes de límites municipales.

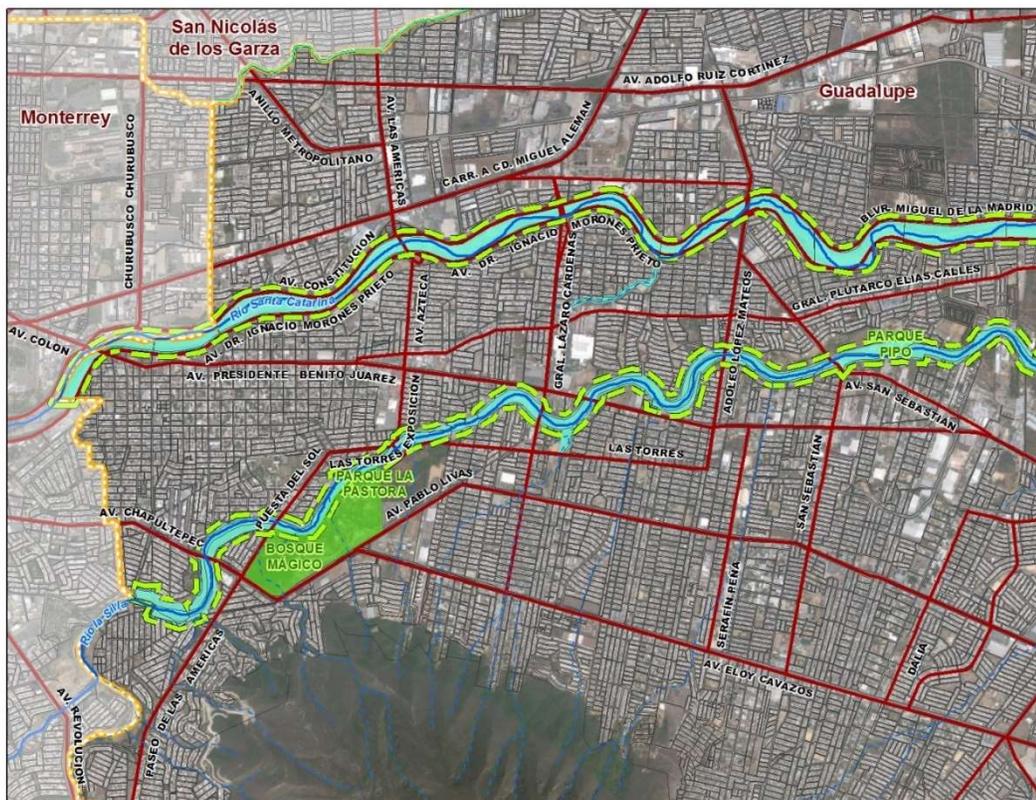
III.3 AMENAZAS

- **El riesgo de colapso en su vialidad,** es la principal amenaza para el municipio, particularmente en los puntos de interconexión con los municipios vecinos de Monterrey y San Nicolás. Esto se debe a que, como es un municipio de paso de los flujos vehiculares provenientes de Juárez y Cadereyta, en la medida en que aquellos municipios crecen poblacionalmente, la situación de la vialidad en Guadalupe tiende a empeorar, por la insuficiente sección vial de las arterias que comunican con estos municipios vecinos.
- **La deforestación de sus cauces naturales** actualmente de gran riqueza, es otra amenaza importante, tanto por la evolución natural de los mismos, como por deslaves y obras de canalización de las aguas pluviales.
- **Riesgo de estancamiento demográfico y crisis inmobiliaria.** Las zonas más antiguas del municipio han venido perdiendo población, lo que conlleva un riesgo de estancamiento demográfico que puede conducir a una crisis inmobiliaria como la que ya se manifiesta en el Centro del municipio de Monterrey, caracterizada por un deterioro del parque construido, difícil de revertir.
- **Zonas de riesgos hidrometeorológico a los lados de los cauces.**
- **Zonas de riesgos por deslizamiento de laderas, en las faldas del Cerro de la Silla, contiguas a zonas habitacionales.**

III.4 OPORTUNIDADES

- Promover un programa de regeneración urbana diferenciado según las características económicas y socio demográficas de cada uno de los distritos de la ciudad.
- Promover un sistema integrado de parques, incluso los parques sobre el río La Silla, camellones y áreas verdes urbanas.

Imagen 34. Mapa de Sistema de posible integración de parques.

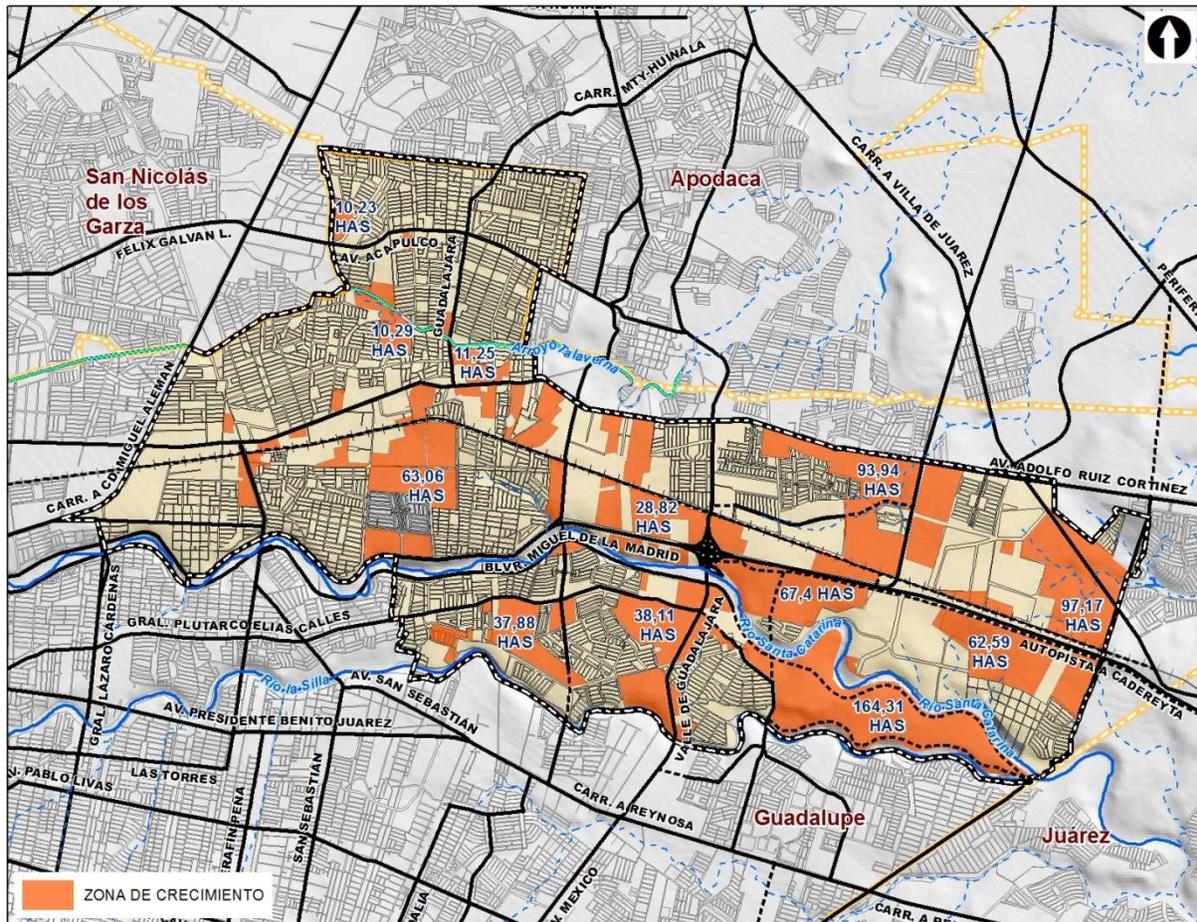


Fuente: Elaboración propia en base a información del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de Guadalupe de 2005-2025.

- Lograr un municipio integrado geográficamente, con una comunidad más consolidada y con mejor calidad de vida.
- Reorientar las áreas urbanizables aún disponibles al aprovechamiento paisajístico y recreativo de los cauces de los ríos.

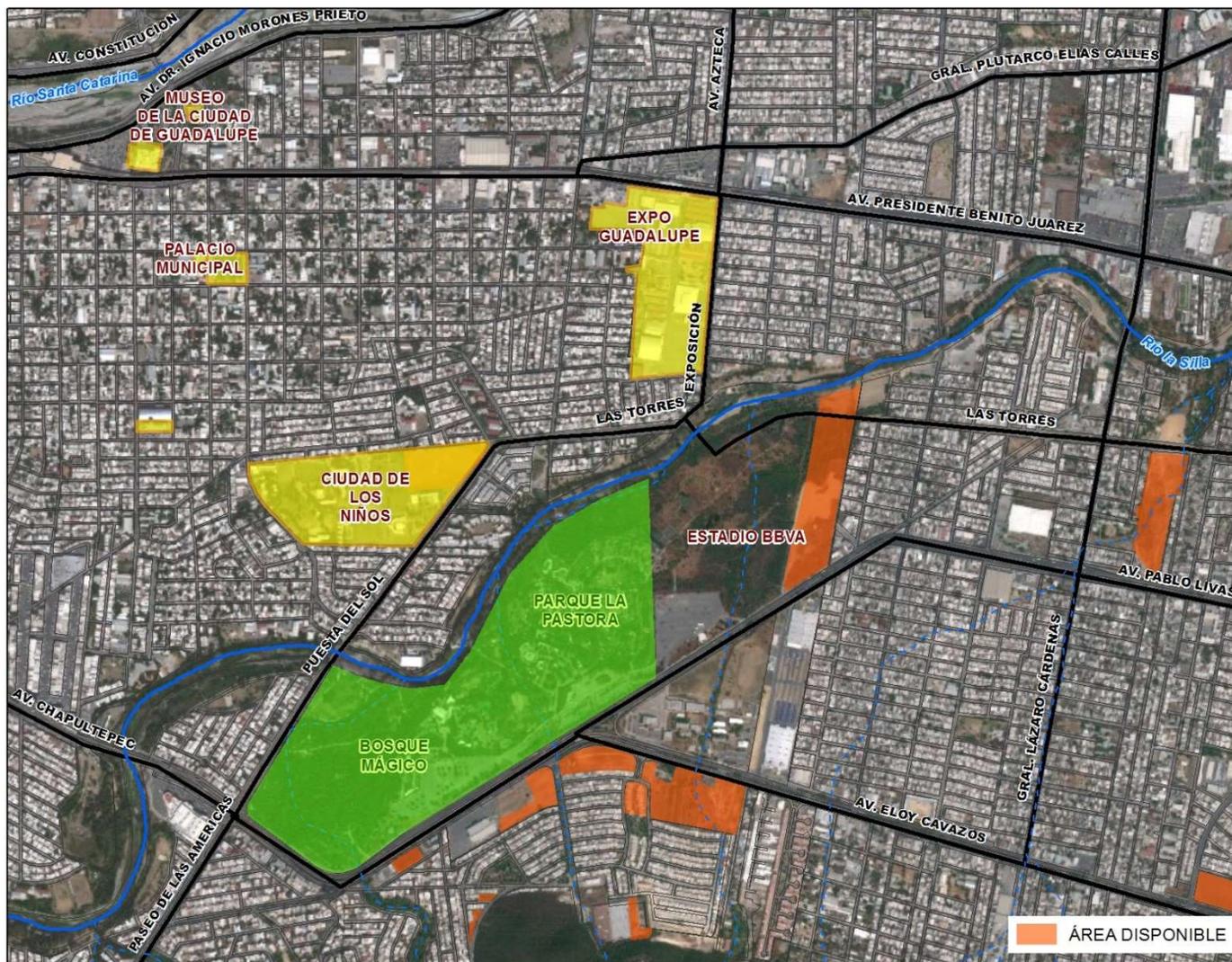
- Promover un esquema ciudadanizado de reforestación y mantenimiento del cauce del Río La Silla y del Arroyo Sabinitas.
- Promover la integración de senderos peatonales hacia el cerro de La Silla.
- Promover la actividad turística sustentable en las zonas de Uso Público del Monumento Natural cerro de la Silla, conforme al Programa de Manejo del mismo.
- Aprovechar las reservas existentes al norte del municipio para promover el desarrollo de un proyecto integral de vivienda Media y Residencial, con equipamiento adecuado, comercial y de servicios, oficinas y zonas industriales orientadas a la alta tecnología.
- Establecer instrumentos legales para lograr que las obras viales metropolitanas faltantes al nororiente del municipio puedan ser financiadas con aportaciones de los propietarios del suelo aún no desarrollado, o con capacidad de crecimiento en su potencialidad urbana.
- Aprovechar el impulso que trae consigo el nuevo estadio de fútbol, para regenerar la zona aledaña, incluyendo terrenos privados, la Expo Guadalupe y la Ciudad de los Niños.
- Promover la regeneración de la zona comercial y de servicios aledaña al sector Linda Vista.
- Regenerar el centro de la ciudad creando espacios atractivos para el paseo de la ciudadanía, que interconecten el museo de la ciudad, con el palacio municipal.

Imagen 35. Mapa de reservas territoriales al norte oriente del municipio.



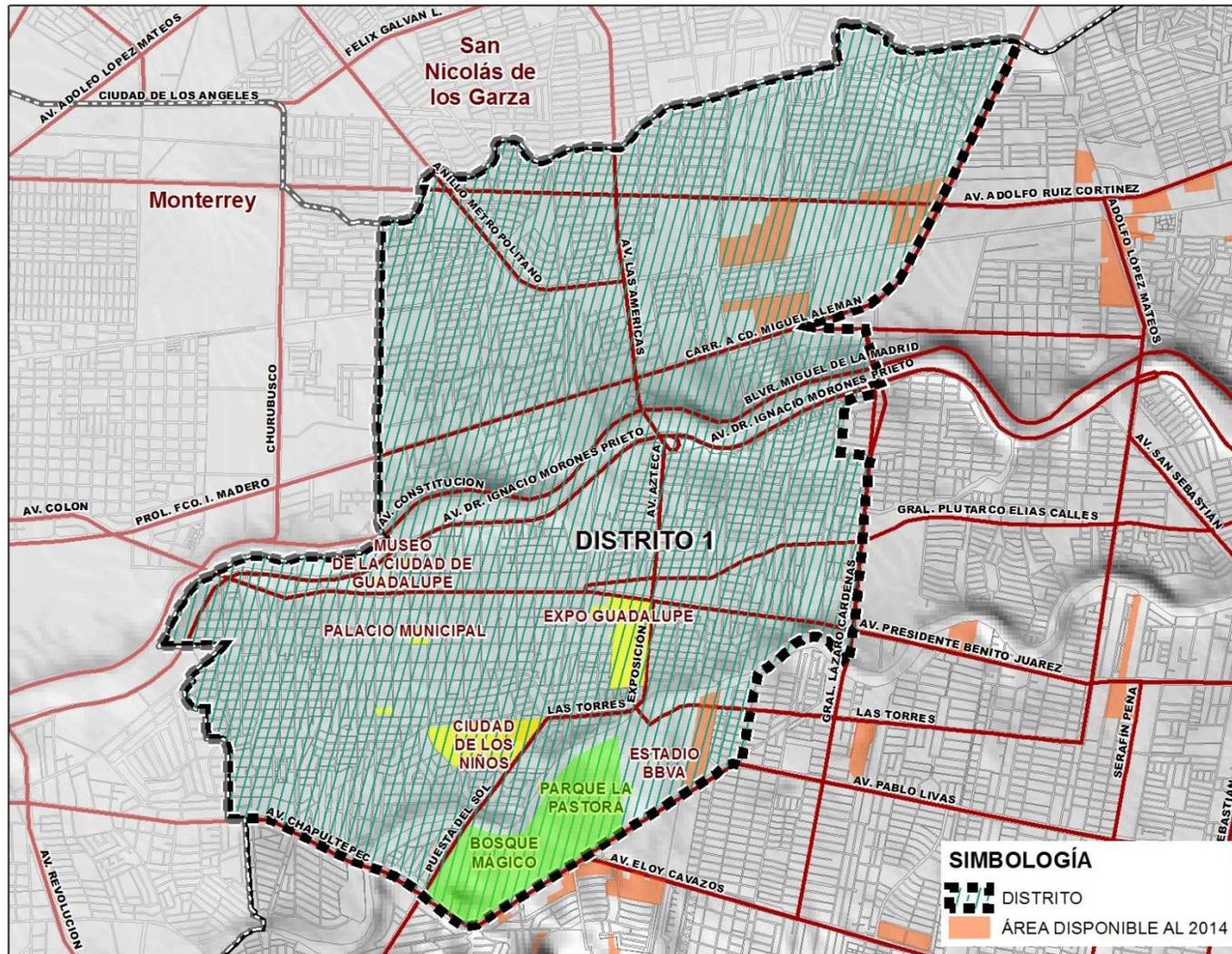
Fuente: Elaboración propia en base a información del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de Guadalupe de 2005-2025.

Imagen 36. Mapa zona de aprovechamiento zonas aledañas al estadio de futbol.



Fuente: Elaboración propia en base a información del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de Guadalupe de 2005-2025.

Imagen 37. Mapa de Zona de regeneración urbana zona Centro-Linda Vista.



Fuente: Elaboración propia en base a información del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de Guadalupe de 2005-2025.

- Aprovechar el carácter antiguo del palacio municipal tradicional para habilitar ahí el museo de la ciudad.
- Aprovechar la ubicación y estacionamientos del museo de la ciudad actual para habilitar ahí las oficinas del despacho del alcalde.
- Gestionar soluciones viales con los municipios colindantes y con el Estado, a través del Fondo Metropolitano, para resolver los problemas de movilidad.
- Facilitar los procedimientos de cambio de uso de suelo en las zonas que ya tienen un carácter mixto, mediante un ajuste al reglamento municipal de desarrollo urbano.
- Promover ante la autoridad del transporte, el diseño de rutas que vinculen el norte con el sur del municipio.
- Construcción de obras viales a desnivel en los principales puntos de conflicto (ver mapa anexo. Imagen 13).
- Sincronización de semáforos para agilizar el tránsito vehicular.
- Promover la extensión del metro hacia el oriente del municipio, hasta los límites con el municipio de Juárez.

III.5 PRONÓSTICO DEMOGRÁFICO

Con base en las reservas existentes, y las oportunidades de densificación previstas en el Diagnóstico Estratégico se establecieron el siguiente pronóstico de crecimiento demográfico por Distrito.

| DISTRITO | NÚMERO DE HABITANTES | TASA DE VARIACIÓN | PRONÓSTICO TENDENCIAL | | RESERVAS PARA DENSIFICACIÓN | DENSIDADES PREVISTAS | PREVISIÓN DE VIV. AL | PREVISIÓN DE POBLACIÓN AL |
|--------------|----------------------|-------------------|--------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------|
| | 2010 | 2000-2010 | 2027 | 2037 | Hectáreas | Viv/ha. | 2037 | 2037 |
| DISTRITO 1N | 40.476 | -1,17% | 35.969 | 31.963 | | | | |
| DISTRITO 1S | 64.305 | -1,81% | 53.577 | 44.639 | | | | |
| DISTRITO 1 | 104.781 | -1,57% | 89.458 | 76.375 | 169,89 | 90 | 15.290 | 52.598 |
| DISTRITO 2 | 185.102 | 1,66% | 218.212 | 257.244 | 1057,91 | 70 | 74.054 | 254.745 |
| DISTRITO 3 | 33.109 | -0,09% | 32.820 | 32.533 | 10,53 | 30 | 316 | 1.087 |
| DISTRITO 4 | 98.568 | 1,27% | 111.851 | 126.925 | 28,49 | 60 | 1.709 | 5.880 |
| DISTRITO 5 | 258.822 | -0,37% | 249.462 | 240.440 | 221,37 | 60 | 13.282 | 45.691 |
| DISTRITO 6 | 14.410 | 24,27% | FUERA DEL PROGRAMA POR SER ZONA EN REVISIÓN DE LÍMITES | | | | | |
| TOTAL | 694.792 | 0,36% | 701.802 | 733.517 | | | 104.651 | 360.000 |

Fuente: CÁLCULOS PROPIOS EN BASE A RESERVAS EXISTENTES

III.1 PRONÓSTICO DE EQUIPAMIENTO

Tomando en consideración el pronóstico de población al 2037 para el municipio de Guadalupe, se realiza la siguiente propuesta de equipamiento para el mismo municipio, dicha tabla, se basa en los requisitos de equipamiento propuestos por SEDESOL en base a las Guías Metodológicas elaboradas por dicha dependencia.

| CONCEPTO | NORMA | | REQUISITO | | | | Unidad |
|----------------------------------------|-------------------|----------|-----------|------------|--------------------------------------|--|--------------------|
| Espacio Público Abierto | Superficie | | | | | | |
| Jardín Vecinal | 1.50 | por cada | 1 | habitante | 540,000 | | Mts 2 |
| Parque | 1.00 | por cada | 1 | habitante | 360,000 | | Mts 2 |
| Plaza | 0.15 | por cada | 1 | habitante | 54,000 | | Mts 2 |
| Módulo Deportivo | 0.50 | por cada | 1 | habitante | 180,000 | | Mts 2 |
| TOTAL EQUIPAMIENTO VERDE | | | | | 1,134,000 | | Mts 2 |
| Educación y Cultura | Norma | | | | Total de planteles requeridos | | Unidad |
| Jardín de Niños | 4 | por cada | 18,000 | habitantes | 80 | | Planteles |
| Esc. Primaria | 2 | por cada | 18,000 | habitantes | 40 | | Planteles |
| Esc. Secundaria | 2 | por cada | 18,000 | habitantes | 40 | | Planteles |
| Bachillerato | 2 | por cada | 18,000 | habitantes | 20 | | Planteles |
| Biblioteca | 1 | por cada | 18,000 | habitantes | 20 | | Edificios |
| Casa de la Cultura | 1 | por cada | 18,000 | habitantes | 20 | | Edificios |
| Salud y Asistencia Social | Norma | | | | N° de espacios | | Unidad |
| Consultorio Médico | 1 | por cada | 2,500 | habitantes | 144 | | Consultorio |
| Centro de Salud Comunitario | 1 | por cada | 18,000 | habitantes | 20 | | Centro de salud |
| Centros Comunitario | 1 | por cada | 18,000 | habitantes | 20 | | Centro comunitario |
| Guardería | 1 | por cada | 5,000 | habitantes | 72 | | Guarderías |
| Comercio | Norma | | | | N° de espacios | | Unidad |
| Mercado Público/tienda de autoservicio | 1 | por cada | 18,000 | habitantes | 20 | | Edificios |
| Locales comerciales | 1 | por cada | 500 | habitantes | 720 | | Locales |
| Equipamiento Regional | Norma | | | | Total de planteles requeridos | | Unidad |
| Universidad/Estudios tecnológicc | 1 | por cada | 50,000 | habitantes | 7 | | Planteles |
| Centro de Rehabilitacion | 1 | por cada | 100,000 | habitantes | 4 | | Edificios |
| Museo Regional | 1 | por cada | 100,000 | habitantes | 4 | | Edificios |
| Hospital General | 1 | por cada | 50,000 | habitantes | 7 | | Edificios |

IV. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

OBJETIVO GENERAL

El objetivo general de este nuevo *Programa Municipal de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Guadalupe, N.L. Visión 2017 - 2037*, es el adecuar las estrategias, la infraestructura y la normatividad del desarrollo urbano a las nuevas condiciones del nuevo marco legal federal (Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2016) y estatal, la nueva Política Urbana del Gobierno Federal y la nueva Estructura Urbana del Área Metropolitana de Monterrey; tal y como se han explicado en los condicionantes de los niveles superiores de Planeación y en el Diagnóstico estratégico de este documento.

IV.1 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Lograr un mejor equilibrio entre los factores urbanos presentes en el municipio, en cuanto a la diversificación del nivel socio económico de la vivienda nueva que se construya, así como de la proximidad entre empleo y vivienda, y de la oferta de equipamiento público y privado necesario para asegurar la calidad de vida de la población.
2. Lograr una regeneración urbana estratégica y densificación de las zonas ya urbanizadas que tengan aptitud para albergar nueva vivienda.
3. Lograr que las áreas de desarrollo urbano con potencial de crecimiento, estén provistas de las obras de infraestructura maestra adecuada a las necesidades de la población.
4. Lograr la densificación de los corredores que cuenten con transporte público.
5. Lograr mantener las zonas habitacionales residenciales con una mezcla de usos del suelo acordes a las aspiraciones de los habitantes.
6. Propiciar un mejoramiento significativo de la imagen urbana en el municipio.

7. Lograr una reducción en los tiempos y los costos de desplazamiento intermunicipal para los habitantes y trabajadores que laboran en el municipio.
8. Facilitar el desplazamiento de los guadalupenses hacia los municipios vecinos.
9. Facilitar las soluciones a problemas de cambio de uso de suelo en zonas consolidadas en municipio
10. Lograr una delimitación definitiva de los límites municipales.
11. Lograr una mayor diversificación en las actividades económicas, con orientación al desarrollo del sector terciario.
12. Posicionar a Guadalupe como una ciudad Inteligente, de primero orden nacional.

IV.2 ESTRATEGIAS GENERALES

1. Establecer una Zonificación Primaria adecuada a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2016, que defina las áreas residenciales ya establecidas como zonas de conservación, donde prevalezca la cultura de vivienda unifamiliar, con una mezcla de usos de suelo moderada, conforme a la matriz de compatibilidad indicada en este programa. Las zonas de mejoramiento dirigidas a los corredores principales y a los corredores de transporte público. Y las zonas de crecimiento en las reservas territoriales existentes en el municipio, donde se habrá de distinguir las reservas para vivienda y uso mixto, y las reservas para uso industrial.
2. Adecuación general del Plan de Usos de Suelo y de Vialidades, así como la matriz de compatibilidades de uso de suelo, a las nuevas condicionantes imperantes en la ciudad y en las leyes federales y estatales.
3. Sectorización del municipio en Distritos Urbanos que presenten características de homogeneidad que permita plantar estrategias particulares tanto en materia de uso de suelo, como de densidad y potencialidad urbana. Para tal fin se constituyen 6 Distritos sujetos a Programas Parciales de Desarrollo Urbano particulares:
 - a. Distrito Centro – Linda Vista
 - b. Distrito Norte Oriente

- c. Distrito Cerro de la Silla Sur
 - d. Distrito Cerro de la Silla Oriente,
 - e. Distrito Centro – Oriente
 - f. Distrito Norte
4. Actualización del programa de desarrollo urbano mediante la elaboración de Programas Parciales particulares para los Distritos Urbanos que respondan a las nuevas circunstancias territoriales del municipio, para la promoción de mayor diversidad socio económica en la población y de mayor oferta de empleo en los sectores secundario y terciario.
 5. Establecer una estrategia normativa en las zonas de crecimiento urbano para distribuir entre los beneficiarios de las potencialidades urbanas, los costos de la infraestructura maestra de movilidad de carácter metropolitano, requerida por el impacto urbano regional.
 6. Aprovechar el potencial de los activos inmobiliarios y naturales del municipio, incluyendo el mejoramiento del Centro Histórico, mejoramiento de parques, ejecución de parques de bolsillo y el aprovechamiento paisajístico de los ríos que atraviesan el municipio, orientando las nuevas vialidades a sus márgenes.
 7. Promover un sistema integrado de movilidad sustentable en el municipio que contemple la ampliación de las vías del Metro y la ECOVÍA, vías de transporte público norte-sur, ciclo vías en áreas estratégicas, semaforización inteligente y obras viales necesarias.
 8. Promover la ejecución de obras viales prioritarias en los puntos de conflicto intermunicipales existentes, y complementar la red vial metropolitana norte - sur.
 9. Realizar la adecuación al Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Guadalupe.
 10. Gestionar ante el congreso del estado y los municipios colindantes un acuerdo de re delimitación municipal.
 11. Impulsar proyectos de desarrollo económico de carácter terciario, de oficinas, investigación, turismo y desarrollo tecnológico.
 12. Aplicar tecnologías de la información y de la comunicación (TIC) de vanguardia.
 13. Crear el Instituto Municipal de Planeación Integral IMPLANI

V. NIVEL NORMATIVO

V.1 POLÍTICAS DE ZONIFICACIÓN

En la zonificación se establecen políticas de Ordenamiento, las cuales podrán ser de Conservación, Consolidación, Mejoramiento y Crecimiento, estas políticas definen la directriz a la cual se deberán de enfocar los esfuerzos ciudadanos y de los 3 órdenes de gobierno, para el beneficio de la ciudad.

Las zonas de **Conservación**; son aquellas en donde se proponen políticas públicas y acciones urbanas tendientes a preservar las zonas con valores históricos, culturales, así como proteger y mantener el equilibrio ecológico en las zonas de servicios ambientales.

Los municipios podrán establecer zonas de conservación en las que se pretenda ejercer acciones que tengan por objeto mantener las características urbanas existentes, principalmente en zonas habitacionales. Será indispensable establecer zonas de conservación en las áreas consideradas como de valor histórico, cultural o ambiental.

*Congruentes con la Ley General de Asentamientos Humanos, en las zonas donde se establezca una política de Conservación, se establecerá una Matriz de Compatibilidad de Uso de suelo, donde se **prohíban** los usos no compatibles con las zonas habitacionales o en las establecidas con una Política de Conservación.*

Las zonas de **Consolidación**, son aquellas en donde se proponen políticas públicas y acciones urbanas dirigidas a fomentar la densificación y la mezcla de los usos y destinos del suelo. El propósito es el de reducir la tendencia de expansión horizontal en el municipio, mediante el máximo aprovechamiento de su capacidad de densificación en sus zonas estratégicas, a fin de propiciar que el municipio sea compactas, productiva, competitivas, incluyentes y sustentables que faciliten la movilidad y eleven la calidad de vida de sus habitantes

Las zonas de **Mejoramiento**, son aquellas en donde se proponen políticas públicas y acciones urbanas, que estarán enfocadas en 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, se consideran las zonas sujetas a una política de mejoramiento los sitios y edificaciones que representen para la comunidad un significado histórico, artístico, arquitectónico y/o cultural.

Las zonas de **Crecimiento**, son aquellas en donde se proponen políticas públicas y acciones urbanas de ordenación territorial sea enfocada en ordenar y regular las zonas para la expansión física del Centro de Población;

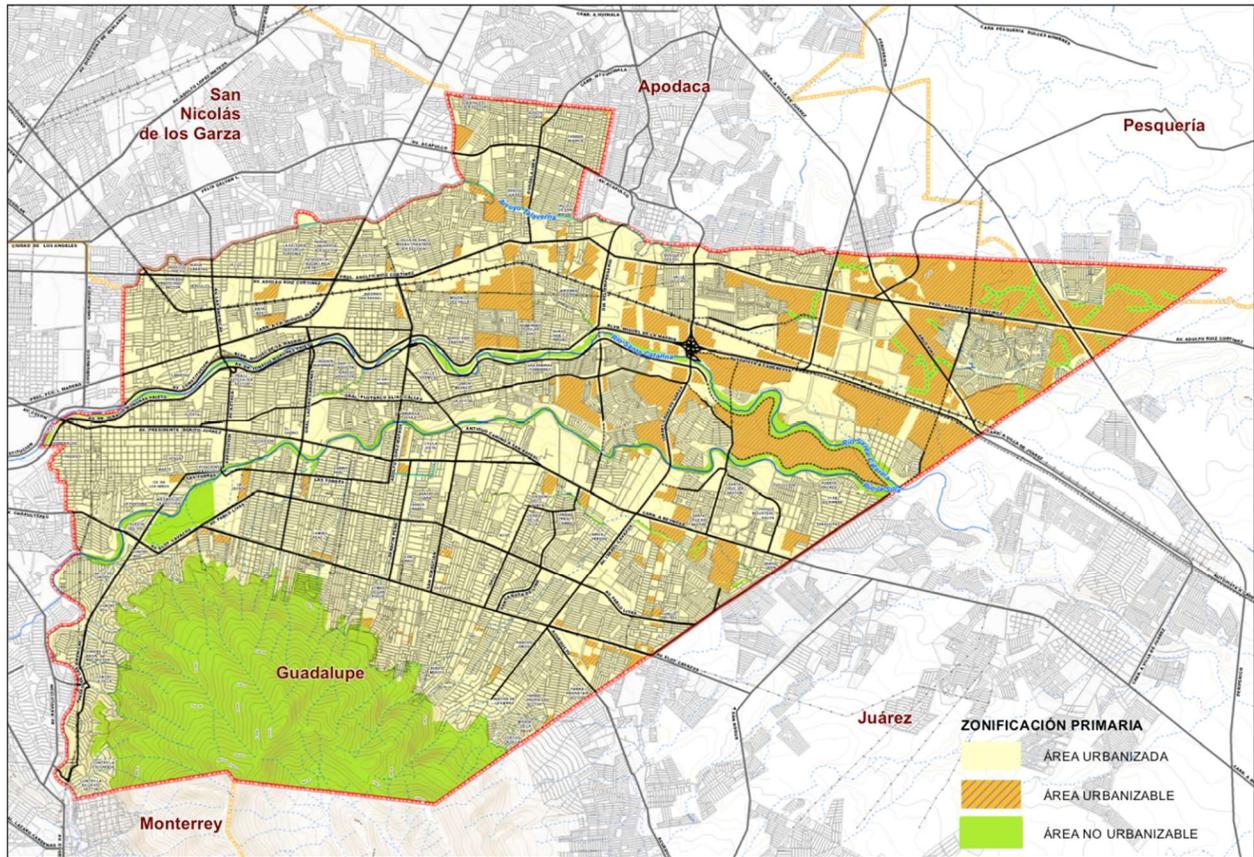
*Congruentes con la Ley General de Asentamientos Humanos, en las zonas donde se apliquen las políticas de ordenación del territorio de Consolidación, Mejoramiento y Crecimiento, se aplicará la Matriz de Compatibilidad de Uso de suelo, en donde se establecerán las **Condicionantes** que se deberán de cumplir estrictamente sin posibilidad de omitir o permutar dicha regulación.*

Independientemente de las Políticas contenidas en el presente Programa Municipal de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Guadalupe, se respetarán las Áreas Naturales Protegidas, Ríos, Cauces, zonas de Preservación Ecológica y de valor ambiental, cultural e histórico ya sea que cuenten o no con un programa de manejo.

V.2 ZONIFICACIÓN PRIMARIA

La Zonificación Primaria, según la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se define como 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.

Imagen 38. Mapa de Zonificación Primaria



Fuente: Elaboración propia URBIS.

V.1 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

La Zonificación Secundaria, según Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se define como la determinación de los Usos de suelo en un Espacio Edificable y no edificable, así como la definición de los Destinos específicos.

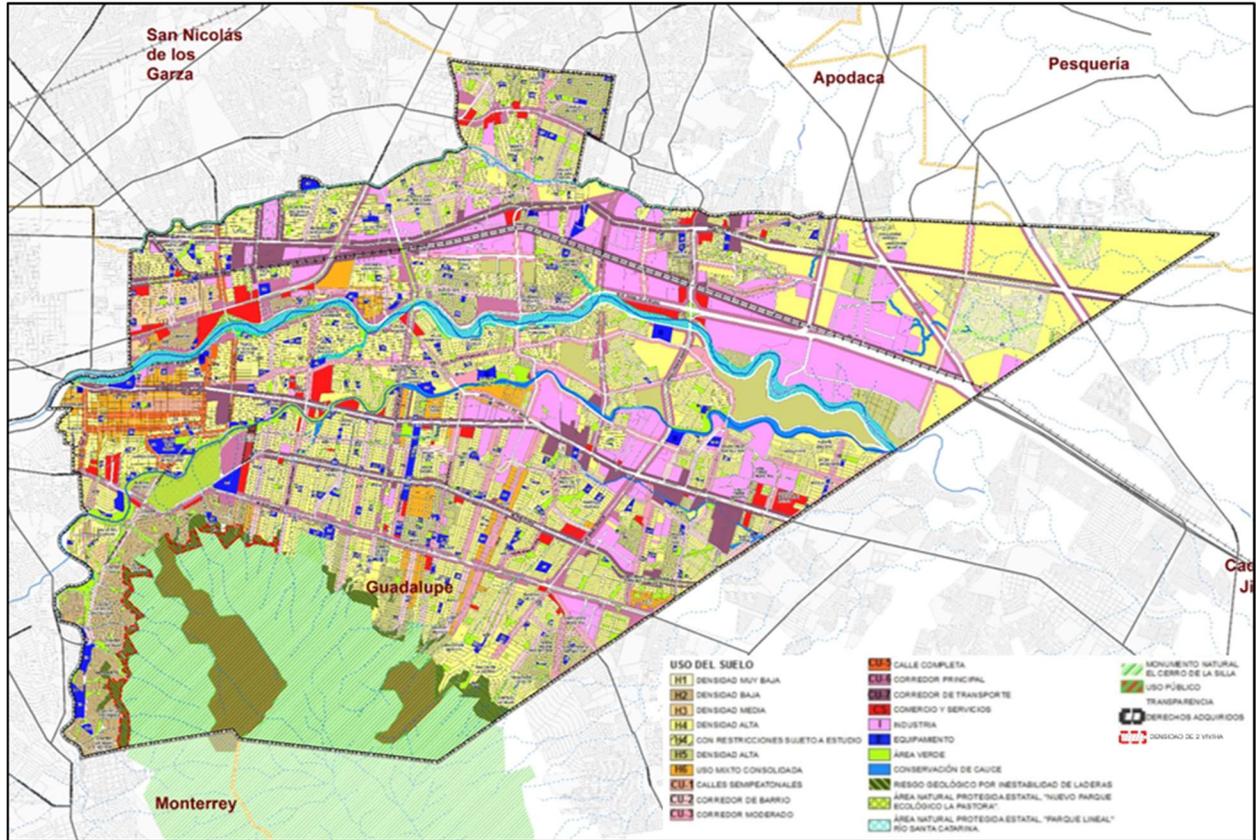
V.1.1 PLANO GENERAL DE USOS DE SUELO CONDICIONADOS DE BAJA DENSIDAD Y DE ALTA DENSIDAD

Para efectos del presente Programa, se consideran dos planos de usos de suelo, uno de “baja densidad” y otro con “densidad condicionada”. Ambos planos establecen usos y destinos del suelo congruentes con las políticas del desarrollo urbano, así como las tendencias del mercado inmobiliario dentro del municipio. Sin embargo, el “plano de densidad Condicionada” propone aumento de los lineamientos urbanísticos en contraprestación del mejoramiento del espacio público y/o el mejoramiento de la infraestructura de movilidad. Esto es con el fin de que los particulares que deseen aumentar el potencial urbanístico de un predio o lote, lo podrán hacer siempre y cuando realicen las acciones correspondientes.

En caso que el interesado no esté interesado en dicho incremento del potencial urbanístico, podrá utilizar el “*Plano General de Uso Propuesto*”, en donde el predio o lote cuenta con su uso de suelo correspondiente.

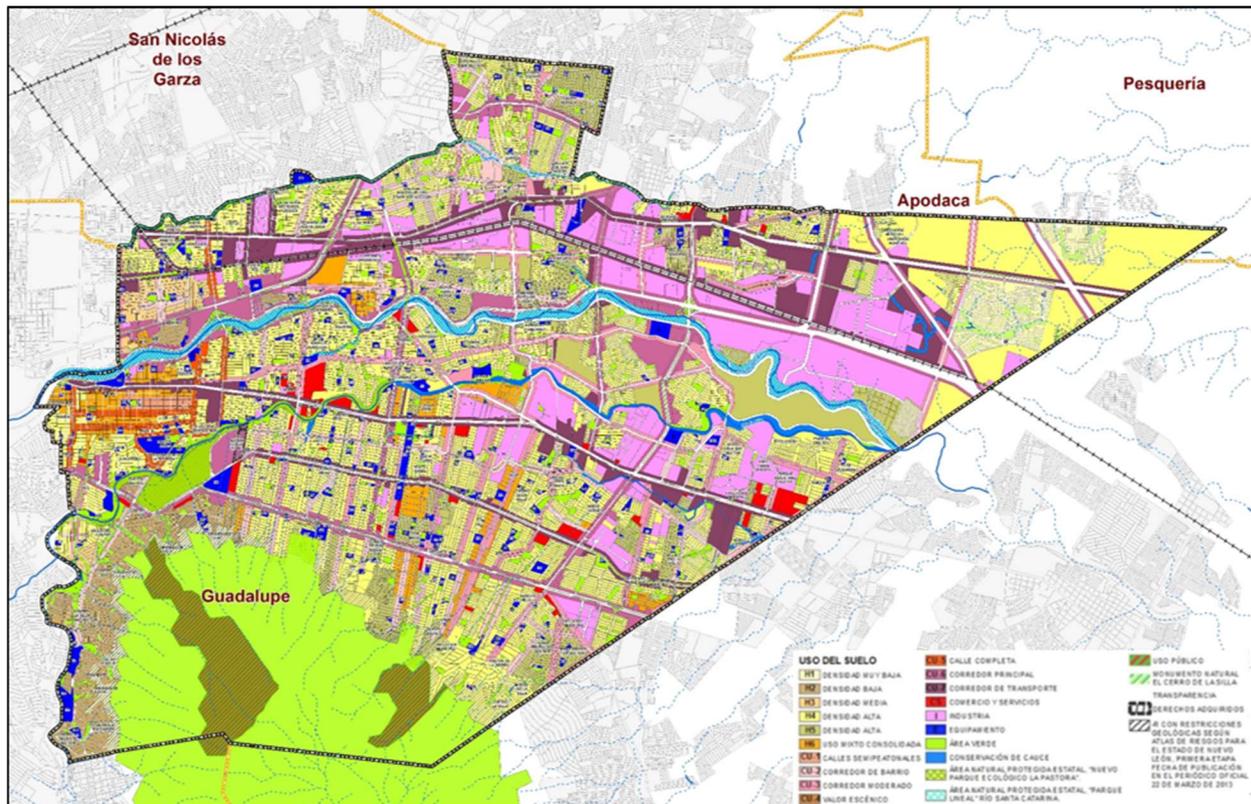
Para poder administrar dichas obras de mejora para la infraestructura de la movilidad o del espacio público, será la Secretaria de Control y Sustentabilidad Urbana del Municipio, en conjunto con la Secretaria de Obras Públicas, así como el Instituto Municipal de Planeación Integral, quienes definirán las obras requeridas para poder ser acreedor al aumento de la densidad condicionada

Imagen 39. Mapa de Usos del suelo propuesto de baja densidad para el Municipio de Guadalupe.



Fuente: Elaboración propia.

Imagen 40. Mapa de Usos del suelo propuesto con densidades condicionadas, para el Municipio de Guadalupe.



Fuente: Elaboración propia.

V.2 MATRIZ DE COMPATIBILIDAD

Los usos y destinos del suelo en las zonas secundarias que se indican en este Programa, se determinan mediante el instrumento normativo denominado Matriz de Compatibilidad Usos y Destinos del Suelo, que regula la permisibilidad de los diferentes usos y destinos del suelo por cada zona secundaria que conforman al área de estudio.

Congruentes a la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se elaboraron 2 matrices de uso de suelo; una para Zonas de Conservación y otra para Zonas de Consolidación, Mejoramiento y Crecimiento.

Usos Permitidos. Son aquellos usos, que dado su grado de compatibilidad puedan establecerse adecuadamente sin ninguna restricción.

Usos Condicionados: Son aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije el municipio en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio del mismo puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.

Usos Complementarios o Compatibles: Son aquellos que apoyan y complementan al uso o destino predominante para su mejor desempeño y que pueden coexistir sin interferencias, es decir, ni son necesarios ni obstaculizan el uso predominante en la zona. (Mencionados en el documento, más no en la matriz)

Usos Prohibidos: Son los que por sus características se consideren incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento de la zona de que se trate, que contravengan lo dispuesto en este Programa y su Reglamento, u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes.

Matriz de Compatibilidad de Uso de Suelo para Zonas de Conservación.

| ZONIFICACIÓN SECUNDARIA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------------|------------------------|--------------------------|--------------|-----------|------------------------|---------------------|----------------------------------------------------|----|
| POLÍTICAS DE CONSERVACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO MUNICIPIO DE GUADALUPE. | | HABITACIONAL | | | | | COMERCIO Y SERVICIOS | | CORREDORES URBANOS | | | | | | | E | I | PRESERVACIÓN ECOLÓGICA | | | |
| | | DENSIDAD MUY BAJA (LOTE MÍNIMO 3,000 M2) | DENSIDAD BAJA (LOTE MÍNIMO 400 M2) | DENSIDAD MEDIA (LOTE MÍNIMO 200 M2) | DENSIDAD MEDIA ALTA (LOTE MÍNIMO 120 M2) | DENSIDAD ALTA (LOTE MÍNIMO 98 M2) | COMERCIO Y SERVICIOS | ZONA DE USO MIXTO CONSOLIDADA | CORREDORES CALLES SEMIPEATONALES | CORREDORES URBANO DE BARRIO | CORREDORES URBANO MODERADO | CORREDORES ESCÉNICO | CORREDORES CALLES COMPLETAS | CORREDORES PRINCIPALES | CORREDORES DE TRANSPORTE | EQUIPAMIENTO | INDUSTRIA | ÁREAS VERDES | PROTECCIÓN DE CAUCE | ÁREA DE RIESGO GEOLÓGICO POR INESTABILIDAD LADERAS | |
| FUNCIÓN | CLAVE | SUBGÉNERO | H1 | H2 | H3 | H4 | H5 | C | M | CU1 | CU2 | CU3 | CU4 | CU5 | CU6 | CU7 | E | I | AV | CR | RG |
| 1.1 VIVIENDA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. HABITACIONAL | 1.1.1 | UNIFAMILIAR (UNA VIVIENDA POR LOTE). | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| | 1.1.2 | MULTIFAMILIAR (DOS O MAS VIVIENDAS POR LOTE). | × | 1 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | 1 | 1 | × | × |
| 2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 2.1.1 | ABARROTES (SIN VENTA DE ALCOHOL), FRUTERÍAS, DULCERÍAS Y MISCELÁNEAS. | × | 1, 7 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | × | ● | ● | ● | 1 | × | × | × | × |
| | 2.1.2 | CARNICERÍAS, PANADERÍAS, TORTILLERÍAS Y TOSTADERÍAS. | × | 1, 7 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | × | ● | ● | ● | 1 | × | × | × | × |
| 2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 2.2.1 | ROPA, CALZADO, TELAS, ALFOMBRAS, CORTINAS, ACCESORIOS Y REGALOS. | × | × | 1, 2, 5 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | × | ● | ● | ● | 1 | × | × | × | × |
| | 2.2.2 | APARATOS ELÉCTRICOS, MUEBLES, LÍNEA BLANCA (DOMÉSTICOS Y DE OFICINA), ARTÍCULOS DEPORTIVOS, INSTRUMENTOS MUSICALES. | × | × | × | 1,2,5 | 1,2,5 | ● | ● | ● | ● | ● | × | ● | ● | ● | 1 | × | × | × | × |
| | 2.2.3 | ARTÍCULOS MÉDICOS Y DE LABORATORIO. | × | × | × | 1,2,5 | 1,2,5 | ● | ● | ● | ● | ● | × | ● | ● | ● | × | × | × | × | × |
| | 2.2.4 | FARMACIAS, HERBARIOS Y BOTICAS. | × | × | × | 1,2,5 | 1,2,5 | ● | ● | ● | ● | ● | × | ● | ● | ● | × | × | × | × | × |
| | 2.2.5 | INGENIERÍA, DIBUJO, ARTÍCULOS FOTOGRÁFICOS, COMPUTACIÓN. | × | × | × | 1,2,5 | 1,2,5 | ● | ● | ● | ● | ● | × | ● | ● | ● | × | × | × | × | × |
| | 2.2.6 | JOYERÍA Y RELOJERÍA. | × | × | × | 1,2,5 | 1,2,5 | ● | ● | ● | ● | ● | × | ● | ● | ● | × | × | × | × | × |
| | 2.2.7 | ÓPTICAS. | × | × | × | 1,2,5 | 1,2,5 | ● | ● | ● | ● | ● | × | ● | ● | ● | 1,9 | × | × | × | × |
| | 2.2.8 | PAPELERÍA, REVISTARÍA Y LIBRERÍA. | × | × | × | 1,2,5 | 1,2,5 | ● | ● | ● | ● | ● | × | ● | ● | ● | 1,9 | × | × | × | × |
| | 2.2.9 | MERCERÍAS. | × | × | × | 1,2,5 | 1,2,5 | ● | ● | ● | ● | ● | × | ● | ● | ● | 1,9 | × | × | × | × |
| | 2.2.10 | TIENDAS DE NUTRICIÓN. | × | × | × | 1,2,5 | 1,2,5 | ● | ● | ● | ● | ● | × | ● | ● | ● | 1,9 | × | × | × | × |
| | 2.2.11 | FLORERÍA, ARTÍCULOS DE DECORACIÓN Y PARA EL HOGAR, ARTESANÍAS Y MANUALIDADES. | × | × | × | 1,2,5 | 1,2,5 | ● | ● | ● | ● | ● | × | ● | ● | ● | 1,9 | × | × | × | × |
| | 2.2.12 | DISCOS, CINTAS Y VIDEOS. | × | × | × | 1,2,5 | 1,2,5 | ● | ● | ● | ● | ● | × | ● | ● | ● | × | × | × | × | × |
| | 2.2.13 | MASCOTAS Y ANIMALES DOMÉSTICOS. | × | × | × | 1,2,5 | 1,2,5 | ● | ● | ● | ● | ● | × | ● | ● | ● | × | × | × | × | × |

| ZONIFICACIÓN SECUNDARIA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|--------------|-----------|------------------------|---------------------|----------------------------------------------------|---|
| POLÍTICAS DE CONSERVACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO MUNICIPIO DE GUADALUPE. | | | HABITACIONAL | | | | | COMERCIO Y SERVICIOS | | CORREDORES URBANOS | | | | | | | E | I | PRESERVACIÓN ECOLÓGICA | | | |
| | | | DENSIDAD MUY BAJA (LOTE MÍNIMO 3,000 M2) | DENSIDAD BAJA (LOTE MÍNIMO 400 M2) | DENSIDAD MEDIA (LOTE MÍNIMO 200 M2) | DENSIDAD MEDIA ALTA (LOTE MÍNIMO 120 M2) | DENSIDAD ALTA (LOTE MÍNIMO 98 M2) | COMERCIO Y SERVICIOS | ZONA DE USO MIXTO CONSOLIDADA | CORREDOR CALLES SEMIPEA TONALES | CORREDOR URBANO DE BARRIO | CORREDOR URBANO MODERADO | CORREDOR ESCÉNICO | CORREDOR CALLES COMPLETAS | CORREDORES PRINCIPALES | CORREDORES DE TRANSPORTE | EQUIPAMIENTO | INDUSTRIA | ÁREAS VERDES | PROTECCION DE CAUCE | ÁREA DE RIESGO GEOLÓGICO POR INESTABILIDAD LADERAS | |
| FUNCIÓN | CLAVE | SUBGÉNERO | H1 | H2 | H3 | H4 | H5 | C | M | CU1 | CU2 | CU3 | CU4 | CU5 | CU6 | CU7 | E | I | AV | CR | RG | |
| 2. COMERCIO | 2.2.14 | VIVEROS. | X | X | X | 1,2,5 | 1,2,5 | ● | ● | X | X | X | X | X | ● | ● | X | X | X | X | X | |
| | 2.2.15 | VINOS Y LICORES, CIGARROS Y PUROS. | X | X | X | 1,2,5,7 | 1,2,5,6 | ● | ● | 6,7 | 1,5,6,7 | 1,5,6 | X | 1,5,6 | 1,6 | 1,6 | X | X | X | X | X | |
| | 2.2.16 | VENTA DE AGUA PURIFICADA. | X | X | 1,2,5 | 1,2,5 | 1,2,5 | ● | ● | ● | ● | ● | X | ● | ● | ● | 1,5 | X | X | X | X | |
| | 2.2.17 | ARTÍCULOS DE LIMPIEZA PARA EL HOGAR | X | X | X | X | X | ● | ● | ● | ● | ● | X | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | |
| | 2.2.18 | VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS Y CIGARROS CON SERVICIO AL CARRO (SERVICAR). | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | |
| | 2.2.19 | FERTILIZANTES Y PLAGUICIDAS. | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | 1,6 | 1,6 | X | X | X | X | X |
| | 2.2.20 | JUGUETERÍA Y BICICLETAS. | X | X | X | X | X | ● | ● | X | X | X | X | ● | ● | ● | 1,9 | X | X | X | X | |
| | 2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 2.3.1 | PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES, TIENDAS DEPARTAMENTALES, TIENDAS DE AUTOSERVICIO Y SUPERMERCADOS. | X | X | X | X | X | 1,2,3,4,5,6 | 1,2,3,4,5,6 | X | 1,2,3,4,5,6 | 1,2,3,4,5,6 | 1,2,3,4,5,6 | 1,2,3,4,5,6 | 1,2,3,4,5,6 | 1,6 | 1,6 | X | ● | X | X | X |
| | 2.3.2 | TIENDAS DE CONVENIENCIA (SIN VENTA DE ALCOHOL) | X | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | X | X |
| | 2.3.3 | TIENDAS DE CONVENIENCIA (CON VENTA DE ALCOHOL) | X | X | 1,2,5,7,10 | 1,2,5,7,10 | 1,2,5,7,10 | 1,2,5,6,10 | 1,2,5,6,10 | 5,6,7,10 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 2.3.4 | DEPÓSITOS CON VENTA DE ABARROTES. | X | X | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | 1,2,5,6 | 5,6,7 | 1,5,6 | 1,5,6 | 1,5,6 | 1,5,6 | 1,5,6 | 1,6 | 1,6 | X | ● | X | X | X |
| | 2.3.5 | DEPOSITO SIN VENTA DE ABARROTES. | X | X | 1,2,5,6,7,10 | 1,2,5,6,7,10 | 1,2,5,6,7,10 | 1,2,5,6,10 | 1,2,5,6,10 | 5,6,7,10 | 1,5,10 | 1,5,10 | 1,5,10 | 1,5,10 | 1,5,10 | 1,6 | 1,6 | X | ● | X | X | X |
| | 2.3.6 | MERCADO O CENTRAL DE ABASTOS. | X | X | X | X | X | 1,2,3,4,5,6 | 1,2,3,4,5,6 | X | X | X | X | X | 1,2,3,4,5,6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 2.4 COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS EXPLOSIVOS Y FLAMABLES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 2.4.1 | GASOLINERAS, GASERAS GAS LICUADO COMBUSTIBLE (CON ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLES). | X | X | X | X | X | 1,2,4,5,6,10 | 1,2,4,5,6,10 | X | X | X | X | 1,2,4,5,6,10 | ● | ● | X | ● | X | X | X | |
| | 2.4.2 | UNIDAD DE CARBURACIÓN (SIN ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLES). | X | X | X | X | X | 1,2,4,5,6,10 | 1,2,4,5,6,10 | X | X | X | X | 1,2,4,5,6,10 | ● | ● | X | ● | X | X | X | |
| | 2.5 VENTA DE MATERIALES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 2.5.1 | MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN. | X | X | X | X | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | X | X | X | X | 1,2,5,6,7 | ● | ● | X | ● | X | X | X | |

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE GUADALUPE, N.L. VISIÓN 2017 - 2037

| ZONIFICACIÓN SECUNDARIA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|--------------|-----------|------------------------|---------------------|----------------------------------------------------|---|
| POLÍTICAS DE CONSERVACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO MUNICIPIO DE GUADALUPE. | | HABITACIONAL | | | | | COMERCIO Y SERVICIOS | | CORREDORES URBANOS | | | | | | | E | I | PRESERVACIÓN ECOLÓGICA | | | |
| | | DENSIDAD MUY BAJA (LOTE MÍNIMO 3,000 M2) | DENSIDAD BAJA (LOTE MÍNIMO 400 M2) | DENSIDAD MEDIA (LOTE MÍNIMO 200 M2) | DENSIDAD MEDIA ALTA (LOTE MÍNIMO 120 M2) | DENSIDAD ALTA (LOTE MÍNIMO 88 M2) | COMERCIO Y SERVICIOS | ZONA DE USO MIXTO CONSOLIDADA | CORREDOR CALLES SEMIPANTONALES | CORREDOR URBANO DE BARRIO | CORREDOR URBANO MODERADO | CORREDOR ESCÉNICO | CORREDOR CALLES COMPLETAS | CORREDORES PRINCIPALES | CORREDORES DE TRANSPORTE | EQUIPAMIENTO | INDUSTRIA | ÁREAS VERDES | PROTECCIÓN DE CAUCE | ÁREA DE RIESGO GEOLÓGICO POR INESTABILIDAD LADERAS | |
| FUNCIÓN | CLAVE | H1 | H2 | H3 | H4 | H5 | C | M | CU1 | CU2 | CU3 | CU4 | CU5 | CU6 | CU7 | FI | I | AV | CR | RG | |
| | 2.5.2 | REFACCIONES PARA APARATOS ELÉCTRICOS, DOMÉSTICOS Y DE OFICINA. | X | X | X | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | 1,6 | 1,6 | X | X | X | X | 1,6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 2.5.3 | FERRETERÍA, TLPALERÍA, PLOMERÍA Y VIDRIERÍA. | X | X | X | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| 2.6 VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 2.6.1 | AGENCIA DE AUTOMÓVILES, CAMIONES, TRANSPORTE DE CARGA, MOTOCICLETAS Y LANCHAS (CON SERVICIO DE TALLER). | X | X | X | X | X | 1, 2, 4, 5, 6 | 1, 2, 4, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 4, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 2.6.2 | LOCAL DE VENTA AUTOMÓVILES Y MOTOCICLETAS (SIN SERVICIO DE TALLER). | X | X | X | X | X | 1, 2, 4, 5, 6 | 1, 2, 4, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 4, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 2.6.3 | MAQUINARIA E IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS PARA LA CONSTRUCCIÓN. | X | X | X | X | X | 1, 2, 4, 5, 6 | 1, 2, 4, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 4, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 2.6.4 | REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES. | X | X | X | X | X | 1, 2, 4, 5, 6 | 1, 2, 4, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 4, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 2.6.5 | VENTA Y ALMACENAJE DE AUTOPARTES USADAS. | X | X | X | X | X | 1, 2, 4, 5, 6 | 1, 2, 4, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 4, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| 3.1 SERVICIOS PERSONALES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.1.1 | SAUNA, CLÍNICA DE BELLEZA, DEPILACIÓN. | X | X | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | ● | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | X | X | X | X |
| | 3.1.2 | PELLUQUERÍA, BARBERÍA, ESTÉTICA Y SALONES DE BELLEZA. | X | X | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | ● | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | X | X | X | X |
| | 3.1.1 | ESTUDIO FOTOGRAFÍCO. | X | X | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | ● | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | X | X | X | X |
| | 3.1.3 | LAVANDERÍA Y TINTORERÍA. | X | X | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | ● | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | X | X | X | X |
| | 3.1.1 | ALQUILER DE ROPA. | X | X | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | ● | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | X | X | X | X |
| | 3.1.4 | SASTRERÍA Y TALLERES DE COSTURA, REPARACIÓN DE CALZADO. | X | X | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | ● | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | X | X | X | X |
| | 3.1.1 | AGENCIA DE VIAJES. | X | X | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | ● | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | X | X | X | X |
| | 3.1.5 | ALQUILER DE SILLAS, MESAS Y LOZA. | X | X | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | ● | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | X | X | X | X |
| | 3.1.1 | ALQUILER DE VEHÍCULOS. | X | X | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | ● | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | X | X | X | X |

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE GUADALUPE, N.L. VISIÓN 2017 - 2037

| ZONIFICACIÓN SECUNDARIA POLÍTICAS DE CONSERVACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|--------------|-----------|------------------------|---------------------|----------------------------------------------------|
| MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO MUNICIPIO DE GUADALUPE. | | | HABITACIONAL | | | | | COMERCIO Y SERVICIOS | | CORREDORES URBANOS | | | | | | | E | I | PRESERVACIÓN ECOLÓGICA | | |
| | | | DENSIDAD MUY BAJA (LOTE MÍNIMO 3,000 M2) | DENSIDAD BAJA (LOTE MÍNIMO 400 M2) | DENSIDAD MEDIA (LOTE MÍNIMO 200 M2) | DENSIDAD MEDIA ALTA (LOTE MÍNIMO 120 M2) | DENSIDAD ALTA (LOTE MÍNIMO 98 M2) | C | M | CORREDOR CALLES SEMIPEATONALES | CORREDOR URBANO DE BARRIO | CORREDOR URBANO MODERADO | CORREDOR ESCÉNICO | CORREDOR CALLES COMPLETAS | CORREDORES PRINCIPALES | CORREDORES DE TRANSPORTE | EQUIPAMIENTO | INDUSTRIA | ÁREAS VERDES | PROTECCIÓN DE CAUCE | ÁREA DE RIESGO GEOLÓGICO POR INESTABILIDAD LADERAS |
| FUNCIÓN | CLAVE | SUBGÉNERO | H1 | H2 | H3 | H4 | H5 | C | M | CU1 | CU2 | CU3 | CU4 | CU5 | CU6 | CU7 | E | I | AV | CR | R |
| | 3.1.6 | CERRAJERÍAS | X | X | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | ● | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | X | X | X | X |
| | 3.1.1. | CIBERCAFÉS. | X | X | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | ● | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | 1,9 | X | X | X | X |
| | 3.1.7 | TATUAJES, ARETES Y PERFORACIONES. | X | X | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | ● | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | X | X | X | X |
| | 3.1.1. | ALQUILER DE MUDANZAS, PLATAFORMAS Y GRÚAS. | X | X | X | X | X | ● | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | X | X | X | X |
| | 3.1.8 | MINI BODEGAS | X | X | X | X | X | ● | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | X | X | X | X |
| 3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.2.1 | REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE APARATOS ELECTRODOMÉSTICOS Y DE OFICINA. | X | X | X | X | X | ● | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | X | X | X | X |
| | 3.2.2 | LIMPIEZA DE OFICINAS, HOGARES E INDUSTRIA. | X | X | X | X | X | ● | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | X | X | X | X |
| | 3.2.3 | MANTENIMIENTO DE JARDINES. | X | X | X | X | X | ● | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | X | X | X | X |
| | 3.2.4 | IMPRESAS Y ENCUADERNACIONES. | X | X | X | X | X | ● | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | X | X | X | X |
| | 3.2.5 | MAQUILA Y PLOTTEO DE PLANOS, CENTROS DE COPIADO. | X | X | X | X | X | ● | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | X | X | X | X |
| | 3.2.6 | REPARACIÓN Y TAPICERÍA DE MUEBLES. | X | X | X | X | X | ● | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | X | X | X | X |
| | 3.2.7 | SERVICIOS ESPECIALIZADOS (FUMIGACIÓN, IMPERMEABILIZACIÓN). | X | X | X | X | X | ● | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | X | X | X | X |
| 3.3 SERVICIOS AUTOMOTRICES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.3.1 | AUTO LAVADO AUTOMATIZADO PARA VEHÍCULOS. | X | X | X | X | X | ● | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.3.2 | LAVADO Y ENGRASADO. | X | X | X | X | X | ● | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.3.3 | ENDEREZADO Y PINTURA AUTOMOTRIZ, MODIFICACIÓN DE VEHÍCULOS. | X | X | X | X | X | ● | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.3.4 | VULCANIZADORA. | X | X | X | X | X | ● | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.3.5 | TAPICERÍA AUTOMOTRIZ. | X | X | X | X | X | ● | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.3.6 | ALINEACIÓN Y BALANCEO, VENTA Y MONTAJE DE LLANTAS. | X | X | X | X | X | ● | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.3.7 | TALLER ELÉCTRICO, TALLER MECÁNICO AUTOMOTRIZ, VENTA, INSTALACIÓN Y CARGA DE ACUMULADORES. | X | X | X | X | X | ● | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.3.8 | VENTA Y REPARACIÓN DE PARABRISAS. | X | X | X | X | X | ● | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE GUADALUPE, N.L. VISIÓN 2017 - 2037

| ZONIFICACIÓN SECUNDARIA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|--------------|-----------|------------------------|---------------------|----------------------------------------------------|
| POLÍTICAS DE CONSERVACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO MUNICIPIO DE GUADALUPE. | | | HABITACIONAL | | | | | COMERCIO Y SERVICIOS | | CORREDORES URBANOS | | | | | | | E | I | PRESERVACIÓN ECOLÓGICA | | |
| | | | DENSIDAD MUY BAJA (LOTE MÍNIMO 3,000 M2) | DENSIDAD BAJA (LOTE MÍNIMO 400 M2) | DENSIDAD MEDIA (LOTE MÍNIMO 200 M2) | DENSIDAD MEDIA ALTA (LOTE MÍNIMO 120 M2) | DENSIDAD ALTA (LOTE MÍNIMO 98 M2) | C | M | CORREDOR CALLES SEMIPEATONALES | CORREDOR URBANO DE BARRIO | CORREDOR URBANO MODERADO | CORREDOR ESCÉNICO | CORREDOR CALLES COMPLETAS | CORREDORES PRINCIPALES | CORREDORES DE TRANSPORTE | EQUIPAMIENTO | INDUSTRIA | ÁREAS VERDES | PROTECCIÓN DE CAUCE | ÁREA DE RIESGO GEOLÓGICO POR INESTABILIDAD/LADERAS |
| FUNCIÓN | CLAVE | SUBGÉNERO | H1 | H2 | H3 | H4 | H5 | C | M | CU1 | CU2 | CU3 | CU4 | CU5 | CU6 | CU7 | E | I | AV | CR | RG |
| | 3.3.9 | REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE TRÁILERES, GRÚAS Y VEHÍCULOS PESADOS. | X | X | X | X | X | ● | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| 3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.4.1 | CAFÉ, RESTAURANTES Y FONDAS. | X | 1, 2 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | ● | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.4.2 | REFRESQUERÍA, NEVERÍA Y PALETERÍAS. | X | X | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | ● | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.4.3 | ANTOJITOS, COMIDA RÁPIDA Y COMIDA PARA LLEVAR. | X | X | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | ● | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.4.4 | TAQUERÍAS. | X | X | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | ● | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.4.5 | BARES, CANTINAS Y CERVECERÍAS. | X | X | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | ● | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.4.6 | RESTAURANTE - BAR. | X | X | X | X | X | ● | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.4.7 | VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS PARA LLEVAR. | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| 3.5 ENTRETENIMIENTO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.5.1 | AUDITORIO, TEATRO, CINE, SALA DE CONCIERTOS, TEATRO AL AIRE LIBRE. | X | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | X | X | X | X |
| | 3.5.2 | CENTRO DE CONVENCIONES. | X | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.5.3 | FERIAS O CIRCOS TEMPORALES. | X | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.5.4 | AUTO CINEMA. | X | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.5.5 | EXPOSICIONES AGRÍCOLAS, INDUSTRIALES Y GANADERAS. | X | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.5.6 | DISCOTECAS Y SALONES DE BAILE. | X | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.5.7 | CENTRO NOCTURNO, SALONES DE BAILE CON RODEO. | X | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.5.8 | CABARET, RESTAURANTE - BAR CON BAILE DE TUBO. | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | 3.5.9 | RENTA DE COMPUTADORAS CON INTERNET. | X | X | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | 2 | X | X | X | X |
| | 3.5.10 | VIDEJUEGOS | X | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | X | X | X | X |
| | 3.5.11 | PARQUE DE DIVERSIONES (TERRESTRES Y ACUÁTICOS), CENTRO RECREATIVO. | X | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.5.12 | JUEGOS DE MESA, MAQUINAS TRAGAMONEDAS, CASA DE APUESTAS, CASAS DE JUEGO, CENTROS DE APUESTAS, CASINOS, SALAS DE SORTEO, CASAS DE JUEGO Y SIMILARES | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE GUADALUPE, N.L. VISIÓN 2017 - 2037

| ZONIFICACIÓN SECUNDARIA POLÍTICAS DE CONSERVACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------|-------------------------------|----------------------------|------------------------------|------------------|-------------|------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|----|
| MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO MUNICIPIO DE GUADALUPE. | | HABITACIONAL | | | | | COMERCIO Y SERVICIOS | | CORREDORES URBANOS | | | | | | | E | I | PRESERVACIÓN ECOLÓGICA | | | |
| | | DENSIDAD MUY BAJA (LOTE MÍNIMO 3,000 M2) | DENSIDAD BAJA (LOTE MÍNIMO 400 M2) | DENSIDAD MEDIA (LOTE MÍNIMO 200 M2) | DENSIDAD MEDIA ALTA (LOTE MÍNIMO 120 M2) | DENSIDAD ALTA (LOTE MÍNIMO 98 M2) | C COMERCIO Y SERVICIOS | M ZONA DE USO MIXTO CONSOLIDADA | CU1 CORREDOR CALLES SEMIPEATONALES | CU2 CORREDOR URBANO DE BARRIO | CU3 CORREDOR URBANO MODERADO | CU4 CORREDOR ESCÉNICO | CU5 CORREDOR CALLES COMPLETAS | CU6 CORREDORES PRINCIPALES | CU7 CORREDORES DE TRANSPORTE | E EQUIPAMIENTO | I INDUSTRIA | AV ÁREAS VERDES | CP PROTECCIÓN DE CAUCE | RG ÁREA DE RIESGO GEOLÓGICO POR INESTABILIDAD LADERAS | |
| | | H1 | H2 | H3 | H4 | H5 | C | M | CU1 | CU2 | CU3 | CU4 | CU5 | CU6 | CU7 | E | I | AV | CP | RG | |
| FUNCIÓN | CLAVE | SUBGENERO | H1 | H2 | H3 | H4 | H5 | C | M | CU1 | CU2 | CU3 | CU4 | CU5 | CU6 | CU7 | E | I | AV | CP | RG |
| 3.6 DEPORTES Y ESPARCIMIENTO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.6.1 | DANZA, EJERCICIOS AERÓBICOS Y ARTES MARCIALES. | X | 1, 2, 5, 6, 7 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | • | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | • | • | X | • | X | X | X |
| | 3.6.2 | GINNASIO MENOR 200 METROS CUADRADOS | X | 1, 2, 5, 6, 7 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | • | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | • | • | X | • | X | X | X |
| | 3.6.3 | GINNASIO MAYOR 200 METROS CUADRADOS | X | 1, 2, 5, 6, 7 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | • | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | • | • | X | • | X | X | X |
| | 3.6.4 | ESTADIOS DEPORTIVOS. (CON CAPACIDAD MENOR A 3,000 PERSONAS) | X | X | X | X | X | • | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | X | • | • | X | • | X | X | X |
| | 3.6.5 | ESTADIOS DEPORTIVOS. (CON CAPACIDAD PARA MAS DE 3,000 PERSONAS) | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | 1, 2, 3, 4 | 1, 2, 3, 4 | X | 1, 2, 3, 4 | X | X | X |
| | 3.6.6 | ARENA DEPORTIVA. | X | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | • | • | X | • | X | X | X |
| | 3.6.7 | LIENZO CHARRO, PLAZA DE TOROS, PALENQUE, VELODROMO, GALGODROMO, HIPODROMO. | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | • | • | X | • | X | X | X |
| | 3.6.8 | AUTODROMO. | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | • | • | X | • | X | X | X |
| | 3.6.9 | CLUB DEPORTIVO, ALBERCAS, CANCHAS DEPORTIVAS, BALNEARIOS. | X | X | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | • | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | • | • | X | • | X | X | X |
| | 3.6.10 | BOLICHES, BILLARES, PATINAJE SOBRE RUEDAS Y HIELO, CENTRO PARA ESCALAR. | X | X | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | • | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | 1, 6 | 1, 6 | X | • | X | X | X |
| | 3.6.11 | CAMPO DE TIRO. | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | • | • | X | X | X | X | X |
| | 3.6.12 | CAMPOS DE GOLF, CAMPOS DE ENTRENAMIENTO. | X | X | X | X | X | • | X | X | X | X | X | X | X | X | X | • | X | | X |
| 3.7 RECREACIÓN SOCIAL | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.7.1 | CLUB SOCIAL. | X | X | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | • | • | 1, 3, 5, 7 | 1, 3, 5, 7 | 1, 3, 5, 7 | 1, 3, 5, 7 | 1, 3, 5, 7 | • | • | X | • | X | X | X |
| | 3.7.2 | SALONES PARA EVENTOS SOCIALES. | X | X | X | X | X | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 3, 5, 7 | • | • | X | • | X | X | X |
| | 3.7.3 | SALÓN DE FIESTAS INFANTILES. | X | X | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | X | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 3, 5, 7 | 1, 6 | 1, 6 | X | X | X | X | X |
| | 3.7.4 | QUINTA PARA EVENTOS SOCIALES. (SUJETO A DICTAMEN TÉCNICO DEL MUNICIPIO) | 1, 3, 5, 6, 7 | X | X | X | X | X | 1, 5, 6 | X | X | X | X | X | X | X | X | 1, 6 | X | X | X |
| 3.8 ALOJAMIENTO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.8.1 | CASA DE ASISTENCIA, CASA DE HUÉSPEDES. | X | X | X | X | X | 1, 3, 4, 6 | 1, 3, 4, 6 | X | X | X | X | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | • | • | 2 | 1, 3, 4, 5, 6 | X | X | X |
| | 3.8.2 | HOTELES. | X | X | X | X | X | • | 1, 3, 4, 6 | X | X | X | X | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | 2 | • | X | X | X |

| ZONIFICACIÓN SECUNDARIA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------|------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|--------------|-----------|------------------------|---------------------|----------------------------------------------------|---|
| POLÍTICAS DE CONSERVACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO MUNICIPIO DE GUADALUPE. | | | HABITACIONAL | | | | | COMERCIO Y SERVICIOS | | CORREDORES URBANOS | | | | | | | E | I | PRESERVACIÓN ECOLÓGICA | | | |
| | | | DENSIDAD MUY BAJA (LOTE MÍNIMO 3,000 M2) | DENSIDAD BAJA (LOTE MÍNIMO 400 M2) | DENSIDAD MEDIA (LOTE MÍNIMO 200 M2) | DENSIDAD MEDIA ALTA (LOTE MÍNIMO 120 M2) | DENSIDAD ALTA (LOTE MÍNIMO 98 M2) | COMERCIO Y SERVICIOS | ZONA DE USO MIXTO CONSOLIDADA | CORREDOR CALLES SEMIPEATONALES | CORREDOR URBANO DE BARRIO | CORREDOR URBANO MODERADO | CORREDOR ESCÉNICO | CORREDOR CALLES COMPLETAS | CORREDORES PRINCIPALES | CORREDORES DE TRANSPORTE | EQUIPAMIENTO | INDUSTRIA | ÁREAS VERDES | PROTECCIÓN DE CAUCE | ÁREA DE RIESGO GEOLÓGICO POR INESTABILIDAD LADERAS | |
| FUNCIÓN | CLAVE | SUBGÉNERO | H1 | H2 | H3 | H4 | H5 | C | M | CU1 | CU2 | CU3 | CU4 | CU5 | CU6 | CU7 | E | I | AV | CR | RG | |
| 3. SERVICIOS | 3.8.3 | | X | X | X | X | X | • | 1, 3, 4, 6 | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | • | • | 2 | • | X | X | X | |
| | 3.8.4 | | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | X | X | X | • | X | X | X | |
| | 3.8.5 | | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | |
| | 3.9 ADMINISTRACIÓN PRIVADA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.9.1 | | X | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | • | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | • | • | • | X | • | X | X | X | |
| | 3.9.2 | | X | X | X | X | X | • | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | • | • | • | 2 | • | X | X | X | |
| | 3.9.3 | | X | X | X | X | X | • | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | • | X | X | X | • | X | X | X | |
| | 3.9.4 | | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | |
| | 3.10 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.10.1 | | X | X | X | X | X | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | • | • | 1, 5, 6 | • | X | X | X | |
| | 3.10.2 | | X | X | X | X | X | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | • | • | 1, 5, 6 | • | X | X | X | |
| | 3.10.3 | | X | X | X | X | X | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | • | • | 1, 5, 6 | • | X | X | X | |
| | 3.10.4 | | X | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | • | 1, 5, 6 | X | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | • | X | X | X | • | X | X | X | |
| | 3.11 SEGURIDAD Y JUSTICIA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.11.1 | | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | X | X | X |
| | 3.11.2 | | X | X | 7 | 7 | 7 | 2,6 | 2,6 | X | 2,6 | 2,6 | 2,6 | 2,6 | 2,6 | • | • | X | • | X | X | X |
| | 3.11.3 | | X | X | 7 | 7 | 7 | 2,6 | 2,6 | X | 2,6 | 2,6 | 2,6 | 2,6 | 2,6 | • | • | X | • | X | X | X |
| | 3.11.4 | | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 2,6 | 2,6 | X | 2,6 | 2,6 | 2,6 | 2,6 | 2,6 | 2,6 | 2,6 | X | • | X | X | X |
| | 3.11.5 | | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | 1, 2, 4, 6 | X | X | X |
| | 3.11.6 | | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | 1, 2, 4, 6 | X | X | X |

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE GUADALUPE, N.L. VISIÓN 2017 - 2037

| ZONIFICACIÓN SECUNDARIA POLÍTICAS DE CONSERVACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|---------------|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------|---|------------------------|------|----------------------------------------------------|---|
| MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO MUNICIPIO DE GUADALUPE. | | | HABITACIONAL | | | | | COMERCIO Y SERVICIOS | | CORREDORES URBANOS | | | | | | | E | I | PRESERVACIÓN ECOLÓGICA | | | |
| | | | DENSIDAD MUY BAJA (LOTE MÍNIMO 3,000 M2) | DENSIDAD BAJA (LOTE MÍNIMO 400 M2) | DENSIDAD MEDIA (LOTE MÍNIMO 200 M2) | DENSIDAD MEDIA ALTA (LOTE MÍNIMO 120 M2) | DENSIDAD ALTA (LOTE MÍNIMO 98 M2) | C | M | CU1 | CU2 | CU3 | CU4 | CU5 | CU6 | CU7 | E | I | AV | CR | ÁREA DE RIESGO GEOLÓGICO POR INESTABILIDAD LADERAS | |
| FUNCIÓN | CLAVE | SUBGÉNERO | H1 | H2 | H3 | H4 | H5 | C | M | CU1 | CU2 | CU3 | CU4 | CU5 | CU6 | CU7 | E | I | AV | CR | | |
| | 3.11.7 | JUZGADOS, TRIBUNALES Y MINISTERIOS PÚBLICOS. | X | X | X | X | X | 1, 2, 4, 6 | 1, 2, 4, 6 | X | X | X | X | X | X | X | X | | 1, 2, 4, 6 | X | X | X |
| | 3.11.8 | SEGURIDAD PRIVADA Y TRASLADO DE VALORES. | X | X | X | X | X | X | 1, 2, 4, 6 | X | X | X | X | X | X | X | X | | 1, 2, 4, 6 | X | X | X |
| | 3.11.9 | ENCIERRO DE VEHÍCULOS. | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | | 1, 2, 4, 6 | X | X | X |
| 3.12 SERVICIOS RELIGIOSOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.12.1 | TEMPLOS Y LUGARES DE CULTO. | 1, 2, 3, 4, 6, 7 | 1, 2, 4, 6, 7 | 1, 2, 3, 4, 6, 7 | 1, 2, 3, 4, 6, 7 | 1, 2, 3, 4, 6, 7 | • | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | X | • | X | X | X | |
| | 3.12.2 | SEMINARIOS Y CONVENTOS | 1, 2, 3, 4, 6, 7 | X | X | X | X | • | 1, 2, 3, 4, 6 | X | X | X | X | X | X | X | • | • | X | X | X | |
| 3.13 SERVICIOS FUNERARIOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.13.1 | CREMATORIOS. | X | X | X | X | X | X | 1, 2, 3, 4, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 3, 4, 6 | • | • | X | • | X | X | X | |
| | 3.13.2 | FUNERARIAS Y CAPILLAS DE VELACIÓN. | X | X | X | X | X | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | X | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | • | • | X | • | X | X | X | |
| | 3.13.3 | COLUMBARIOS / OSARIOS. | X | X | X | X | X | X | 1, 2, 3, 4, 6 | X | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | • | • | X | • | X | X | X | |
| | 3.13.4 | CEMENTERIOS. | X | X | X | X | X | X | 1, 2, 3, 4, 6 | X | X | X | X | X | X | X | X | • | • | X | X | X |
| 3.14 COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.14.1 | AGENCIA DE CORREOS, TELÉGRAFOS Y TELÉFONOS. | X | X | 1, 2, 5, 6, 7 | 1, 2, 5, 6, 7 | 1, 2, 5, 6, 7 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | X | • | X | X | X | |
| | 3.14.2 | BASES DE TAXIS. | X | X | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | • | • | X | X | X |
| | 3.14.3 | ANTENAS Y TORRES DE TELECOMUNICACIÓN | 6, 7, 8 | 6, 7, 8 | 6, 7, 8 | 6, 7, 8 | 6, 7, 8 | 6, 7, 8 | 6, 7, 8 | 6, 7, 8 | 6, 7, 8 | 6, 7, 8 | 6, 7, 8 | 6, 7, 8 | 6, 7, 8 | 6, 7, 8 | 6, 7, 8 | • | • | 6, 8 | X | X |
| | 3.14.4 | ESTACIONES DE TV Y/O RADIO. | X | X | X | X | X | • | 1, 6, 8 | X | X | 1, 6, 8 | 1, 6, 8 | 1, 6, 8 | 1, 6, 8 | 1, 6, 8 | X | • | • | X | X | X |
| | 3.14.5 | CENTROS DE DISTRIBUCIÓN DE MENSAJERÍA Y PAQUETERÍA. | X | X | X | X | X | • | 1, 2, 5, 6, | 1, 2, 5, 6, | 1, 2, 5, 6, | 1, 2, 5, 6, | 1, 2, 5, 6, | 1, 2, 5, 6, | • | • | X | • | • | X | X | X |
| | 3.14.6 | ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS. | X | X | X | 2 | 2 | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | X | 11 | X |

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE GUADALUPE, N.L. VISIÓN 2017 - 2037

| ZONIFICACIÓN SECUNDARIA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|---------------|---------------|------------------------|---------------------|----------------------------------------------------|
| POLÍTICAS DE CONSERVACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO MUNICIPIO DE GUADALUPE. | | HABITACIONAL | | | | | COMERCIO Y SERVICIOS | | CORREDORES URBANOS | | | | | | | E | I | PRESERVACIÓN ECOLÓGICA | | |
| | | DENSIDAD MUY BAJA (LOTE MÍNIMO 3,000 M2) | DENSIDAD BAJA (LOTE MÍNIMO 400 M2) | DENSIDAD MEDIA (LOTE MÍNIMO 200 M2) | DENSIDAD MEDIA ALTA (LOTE MÍNIMO 120 M2) | DENSIDAD ALTA (LOTE MÍNIMO 88 M2) | COMERCIO Y SERVICIOS | ZONA DE USO MIXTO CONSOLIDADA | CORREDOR CALLES SEMIFONATALES | CORREDOR URBANO DE BARRIO | CORREDOR URBANO MODERADO | CORREDOR ESCÉNICO | CORREDOR CALLES COMPLETAS | CORREDORES PRINCIPALES | CORREDORES DE TRANSPORTE | EQUIPAMIENTO | INDUSTRIA | ÁREAS VERDES | PROTECCIÓN DE CAUCE | ÁREA DE RIESGO GEOLÓGICO POR INESTABILIDAD LADERAS |
| | | H1 | H2 | H3 | H4 | H5 | C | M | CU1 | CU2 | CU3 | CU4 | CU5 | CU6 | CU7 | F | I | AV | CR | RG |
| 3.14.7 | TERMINAL PARA AUTOBUSES DE PASAJEROS URBANOS Y FORÁNEOS. | X | X | X | X | X | 1, 2, 6, 9 | X | 1, 2, 6, 9 | 1, 2, 6, 9 | 1, 2, 6, 9 | 1, 2, 6, 9 | 1, 2, 6, 9 | 1, 2, 6, 9 | X | • | X | X | X | |
| 3.14.8 | TERMINAL DE TRANSPORTES DE CARGA Y FERROCARRIL DE CARGA. | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | • | X | X | X | |
| 3.14.9 | ESTACIÓN DE TREN METROPOLITANO. | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | • | X | X | X | |
| 3.14.10 | PENSIONES PARA TRANSPORTE DE CARGA. | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | • | X | X | X | |
| 3.14.11 | HELIPUERTOS. | X | X | X | X | X | 1, 2, 6, 8, 10 | 1, 2, 6, 8, 10 | X | X | X | X | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 6 | • | X | X | X |
| 3.14.12 | TELEMARKETING, CALL CENTER, CENTROS DE ATENCIÓN AL CLIENTE VÍA TELEFÓNICA. | X | X | X | X | X | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | X | 1, 2, 3, 4, 6 | X | X | X |
| 3.14.13 | ESTUDIO DE GRABACIÓN. | X | X | X | X | X | • | 1, 3, 4, 6 | X | X | X | X | X | X | X | • | X | X | X | |
| 3.15 SALUD | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.15.1 | CENTROS DE SALUD, DISPENSARIOS Y CENTRO GERIÁTRICO. | X | X | 1, 2, 3, 4, 6, 9 | 1, 2, 3, 4, 6, 9 | 1, 2, 3, 4, 6, 9 | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | X | X | X | X | 1, 3, 4, 6, 9 | • | • | 1, 9 | • | X | X | X |
| 3.15.2 | UNIDADES MÉDICAS. (MEDICINA AMBULATORIA) | X | X | 1, 2, 3, 4, 6, 9 | 1, 2, 3, 4, 6, 9 | 1, 2, 3, 4, 6, 9 | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | X | 1, 2, 3, 6, 9 | 1, 2, 3, 6, 9 | 1, 2, 3, 6, 9 | 1, 2, 3, 6, 9 | • | • | 1, 2, 3, 6, 9 | • | X | X | X |
| 3.15.3 | CONSULTORIOS MÉDICOS, DENTALES, PSICOLÓGICOS Y ALTERNATIVOS. | X | X | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 6 | 1, 6 | 1, 6 | 1, 6 | 1, 6 | • | • | • | • | X | X | X |
| 3.15.4 | HOSPITALES, CENTROS MÉDICOS Y CLÍNICAS. | X | X | 1, 2, 3, 4, 6, 9 | 1, 2, 3, 4, 6, 9 | 1, 2, 3, 4, 6, 9 | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | X | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | • | • | • | • | X | X | X |
| 3.15.5 | LABORATORIO DE ANÁLISIS CLÍNICOS, MÉDICOS, DENTALES Y RADIOGRAFÍA | X | X | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | • | • | • | X | X | X | X |
| 3.15.6 | PUESTOS DE SOCORRO Y UNIDADES DE EMERGENCIA.(CRUZ ROJA, CRUZ VERDE) | X | X | 1, 2, 3, 4, 6, 9 | 1, 2, 3, 4, 6, 9 | 1, 2, 3, 4, 6, 9 | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | X | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | • | • | 1, 6 | • | X | X | X |
| 3.16 ASISTENCIA SOCIAL | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.16.1 | CENTRO DE INTEGRACIÓN JUVENIL Y FAMILIAR. | X | X | • | • | • | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | • | • | X | X | X |
| 3.16.2 | GUARDERÍAS. | X | 1, 2, 3, 6, 7, 9 | • | • | • | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | • | • | X | X | X | |
| 3.16.3 | CASAS DE CUNAS. | X | X | • | • | • | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | • | • | X | X | X | |
| 3.16.4 | ORFANATOS. | X | X | • | • | • | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | • | • | X | X | X | |

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE GUADALUPE, N.L. VISIÓN 2017 - 2037

| ZONIFICACIÓN SECUNDARIA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----|------------------------|----|----|----|
| POLÍTICAS DE CONSERVACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO MUNICIPIO DE GUADALUPE. | | HABITACIONAL | | | | | COMERCIO Y SERVICIOS | | CORREDORES URBANOS | | | | | | | E | I | PRESERVACIÓN ECOLÓGICA | | | |
| | | DENSIDAD MUY BAJA (LOTE MÍNIMO 3,000 M2) | DENSIDAD BAJA (LOTE MÍNIMO 400 M2) | DENSIDAD MEDIA (LOTE MÍNIMO 200 M2) | DENSIDAD MEDIA ALTA (LOTE MÍNIMO 120 M2) | DENSIDAD ALTA (LOTE MÍNIMO 98 M2) | C | M | CU1 | CU2 | CU3 | CU4 | CU5 | CU6 | CU7 | II | I | AV | CP | RI | |
| FUNCIÓN | CLAVE | SUBGÉNERO | H1 | H2 | H3 | H4 | H5 | C | M | CU1 | CU2 | CU3 | CU4 | CU5 | CU6 | CU7 | II | I | AV | CP | RI |
| | 3.16.5 | ESTANCIAS INFANTILES Y ESTANCIAS PARA ANCIANOS. | X | X | • | • | • | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | • | • | X | X | X |
| | 3.16.6 | ASILO DE ANCIANOS. | X | X | • | • | • | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | • | • | X | X | X |
| | 3.16.7 | HOGARES PARA INDIGENTES Y ALBERGUES. | X | X | X | X | X | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | • | • | X | X | X |
| 3.17 ASISTENCIA ANIMAL | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.17.1 | CENTRO ANTIRRÁBICO, PERRERA MUNICIPAL. | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | • | • | X | • | X | X | X |
| | 3.17.2 | CLÍNICAS Y HOSPITALES VETERINARIOS, ESTANCIA DE LARGO PLAZO PARA MASCOTAS Y VENTA DE MASCOTAS. | X | X | X | X | X | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | X | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | • | • | X | • | X | X | X |
| | 3.17.3 | CONSULTORIOS VETERINARIOS. | X | X | X | X | X | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | X | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | • | • | X | • | X | X | X |
| | 3.17.4 | SALONES DE CORTE Y ESTÉTICA PARA MASCOTAS. | X | X | X | X | X | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | X | X | X | • | X | X | X |
| 3.18 EDUCACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.18.1 | JARDÍN DE NIÑOS. | X | X | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | • | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | X | X | X | X |
| | 3.18.2 | PRIMARIA. | X | X | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | • | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | X | X | X | X |
| | 3.18.3 | SECUNDARIA. | X | X | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | • | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | X | X | X | X |
| | 3.18.4 | PREPARATORIA. | X | X | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | • | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | X | X | X | X |
| | 3.18.5 | NORMALES. | X | X | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | • | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | X | X | X | X |
| | 3.18.6 | INSTITUTOS TÉCNICOS Y ACADEMIAS. | X | X | X | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | • | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | • | X | X | X |
| | 3.18.7 | TECNOLÓGICO Y UNIVERSIDADES. | X | X | X | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | • | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | • | X | X | X |
| | 3.18.8 | ESCUELAS PARA NIÑOS ATÍPICOS. | X | X | X | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | • | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | X | X | X | X |

| ZONIFICACIÓN SECUNDARIA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|--------------|-----------|------------------------|---------------------|----------------------------------------------------|
| POLÍTICAS DE CONSERVACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO MUNICIPIO DE GUADALUPE. | | | HABITACIONAL | | | | | COMERCIO Y SERVICIOS | | CORREDORES URBANOS | | | | | | | E | I | PRESERVACIÓN ECOLÓGICA | | |
| | | | DENSIDAD MUY BAJA (LOTE MÍNIMO 3,000 M2) | DENSIDAD BAJA (LOTE MÍNIMO 400 M2) | DENSIDAD MEDIA (LOTE MÍNIMO 200 M2) | DENSIDAD MEDIA ALTA (LOTE MÍNIMO 120 M2) | DENSIDAD ALTA (LOTE MÍNIMO 98 M2) | COMERCIO Y SERVICIOS | ZONA DE USO MIXTO CONSOLIDADA | CORREDOR CALLES SEMIPELTONALES | CORREDOR URBANO DE BARRIO | CORREDOR URBANO MODERADO | CORREDOR ESCÉNICO | CORREDOR CALLES COMPLETAS | CORREDORES PRINCIPALES | CORREDORES DE TRANSPORTE | EQUIPAMIENTO | INDUSTRIA | ÁREAS VERDES | PROTECCION DE CAUCE | ÁREA DE RIESGO GEOLÓGICO POR INESTABILIDAD LADERAS |
| FUNCIÓN | CLAVE | SUBGÉNERO | H1 | H2 | H3 | H4 | H5 | C | M | CU1 | CU2 | CU3 | CU4 | CU5 | CU6 | CU7 | E | I | AV | CR | RIG |
| | 3.16.5 | ESTANCIAS INFANTILES Y ESTANCIAS PARA ANCIANOS. | X | X | ● | ● | ● | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | ● | ● | X | X | X |
| | 3.16.6 | ASILO DE ANCIANOS. | X | X | ● | ● | ● | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | ● | ● | X | X | X |
| | 3.16.7 | HOGARES PARA INDIGENTES Y ALBERGUES. | X | X | X | X | X | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | ● | ● | X | X | X |
| 3.17 ASISTENCIA ANIMAL | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.17.1 | CENTRO ANTIRRÁBICO, PERRERA MUNICIPAL. | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.17.2 | CLÍNICAS Y HOSPITALES VETERINARIOS, ESTANCIA DE LARGO PLAZO PARA MASCOTAS Y VENTA DE MASCOTAS. | X | X | X | X | X | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | X | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.17.3 | CONSULTORIOS VETERINARIOS. | X | X | X | X | X | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | X | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.17.4 | SALONES DE CORTE Y ESTÉTICA PARA MASCOTAS. | X | X | X | X | X | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | X | X | X | ● | X | X | X |
| 3.18 EDUCACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.18.1 | JARDIN DE NIÑOS. | X | X | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | ● | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | X | X | X | X |
| | 3.18.2 | PRIMARIA. | X | X | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | ● | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | X | X | X | X |
| | 3.18.3 | SECUNDARIA. | X | X | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | ● | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | X | X | X | X |
| | 3.18.4 | PREPARATORIA. | X | X | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | ● | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | X | X | X | X |
| | 3.18.5 | NORMALES. | X | X | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | ● | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | X | X | X | X |
| | 3.18.6 | INSTITUTOS TÉCNICOS Y ACADEMIAS. | X | X | X | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | ● | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | ● | X | X | X |
| | 3.18.7 | TECNOLÓGICO Y UNIVERSIDADES. | X | X | X | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | ● | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | ● | X | X | X |
| | 3.18.8 | ESCUELAS PARA NIÑOS ATÍPICOS. | X | X | X | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | ● | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | X | X | X | X |

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE GUADALUPE, N.L. VISIÓN 2017 - 2037

| ZONIFICACIÓN SECUNDARIA POLÍTICAS DE CONSERVACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|--------------------------|----------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------|------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------|-----|
| MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO MUNICIPIO DE GUADALUPE. | | HABITACIONAL | | | | | COMERCIO Y SERVICIOS | | CORREDORES URBANOS | | | | | | | E | I | PRESERVACIÓN ECOLÓGICA | | | |
| | | DENSIDAD MUY BAJA (LOTE MÍNIMO 3,000 M2) | DENSIDAD BAJA (LOTE MÍNIMO 400 M2) | DENSIDAD MEDIA (LOTE MÍNIMO 200 M2) | DENSIDAD MEDIA ALTA (LOTE MÍNIMO 120 M2) | DENSIDAD ALTA (LOTE MÍNIMO 98 M2) | C COMERCIO Y SERVICIOS | M ZONA DE USO MIXTO CONSOLIDADA | CU1 CORREDOR CALLES SEMIPEATONALES | CU2 CORREDOR URBANO DE BARRIO | CU3 CORREDOR URBANO MODERADO | CU4 CORREDOR ESCÉNICO | CU5 CORREDOR CALLES COMPLETAS | CU6 CORREDORES PRINCIPALES | CU7 CORREDORES DE TRANSPORTE | EQ EQUIPAMIENTO | IND INDUSTRIA | AV ÁREAS VERDES | CR PROTECCIÓN DE CAUCE | RIG ÁREA DE RIESGO GEOLÓGICO POR INESTABILIDAD LADERAS | |
| FUNCIÓN | CLAVE | SUBGÉNERO | H1 | H2 | H3 | H4 | H5 | C | M | CU1 | CU2 | CU3 | CU4 | CU5 | CU6 | CU7 | EQ | IND | AV | CR | RIG |
| | 3.16.5 | ESTANCIAS INFANTILES Y ESTANCIAS PARA ANCIANOS. | X | X | • | • | • | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | • | • | X | X | X |
| | 3.16.6 | ASILO DE ANCIANOS. | X | X | • | • | • | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | • | • | X | X | X |
| | 3.16.7 | HOGARES PARA INDIGENTES Y ALBERGUES. | X | X | X | X | X | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | • | • | X | X | X |
| 3.17 ASISTENCIA ANIMAL | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.17.1 | CENTRO ANTIRRÁBICO, PERRERA MUNICIPAL. | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | • | • | X | • | X | X | X |
| | 3.17.2 | CLÍNICAS Y HOSPITALES VETERINARIOS, ESTANCIA DE LARGO PLAZO PARA MASCOTAS Y VENTA DE MASCOTAS. | X | X | X | X | X | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | X | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | • | • | X | • | X | X | X |
| | 3.17.3 | CONSULTORIOS VETERINARIOS. | X | X | X | X | X | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | X | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | • | • | X | • | X | X | X |
| | 3.17.4 | SALONES DE CORTE Y ESTÉTICA PARA MASCOTAS. | X | X | X | X | X | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | X | X | X | • | X | X | X |
| 3.18 EDUCACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.18.1 | JARDÍN DE NIÑOS. | X | X | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | • | 1, 3, 4, 6, 9 | | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | X | X | X | X |
| | 3.18.2 | PRIMARIA. | X | X | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | • | 1, 3, 4, 6, 9 | | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | X | X | X | X |
| | 3.18.3 | SECUNDARIA. | X | X | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | • | 1, 3, 4, 6, 9 | | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | X | X | X | X |
| | 3.18.4 | PREPARATORIA. | X | X | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | • | 1, 3, 4, 6, 9 | | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | X | X | X | X |
| | 3.18.5 | NORMALES. | X | X | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | • | 1, 3, 4, 6, 9 | | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | X | X | X | X |
| | 3.18.6 | INSTITUTOS TÉCNICOS Y ACADEMIAS. | X | X | X | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | • | 1, 3, 4, 6, 9 | | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | • | X | X | X |
| | 3.18.7 | TECNOLÓGICO Y UNIVERSIDADES. | X | X | X | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | • | 1, 3, 4, 6, 9 | | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | • | X | X | X |
| | 3.18.8 | ESCUELAS PARA NIÑOS ATÍPICOS. | X | X | X | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | • | 1, 3, 4, 6, 9 | | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | X | X | X | X |

| ZONIFICACIÓN SECUNDARIA POLÍTICAS DE CONSERVACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|---------------|----------------------|---------------|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---|------------------------|----|----|------------------------------------------|
| MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO MUNICIPIO DE GUADALUPE. | | HABITACIONAL | | | | | COMERCIO Y SERVICIOS | | CORREDORES URBANOS | | | | | | | E | I | PRESERVACIÓN ECOLÓGICA | | | |
| | | H1 | H2 | H3 | H4 | H5 | C | M | CU1 | CU2 | CU3 | CU4 | CU5 | CU6 | CU7 | E | I | AV | CR | R | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | DENSIDAD MUY BAJA (LOTE MÍNIMO 3,000 M2) |
| FUNCIÓN | CLAVE | SUBGÉNERO | H1 | H2 | H3 | H4 | H5 | C | M | CU1 | CU2 | CU3 | CU4 | CU5 | CU6 | CU7 | E | I | AV | CR | R |
| | 3.18.9 | CENTROS DE ACTUALIZACIÓN PROFESIONAL. | X | X | X | X | X | ● | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | ● | X | X | X |
| | 3.18.10 | CAMPOS EXPERIMENTALES. | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ● | X | X | X |
| | 3.18.11 | CENTROS DE INVESTIGACIÓN, DESARROLLO E INNOVACIÓN Y CAMPOS EXPERIMENTALES. | X | X | X | X | X | ● | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | ● | X | X | X |
| | 3.18.12 | OBSERVATORIO METEOROLÓGICO Y/O ASTRONÓMICO. | X | X | X | X | X | ● | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | ● | X | X | X |
| 3.19 CULTURA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.18.1 | ACUARIOS. | X | X | X | X | X | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | X | X | X | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | X | X | X | X |
| | 3.18.2 | CENTRO CULTURAL Y EDUCATIVO. | X | X | X | X | X | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | X | X | X | X |
| | 3.18.3 | BIBLIOTECAS, HEMEROTECAS. | X | X | X | X | X | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | X | X | X | X |
| | 3.18.4 | GALERÍAS DE ARTE, RESTAURACIÓN / CURADURÍAS DE ARTE. | X | X | X | X | X | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | X | X | X | X |
| | 3.18.5 | MUSEOS, SALAS DE EXPOSICIÓN, PINACOTECAS, CENTROS CULTURALES, CASAS DE CULTURA. | X | X | X | X | X | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | X | X | X | X |
| | 3.18.6 | ZOOLOGICOS. | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| 4.1 INDUSTRIA ARTESANAL | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 4.1.1. | ELABORACIÓN DE PASTELES, DULCES, MERMELADAS, SALSAS Y SIMILARES | X | X | X | 1, 5, 6, 7, 9 | 1, 5, 6, 7, 9 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | X | ● | X | X | X |
| | 4.1.2 | COSTURA Y BORDADO, ARTÍCULOS DE CERÁMICA, JOYERÍA Y ORFEBRERÍA. | X | X | X | 1, 5, 6, 7, 9 | 1, 5, 6, 7, 9 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | X | ● | X | X | X |
| | 4.1.3 | PELETERÍA Y TALABARTERÍA. | X | X | X | 1, 5, 6, 7, 9 | 1, 5, 6, 7, 9 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | X | X | X | X | X | X | X | X | ● | X | X | X |
| | 4.1.4 | PAILERÍA, TORNOS, AFILADORIAS, FRESADORAS, RECTIFICADORAS, HERRERÍA, SOLDADURÍA, CARPINTERÍA Y EBANISTERÍA. | X | X | X | 1, 5, 6, 7, 9 | 1, 5, 6, 7, 9 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | X | X | X | X | X | X | X | X | ● | X | X | X |
| 4.2 INDUSTRIA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE GUADALUPE, N.L. VISIÓN 2017 - 2037

| ZONIFICACIÓN SECUNDARIA POLÍTICAS DE CONSERVACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|--------------------------|----------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------|---|---|
| MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO MUNICIPIO DE GUADALUPE. | | HABITACIONAL | | | | | COMERCIO Y SERVICIOS | | CORREDORES URBANOS | | | | | | | E | I | PRESERVACIÓN ECOLÓGICA | | | | |
| | | H1 DENSIDAD MUY BAJA (LOTE MÍNIMO 3,000 M2) | H2 DENSIDAD BAJA (LOTE MÍNIMO 400 M2) | H3 DENSIDAD MEDIA (LOTE MÍNIMO 200 M2) | H4 DENSIDAD MEDIA ALTA (LOTE MÍNIMO 120 M2) | H5 DENSIDAD ALTA (LOTE MÍNIMO 98 M2) | C COMERCIO Y SERVICIOS | M ZONA DE USO MIXTO CONSOLIDADA | CU1 CORREDOR CALLES SEMIPEATONALES | CU2 CORREDOR URBANO DE BARRIO | CU3 CORREDOR URBANO MODERADO | CU4 CORREDOR ESCÉNICO | CU5 CORREDOR CALLES COMPLETAS | CU6 CORREDORES PRINCIPALES | CU7 CORREDORES DE TRANSPORTE | E EQUIPAMIENTO | I INDUSTRIA | AV ÁREAS VERDES | CR PROTECCIÓN DE CAUCE | R ÁREA DE RIESGO GEOLÓGICO POR INESTABILIDAD LADERAS | | |
| FUNCIÓN | CLAVE | SUBGÉNERO | H1 | H2 | H3 | H4 | H5 | C | M | CU1 | CU2 | CU3 | CU4 | CU5 | CU6 | CU7 | E | I | AV | CR | R | |
| 4. INDUSTRIA | 4.2.1 | LIGERA | X | X | X | X | X | X | X | X | X | 1, 3, 4, 6, 7, 10 | X | X | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | X | ● | X | X | X | |
| | 4.2.2 | PESADA | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | 1, 5, 6 | X | ● | X | X | X | |
| | 4.3 INDUSTRIA DE ALMACENAMIENTO Y RECICLAJE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 4.3.1 | DE CHATARRA (RECICLAJE) | X | X | X | X | X | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | X | X |
| | 4.3.2 | DE PAPEL Y CARTÓN (RECICLAJE) | X | X | X | X | X | 1, 6 | 1, 6 | 1, 6 | 1, 6 | 1, 6 | 1, 6 | 1, 6 | 1, 6 | X | X | X | ● | X | X | X |
| | 4.3.3 | DE PRODUCTOS ELECTRÓNICOS (RECICLAJE) | X | X | X | X | X | 1, 6 | 1, 6 | 1, 6 | 1, 6 | 1, 6 | 1, 6 | 1, 6 | X | X | X | ● | X | X | X | |
| | 4.3.4 | DE PRODUCTOS INOCUOS SIN RIESGO, CENTROS DE DISTRIBUCIÓN. | X | X | X | X | X | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | ● | X | X | X |
| | 4.3.5 | BODEGA DE PRODUCTOS CON RIESGO. | X | X | X | X | X | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | ● | X | X | X |
| | 4.3.6 | DE PRODUCTOS MOLESTOS | X | X | X | X | X | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | ● | X | X | X |
| 4.3.7 | DE PRODUCTOS QUÍMICOS (LISTADOS EN LA NOM-052-SEMARNAT-2005) | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ● | X | X | X | |
| 4.3.8 | DE PRODUCTOS QUÍMICOS (NO LISTADOS EN LA NOM-052-SEMARNAT-2005) | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ● | X | X | X | |
| 5.1 INFRAESTRUCTURA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5. INFRAESTRUCTURA | 5.1.1 | ESTACION O SUBESTACION DE ENERGÍA ELÉCTRICA. | X | X | X | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | X | 6, 11 | 6, 11 | X | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | ● | X | X | X |
| | 5.2.2 | ESTACION O SUBESTACION DE PRESIÓN DE GAS, BOMBEO DE AGUA. | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ● | X | X | X |
| | 5.1.2 | DE TRATAMIENTO DE AGUAS NEGRAS Y GRISES. | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | ● | X | X | X |
| | 5.2.3 | PARQUES EÓLICOS, PARQUES DE GENERACIÓN DE ENERGÍA SOLAR. | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | 6, 11 | ● | X | X | X |
| | 5.1.3 | REFINERÍAS. | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ● | X | X | X |
| | 5.2.4 | TANQUES DE AGUA | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | 6, 11 | ● | X | X | X |
| | 5.1.4 | TANQUES DE COMBUSTIBLES, DE GAS DOMESTICO E INDUSTRIAL (ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN). | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ● | X | X | X |
| | 6.3.1 | RELLENOS SANITARIOS | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | 1, 3, 4, 6, 7, 10 | X | ● | X | X | X |
| | 6.3.2 | ESTACIONES DE TRANSFERENCIA | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | 1, 3, 4, 6, 7, 10 | X | ● | X | X | X |

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE GUADALUPE, N.L. VISIÓN 2017 - 2037

| ZONIFICACIÓN SECUNDARIA POLÍTICAS DE CONSERVACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|--------------------------|----------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------|----------------|------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------|---|
| MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO MUNICIPIO DE GUADALUPE. | | HABITACIONAL | | | | | COMERCIO Y SERVICIOS | | CORREDORES URBANOS | | | | | | | E | I | PRESERVACIÓN ECOLÓGICA | | | |
| | | H1 DENSIDAD MUY BAJA (LOTE MÍNIMO 3,000 M2) | H2 DENSIDAD BAJA (LOTE MÍNIMO 400 M2) | H3 DENSIDAD MEDIA (LOTE MÍNIMO 200 M2) | H4 DENSIDAD MEDIA ALTA (LOTE MÍNIMO 120 M2) | H5 DENSIDAD ALTA (LOTE MÍNIMO 98 M2) | C COMERCIO Y SERVICIOS | F ZONA DE USO MIXTO CONSOLIDADA | C1 CORREDOR CALLES SEMIPEATONALES | CU2 CORREDOR URBANO DE BARRIO | CU3 CORREDOR URBANO MODERADO | CU4 CORREDOR ESCÉNICO | CU5 CORREDOR CALLES COMPLETAS | CU6 CORREDORES PRINCIPALES | CU7 CORREDORES DE TRANSPORTE | E EQUIPAMIENTO | I INDUSTRIA | A ÁREAS VERDES | CP PROTECCIÓN DE CAUCE | ZG ÁREA DE RIESGO GEOLÓGICO POR INESTABILIDAD LADERAS | |
| FUNCIÓN | CLAVE | SUBGÉNERO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6. ÁREAS VERDES | 6.3.3 | PLANTA DE PROCESAMIENTO DE RESIDUOS. | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | 1, 3, 4, 6, 7, 10 | X | | X | X | X |
| | 6.3.4 | INCINERACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS. | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | 1, 3, 4, 6, 7, 10 | X | | X | X | X |
| | 6.1 ESPACIOS ABIERTOS Y ÁREAS VERDES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 6.1.1 | JARDINES, PARQUES, EXPLANADAS, PLAZAS CÍVICAS, PRESAS, ESTANQUES Y LAGOS. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | X |

● PERMITIDO

1,2... CONDICIONADO

✗ PROHIBIDO

| CONDICIONANTES | |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | SUJETO A CUMPLIR CON LA NORMA DE ESTACIONAMIENTO, QUE SEÑALE EL MUNICIPIO. |
| 2 | SOLO SE PERMITEN EN VIALIDADES PRIMARIAS Y COLECTORAS. |
| 3 | SUJETO A FACTIBILIDAD DE AGUA, DRENAJE, ENERGÍA ELÉCTRICA E INFRAESTRUCTURA DE LA MOVILIDAD. |
| 4 | SUJETO A EJECUTAR LAS OBRAS QUE SEAN NECESARIAS SEGÚN EL ESTUDIO DE IMPACTO DE MOVILIDAD, PREVIA CONSTRUCCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y AL VISTO BUENO DE LA DEPENDENCIA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO. |
| 5 | SUJETO A HORARIO NOCTURNO DE PROVEEDORES. |
| 6 | SUJETO A CONTROL AMBIENTAL: NO SE PERMITE EMITIR POLVOS, HUMOS O PARTÍCULAS AL AMBIENTE; NO EMITIR RUIDOS MAYORES A 60 DECIBELES; NO EMITIR OLORES; INSTALAR CONTENEDORES PARA ALMACENAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS. |
| 7 | SUJETO A DICTAMEN SOCIAL DE LOS VECINOS ALEDAÑOS AL PREDIO EN CUESTIÓN. |
| 8 | SUJETO A CONTRATACIÓN DE SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRA TERCEROS. |
| 9 | DESCENSO Y ASCENSO DE USUARIOS DENTRO DEL MISMO PREDIO, NO SOBRE LA VIALIDAD. |
| 10 | DEBERÁN DE ESTAR LOCALIZADOS A 150 MTS DE INSTITUCIONES EDUCATIVAS, SOCIALES Y DE ASISTENCIA SOCIAL. |
| 10 | SUJETO A DICTAMEN TÉCNICO DEL MUNICIPIO Y VISTO BUENO DE PROTECCIÓN CIVIL. |

| NOTAS: |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.- TODOS LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO DEBERÁN DE CUMPLIR CON LO ESTABLECIDO EN LOS REGLAMENTOS Y LEYES VIGENTES. |
| 2.- LA VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN CUALQUIER MODALIDAD REQUIERE SU RESPECTIVA LICENCIA, INDEPENDIEMENTE DE LO INDICADO EN ESTA MATRIZ. |
| 3.- TRATÁNDOSE DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES CON USO MIXTO, LAS ACTIVIDADES COMERCIALES Y DE SERVICIOS SE DESARROLLARÁN EXCLUSIVAMENTE EN LA PLANTA BAJA O PRIMER PISO, SALVO EN EL CASO DE EDIFICIOS CUYO DISEÑO SEPARE LO HABITACIONAL DE LO COMERCIAL Y DE SERVICIOS. |
| 4.- LOS USOS SARE QUE ESTÉN UBICADOS EN ZONAS DE USO MIXTO, PODRÁN OMITIR LA NORMA DE ESTACIONAMIENTO SIEMPRE Y CUANDO CUENTEN CON UN DICTAMEN FAVORABLE DEL MUNICIPIO. |
| 5.- SUJETO A CUMPLIR CON LOS LINEAMIENTOS DE IMAGEN URBANA, QUE SEÑALE EL MUNICIPIO. |
| 6.- SOLICITAR ESTUDIO DE IMPACTO DE MOVILIDAD A LOS PROYECTOS MAYORES A 500 VIVIENDAS |

Matriz de Compatibilidad de Uso de Suelo para Zonas de Consolidación, Mejoramiento y Crecimiento.

| ZONIFICACIÓN SECUNDARIA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|---|--------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|-----|------------------------|----|----|---|
| POLÍTICAS DE CONSOLIDACION, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO MUNICIPIO DE GUADALUPE. | | | HABITACIONAL | | | | | COMERCIO Y SERVICIOS | | CORREDORES URBANOS | | | | | | | E | I | PRESERVACIÓN ECOLÓGICA | | | |
| | | | DENSIDAD MUY BAJA (LOTE MÍNIMO 3,000 M2) | DENSIDAD BAJA (LOTE MÍNIMO 400 M2) | DENSIDAD MEDIA (LOTE MÍNIMO 200 M2) | DENSIDAD MEDIA ALTA (LOTE MÍNIMO 120 M2) | DENSIDAD ALTA (LOTE MÍNIMO 98 M2) | C | M | CU1 SEMIPEATONALES | CU2 | CU3 | CU4 | CU5 | CU6 | CU7 | EQ | IND | AV | CR | RG | |
| FUNCIÓN | CLAVE | SUBGÉNERO | H1 | H2 | H3 | H4 | H5 | C | M | CU1 | CU2 | CU3 | CU4 | CU5 | CU6 | CU7 | EQ | IND | AV | CR | RG | |
| 1.1 VIVIENDA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. HABITACIONAL | 1.1.1 | UNIFAMILIAR (UNA VIVIENDA POR LOTE). | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | |
| | 1.1.2 | MULTIFAMILIAR (DOS O MAS VIVIENDAS POR LOTE). | 1,2,6,7 | 1 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | 1 | 1 | X | X | X |
| 2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 2.1.1 | ABARROTOS (SIN VENTA DE ALCOHOL), FRUTERIAS, DULCERIAS Y MISCELANEAS. | 1,2,6,7 | 1,7 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | ● | ● | ● | ● | 1 | X | X | X | X |
| | 2.1.2 | CARNICERIAS, PANADERIAS, TORTILLERIAS Y TOSTADERIAS. | 1,2,6,7 | 1,7 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | ● | ● | ● | ● | 1 | X | X | X | X |
| 2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 2.2.1 | ROPA, CALZADO, TELAS, ALFOMBRAS, CORTINAS, ACCESORIOS Y REGALOS. | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | ● | ● | ● | ● | 1 | X | X | X | X |
| | 2.2.2 | APARATOS ELÉCTRICOS, MUEBLES, LÍNEA BLANCA (DOMÉSTICOS Y DE OFICINA), ARTÍCULOS DEPORTIVOS, INSTRUMENTOS MUSICALES. | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5 | 1,2,5 | ● | ● | ● | ● | ● | X | ● | ● | ● | ● | 1 | X | X | X | X |
| | 2.2.3 | ARTÍCULOS MÉDICOS Y DE LABORATORIO. | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5 | 1,2,5 | ● | ● | ● | ● | ● | X | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | X |
| | 2.2.4 | FARMACIAS, HERBARIOS Y BOTICAS. | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5 | 1,2,5 | ● | ● | ● | ● | ● | X | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | X |
| | 2.2.5 | INGENIERÍA, DIBUJO, ARTÍCULOS FOTOGRÁFICOS, COMPUTACIÓN. | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5 | 1,2,5 | ● | ● | ● | ● | ● | X | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | X |
| | 2.2.6 | JOYERÍA Y RELOJERÍA. | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5 | 1,2,5 | ● | ● | ● | ● | ● | X | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | X |
| | 2.2.7 | ÓPTICAS. | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5 | 1,2,5 | ● | ● | ● | ● | ● | X | ● | ● | ● | ● | 1,9 | X | X | X | X |
| | 2.2.8 | PAPELERÍA, REVISTARÍA Y LIBRERÍA. | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5 | 1,2,5 | ● | ● | ● | ● | ● | X | ● | ● | ● | ● | 1,9 | X | X | X | X |
| | 2.2.9 | MERCERÍAS. | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5 | 1,2,5 | ● | ● | ● | ● | ● | X | ● | ● | ● | ● | 1,9 | X | X | X | X |
| | 2.2.10 | TIENDAS DE NUTRICIÓN. | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5 | 1,2,5 | ● | ● | ● | ● | ● | X | ● | ● | ● | ● | 1,9 | X | X | X | X |
| | 2.2.11 | FLORERÍA, ARTÍCULOS DE DECORACIÓN Y PARA EL HOGAR, ARTESANÍAS Y MANUALIDADES. | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5 | 1,2,5 | ● | ● | ● | ● | ● | X | ● | ● | ● | ● | 1,9 | X | X | X | X |
| | 2.2.12 | DISCOS, CINTAS Y VIDEOS. | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5 | 1,2,5 | ● | ● | ● | ● | ● | X | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | X |
| | 2.2.13 | MASCOTAS Y ANIMALES DOMÉSTICOS. | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5 | 1,2,5 | ● | ● | ● | ● | ● | X | ● | ● | ● | ● | X | X | X | X | X |

| ZONIFICACIÓN SECUNDARIA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|--------------|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-----|-----|---|------------------------|----|----|---|
| POLÍTICAS DE CONSOLIDACION, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO MUNICIPIO DE GUADALUPE. | | | HABITACIONAL | | | | | COMERCIO Y SERVICIOS | | CORREDORES URBANOS | | | | | | | E | I | PRESERVACIÓN ECOLÓGICA | | | |
| | | | DENSIDAD MUY BAJA (LOTE MÍNIMO 3,000 M2) | DENSIDAD BAJA (LOTE MÍNIMO 400 M2) | DENSIDAD MEDIA (LOTE MÍNIMO 200 M2) | DENSIDAD MEDIA ALTA (LOTE MÍNIMO 120 M2) | DENSIDAD ALTA (LOTE MÍNIMO 98 M2) | C | M | CU1 | CU2 | CU3 | CU4 | CU5 | CU6 | CU7 | E | I | AV | CR | RI | |
| FUNCIÓN | CLAVE | SUBGENERO | H1 | H2 | H3 | H4 | H5 | C | M | CU1 | CU2 | CU3 | CU4 | CU5 | CU6 | CU7 | E | I | AV | CR | RI | |
| 2. COMERCIO | 2.2.14 | VIVEROS. | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5 | 1,2,5 | ● | ● | X | X | X | X | X | ● | ● | X | X | X | X | X | |
| | 2.2.15 | VINOS Y LICORES, CIGARROS Y PUROS. | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5,6 | ● | ● | 6,7 | 1,5,6,7 | 1,5,6 | X | 1,5,6 | 1,6 | 1,6 | X | X | X | X | X | |
| | 2.2.16 | VENTA DE AGUA PURIFICADA. | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5 | 1,2,5 | 1,2,5 | ● | ● | ● | ● | ● | X | ● | ● | ● | 1,5 | X | X | X | X | X |
| | 2.2.17 | ARTÍCULOS DE LIMPIEZA PARA EL HOGAR | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | ● | ● | ● | ● | ● | X | ● | ● | ● | X | X | X | X | X | X |
| | 2.2.18 | VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS Y CIGARROS CON SERVICIO AL CARRO (SERVICAR). | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | 2.2.19 | FERTILIZANTES Y PLAGUICIDAS. | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | 1,6 | 1,6 | X | X | X | X | X |
| | 2.2.20 | JUQUETERÍA Y BICICLETAS. | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | ● | ● | X | X | X | X | ● | ● | ● | 1,9 | X | X | X | X | X |
| | 2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 2.3.1 | PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES, TIENDAS DEPARTAMENTALES, TIENDAS DE AUTOSERVICIO Y SUPERMERCADOS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,3,4,5,6 | 1,2,3,4,5,6 | 1,2,5,6,7 | 1,2,3,4,5,6 | 1,2,3,4,5,6 | 1,2,3,4,5,6 | 1,2,3,4,5,6 | 1,2,3,4,5,6 | 1,6 | 1,6 | X | ● | X | X | X |
| | 2.3.2 | TIENDAS DE CONVENIENCIA (SIN VENTA DE ALCOHOL) | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | 1,2,5,7 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | X | X |
| | 2.3.3 | TIENDAS DE CONVENIENCIA (CON VENTA DE ALCOHOL) | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,7,10 | 1,2,5,7,10 | 1,2,5,7,10 | 1,2,5,6,10 | 1,2,5,6,10 | 5,6,7,10 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 2.3.4 | DEPOSITOS CON VENTA DE ABARROTOS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | 1,2,5,6 | 5,6,7 | 1,5,6 | 1,5,6 | 1,5,6 | 1,5,6 | 1,5,6 | 1,6 | 1,6 | X | ● | X | X | X |
| | 2.3.5 | DEPOSITO SIN VENTA DE ABARROTOS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7,10 | 1,2,5,6,7,10 | 1,2,5,6,7,10 | 1,2,5,6,10 | 1,2,5,6,10 | 5,6,7,10 | 1,5,10 | 1,5,10 | 1,5,10 | 1,5,10 | 1,5,10 | 1,6 | 1,6 | X | ● | X | X | X |
| | 2.3.6 | MERCADO O CENTRAL DE ABASTOS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,3,4,5,6 | 1,2,3,4,5,6 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,3,4,5,6 | 1,2,3,4,5,6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 2.4 COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS EXPLOSIVOS Y FLAMABLES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 2.4.1 | GASOLINERAS, GASERAS GAS LICUADO COMBUSTIBLE (CON ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLES). | X | X | X | X | X | 1,2,4,5,6,10 | 1,2,4,5,6,10 | X | X | X | X | X | 1,2,4,5,6,10 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 2.4.2 | UNIDAD DE CARBURACIÓN (SIN ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLES). | X | X | X | X | X | 1,2,4,5,6,10 | 1,2,4,5,6,10 | X | X | X | X | X | 1,2,4,5,6,10 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 2.5 VENTA DE MATERIALES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 2.5.1 | MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | X | X | X | X | 1,2,5,6,7 | ● | ● | X | ● | X | X | X | X |

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE GUADALUPE, N.L. VISIÓN 2017 - 2037

| ZONIFICACIÓN SECUNDARIA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|---------------|--------------------|------------|------------|------------|---------------|-----|-----|---|---|------------------------|----|----------------------------------------------------|
| POLÍTICAS DE CONSOLIDACION, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO MUNICIPIO DE GUADALUPE. | | | HABITACIONAL | | | | | COMERCIO Y SERVICIOS | | CORREDORES URBANOS | | | | | | | E | I | PRESERVACIÓN ECOLÓGICA | | |
| | | | DENSIDAD MUY BAJA (LOTE MÍNIMO 3,000 M2) | DENSIDAD BAJA (LOTE MÍNIMO 400 M2) | DENSIDAD MEDIA (LOTE MÍNIMO 200 M2) | DENSIDAD MEDIA ALTA (LOTE MÍNIMO 120 M2) | DENSIDAD ALTA (LOTE MÍNIMO 98 M2) | C | M | CU1 | CU2 | CU3 | CU4 | CU5 | CU6 | CU7 | E | I | AV | CR | ÁREA DE RIESGO GEOLÓGICO POR INESTABILIDAD LADERAS |
| FUNCIÓN | CLAVE | SUBGENERO | H1 | H2 | H3 | H4 | H5 | C | M | CU1 | CU2 | CU3 | CU4 | CU5 | CU6 | CU7 | E | I | AV | CR | ÁREA DE RIESGO GEOLÓGICO POR INESTABILIDAD LADERAS |
| | 2.5.2 | REFACCIONES PARA APARATOS ELECTRICOS, DOMESTICOS Y DE OFICINA. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,6 | 1,6 | X | X | X | X | 1,6 | • | • | X | • | X | X | X |
| | 2.5.3 | FERRETERÍA, TLAPALERÍA, PLOMERÍA Y VIDRIERÍA. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | • | • | X | • | X | X | X |
| 2.6 VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 2.6.1 | AGENCIA DE AUTOMÓVILES, CAMIONES, TRANSPORTE DE CARGA, MOTOCICLETAS Y LANCHAS (CON SERVICIO DE TALLER). | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 4, 5, 6 | 1, 2, 4, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 4, 5, 6 | • | • | X | • | X | X | X |
| | 2.6.2 | LOCAL DE VENTA AUTOMÓVILES Y MOTOCICLETAS (SIN SERVICIO DE TALLER). | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 4, 5, 6 | 1, 2, 4, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 4, 5, 6 | • | • | X | • | X | X | X |
| | 2.6.3 | MAQUINARIA E IMPLEMENTOS AGRICOLAS PARA LA CONSTRUCCIÓN. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 4, 5, 6 | 1, 2, 4, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 4, 5, 6 | • | • | X | • | X | X | X |
| | 2.6.4 | REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 4, 5, 6 | 1, 2, 4, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 4, 5, 6 | • | • | X | • | X | X | X |
| | 2.6.5 | VENTA Y ALMACENAJE DE AUTOPARTES USADAS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 4, 5, 6 | 1, 2, 4, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 4, 5, 6 | • | • | X | • | X | X | X |
| 3.1 SERVICIOS PERSONALES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.1.1 | SAUNA, CLÍNICA DE BELLEZA, DEPILACIÓN. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | • | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | • | • | X | X | X | X | X |
| | 3.1.2 | PELUQUERÍA, BARBERÍA, ESTÉTICA Y SALONES DE BELLEZA. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | • | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | • | • | X | X | X | X | X |
| | 3.1.1 | ESTUDIO FOTOGRAFICO. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | • | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | • | • | X | X | X | X | X |
| | 3.1.3 | LAVANDERÍA Y TINTORERÍA. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | • | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | • | • | X | X | X | X | X |
| | 3.1.1 | ALQUILER DE ROPA. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | • | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | • | • | X | X | X | X | X |
| | 3.1.4 | SASTRERÍA Y TALLERES DE COSTURA, REPARACIÓN DE CALZADO. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | • | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | • | • | X | X | X | X | X |
| | 3.1.1 | AGENCIA DE VIAJES. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | • | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | • | • | X | X | X | X | X |
| | 3.1.5 | ALQUILER DE SILLAS, MESAS Y LOZA. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | • | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | • | • | X | X | X | X | X |
| | 3.1.1 | ALQUILER DE VEHICULOS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | • | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | • | • | X | X | X | X | X |

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE GUADALUPE, N.L. VISIÓN 2017 - 2037

| ZONIFICACIÓN SECUNDARIA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|---------|--------------------|---------|---------|---------|---------|-----|-----|-----|---|------------------------|----|----------------------------------------------------|
| POLÍTICAS DE CONSOLIDACION, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO MUNICIPIO DE GUADALUPE. | | | HABITACIONAL | | | | | COMERCIO Y SERVICIOS | | CORREDORES URBANOS | | | | | | | E | I | PRESERVACIÓN ECOLÓGICA | | |
| | | | DENSIDAD MUY BAJA (LOTE MÍNIMO 3,000 M2) | DENSIDAD BAJA (LOTE MÍNIMO 400 M2) | DENSIDAD MEDIA (LOTE MÍNIMO 200 M2) | DENSIDAD MEDIA ALTA (LOTE MÍNIMO 120 M2) | DENSIDAD ALTA (LOTE MÍNIMO 98 M2) | C | M | CU1 | CU2 | CU3 | CU4 | CU5 | CU6 | CU7 | E | I | AV | CR | ÁREA DE RIESGO GEOLÓGICO POR INESTABILIDAD LADERAS |
| FUNCIÓN | CLAVE | SUBGENERO | H1 | H2 | H3 | H4 | H5 | C | M | CU1 | CU2 | CU3 | CU4 | CU5 | CU6 | CU7 | E | I | AV | CR | |
| | 3.1.6 | CERRAJERÍAS | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | ● | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | ● | ● | X | X | X | X | X |
| | 3.1.1. | CIBERCAFÉS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | ● | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | ● | ● | 1,9 | X | X | X | X |
| | 3.1.7 | TATUAJES, ARETES Y PERFORACIONES. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | ● | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | ● | ● | X | X | X | X | X |
| | 3.1.1. | ALQUILER DE MUDANZAS, PLATAFORMAS Y GRUAS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | ● | ● | X | X | X | X | X |
| | 3.1.8 | MINI BODEGAS | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | ● | ● | X | X | X | X | X |
| 3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.2.1 | REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE APARATOS ELECTRODOMÉSTICOS Y DE OFICINA. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | 1,2,5,6 | X | X | X | X | 1,2,5,6 | ● | ● | X | X | X | X | X |
| | 3.2.2 | LIMPIEZA DE OFICINAS, HOGARES E INDUSTRIA. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | 1,2,5,6 | X | X | X | X | 1,2,5,6 | ● | ● | X | X | X | X | X |
| | 3.2.3 | MANTENIMIENTO DE JARDINES. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | 1,2,5,6 | X | X | X | X | 1,2,5,6 | ● | ● | X | X | X | X | X |
| | 3.2.4 | IMPRESAS Y ENCUADERNACIONES. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | 1,2,5,6 | X | X | X | X | 1,2,5,6 | ● | ● | X | X | X | X | X |
| | 3.2.5 | MAQUILA Y PLOTTEO DE PLANOS, CENTROS DE COPIADO. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | 1,2,5,6 | X | X | X | X | 1,2,5,6 | ● | ● | X | X | X | X | X |
| | 3.2.6 | REPARACIÓN Y TAPICERÍA DE MUEBLES. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | 1,2,5,6 | X | X | X | X | 1,2,5,6 | ● | ● | X | X | X | X | X |
| | 3.2.7 | SERVICIOS ESPECIALIZADOS (FUMIGACIÓN, IMPERMEABILIZACIÓN). | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | 1,2,5,6 | X | X | X | X | 1,2,5,6 | ● | ● | X | X | X | X | X |
| 3.3 SERVICIOS AUTOMOTRICES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.3.1 | AUTO LAVADO AUTOMATIZADO PARA VEHICULOS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | 1,2,5,6 | X | X | X | X | 1,2,5,6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.3.2 | LAVADO Y ENGRASADO. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | 1,2,5,6 | X | X | X | X | 1,2,5,6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.3.3 | ENDEREZADO Y PINTURA AUTOMOTRIZ, MODIFICACIÓN DE VEHICULOS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | 1,2,5,6 | X | X | X | X | 1,2,5,6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.3.4 | VULCANIZADORA. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | 1,2,5,6 | X | X | X | X | 1,2,5,6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.3.5 | TAPICERÍA AUTOMOTRIZ. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | 1,2,5,6 | X | X | X | X | 1,2,5,6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.3.6 | ALINEACIÓN Y BALANCEO, VENTA Y MONTAJE DE LLANTAS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | 1,2,5,6 | X | X | X | X | 1,2,5,6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.3.7 | TALLER ELÉCTRICO, TALLER MECÁNICO AUTOMOTRIZ, VENTA, INSTALACIÓN Y CARGA DE ACUMULADORES. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | 1,2,5,6 | X | X | X | X | 1,2,5,6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.3.8 | VENTA Y REPARACIÓN DE PARABRISAS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | 1,2,5,6 | X | X | X | X | 1,2,5,6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE GUADALUPE, N.L. VISIÓN 2017 - 2037

| ZONIFICACIÓN SECUNDARIA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|------------|--------------------|-----|-----|-----|-----|------------|-----|-----|---|------------------------|----|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| POLÍTICAS DE CONSOLIDACION, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO MUNICIPIO DE GUADALUPE. | | HABITACIONAL | | | | | COMERCIO Y SERVICIOS | | CORREDORES URBANOS | | | | | | | E | I | PRESERVACIÓN ECOLÓGICA | | | |
| | | DENSIDAD MUY BAJA (LOTE MÍNIMO 3,000 M2) | DENSIDAD BAJA (LOTE MÍNIMO 400 M2) | DENSIDAD MEDIA (LOTE MÍNIMO 200 M2) | DENSIDAD MEDIA ALTA (LOTE MÍNIMO 120 M2) | DENSIDAD ALTA (LOTE MÍNIMO 98 M2) | C | M | CU1 | CU2 | CU3 | CU4 | CU5 | CU6 | CU7 | E | I | AV | CR | ÁREA DE RIESGO GEOLÓGICO POR INESTABILIDAD LADERAS | |
| FUNCIÓN | CLAVE | SUBGENERO | H1 | H2 | H3 | H4 | H5 | C | M | CU1 | CU2 | CU3 | CU4 | CU5 | CU6 | CU7 | E | I | AV | CR | ÁREA DE RIESGO GEOLÓGICO POR INESTABILIDAD LADERAS |
| | 3.3.9 | REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE TRAILERES, GRÚAS Y VEHÍCULOS PESADOS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| 3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.4.1 | CAFÉ, RESTAURANTES Y FONDAS. | 1,2,5,6,7 | 1, 2 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | ● | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.4.2 | REFRESQUERÍA, NEVERÍA Y PALETERÍAS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | ● | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.4.3 | ANJOJITOS, COMIDA RÁPIDA Y COMIDA PARA LLEVAR. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | ● | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.4.4 | TAQUERÍAS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | ● | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.4.5 | BARES, CANTINAS Y CERVECERÍAS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | ● | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.4.6 | RESTAURANTE - BAR. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.4.7 | VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS PARA LLEVAR. | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| 3.5 ENTRETENIMIENTO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.5.1 | AUDITORIO, TEATRO, CINE, SALA DE CONCIERTOS, TEATRO AL AIRE LIBRE. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | X | X | X | X |
| | 3.5.2 | CENTRO DE CONVENCIONES. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.5.3 | FERIAS O CIRCOS TEMPORALES. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.5.4 | AUTO CINEMA. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.5.5 | EXPOSICIONES AGRÍCOLAS, INDUSTRIALES Y GANADERAS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.5.6 | DISCOTECAS Y SALONES DE BAILE. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.5.7 | CENTRO NOCTURNO, SALONES DE BAILE CON RODEO. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.5.8 | CABARET, RESTAURANTE - BAR CON BAILE DE TUBO. | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | 3.5.9 | RENTA DE COMPUTADORAS CON INTERNET | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | 2 | X | X | X | X |
| | 3.5.10 | VIDEOJUEGOS | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | X | X | X | X |
| | 3.5.11 | PARQUE DE DIVERSIONES (TERRESTRES Y ACUÁTICOS), CENTRO RECREATIVO. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 5, 6 | 1, 2, 5, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 5, 6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.5.12 | JUEGOS DE MESA, MAQUINAS TRAGAMONEDAS, CASA DE APUESTAS, CASAS DE JUEGO, CENTROS DE APUESTAS, CASINOS, SALAS DE SORTEO, CASAS DE JUEGO Y SIMILARES | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE GUADALUPE, N.L. VISIÓN 2017 - 2037

| ZONIFICACIÓN SECUNDARIA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|---------|--------------------|-----------|-----------|-----------|-------------|-------------|-------------|---|-----------|------------------------|----|----|
| POLÍTICAS DE CONSOLIDACION, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO MUNICIPIO DE GUADALUPE. | | | HABITACIONAL | | | | | COMERCIO Y SERVICIOS | | CORREDORES URBANOS | | | | | | | E | I | PRESERVACIÓN ECOLÓGICA | | |
| | | | DENSIDAD MUY BAJA (LOTE MÍNIMO 3,000 M2) | DENSIDAD BAJA (LOTE MÍNIMO 400 M2) | DENSIDAD MEDIA (LOTE MÍNIMO 200 M2) | DENSIDAD MEDIA ALTA (LOTE MÍNIMO 120 M2) | DENSIDAD ALTA (LOTE MÍNIMO 98 M2) | C | M | CU1 | CU2 | CU3 | CU4 | CU5 | CU6 | CU7 | E | I | AV | CR | RI |
| FUNCIÓN | CLAVE | SUBGENERO | H1 | H2 | H3 | H4 | H5 | C | M | CU1 | CU2 | CU3 | CU4 | CU5 | CU6 | CU7 | E | I | AV | CR | RI |
| 3.6 DEPORTES Y ESPARCIMIENTO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.6.1 | DANZA, EJERCICIOS AERÓBICOS Y ARTES MARCIALES. | | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | ● | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| 3.6.2 | GIMNASIO MENOR 200 METROS CUADRADOS | | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | ● | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| 3.6.3 | GIMNASIO MAYOR 200 METROS CUADRADOS | | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | ● | 1,2,5,6 | X | X | X | X | 1,2,5,6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| 3.6.4 | ESTADIOS DEPORTIVOS. (CON CAPACIDAD MENOR A 3,000 PERSONAS) | | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | 1,2,5,6 | X | X | X | X | X | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| 3.6.5 | ESTADIOS DEPORTIVOS. (CON CAPACIDAD PARA MAS DE 3,000 PERSONAS) | | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | X | X | X | X | X | X | X | 1,2,3,4 | 1,2,3,4 | X | 1,2,3,4 | X | X | X |
| 3.6.6 | ARENA DEPORTIVA. | | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6 | 1,2,5,6 | X | X | X | X | 1,2,5,6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| 3.6.7 | LIENZO CHARRO, PLAZA DE TOROS, PALENQUE, VELODROMO, GALGODROMO, HIPODROMO. | | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | X | X | X | X | X | X | X | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| 3.6.8 | AUTODROMO. | | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | X | X | X | X | X | X | X | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| 3.6.9 | CLUB DEPORTIVO, ALBERCAS, CANCHAS DEPORTIVAS, BALNEARIOS. | | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | 1,2,5,6 | X | X | X | X | 1,2,5,6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| 3.6.10 | BOLICHES, BILLARES, PATINAJE SOBRE RUEDAS Y HIELO, CENTRO PARA ESCALAR. | | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | 1,2,5,6 | X | X | X | X | 1,2,5,6 | 1,6 | 1,6 | X | ● | X | X | X |
| 3.6.11 | CAMPO DE TIRO. | | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| 3.6.12 | CAMPOS DE GOLF, CAMPOS DE ENTRENAMIENTO. | | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ● | X | | X |
| 3.7 RECREACIÓN SOCIAL | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.7.1 | CLUB SOCIAL. | | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | ● | 1,3,5,7 | 1,3,5,7 | 1,3,5,7 | 1,3,5,7 | 1,3,5,7 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| 3.7.2 | SALONES PARA EVENTOS SOCIALES. | | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,5,6 | 1,5,6 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,3,5,7 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| 3.7.3 | SALÓN DE FIESTAS INFANTILES. | | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,5,6 | 1,5,6 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,3,5,7 | 1,6 | 1,6 | X | X | X | X | X |
| 3.7.4 | QUINTA PARA EVENTOS SOCIALES. (SUJETO A DICTAMEN TÉCNICO DEL MUNICIPIO) | | 1,3,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,5,6 | X | X | X | X | X | X | X | X | 1,6 | X | X | X |
| 3.8 ALOJAMIENTO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.8.1 | CASA DE ASISTENCIA, CASA DE HUÉSPEDES. | | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,3,4,6 | 1,3,4,6 | X | X | X | X | 1,3,4,5,6,7 | ● | ● | 2 | 1,3,4,5,6 | X | X | X |
| 3.8.2 | HOTELES. | | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | 1,3,4,6 | X | X | X | X | 1,3,4,5,6,7 | 1,3,4,5,6,7 | 1,3,4,5,6,7 | 2 | ● | X | X | X |

| ZONIFICACIÓN SECUNDARIA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------|-------------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------|-------------|------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|---|
| POLÍTICAS DE CONSOLIDACION, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO MUNICIPIO DE GUADALUPE. | | | HABITACIONAL | | | | | COMERCIO Y SERVICIOS | | CORREDORES URBANOS | | | | | | | E | I | PRESERVACIÓN ECOLÓGICA | | | |
| | | | DENSIDAD MUY BAJA (LOTE MÍNIMO 3,000 M2) | DENSIDAD BAJA (LOTE MÍNIMO 400 M2) | DENSIDAD MEDIA (LOTE MÍNIMO 200 M2) | DENSIDAD MEDIA ALTA (LOTE MÍNIMO 120 M2) | DENSIDAD ALTA (LOTE MÍNIMO 98 M2) | C COMERCIO Y SERVICIOS | M ZONA DE USO MIXTO CONSOLIDADA | CU1 CORREDOR CALLES SEMIPEATONALES | CU2 CORREDOR URBANO DE BARRIO | CU3 CORREDOR URBANO MODERADO | CU4 CORREDOR ESCÉNICO | CU5 CORREDOR CALLES COMPLETAS | CU6 CORREDORES PRINCIPALES | CU7 CORREDORES DE TRANSPORTE | E EQUIPAMIENTO | I INDUSTRIA | AV ÁREAS VERDES | CR PROTECCION DE CAUCE | RG ÁREA DE RIESGO GEOLÓGICO POR INESTABILIDAD LADERAS | |
| FUNCIÓN | CLAVE | SUBGENERO | H1 | H2 | H3 | H4 | H5 | C | M | CU1 | CU2 | CU3 | CU4 | CU5 | CU6 | CU7 | E | I | AV | CR | RG | |
| 3. SERVICIOS | 3.8.3 | HOSTALES Y POSADAS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | 1, 3, 4, 6 | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | ● | ● | 2 | ● | X | X | X | |
| | 3.8.4 | ESTACIONAMIENTO PARA CASA REMOLQUES. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | X | X | X | X | X | X | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | X | ● | X | X | X | |
| | 3.8.5 | MOTELERÍA, HOTEL DE PASO. | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | 3.9 ADMINISTRACIÓN PRIVADA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.9.1 | OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE PROFESIONISTAS. | 1,2,5,6,7 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | ● | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | ● | ● | ● | X | ● | X | X | X | |
| | 3.9.2 | OFICINAS CORPORATIVAS Y NOTARIAS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | ● | ● | ● | 2 | ● | X | X | X | |
| | 3.9.3 | CASA DE BOLSA, CASA DE CAMBIO, BANCOS, SERVICIOS FINANCIEROS, CAJA DE AHORROS Y SEGUROS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | ● | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | X | ● | X | X | X | |
| | 3.9.4 | CASA DE EMPEÑO, CASAS DE PRÉSTAMO. | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | 3.10 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.10.1 | OFICINAS GUBERNAMENTALES DE LOS TRES NIVELES, Y ORGANISMOS PÚBLICOS, MENORES A 200 METROS CUADRADOS | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | ● | ● | 1, 5, 6 | ● | X | X | X | |
| | 3.10.2 | OFICINAS GUBERNAMENTALES DE LOS TRES NIVELES, Y ORGANISMOS PÚBLICOS, MAYORES A 200 METROS CUADRADOS | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | ● | ● | 1, 5, 6 | ● | X | X | X | |
| | 3.10.3 | OFICINAS DE SINDICATOS Y PARTIDOS POLÍTICOS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | ● | ● | 1, 5, 6 | ● | X | X | X | |
| | 3.10.4 | CONSULADOS Y EMBAJADAS | 1,2,5,6,7 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | ● | 1, 5, 6 | X | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | ● | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | X | ● | X | X | X | |
| | 3.11 SEGURIDAD Y JUSTICIA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.11.1 | CASSETAS DE VIGILANCIA. | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | X | X |
| | 3.11.2 | CUARTEL DE BOMBEROS, CUARTEL DE PROTECCIÓN CIVIL. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 7 | 7 | 7 | 2,6 | 2,6 | X | 2,6 | 2,6 | 2,6 | 2,6 | 2,6 | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| 3.11.3 | CENTRALES DE POLICÍA, TRANSITO Y PROTECCIÓN CIUDADANA. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 7 | 7 | 7 | 2,6 | 2,6 | X | 2,6 | 2,6 | 2,6 | 2,6 | 2,6 | ● | ● | X | ● | X | X | X | |
| 3.11.4 | CASETA DE POLICÍA, PROTECCIÓN CIUDADANA. | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 2,6 | 2,6 | X | 2,6 | 2,6 | 2,6 | 2,6 | 2,6 | 2,6 | 2,6 | X | ● | X | X | X | |
| 3.11.5 | CENTRO DE READAPTACIÓN SOCIAL (C.E.R.E.S.O.). | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | X | 1, 2, 4, 6 | X | X | X | |
| 3.11.6 | CENTROS DE REHABILITACIÓN SOCIAL. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | X | X | X | X | X | X | X | X | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | X | 1, 2, 4, 6 | X | X | X | |

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE GUADALUPE, N.L. VISIÓN 2017 - 2037

| ZONIFICACIÓN SECUNDARIA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|------------------|-----------|------------------------|---------------------|----------------------------------------------------|----|---|
| POLÍTICAS DE CONSOLIDACION, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO MUNICIPIO DE GUADALUPE. | | HABITACIONAL | | | | | COMERCIO Y SERVICIOS | | CORREDORES URBANOS | | | | | | | E | I | PRESERVACIÓN ECOLÓGICA | | | | |
| | | DENSIDAD MUY BAJA (LOTE MÍNIMO 3,000 M2) | DENSIDAD BAJA (LOTE MÍNIMO 400 M2) | DENSIDAD MEDIA (LOTE MÍNIMO 200 M2) | DENSIDAD MEDIA ALTA (LOTE MÍNIMO 120 M2) | DENSIDAD ALTA (LOTE MÍNIMO 98 M2) | COMERCIO Y SERVICIOS | ZONA DE USO MIXTO CONSOLIDADA | CORREDOR CALLES SEMIPEATONALES | CORREDOR URBANO DE BARRIO | CORREDOR URBANO MODERADO | CORREDOR ESCÉNICO | CORREDOR CALLES COMPLETAS | CORREDORES PRINCIPALES | CORREDORES DE TRANSPORTE | EQUIPAMIENTO | INDUSTRIA | ÁREAS VERDES | PROTECCION DE CAUCE | ÁREA DE RIESGO GEOLÓGICO POR INESTABILIDAD LADERAS | | |
| FUNCIÓN | CLAVE | SUBGENERO | H1 | H2 | H3 | H4 | H5 | C | M | CU1 | CU2 | CU3 | CU4 | CU5 | CU6 | CU7 | E | I | AV | CR | R | |
| | 3.11.7 | JUZGADOS, TRIBUNALES Y MINISTERIOS PÚBLICOS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 4, 6 | 1, 2, 4, 6 | X | X | X | X | X | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | X | 1, 2, 4, 6 | X | X | X | |
| | 3.11.8 | SEGURIDAD PRIVADA Y TRASLADO DE VALORES. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | X | 1, 2, 4, 6 | X | X | X | X | X | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | X | 1, 2, 4, 6 | X | X | X | |
| | 3.11.9 | ENCIERRO DE VEHÍCULOS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | X | X | X | X | X | X | X | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | X | 1, 2, 4, 6 | X | X | X | |
| 3.12 SERVICIOS RELIGIOSOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.12.1 | TEMPLOS Y LUGARES DE CULTO. | 1, 2, 3, 4, 6, 7 | 1, 2, 4, 6, 7 | 1, 2, 3, 4, 6, 7 | 1, 2, 3, 4, 6, 7 | 1, 2, 3, 4, 6, 7 | • | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | X | • | X | X | X | |
| | 3.12.2 | SEMINARIOS Y CONVENTOS | 1, 2, 3, 4, 6, 7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | • | 1, 2, 3, 4, 6 | X | X | X | X | X | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | • | • | X | X | X | |
| 3.13 SERVICIOS FUNERARIOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.13.1 | CREMATORIOS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | X | 1, 2, 3, 4, 6 | X | X | X | X | 1, 2, 3, 4, 6 | • | • | X | • | X | X | X | |
| | 3.13.2 | FUNERARIAS Y CAPILLAS DE VELACIÓN. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | X | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | • | • | X | • | X | X | X | |
| | 3.13.3 | COLUMBARIOS / OSARIOS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | X | 1, 2, 3, 4, 6 | X | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | 1, 2, 3, 4, 6 | • | • | X | • | X | X | X | |
| | 3.13.4 | CEMENTERIOS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | X | 1, 2, 3, 4, 6 | X | X | X | X | X | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | X | • | X | X | X | |
| 3.14 COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.14.1 | AGENCIA DE CORREOS, TELÉGRAFOS Y TELÉFONOS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 5, 6, 7 | 1, 2, 5, 6, 7 | 1, 2, 5, 6, 7 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | X | • | X | X | X | |
| | 3.14.2 | BASES DE TAXIS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | • | X | X | X |
| | 3.14.3 | ANTENAS Y TORRES DE TELECOMUNICACIÓN | 6, 7, 8 | 6, 7, 8 | 6, 7, 8 | 6, 7, 8 | 6, 7, 8 | 6, 7, 8 | 6, 7, 8 | 6, 7, 8 | 6, 7, 8 | 6, 7, 8 | 6, 7, 8 | 6, 7, 8 | 6, 7, 8 | 6, 7, 8 | 6, 7, 8 | 6, 7, 8 | • | 6, 8 | X | X |
| | 3.14.4 | ESTACIONES DE TV Y/O RADIO. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | • | 1, 6, 8 | X | X | 1, 6, 8 | 1, 6, 8 | 1, 6, 8 | 1, 6, 8 | 1, 6, 8 | X | • | X | X | X | |
| | 3.14.5 | CENTROS DE DISTRIBUCIÓN DE MENSAJERÍA Y PAQUETERÍA. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | • | 1, 2, 5, 6, | 1, 2, 5, 6, | 1, 2, 5, 6, | 1, 2, 5, 6, | 1, 2, 5, 6, | 1, 2, 5, 6, | • | • | X | • | X | X | X | |
| | 3.14.6 | ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 2 | 2 | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | X | 11 | X |

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE GUADALUPE, N.L. VISIÓN 2017 - 2037

| ZONIFICACIÓN SECUNDARIA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|--------------|-----------|------------------------|---------------------|----------------------------------------------------|---|
| POLÍTICAS DE CONSOLIDACION, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO MUNICIPIO DE GUADALUPE. | | | HABITACIONAL | | | | | COMERCIO Y SERVICIOS | | CORREDORES URBANOS | | | | | | | E | I | PRESERVACIÓN ECOLÓGICA | | | |
| | | | DENSIDAD MUY BAJA (LOTE MÍNIMO 3,000 M2) | DENSIDAD BAJA (LOTE MÍNIMO 400 M2) | DENSIDAD MEDIA (LOTE MÍNIMO 200 M2) | DENSIDAD MEDIA ALTA (LOTE MÍNIMO 120 M2) | DENSIDAD ALTA (LOTE MÍNIMO 98 M2) | COMERCIO Y SERVICIOS | ZONA DE USO MIXTO CONSOLIDADA | CORREDOR CALLES SEMIPEATONALES | CORREDOR URBANO DE BARRIO | CORREDOR URBANO MODERADO | CORREDOR ESCÉNICO | CORREDOR CALLES COMPLETAS | CORREDORES PRINCIPALES | CORREDORES DE TRANSPORTE | EQUIPAMIENTO | INDUSTRIA | ÁREAS VERDES | PROTECCION DE CAUCE | ÁREA DE RIESGO GEOLÓGICO POR INESTABILIDAD LADERAS | |
| FUNCIÓN | CLAVE | SUBGENERO | H1 | H2 | H3 | H4 | H5 | C | M | CU1 | CU2 | CU3 | CU4 | CU5 | CU6 | CU7 | E | I | AV | CR | R | |
| | 3.14.7 | TERMINAL PARA AUTOBUSES DE PASAJEROS URBANOS Y FORÁNEOS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,6,9 | 1,2,5,6,7 | 1,2,6,9 | 1,2,6,9 | 1,2,6,9 | 1,2,6,9 | 1,2,6,9 | 1,2,6,9 | 1,2,6,9 | 1,2,6,9 | X | ● | X | X | X |
| | 3.14.8 | TERMINAL DE TRANSPORTES DE CARGA Y FERROCARRIL DE CARGA. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | X | X | X | X | X | 1,3,4,5,6,7 | 1,3,4,5,6,7 | 1,3,4,5,6,7 | X | ● | X | X | X |
| | 3.14.9 | ESTACIÓN DE TREN METROPOLITANO. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | X | X | X | X | X | 1,3,4,5,6,7 | 1,3,4,5,6,7 | 1,3,4,5,6,7 | X | ● | X | X | X |
| | 3.14.10 | PENSIONES PARA TRANSPORTE DE CARGA. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | X | X | X | X | X | 1,3,4,5,6,7 | 1,3,4,5,6,7 | 1,3,4,5,6,7 | X | ● | X | X | X |
| | 3.14.11 | HELIPUERTOS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,6,8,10 | 1,2,6,8,10 | X | X | X | X | 1,2,3,4,6 | 1,2,3,4,6 | 1,2,3,4,6 | 1,2,6 | ● | X | X | X | |
| | 3.14.12 | TELEMARKETING, CALL CENTER, CENTROS DE ATENCIÓN AL CLIENTE VÍA TELEFÓNICA. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,3,4,6 | 1,2,3,4,6 | X | X | X | X | 1,2,3,4,6 | 1,2,3,4,6 | 1,2,3,4,6 | X | 1,2,3,4,6 | X | X | X | |
| | 3.14.13 | ESTUDIO DE GRABACIÓN. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | 1,3,4,6 | X | X | X | X | X | 1,3,4,5,6,7 | 1,3,4,5,6,7 | X | ● | X | X | X | |
| 3.15 SALUD | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.15.1 | CENTROS DE SALUD, DISPENSARIOS Y CENTRO GERIÁTRICO. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,3,4,6,9 | 1,2,3,4,6,9 | 1,2,3,4,6,9 | 1,2,3,4,6 | 1,2,3,4,6 | X | X | X | X | 1,3,4,6,9 | ● | ● | 1,9 | ● | X | X | X | |
| | 3.15.2 | UNIDADES MEDICAS. (MEDICINA AMBULATORIA) | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,3,4,6,9 | 1,2,3,4,6,9 | 1,2,3,4,6,9 | 1,2,3,4,6 | 1,2,3,4,6 | X | 1,2,3,6,9 | 1,2,3,6,9 | 1,2,3,6,9 | 1,2,3,6,9 | ● | ● | 1,2,3,6,9 | ● | X | X | X | |
| | 3.15.3 | CONSULTORIOS MÉDICOS, DENTALES, PSICOLÓGICOS Y ALTERNATIVOS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,3,4,6 | 1,2,3,4,6 | 1,2,3,4,6 | 1,2,3,4,6 | 1,2,3,4,6 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | ● | ● | ● | ● | X | X | X | |
| | 3.15.4 | HOSPITALES, CENTROS MÉDICOS Y CLÍNICAS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,3,4,6,9 | 1,2,3,4,6,9 | 1,2,3,4,6,9 | 1,2,3,4,6 | 1,2,3,4,6 | X | 1,3,4,6,9 | 1,3,4,6,9 | 1,3,4,6,9 | 1,3,4,6,9 | ● | ● | ● | ● | X | X | X | |
| | 3.15.5 | LABORATORIO DE ANÁLISIS CLÍNICOS, MÉDICOS, DENTALES Y RADIOGRAFÍA | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,3,4,6 | 1,2,3,4,6 | 1,2,3,4,6 | 1,2,3,4,6 | 1,2,3,4,6 | 1,3,4,6,9 | 1,3,4,6,9 | 1,3,4,6,9 | 1,3,4,6,9 | 1,3,4,6,9 | ● | ● | ● | X | X | X | X | |
| | 3.15.6 | PUESTOS DE SOCORRO Y UNIDADES DE EMERGENCIA (CRUZ ROJA, CRUZ VERDE) | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,3,4,6,9 | 1,2,3,4,6,9 | 1,2,3,4,6,9 | 1,2,3,4,6 | 1,2,3,4,6 | X | 1,3,4,6,9 | 1,3,4,6,9 | 1,3,4,6,9 | 1,3,4,6,9 | 1,3,4,5,6,7 | 1,3,4,5,6,7 | 1,6 | ● | X | X | X | |
| 3.16 ASISTENCIA SOCIAL | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.16.1 | CENTRO DE INTEGRACIÓN JUVENIL Y FAMILIAR. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | ● | ● | 1,3,4,6 | 1,3,4,6 | 1,3,4,6 | 1,3,4,6 | 1,3,4,6 | 1,3,4,6 | 1,3,4,6 | 1,3,4,6 | 1,3,4,6 | ● | ● | X | X | X | |
| | 3.16.2 | GUARDERIAS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,3,6,7,9 | ● | ● | ● | 1,3,4,6 | 1,3,4,6 | 1,3,4,6 | 1,3,4,6 | 1,3,4,6 | 1,3,4,6 | 1,3,4,6 | 1,3,4,6 | 1,3,4,6 | ● | ● | X | X | X | |
| | 3.16.3 | CASAS DE CUNAS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | ● | ● | 1,3,4,6 | 1,3,4,6 | 1,3,4,6 | 1,3,4,6 | 1,3,4,6 | 1,3,4,6 | 1,3,4,6 | 1,3,4,6 | 1,3,4,6 | ● | ● | X | X | X | |
| | 3.16.4 | ORFANATOS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | ● | ● | 1,3,4,6 | 1,3,4,6 | 1,3,4,6 | 1,3,4,6 | 1,3,4,6 | 1,3,4,6 | 1,3,4,6 | 1,3,4,6 | 1,3,4,6 | ● | ● | X | X | X | |

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE GUADALUPE, N.L. VISIÓN 2017 - 2037

| ZONIFICACIÓN SECUNDARIA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|--------------|-----------|------------------------|---------------------|----------------------------------------------------|
| POLÍTICAS DE CONSOLIDACION, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO MUNICIPIO DE GUADALUPE. | | | HABITACIONAL | | | | | COMERCIO Y SERVICIOS | | CORREDORES URBANOS | | | | | | | E | I | PRESERVACIÓN ECOLÓGICA | | |
| | | | DENSIDAD MUY BAJA (LOTE MÍNIMO 3,000 M2) | DENSIDAD BAJA (LOTE MÍNIMO 400 M2) | DENSIDAD MEDIA (LOTE MÍNIMO 200 M2) | DENSIDAD MEDIA ALTA (LOTE MÍNIMO 120 M2) | DENSIDAD ALTA (LOTE MÍNIMO 98 M2) | COMERCIO Y SERVICIOS | ZONA DE USO MIXTO CONSOLIDADA | CORREDOR CALLES SEMIPERIFONIALES | CORREDOR URBANO DE BARRIO | CORREDOR URBANO MODERADO | CORREDOR ESCÉNICO | CORREDOR CALLES COMPLETAS | CORREDORES PRINCIPALES | CORREDORES DE TRANSPORTE | EQUIPAMIENTO | INDUSTRIA | ÁREAS VERDES | PROTECCION DE CAUCE | ÁREA DE RIESGO GEOLÓGICO POR INESTABILIDAD LADERAS |
| FUNCION | CLAVE | SUBGENERO | H1 | H2 | H3 | H4 | H5 | C | M | CU1 | CU2 | CU3 | CU4 | CU5 | CU6 | CU7 | E | I | AV | CR | R |
| | 3.16.5 | ESTANCIAS INFANTILES Y ESTANCIAS PARA ANCIANOS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | ● | ● | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | ● | ● | X | X | X |
| | 3.16.6 | ASILO DE ANCIANOS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | ● | ● | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | ● | ● | X | X | X |
| | 3.16.7 | HOGARES PARA INDIGENTES Y ALBERGUES. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | ● | ● | X | X | X |
| 3.17 ASISTENCIA ANIMAL | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.17.1 | CENTRO ANTIRRÁBICO, PERRERA MUNICIPAL. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | X | X | X | X | X | X | X | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.17.2 | CLÍNICAS Y HOSPITALES VETERINARIOS, ESTANCIA DE LARGO PLAZO PARA MASCOTAS Y VENTA DE MASCOTAS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | X | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | 1, 3, 4, 6, | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.17.3 | CONSULTORIOS VETERINARIOS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | X | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | ● | ● | X | ● | X | X | X |
| | 3.17.4 | SALONES DE CORTE Y ESTÉTICA PARA MASCOTAS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | 1, 3, 6, | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | X | ● | X | X | X |
| 3.18 EDUCACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.18.1 | JARDIN DE NIÑOS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | ● | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | X | X | X | X |
| | 3.18.2 | PRIMARIA. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | ● | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | X | X | X | X |
| | 3.18.3 | SECUNDARIA. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | ● | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | X | X | X | X |
| | 3.18.4 | PREPARATORIA. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | ● | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | X | X | X | X |
| | 3.18.5 | NORMALES. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | ● | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | X | X | X | X |
| | 3.18.6 | INSTITUTOS TÉCNICOS Y ACADEMIAS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | ● | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | ● | X | X | X |
| | 3.18.7 | TECNOLÓGICO Y UNIVERSIDADES. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | ● | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | ● | X | X | X |
| | 3.18.8 | ESCUELAS PARA NIÑOS ATÍPICOS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 2, 3, 6, 7 | 1, 2, 3, 6, 7 | ● | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | 1, 3, 4, 6, 9 | X | X | X | X | X |

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE GUADALUPE, N.L. VISIÓN 2017 - 2037

| ZONIFICACIÓN SECUNDARIA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|--------------|-----------|------------------------|---------------------|----------------------------------------------------|
| POLÍTICAS DE CONSOLIDACION, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO MUNICIPIO DE GUADALUPE. | | | HABITACIONAL | | | | | COMERCIO Y SERVICIOS | | CORREDORES URBANOS | | | | | | | E | I | PRESERVACIÓN ECOLÓGICA | | |
| | | | DENSIDAD MUY BAJA (LOTE MÍNIMO 3,000 M2) | DENSIDAD BAJA (LOTE MÍNIMO 400 M2) | DENSIDAD MEDIA (LOTE MÍNIMO 200 M2) | DENSIDAD MEDIA ALTA (LOTE MÍNIMO 120 M2) | DENSIDAD ALTA (LOTE MÍNIMO 98 M2) | COMERCIO Y SERVICIOS | ZONA DE USO MIXTO CONSOLIDADA | CORREDOR CALLES SEMIPEATONALES | CORREDOR URBANO DE BARRIO | CORREDOR URBANO MODERADO | CORREDOR ESCÉNICO | CORREDOR CALLES COMPLETAS | CORREDORES PRINCIPALES | CORREDORES DE TRANSPORTE | EQUIPAMIENTO | INDUSTRIA | ÁREAS VERDES | PROTECCION DE CAUCE | ÁREA DE RIESGO GEOLÓGICO POR INESTABILIDAD LADERAS |
| FUNCIÓN | CLAVE | SUBGENERO | H1 | H2 | H3 | H4 | H5 | C | M | CU1 | CU2 | CU3 | CU4 | CU5 | CU6 | CU7 | E | I | AV | CR | R |
| | 3.18.9 | CENTROS DE ACTUALIZACIÓN PROFESIONAL. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | X | ● | X | X | X |
| | 3.18.10 | CAMPOS EXPERIMENTALES. | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | X | ● | X | X | X |
| | 3.18.11 | CENTROS DE INVESTIGACIÓN, DESARROLLO E INNOVACIÓN Y CAMPOS EXPERIMENTALES. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | X | ● | X | X | X |
| | 3.18.12 | OBSERVATORIO METEOROLÓGICO Y/O ASTRONÓMICO. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | X | ● | X | X | X |
| 3.19 CULTURA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.18.1 | ACUARIOS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | X | X | X | X | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | X | X | X | X | X |
| | 3.18.2 | CENTRO CULTURAL Y EDUCATIVO. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | X | X | X | X | X |
| | 3.18.3 | BIBLIOTECAS, HEMEROTECAS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | X | X | X | X | X |
| | 3.18.4 | GALERÍAS DE ARTE, RESTAURACIÓN / CURADURÍAS DE ARTE. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | X | X | X | X | X |
| | 3.18.5 | MUSEOS, SALAS DE EXPOSICIÓN, PINACOTECAS, CENTROS CULTURALES, CASAS DE CULTURA. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | 1,3, 4, 6, 9 | X | X | X | X | X |
| | 3.18.6 | ZOOLOGICOS. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | X | X | X | X | X | X | X | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | 1, 3, 4, 5, 6, 7 | X | X | X | X | X |
| 4.1 INDUSTRIA ARTESANAL | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 4.1.1 | ELABORACIÓN DE PASTELES, DULCES, MERMELADAS, SALSAS Y SIMILARES | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 5, 6, 7, 9 | 1, 5, 6, 7, 9 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | X | ● | X | X | X |
| | 4.1.2 | COSTURA Y BORDADO, ARTÍCULOS DE CERÁMICA, JOYERÍA Y ORFEBRERÍA. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 5, 6, 7, 9 | 1, 5, 6, 7, 9 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | X | ● | X | X | X |
| | 4.1.3 | PELETERÍA Y TALABARTERÍA | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 5, 6, 7, 9 | 1, 5, 6, 7, 9 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | X | ● | X | X | X |
| | 4.1.4 | PAJILLERÍA, TORNOS, AFILADORÍAS, FRESADORAS, RECTIFICADORAS, HERRERÍA, SOLDADURÍA, CARPINTERÍA Y EBANISTERÍA. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1, 5, 6, 7, 9 | 1, 5, 6, 7, 9 | 1, 5, 6 | 1, 5, 6 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | X | ● | X | X | X |
| 4.2 INDUSTRIA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE GUADALUPE, N.L. VISIÓN 2017 - 2037

| ZONIFICACIÓN SECUNDARIA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|--------------|-----------|------------------------|---------------------|----------------------------------------------------|---|
| POLÍTICAS DE CONSOLIDACION, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO MUNICIPIO DE GUADALUPE. | | | HABITACIONAL | | | | | COMERCIO Y SERVICIOS | | CORREDORES URBANOS | | | | | | | E | I | PRESERVACIÓN ECOLÓGICA | | | |
| | | | DENSIDAD MUY BAJA (LOTE MÍNIMO 3,000 M2) | DENSIDAD BAJA (LOTE MÍNIMO 400 M2) | DENSIDAD MEDIA (LOTE MÍNIMO 200 M2) | DENSIDAD MEDIA ALTA (LOTE MÍNIMO 120 M2) | DENSIDAD ALTA (LOTE MÍNIMO 98 M2) | COMERCIO Y SERVICIOS | ZONA DE USO MIXTO CONSOLIDADA | CORREDOR CALLES SEMIPEATONALES | CORREDOR URBANO DE BARRIO | CORREDOR URBANO MODERADO | CORREDOR ESCÉNICO | CORREDOR CALLES COMPLETAS | CORREDORES PRINCIPALES | CORREDORES DE TRANSPORTE | EQUIPAMIENTO | INDUSTRIA | ÁREAS VERDES | PROTECCIÓN DE CAUCE | ÁREA DE RIESGO GEOLÓGICO POR INESTABILIDAD LADERAS | |
| FUNCIÓN | CLAVE | SUBGENERO | H1 | H2 | H3 | H4 | H5 | C | M | CU1 | CU2 | CU3 | CU4 | CU5 | CU6 | CU7 | E | I | AV | CR | RG | |
| 4. INDUSTRIA | 4.2.1 | LIGERA | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,4,6,7,10 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,5,6 | 1,5,6 | X | ● | X | X | X | |
| | 4.2.2 | PESADA | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,5,6 | X | ● | X | X | X | |
| | 4.3 INDUSTRIA DE ALMACENAMIENTO Y RECICLAJE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 4.3.1 | DE CHATARRA (RECICLAJE) | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | X | X | X |
| | 4.3.2 | DE PAPEL Y CARTÓN (RECICLAJE) | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,3,4,5,6,7 | 1,3,4,5,6,7 | X | ● | X | X | X | |
| | 4.3.3 | DE PRODUCTOS ELECTRÓNICOS (RECICLAJE) | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,3,4,5,6,7 | 1,3,4,5,6,7 | X | ● | X | X | X | |
| | 4.3.4 | DE PRODUCTOS INOCUOS SIN RIESGO, CENTROS DE DISTRIBUCIÓN. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | ● | X | X | X |
| | 4.3.5 | BODEGA DE PRODUCTOS CON RIESGO. | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | ● | X | X | X |
| | 4.3.6 | DE PRODUCTOS MOLESTOS | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | ● | X | X | X |
| | 4.3.7 | DE PRODUCTOS QUÍMICOS (LISTADOS EN LA NOM-052-SEMARNAT-2005) | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | 1,3,4,5,6,7 | 1,3,4,5,6,7 | X | ● | X | X | X |
| 4.3.8 | DE PRODUCTOS QUÍMICOS (NO LISTADOS EN LA NOM-052-SEMARNAT-2005) | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | 1,2,5,6,7 | X | X | X | X | X | X | 1,3,4,5,6,7 | 1,3,4,5,6,7 | X | ● | X | X | X | |
| 5.1 INFRAESTRUCTURA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5. INFRAESTRUCTURA | 5.1.1 | ESTACION O SUBESTACION DE ENERGIA ELECTRICA. | X | X | X | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | X | 6,11 | 6,11 | X | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | ● | X | X | X | |
| | 5.2.2 | ESTACION O SUBESTACION DE PRESIÓN DE GAS, BOMBEO DE AGUA. | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | 1,3,4,5,6,7 | 1,3,4,5,6,7 | X | ● | X | X | X | |
| | 5.1.2 | DE TRATAMIENTO DE AGUAS NEGRAS Y GRISES. | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | ● | X | X | X |
| | 5.2.3 | PARQUES EÓLICOS, PARQUES DE GENERACION DE ENERGIA SOLAR. | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | 6,11 | ● | X | X | X |
| | 5.1.3 | REFINERÍAS. | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ● | X | X | X |
| | 5.2.4 | TANQUES DE AGUA | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | 6,11 | ● | X | X | X |
| | 5.1.4 | TANQUES DE COMBUSTIBLES, DE GAS DOMESTICO E INDUSTRIAL (ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN). | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ● | X | X | X |
| | 6.3.1 | RELLENOS SANITARIOS | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | 1,3,4,6,7,10 | X | ● | X | X | X |

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE GUADALUPE, N.L. VISIÓN 2017 - 2037

| ZONIFICACIÓN SECUNDARIA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------|-----------------|--------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------|--|
| POLÍTICAS DE CONSOLIDACION, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO MUNICIPIO DE GUADALUPE. | | | HABITACIONAL | | | | | COMERCIO Y SERVICIOS | | CORREDORES URBANOS | | | | | | | E | | | I | | PRESERVACIÓN ECOLÓGICA | |
| | | | H1 DENSIDAD MUY BAJA (LOTE MÍNIMO 5,000 M2) | H2 DENSIDAD BAJA (LOTE MÍNIMO 600 M2) | H3 DENSIDAD MEDIA (LOTE MÍNIMO 200 M2) | H4 DENSIDAD MEDIA ALTA (LOTE MÍNIMO 120 M2) | H5 DENSIDAD ALTA (LOTE MÍNIMO 88 M2) | O COMERCIO Y SERVICIOS | M ZONA DE USO MIXTO CONSOLIDADA | C1 CORREDOR CALLES SEMIPERFORACIONALES | C2 CORREDOR URBANO DE BARRIO | C3 CORREDOR URBANO MODERADO | C4 CORREDOR ESCÉNICO | C5 CORREDOR CALLES COMPLETAS | C6 CORREDORES PRINCIPALES | C7 CORREDORES DE TRANSPORTE | E1 EQUIPAMIENTO | E2 INDUSTRIA | E3 ÁREAS VERDES | E4 PROTECCIÓN DE CAUCE | E5 ÁREA DE RIESGO RECUSÓICO POR INESTABILIDAD LADERAS | | |
| FUNCIÓN | CLAVE | SUBGÉNERO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 ÁREAS VERDES | 6.3.2 | ESTACIONES DE TRANSFERENCIA | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | | | |
| | 6.3.3 | PLANTA DE PROCESAMIENTO DE RESIDUOS | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | | | |
| | 6.3.4 | INCINERACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | | | |
| | 6.1 ESPACIOS ABIERTOS Y ÁREAS VERDES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 6.1.1 | JARDINES, PARQUES, EXPLANADAS, PLAZAS CÍVICAS, PRESAS, ESTANQUES Y LAGOS. | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | X | | | |



PERMITIDO



CONDICIONADO



PROHIBIDO

| CONDICIONANTES | |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | SUJETO A CUMPLIR CON LA NORMA DE ESTACIONAMIENTO, QUE SEÑALE EL MUNICIPIO. |
| 2 | SOLO SE PERMITEN EN VIALIDADES PRIMARIAS Y COLECTORAS. |
| 3 | SUJETO A FACTIBILIDAD DE AGUA, DRENAJE, ENERGÍA ELÉCTRICA E INFRAESTRUCTURA DE LA MOVILIDAD. |
| 4 | SUJETO A EJECUTAR LAS OBRAS QUE SEAN NECESARIAS SEGÚN EL ESTUDIO DE IMPACTO DE MOVILIDAD, PREVIA CONSTRUCCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y AL VISTO BUENO DE LA DEPENDENCIA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO. |
| 5 | SUJETO A HORARIO NOCTURNO DE PROVEEDORES. |
| 6 | SUJETO A CONTROL AMBIENTAL: NO SE PERMITE EMITIR POLVOS, HUMOS O PARTÍCULAS AL AMBIENTE; NO EMITIR RUIDOS MAYORES A 60 DECIBELES; NO EMITIR OLORES; INSTALAR CONTENEDORES PARA ALMACENAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS. |
| 7 | SUJETO A DICTAMEN SOCIAL DE LOS VECINOS ALEDAÑOS AL PREDIO EN CUESTIÓN. |
| 8 | SUJETO A CONTRATACIÓN DE SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRA TERCEROS. |
| 9 | DESCENSO Y ASCENSO DE USUARIOS DENTRO DEL MISMO PREDIO, NO SOBRE LA VIALIDAD. |
| 10 | DEBERÁN DE ESTAR LOCALIZADOS A 150 MTS DE INSTITUCIONES EDUCATIVAS, SOCIALES Y DE ASISTENCIA SOCIAL. |
| 10 | SUJETO A DICTAMEN TÉCNICO DEL MUNICIPIO Y VISTO BUENO DE PROTECCIÓN CIVIL. |

| NOTAS: | |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1- | TODOS LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO DEBERÁN DE CUMPLIR CON LO ESTABLECIDO EN LOS REGLAMENTOS Y LEYES VIGENTES. |
| 2- | LA VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN CUALQUIER MODALIDAD REQUIERE SU RESPECTIVA LICENCIA, INDEPENDIEMENTE DE LO INDICADO EN ESTA MATRIZ. |
| 3- | TRATÁNDOSE DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES CON USO MIXTO, LAS ACTIVIDADES COMERCIALES Y DE SERVICIOS SE DESARROLLARÁN EXCLUSIVAMENTE EN LA PLANTA BAJA O PRIMER PISO, SALVO EN EL CASO DE EDIFICIOS CUYO DISEÑO SEPARA LO HABITACIONAL DE LO COMERCIAL Y DE SERVICIOS. |
| 4- | LOS USOS SARE QUE ESTÉN UBICADOS EN ZONAS DE USO MIXTO, PODRÁN OMITIR LA NORMA DE ESTACIONAMIENTO SIEMPRE Y CUANDO CUENTEN CON UN DICTAMEN FAVORABLE DEL MUNICIPIO. |
| 5- | SUJETO A CUMPLIR CON LOS LINEAMIENTOS DE IMAGEN URBANA, QUE SEÑALE EL MUNICIPIO. |
| 6- | SOLICITAR ESTUDIO DE IMPACTO DE MOVILIDAD A LOS PROYECTOS MAYORES A 500 VIVIENDAS |

V.3 MATRIZ DE DENSIDADES Y POTENCIALIDADES

La matriz de densidades y potencialidades urbanísticas a continuación aplica para todo el municipio, salvo en los casos donde se cuente con un Programa Parcial de Desarrollo Urbano que establezca variantes específicas para esa zona. En los casos de edificios con uso de suelo distinto al multifamiliar o mixto, solamente aplicará solamente el Coeficiente de Uso del Suelo (CUS).

Los terrenos no urbanizados, de más de 2 hectárea de superficie, deberán presentar un estudio de impacto urbano regional, y contribuir a las obras de infraestructura maestra de movilidad metropolitana que se deriven del incremento en el número de viviendas.

| MATRIZ DE DENSIDAD Y POTENCIALIDAD URBANÍSTICA TODO EL MUNICIPIO | | | | | | | | |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----|-------|-----|--------------|-----------------|
| SIMBOLOGÍA | TIPO DE DENSIDAD | VIVIENDAS POR HECTÁREA | LOTE UNIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR MÍNIMO (M2) | COS | CUS | CAS | USO MIXTO | NIVELES MÁXIMOS |
| H1 | DENSIDAD MUY BAJA | HASTA 2 VIV/HA | 3,000 | 30% | 1.5 | 70% | NO PERMITIDO | 2 |
| H2 | DENSIDAD BAJA | HASTA 15 VIV/HA | 400 | 60% | 1.5 | 40% | NO PERMITIDO | 2 |
| H3 | DENSIDAD MEDIA | HASTA 30 VIV/HA | 200 | 70% | 1.5 | 30% | NO PERMITIDO | 2 |
| H4 | DENSIDAD MEDIA ALTA | HASTA 45 VIV/HA | 120 | 85% | 2 | 15% | PERMITIDO | 3 |
| H5 | DENSIDAD ALTA | HASTA 60 VIV/HA | 98 | 85% | 2 | 15% | PERMITIDO | 3 |
| C | COMERCIO Y SERVICIOS | HASTA 60 VIV/HA | 98 | 85% | 2 * | 15% | PERMITIDO | 3 |
| M | ZONA DE USO MIXTO CONSOLIDADA | HASTA 60 VIV/HA | 98 | 85% | 2 | 15% | PERMITIDO | 3 |
| CU1 | CORREDOR CALLES SEMI PEATONALES | HASTA 60 VIV/HA | 98 | 85% | 2 * | 15% | PERMITIDO | 3 |
| CU2 | CORREDOR URBANO DE BARRIO | HASTA 60 VIV/HA | 98 | 85% | 2 * | 15% | PERMITIDO | 3 |
| CU3 | CORREDOR URBANO MODERADO | HASTA 60 VIV/HA | 98 | 85% | 2 * | 15% | PERMITIDO | 3 |
| CU4 | CORREDOR ZONAS ESCÉNICAS | HASTA 60 VIV/HA | 98 | 85% | 2 * | 15% | PERMITIDO | 3 |
| CU5 | CORREDOR CALLES COMPLETAS | HASTA 60 VIV/HA | 98 | 85% | 2 * | 15% | PERMITIDO | 3 |
| CU6 | CORREDORES PRINCIPALES | HASTA 120 VIV/HA | 800 | 85% | 3 * | 15% | PERMITIDO | 6 |
| CU7 | CORREDORES DE TRANSPORTE | HASTA 150 VIV/HA o la máxima que marque la Ley de Desarrollo Urbano del Estado. | 1,000 | 85% | 3.5 * | 15% | PERMITIDO | 6 |
| I | INDUSTRIAL | HASTA 150 VIV/HA o la máxima que marque la Ley de Desarrollo Urbano del Estado. | 1,000 | 85% | 1 * | 15% | PERMITIDO | 3 |

NOTA: Esta matriz de densidades aplica para todo el municipio, a excepción de los distritos que cuenten con un Programa Parcial.

** En los casos de edificios con uso de suelo distinto al multifamiliar o mixto, solamente aplicará el Coeficiente de Uso del Suelo (CUS).

Los terrenos no urbanizados, de más de 1 hectárea de superficie, deberán presentar un estudio de impacto urbano regional, y contribuir a las obras de infraestructura que sean necesarias debido a ese impacto.

VI. NIVEL PROGRAMÁTICO

Para la ejecución del Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Guadalupe se establecen los siguientes Programas y Subprogramas operativos:

1. Actualización a detalle del Programa de Desarrollo Urbano Municipal mediante la ejecución de Programas Parciales en los 6 Distritos específicos del municipio:

1.1. **Distrito Centro – Linda Vista** (Ver plano anexo), que representa una superficie de 1,678 hectáreas, incluyendo, por una parte, la zona aledaña al Centro Histórico municipal, la cual está en condiciones de ser regenerado a partir de predios con potencial de densificación y usos mixtos como son la Expo Guadalupe, la Ciudad de los Niños y los terrenos aledaños a la avenida Morones Prieto; además de la zona central que puede tener un proceso de densificación moderado. Y, por otra parte, la zona ya consolidada localizada al norte del Río Santa Catarina, vecina a la Colonia Linda Vista y anexas, la cual es atravesada por varios corredores viales metropolitanos, como son el Anillo Vial Metropolitano, la carretera a Miguel Alemán y la avenida Constitución, que son susceptibles de densificación y uso mixto; en predios que actualmente tiene uso de suelo comercial o industrial.

1.2. **Distrito Norte - Oriente del municipio** (Ver plano anexo), que representa una superficie de 3,692 hectáreas, el cual tiene aun aproximadamente 1,056.53 has. disponibles para ser urbanizadas. Dada su ubicación en zonas ya muy consolidadas de vivienda, así como su proximidad al aeropuerto internacional Mariano Escobedo, a las nuevas industrias acereras y automotriz que se desarrollan en los municipios de Apodaca y Pesquería, así como a las áreas de desarrollo de parques industriales con orientación tecnológica que se han venido edificando al nororiente, la vocación de esta zona del municipio de Guadalupe se ha venido modificando. Así, de tener anteriormente una vocación eminentemente industrial y de vivienda de interés social, ha pasado a ser una zona atractiva para la vivienda Media y Residencial, así como para la construcción de equipamientos privados tanto comerciales, como de servicios y edificios de oficinas, sin que esto implique dejar a un lado las áreas industriales ya existentes, y su promoción.

El programa que ahí se realice deberá contemplar, nuevos usos de suelo y potencialidades acordes a su nueva vocación urbana, un sistema de movilidad urbana sustentable, y esquemas para el financiamiento de las obras de infraestructura maestra necesarios para que los usos del suelo puedan llevar a cabo de la mejor manera, garantizando la calidad de vida a la población que ahí resida o trabaje.

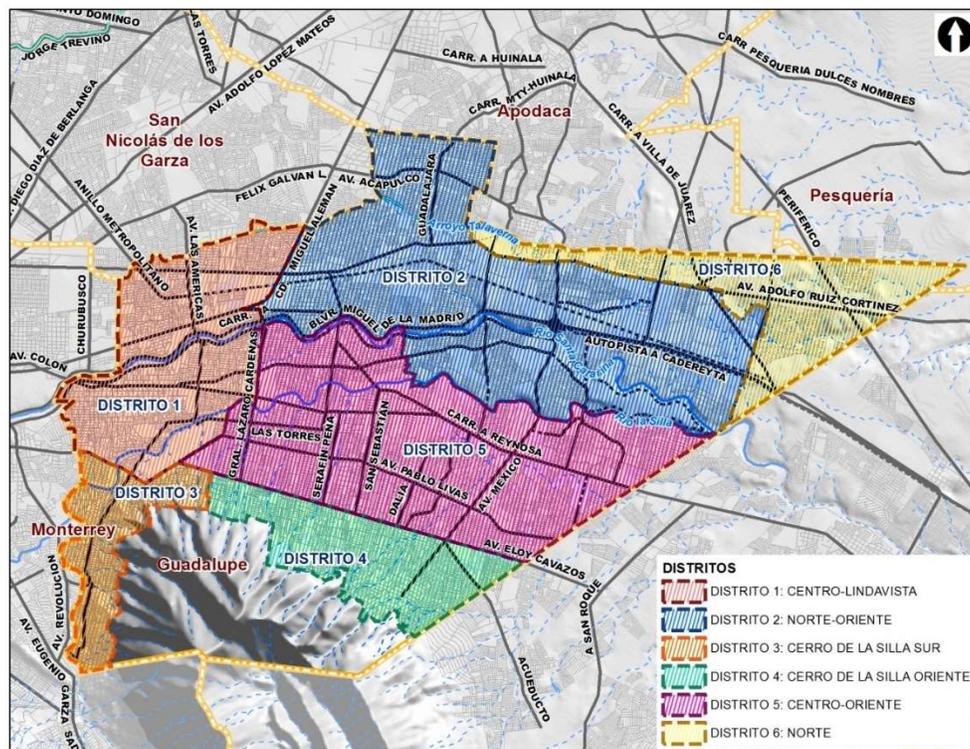
Para ello, deberán establecerse, dentro de las normas e instrumentos del Programa Parcial, las figuras operativas y los instrumentos financieros adecuados para poder distribuir los costos de las grandes obras de infraestructura maestra entre los beneficiarios del desarrollo urbano, a través del mecanismo de los Polígonos de Actuación, definidos dentro de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

- 1.3. Distrito Cerro de la Silla Sur (Ver plano anexo), que representa una superficie de 641 hectáreas, el cual tiene una vocación eminentemente residencial unifamiliar a excepción de los corredores urbanos de uso mixto que ya se han venido densificando, como son la avenida Paseo de las Américas, así como terrenos aledaños a las avenidas Chapultepec y Pablo Livas, que se encuentra aún en proceso de consolidación.
- 1.4. Distrito Cerro de la Silla Oriente, (Ver plano anexo), que representa una superficie de 1,022 hectáreas, y se caracteriza por la predominancia de vivienda de interés social y popular, con amplias zonas donde predomina el comercio y los servicios de tipo barrial. Este Distrito requiere establecer soluciones particulares para la regularización de las actividades económicas mezcladas con la vivienda, en las áreas populares.
- 1.5. Distrito Centro Oriente (Ver plano anexo), que representa una superficie de 3,160 hectáreas, caracterizada por una amplia mezcla de usos de suelo donde se observa industria, parques industriales, comercio intensivo sobre las avenidas Juárez, Eloy Cavazos y Pablo Livas, vivienda Media, de Interés Social y Popular al interior. Esta zona presenta una gran complejidad de usos de suelo, y carencias particulares en materia de vialidad, por lo que el programa parcial deberá establecer criterios muy especiales en materia de zonificación, y proponer soluciones puntuales para dar continuidad a las avenidas que actualmente se

encuentran trucas o mal conectadas entre sí, como son: el conjunto avenida Oleoducto - Avenida Nuevo León y avenida Emiliano Zapata; la avenida San Sebastián; y la avenida Lázaro Cárdenas, entre otros, además de que en términos generales se requiere mejorar la comunicación norte sur, con la participación de la autoridad del Consejo Estatal del transporte, para lograr el trazo de rutas de transporte público que unas la zona sur del municipio con los municipios vecinos al norte, como son San Nicolás de los Garza y Apodaca.

1.6. Distrito Norte el cual cuenta con 1,206 Has. de área de urbanizable. Desgraciadamente esos predios son reclamados por varios municipios, por lo que lo conveniente es generar una mesa de acuerdos sobre los límites municipales, para evitar conflictos a futuro. El Programa Parcial de Desarrollo Urbano habrá de consagrarse a especificar usos de suelo al interior de la delimitación municipal final.

Imagen 41. Mapa de Distritos sujetos a programa parcial propuestos en el Municipio de Guadalupe.



Fuente: Elaboración propia en base a información del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de Guadalupe de 2005-2025.

2. Programa de gestión y promoción de Polígonos de Actuación del Municipio.

Consiste en establecer una instancia dentro de la administración municipal, ya sea dentro de una dependencia existente, o una instancia especializada, que tenga como función exclusiva la promoción entre los propietarios del suelo y desarrolladores de los Polígonos de Actuación localizados en zonas estratégicas del municipio; tales como:

- Polígono de regeneración y movilidad sustentable “Centro Histórico – La Silla”, en el Distrito Centro - Linda Vista.
- Polígonos de actuación para ejecución de obras viales prioritarias en el Distrito Norte Oriente

3. Programas de Imagen Urbana y aprovechamiento sustentables de áreas de valor ecológico.

a. Subprograma de calles semi peatonales, ampliación de banquetas y parques de bolsillo.

Consiste en la ejecución de proyectos de diseño urbano en vialidades selectas del centro histórico, indicadas en el Programa Parcial del mismo, y de algunas colonias de su perímetro inmediato, para la promoción de la peatonalidad, la convivencia social, la recreación familiar, y la práctica del deporte.

b. Subprograma de mejoramiento de parques.

Consiste en promover, con la participación de los vecinos, proyectos y obras de mejora en los parques existentes en el municipio, conforme a la disponibilidad de recursos municipales y federales, así como el establecimiento de comités vecinales de cuidado y mantenimiento.

c. Subprograma de calles completas

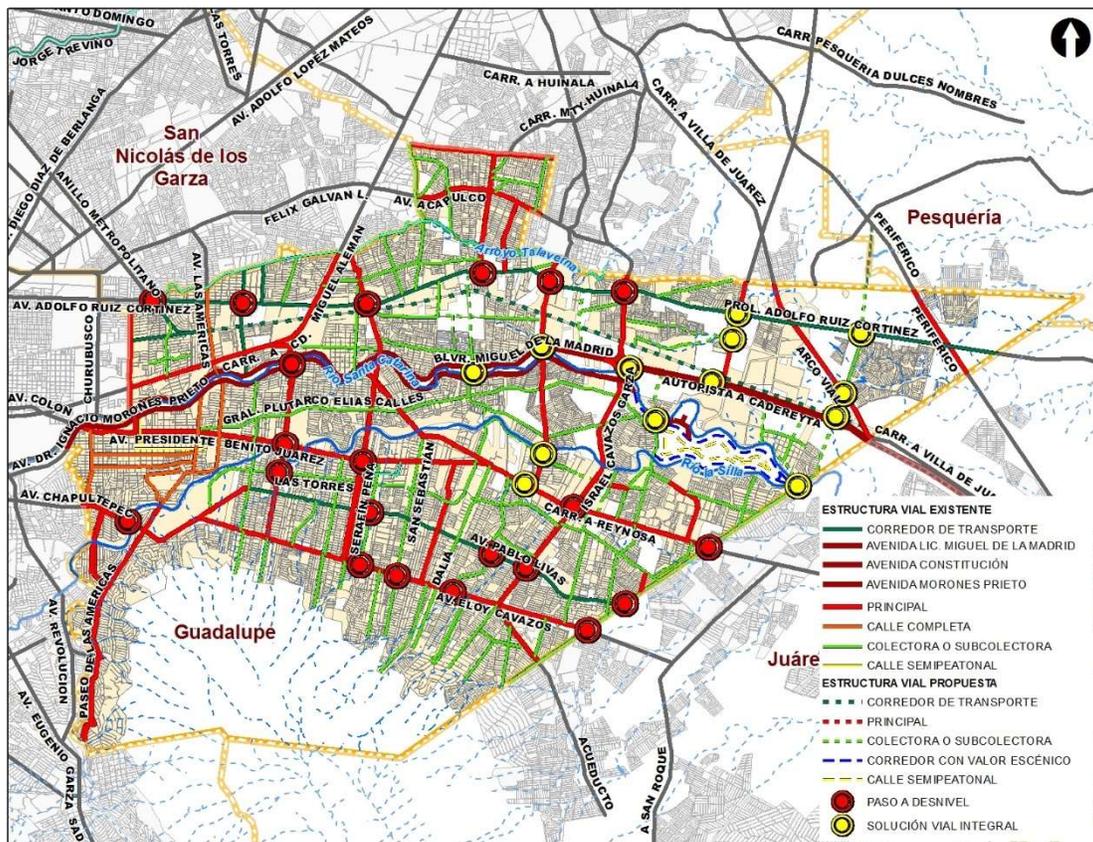
Consiste en promover, dentro de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano de las áreas de regeneración urbana (Centro Histórico y Linda Vista) calles que

ofrezcan posibilidades de movilidad tanto para automóviles, como transporte público y ciclovías, así como espacios peatonales suficientes, en relación a usos de suelo mixtos, que incluyan comercios y oficinas en planta baja y departamentos habitacionales en los pisos superiores.

d. Subprograma de nuevas vialidades paisajísticas

Consiste en modificar el trazo de las vialidades actuales y de las áreas urbanizables consideradas dentro del Programa de desarrollo Urbano 2005-2025, con la finalidad de permitir que éstas beneficien de una vista agradable hacia los ríos que atraviesan el municipio, en particular el río La Silla y el Río Santa Catarina. De esta manera, mejorar la imagen urbana del municipio, y aprovechar mejor las cualidades paisajísticas y recreativas de dichos espacios riparios.

Imagen 42. Mapa del Estructura Vial



Fuente: Elaboración propia en base a información del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de Guadalupe de 2005-2025.

**e. Subprograma de aprovechamiento del Monumento Natural
Cerro de la Silla**

Consiste en desarrollar un proyecto integral y sustentable de acciones para el mejor aprovechamiento social y turístico de la zona definida de Uso Público por el Programa de manejo del Monumento Natural Cerro de la Silla, formulado por la SEMARNAT en septiembre de 2014, las cuales podrán incluir, entre otras:

- El mejoramiento de los senderos existentes para excursionistas,
- La creación de una instancia responsable de la administración, restauración y mantenimiento del espacio de Uso Público,
- El aprovechamiento recreativo ecoturístico sustentable,
- La promoción de la cultura ambiental.

f. Subprograma de mejoramiento de banquetas

Consiste en rehabilitar, embellecer y mantener las banquetas de vialidades principales, se considera con prioridad los accesos y salidas del Municipio y vialidades importantes como:

- Av. Ruiz Cortines,
- Calle Miguel Hidalgo,
- Calle Guadalupe,
- Av. Benito Juárez,
- Av. Exposición,
- Av. Pablo Livas,
- Av. Eloy Cavazos,
- Av. Del Empresario,
- Av. Azteca,
- Av. Bonifacio Salinas,
- Av. Adolfo López Mateos,
- Av. Gral. Lázaro Cárdenas.

Dicho subprograma deberá de considerar nivelación de banqueta, reacomodo de las instalaciones sobre la misma, acabados antiderrapantes, diseño de

accesibilidad universal, señalización vertical y horizontal, así como arborización en donde sea conveniente.

Se deberá de considerar que el acabado de dicha banqueta sea de preferencia en piezas de concreto prefabricadas, adoquín o baldosas, con el propósito de que cuando se tengan los recursos, las instalaciones aéreas de dicha zona sean subterráneas por debajo de dicha banqueta, siendo el caso de que con el sistema de adoquín o baldosas prefabricadas sea más sencillo la introducción de dichas instalaciones, así como su reparación y reposición.

4. Programa de movilidad sustentable, con los siguientes subprogramas:

a. Subprograma de gestión de mejoras al sistema de transporte público al interior del municipio, extensión del Metro y ECOVÍA.

Consiste en gestionar ante las autoridades estatales del Transporte y el Consejo Estatal del Transporte, la ejecución de proyectos de extensión de la línea del metro, y de la ECOVÍA, hasta los límites municipales orientales con el municipio de Juárez, así como la construcción de estaciones de pasajeros en su trayecto. Asimismo, gestionar la modificación del sistema metropolitano de rutas de transporte, para lograr una mejor comunicación vía transporte público entre el sur del municipio, las zonas industriales del centro y del norte del municipio, y las zonas industriales de los municipios de San Nicolás de los Garza, Apodaca y Pesquería.

a. Subprograma de semaforización y sincronización inteligente

Consiste en ejecutar el reordenamiento e instalación de semáforos sincronizados, controlados en tiempo real por una computadora central, que permitan incrementar la velocidad promedio de viaje para todo tipo de unidades, tanto de transporte público como los autos particulares. Asimismo, ejecutar rutinas de variación de los programas de los semáforos conforme a necesidades particulares, como el desalojo

del estadio de Fútbol o la respuesta a alguna contingencia. Incluye también la cancelación en pares viales de vueltas izquierdas para agilizar el tráfico.

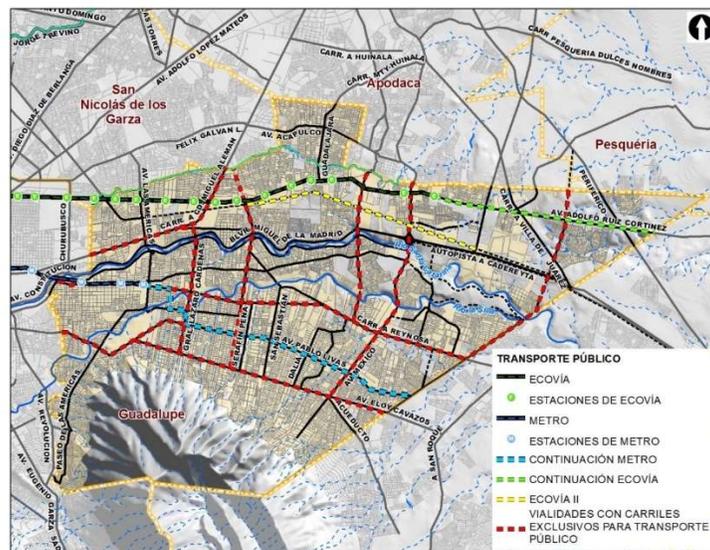
b. Subprograma de obras viales internas prioritarias.

Consiste en la realización de proyectos ejecutivos integrales de obras viales necesarias para el mejor funcionamiento del flujo vehicular dentro del municipio, conforme a las prioridades que aparecen en el plano anexo, y a la disponibilidad de recursos. Estas obras serán ya sea de construcción de pasos a desnivel, de ampliación o prolongación de calles y avenidas, o de mejoramiento de vialidades existentes. Deberán incluir obras de manejo de las aguas pluviales, ejecutadas previamente a la ejecución de la obra vial.

c. Subprograma de Ciclo vías

Consiste en la planeación y ejecución de un sistema de ciclovías en el municipio, conforme a las necesidades que determine el subprograma y a la disponibilidad de recursos, incluyendo vías utilitarias, recreativas y deportivas.

Imagen 43. Mapa de Estrategia del Transporte Público en el Municipio de Guadalupe.

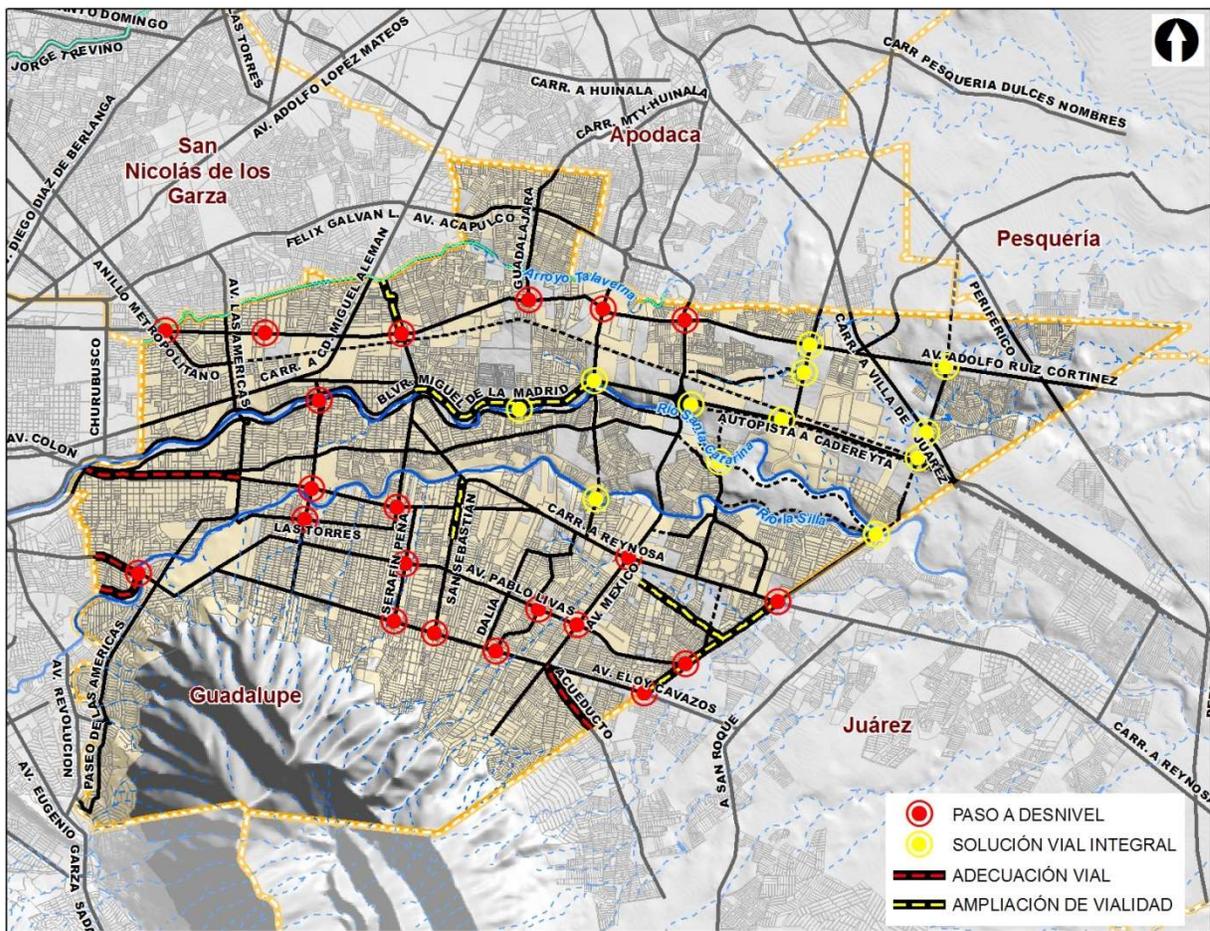


Fuente: Elaboración propia en base a información del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de Guadalupe de 2005-2025.

d. Subprograma de estacionamiento a distancia y transporte en Zona Centro

Consiste en aprovechar la ubicación y capacidad del estacionamiento del estadio BBVA, para resolver los problemas de falta de estacionamiento en la zona exposición y centro de la Ciudad, mediante el uso de unidades de transporte gratuito, desde ese punto, cuyo costo será incluido en la tarifa del estacionamiento.

Imagen 44. Mapa de Estrategia de Obras internas prioritarias en el Municipio de Guadalupe.



Fuente: Elaboración propia en base a información del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de Guadalupe de 2005-2025.

5. Programa de fomento de las obras viales metropolitanas con los municipios de Monterrey y San Nicolás de los Garza.

Consiste en el establecimiento de una mesa de trabajo con los municipios vecinos y el Gobierno del Estado para la planeación y ejecución, conforme a la disponibilidad de recursos Municipales, Estatales, Federales y del Fondo Metropolitano, de las obras viales metropolitanas necesarias para resolver los graves conflictos existentes en los puntos de confluencia con los municipios vecinos, que aparecen en el plano anexo.

6. Programa de actualización del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Guadalupe.

Consiste en revisar algunos aspectos particularmente relevantes del actual Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, con la finalidad de facilitar la apertura de empresas, la creación de empleos, y los cambios de uso de suelo en zonas impactadas por la diversidad de usos de suelo, como indicamos en el plano anexo.

7. Programa de protección de inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico.

Consiste en elaborar un catálogo de los inmuebles y valor histórico o artístico, incluyendo inmuebles del siglo XX que no estén clasificados por el **INAH**, y establecer criterios de protección, para su mantenimiento y conservación.

8. Programa de gestión de la re-delimitación municipal

Consiste en el establecimiento de una mesa de trabajo con los municipios vecinos, para encontrar acuerdos de re delimitación municipal, justa y congruente con la información histórica, que serán llevados al Congreso del Estado de Nuevo León, para que sean avalados por el mismo, y permitan resolver de una vez por todos los debates sobre los límites municipales.

9. Programa de Accesibilidad Universal en todo el municipio.

Consiste en dirigir acciones para el fácil acceso al mayor número de personas, considerando un diseño sin barreras, inclusivo y de tecnología asistida de apoyo. El diseño de accesibilidad universal tiene como objetivo considerar todos los aspectos de accesibilidad dirigidos a todas las personas, sin importar edad, condición física y género.

10. Programa de Regularización de uso de suelo y uso de edificación.

Consiste en fomentar la regularización del uso de suelo para giros que sean permitidos según las condicionantes de la nueva Matriz de Compatibilidad, y el nuevo reglamento de zonificación y uso de suelo, apoyando y fomentando la actividad mercantil de bajo impacto. Dicho programa permite que los propietarios cuenten con certeza jurídica en sus negocios propiciando la cultura de la legalidad.

Asimismo, el ayuntamiento podrá proponer programas de incentivos fiscales o al pago de derechos, y otros instrumentos de fomento, con la finalidad de lograr el ordenamiento de estas actividades comerciales y de servicios, y su actualización catastral.

11. Programa de desarrollo de infraestructura económica y turística municipal

Con la finalidad de coadyuvar al mejoramiento de la calidad de vida de los guadalupenses, y de las condiciones económicas de las familias, este Programa incluye cuatro subprogramas asociados al desarrollo económico del municipio:

a. Subprograma de infraestructura turística

Este subprograma se refiere a la consolidación de la infraestructura turística municipal, compuesta por diversos parques de diversiones, museos, el estado del

Club de Fútbol Monterrey, la Expo Guadalupe, así como las áreas naturales generosas en el municipio.

b. Subprograma de desarrollo del sector terciario

Por su ubicación Guadalupe tiene vocación para otorgar servicios a los consumidores y a las empresas en un ámbito intermunicipal. Para ello el programa promoverá la creación de servicios de salud, de educación superior, de hotelería, restauración y oficinas, a lo largo de los corredores principales y de transporte, así como en la zona de la Expo Guadalupe.

c. Subprograma “Guadalupe Ciudad Inteligente”.

El programa consiste en aplicar tecnologías de la información y de la comunicación (TIC) de vanguardia, con la finalidad de proveerla con una infraestructura que garantice un desarrollo sostenible y un incremento en la calidad de vida de los ciudadanos.

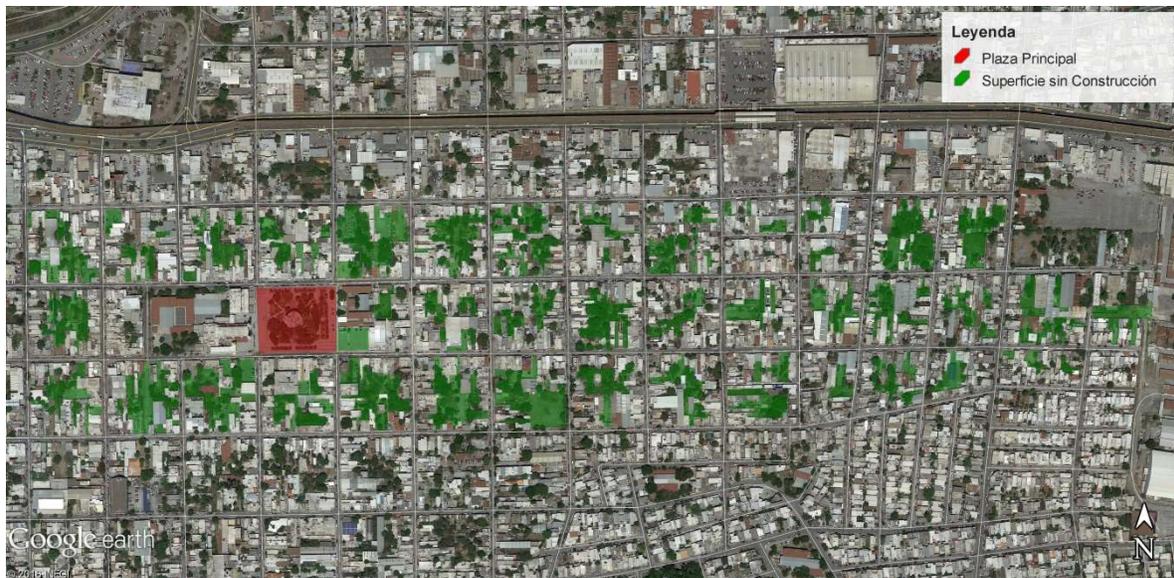
d. Subprograma de desarrollo del sector industrial de alta tecnología

Dando continuidad a la bien establecida infraestructura industrial, se buscará ofrecer condiciones de infraestructura inteligente, con la finalidad de atraer industria de alta tecnología a la ciudad, que permita ofrecer mejores niveles de ingreso a los Guadalupeños, e consolide al sector servicios municipales.

12. Programa de aprovechamiento de centros (corazones) de manzana para estacionamiento en el Centro de la Ciudad.

En respuesta al problema en incremento de falta de estacionamiento en el Centro del Municipio, se propone un programa de aprovechamiento de los centros vacíos de manzanas, de tal manera que se pueda aprovechar estos para estacionamiento y así liberar las vías de tránsito.

Para ello será necesario que se designe un responsable por parte del municipio para la gestión y operación de este programa.



Según un análisis estimado de la superficie sin construcción en las manzanas, es posible la introducción de 3,100 cajones de estacionamiento en el centro (Solo contando la superficie a nivel del terreno, no se consideran construcción de niveles de estacionamiento), superando por mucho el déficit del mismo en la zona.

Como beneficios del programa, sería la liberación de espacios de estacionamiento sobre la vía pública, generación de nuevos espacios de esparcimiento para peatones, posible introducción de comercio y servicios que antes no consideraban el centro debido al problema del estacionamiento, generación de recursos por parte de los propietarios de los mismos predios y mejoramiento de la imagen urbana de la zona.

VI.1 SÍNTESIS DE LOS PROGRAMAS Y CORRESPONSABILIDAD

| | | INVERSIONES | | | | Observaciones | Corresponsabilidad |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------|
| | | 2016 | 2017 | 2018 | TOTAL | | |
| 1 | Desarrollo Urbano Municipal mediante la ejecución de seis Programas Parciales en zonas específicas del municipio | | | | | | |
| | Polígonos Centro - Linda Vista y Norte Oriente | \$ 2,500,000 | | | \$ 2,500,000 | Consultoría | Desarrollo Urbano |
| | Polígonos Sur y Cerro de la Silla | | \$ 2,500,000 | | \$ 2,500,000 | Consultoría | Desarrollo Urbano |
| | Polígonos Centro Oriente y norte | | | \$ 2,500,000 | \$ 2,500,000 | Consultoría | Desarrollo Urbano |
| 2 | Programa de gestión y promoción de Polígonos de Actuación en la zona norte - oriente del Municipio. | \$ 3,100,000 | \$ 1,600,000 | \$ 1,500,000 | \$ 6,200,000 | Consultoría | Tesorería, IMPLANI y Desarrollo Urbano |
| 3 | Programas de Imagen Urbana y aprovechamiento sustentables de áreas de valor ecológico. | | | | | | |
| | Subprograma de calles semi peatonales, ampliación de banquetas y parques de bolsillo | \$ 22,000,000 | \$ 22,000,000 | \$ 22,000,000 | \$ 66,000,000 | Obra Pública | Desarrollo Urbano y Obra Pública |
| | Subprograma de mejoramiento de parques | \$ 40,000,000 | \$ 40,000,000 | \$ 40,000,000 | \$ 120,000,000 | Servicios públicos | Servicios públicos |
| | Subprograma de calles completas | \$ 5,000,000 | \$ 5,000,000 | \$ 5,000,000 | \$ 15,000,000 | Proyecto y gestión | IMPLANI |
| | Subprograma de nuevas vialidades paisajísticas | | \$ 60,000,000 | | \$ 60,000,000 | Obra pública | IMPLANI |
| | Subprograma de estacionamiento a distancia y transporte en Zona Centro | | \$ 1,500,000 | \$ 3,000,000 | \$ 4,500,000 | Gestión Pública y recursos privados | IMPLANI y Tesorería |
| | Subprograma de aprovechamiento del Monumento Natural Cerro de la Silla | \$ 1,000,000 | \$ 5,000,000 | \$ 5,000,000 | \$ 11,000,000 | Gestión Pública y recursos privados | IMPLANI y Tesorería |
| 4 | Programa de movilidad sustentable | | | | | | |
| | Subprograma de gestión de mejoras al sistema de transporte público al interior del municipio, extensión del Metro y Ecovía. | \$ 1,500,000 | \$ 1,500,000 | \$ 1,500,000 | \$ 4,500,000 | Consultoría | IMPLANI |
| | Subprograma de semaforización inteligente | \$ 40,000,000 | \$ 40,000,000 | \$ 40,000,000 | \$ 120,000,000 | Equipamiento | IMPLANI |
| | Subprograma de obras viales internas prioritarias | \$ 150,000,000 | \$ 150,000,000 | \$ 150,000,000 | \$ 450,000,000 | Obra Pública | Obra Pública IMPLANI y Servicios Públicos |
| | Subprograma de Ciclo vías | \$ 10,000,000 | \$ 10,000,000 | \$ 10,000,000 | \$ 30,000,000 | Obra Pública | |
| 5 | Programa de fomento de las obras viales | \$ 1,500,000 | \$ 1,500,000 | \$ 1,500,000 | \$ 4,500,000 | Consultoría | IMPLANI |
| 6 | Programa de actualización del | \$ 1,500,000 | | | \$ 1,500,000 | Consultoría | Desarrollo Urbano |
| 7 | Programa de protección de inmuebles | \$ 1,500,000 | | | \$ 1,500,000 | Consultoría | IMPLANI |
| 8 | Programa de gestión de la re delimitación | \$ 1,500,000 | \$ 1,500,000 | \$ 1,500,000 | \$ 4,500,000 | Consultoría | Desarrollo Urbano |
| 9 | Programa de Accesibilidad Universal en todo el municipio | \$ 34,300,000 | \$ 34,300,000 | \$ 34,300,000 | \$ 102,900,000 | Proyecto y gestión | Desarrollo Urbano y Obra Pública |
| 10 | Programa de Regularización de uso de suelo. | \$ 1,500,000 | \$ 1,500,000 | \$ 1,500,000 | \$ 4,500,000 | Gestión Interna | Desarrollo Urbano |
| 11 | Programa de desarrollo de infraestructura económica y turística municipal | \$ 10,000,000 | \$ 150,000,000 | \$ 150,000,000 | \$ 310,000,000 | Gestión Pública y recursos privados | IMPLANI y Tesorería |
| | | \$326,900,000 | \$ 527,900,000 | \$ 469,300,000 | \$ 1,324,100,000 | | |

Fuente: Elaboración propia.

VII. NIVEL INSTRUMENTAL

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

VII.1 INSTRUMENTOS ADMINISTRATIVOS

VII.1.1 Instituto Municipal de Planeación Integral IMPLANI

VII.1.2 Secretaría de Desarrollo Sustentable

VII.1.3 Consejo de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano

VII.1.4 Organismo Promotor del Desarrollo Urbano

VII.2 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

En el rubro de recursos financieros tenemos instrumentos de cuatro tipos:

1. Recursos públicos federales, estatales y municipales;
2. Créditos de la banca de desarrollo o de la banca privada
3. Asociaciones Público - Privadas; y
4. Recursos fiscales específicos asociados a la construcción de una obra de beneficio privado.

VII.2.1 Recursos públicos federales, estatales y municipales

VII.2.1.1 FEDERALES

• **SEDATU:**

S048 Programa Hábitat

S058 Programa de vivienda digna

S175 Rescate de espacios públicos

S177 Programa de esquema de financiamiento y subsidio federal para vivienda

S213 Programa de apoyo a los avecindados en condiciones de pobreza patrimonial para regularizar asentamientos humanos irregulares (PASPRAH)

S237 Programa de prevención de riesgos en los asentamientos humanos

S254 Programa de Ordenamiento Territorial y Esquemas de Reubicación de la Población en zonas de riesgo

S255 Consolidación de Reservas Urbanas

• **SCT**

E004 Estudios técnicos para la construcción, conservación y operación de infraestructura de comunicaciones y transportes

G008 Derecho de Vía

K003 Proyectos de infraestructura económica de carreteras

K031 Proyectos de infraestructura económica de carreteras alimentadoras y caminos rurales

K033 Estudios y Proyectos para la construcción, ampliación, modernización, conservación y operación de infraestructura de comunicaciones y transportes

K041 Sistema de Transporte Colectivo

K048 Servicios relacionados para la liberación del derecho de vía

- **SEMARNAT**

S046 Programa de Conservación para el Desarrollo Sostenible (PROCOCODES)

S219 Programa Nacional Forestal Pago por Servicios Ambientales

U012 Prevención y gestión integral de residuos

U020 Fomento para la Conservación y Aprovechamiento Sustentable de la Vida Silvestre

G013 Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas

K138 Programa de Inversión en Infraestructura Social y de Protección Ambiental

N001 Programa para atender desastres naturales

- **FONDOS**

I004 FAIS Municipal y de las Demarcaciones Territoriales del Distrito Federal

I005 FORTAMUN

U057 Fondo Metropolitano

U058 Fondo de pavimentación y desarrollo municipal

U075 Fondo para la Accesibilidad de las Personas con discapacidad

U076 Fondo de Apoyo en Infraestructura y Productividad

U088 Fondo de Infraestructura Deportiva

U091 Fondo de Cultura

N001 Fondo de Desastres Naturales (FONDEN)

N002 Fondo de Prevención de Desastres Naturales (FOPREDEN)

FONDO Nacional de Infraestructura

- **TURISMO**

S248 Programa para el Desarrollo Regional Turístico Sustentable

VII.2.1.2 ESTATALES:

- Participaciones a los municipios

VII.2.1.3 MUNICIPALES

- Derechos
- Contribuciones
- Prediales
- Contraprestaciones

VII.2.2 Créditos de la banca de desarrollo o de la banca privada

Tratándose de acciones que puedan tener una vía de recuperación, ya sea mediante recatastración de prediales u otros mecanismos que generen ingresos al municipio, es posible financiar dichas acciones mediante créditos de mediano o largo plazo a través de la banca de desarrollo.

VII.2.3 Asociaciones Público - Privadas

Ante la insuficiencia de los recursos presupuestales, la federación, estados y municipios recurren cada vez más a la figura de las asociaciones público – privadas como esquema para financiar la construcción en el tiempo. Se trata de un contrato mediante el cual una entidad privada ejecuta una obra, con un financiamiento privado, contra una contra prestaciones que se pagan en el tiempo. Hay diversas modalidades, como:

- Construir,
- Construir y operar,
- Construir, operar y mantener.

Se pueden aplicar para edificios públicos, agua potable, tratamiento de agua, drenajes, vías de cuota, transporte público, infraestructura de comunicaciones, alumbrado público,

escuelas, hospitales, etc. Lo importante es identificar una fuente de repago estable y segura.

El Fondo Nacional de Infraestructura (FONADIN) ha venido impulsando a nivel nacional este tipo de asociaciones, aportando recursos para ello.

VII.2.4 Recursos fiscales específicos asociados a la construcción de una obra de beneficio privado.

Se trata de un mecanismo innovador mediante el cual la administración municipal ofrece mejorar las potencialidades al uso del suelo de los predios privados, solicitando como contra parte, a la ejecución de obras o mejoras en la infraestructura municipal; aparecen bajo el rubro de potencialidad condicionadas.

X.3 INSTRUMENTOS NORMATIVOS

VII.3 INSTRUMENTOS NORMATIVOS

- I. Reglamento de Zonificación y Uso de suelo del Municipio de Guadalupe, N.L.
- II. Reglamento de Permisos de Construcciones
- III. Reglamento de Protección Ambiental del Municipio de Guadalupe, Nuevo León.
- IV. Reglamento de Anuncios de Guadalupe, Nuevo León.
- V. Reglamento de Acceso Vial y Mejora de la Seguridad de los Vecinos del Municipio de Guadalupe, Nuevo León.
- VI. Reglamento que crea el Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano en el Municipio de Guadalupe, N.L.
- VII. Reglamento para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulaciones de su Venta, Expendio y Consumo en el Municipio de Guadalupe, Nuevo León.
- VIII. Reglamento de Participación Ciudadana del Municipio de Guadalupe. Nuevo León.

VIII. PROGRAMA PARCIAL DEL DISTRITO CENTRO - LINDA VISTA

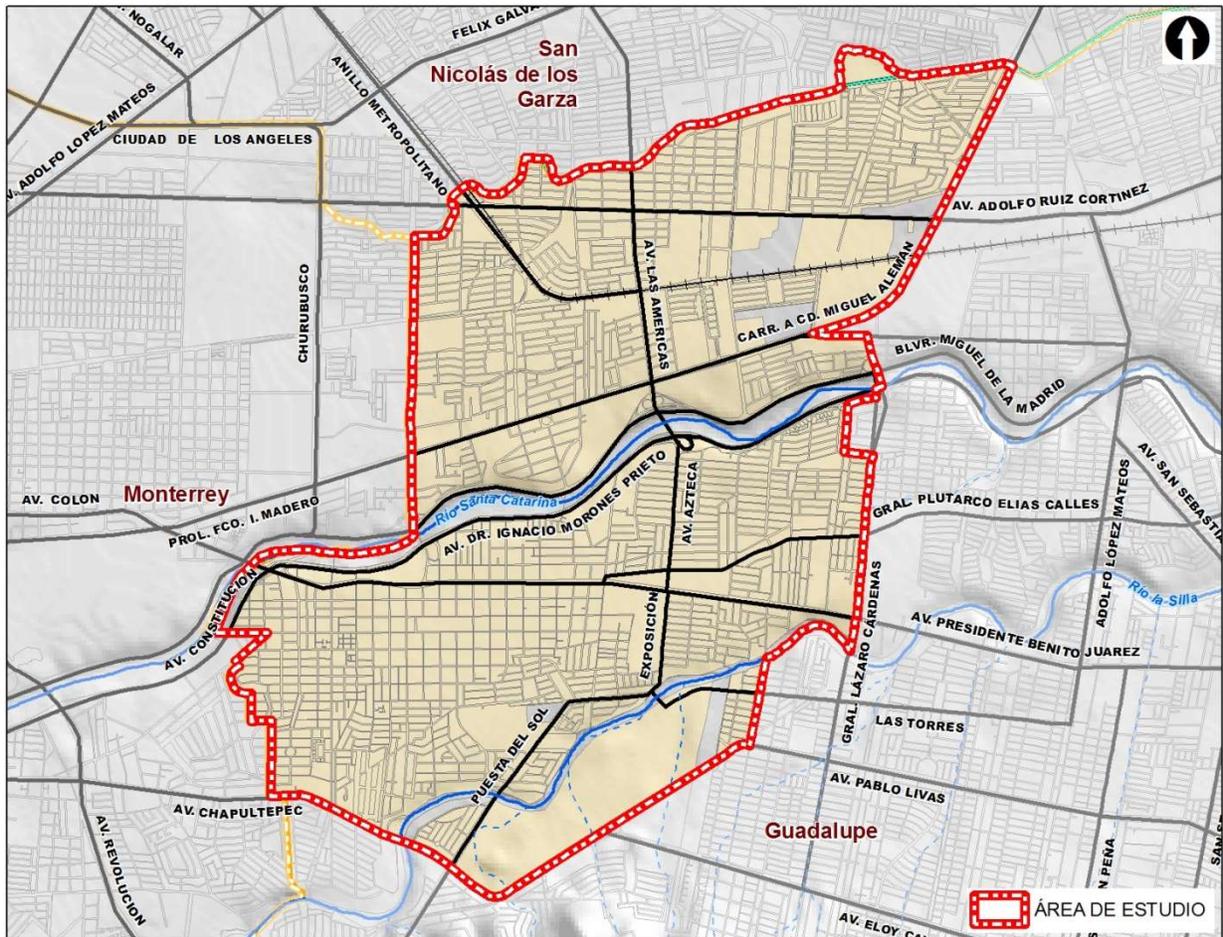
El Distrito Centro – Linda Vista, ha sido definido por el *Programa Municipal de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Guadalupe, N.L. Visión 2017 - 2037*, como la zona urbana más antigua del municipio, agrupando al Centro Histórico, su periferia inmediata y a las colonias Residenciales y Zonas Industriales localizadas al norte de Río Santa Catarina, cuya urbanización inició hacia 1950.

VIII.1 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO.

La zona urbana se delimita al norte con el municipio de Apodaca; al Oriente, con el Distrito Norte Oriente, mediando la Carretera a Ciudad Miguel Alemán, y con el Distrito Centro Oriente, mediando las Avenidas Pablo Livas y General Lázaro Cárdenas; al Sur con el Distritos Cerro de la Silla Sur mediando las avenidas Chapultepec y Pablo Livas; y al poniente con el municipio de Monterrey.

Comprende una superficie de 1,687.8 hectáreas, equivalente al 14.8% del área urbanizable municipal, estimada en 11,402.32 hectáreas.

Imagen 45. Mapa de Delimitación del Distrito Centro-Linda Vista.



Fuente: Elaboración propia.

VIII.2 CONGRUENCIA CON EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL 2017-2037

El *Programa Municipal de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Guadalupe, N.L. Visión 2017 - 2037*, en su nivel programático delimita los Distritos municipales sujetos a Programa Parcial de desarrollo urbano, y caracteriza al Distrito Centro – Linda Vista de la siguiente manera:

“Distrito Centro – Linda Vista (Ver plano anexo), que representa una superficie de 1,678 hectáreas, incluyendo, por una parte, la zona aledaña al Centro Histórico

municipal, la cual está en condiciones de ser regenerado a partir de predios con potencial de densificación y usos mixtos como son la Expo Guadalupe, la Ciudad de los Niños y los terrenos aledaños a la avenida Morones Prieto; además de la zona central que puede tener un proceso de densificación moderado. Y, por otra parte, la zona ya consolidada localizada al norte del Río Santa Catarina, vecina a la Colonia Linda Vista y anexas, la cual es atravesada por varios corredores viales metropolitanos, como son el Anillo Vial Metropolitano, la carretera a Miguel Alemán y la avenida Constitución, que son susceptibles de densificación y uso mixto; en predios que actualmente tiene uso de suelo comercial o industrial.”

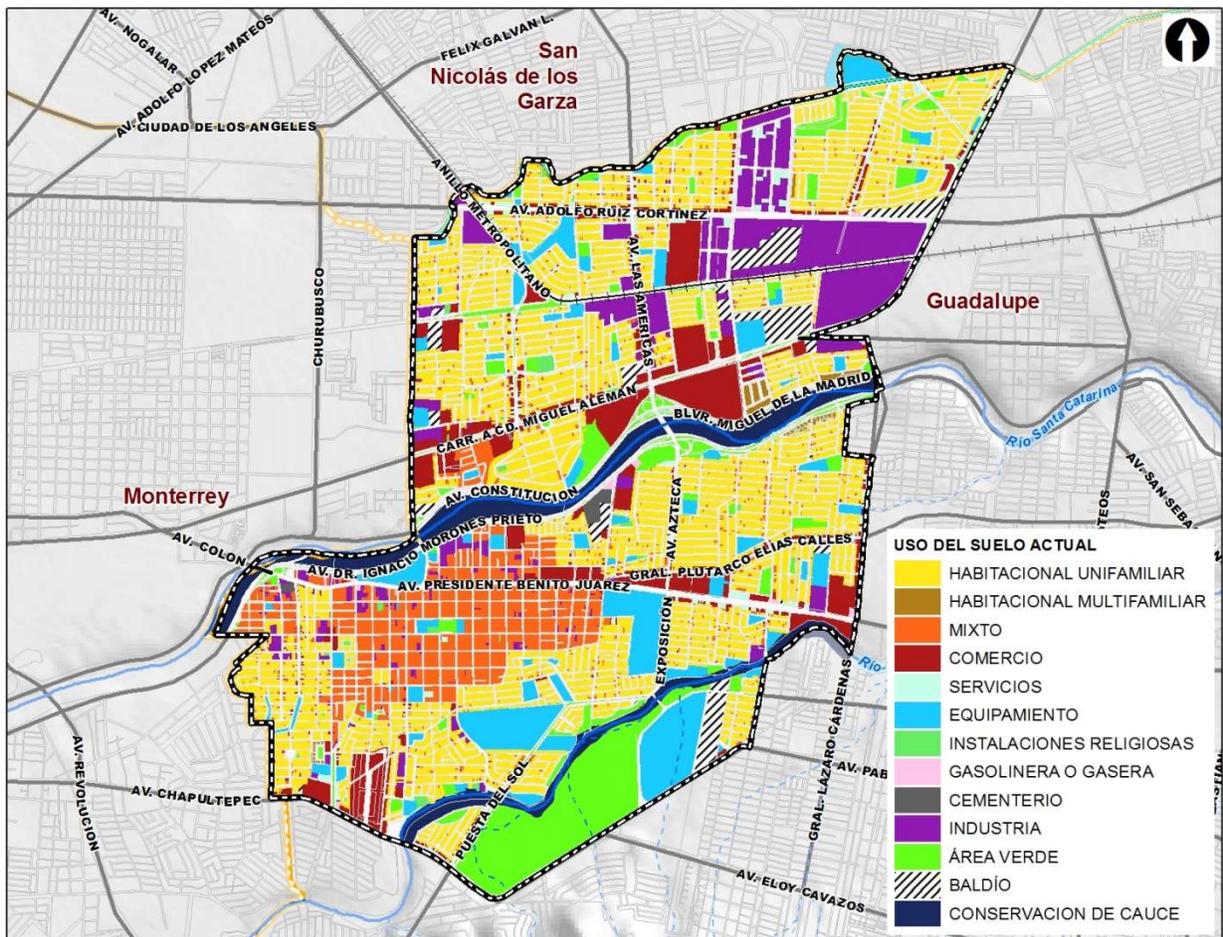
VIII.3 DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA EXISTENTE EN EL DISTRITO

VIII.3.1 USOS DE SUELO ACTUALES

Una de las características distintivas del Distrito centro Linda Vista es la diversidad de sus usos de suelo. Solo el 35% de su superficie es vivienda unifamiliar, y cuenta además con menos de 1% de multifamiliares (5.89 hectáreas); en cambio tiene 11% de su área con uso mixto, en toda la parte antigua del centro histórico, y 10% de área comerciales, a lo largo de las avenidas principales. Es rico además en áreas de equipamiento con 10% de áreas deportivas, educativas, de salud y sociales, incluyendo el estadio de Fútbol BBVA, y las instalaciones de la presidencia municipal. Otro rasgo muy importante es que es atravesado por los dos ríos, el Santa Catarina y el La Silla, lo que representa un 7% de su superficie. Cuenta con algunas zonas industriales, para un 11% de su superficie, en su mayoría áreas de almacenamiento, o industria ligera no contaminante; susceptible de reconvertirse a unos mixtos.

Aun cuenta con un poco de reserva territorial, representado un 3% de su superficie total, particularmente al norte del distrito; consiste en alrededor de 33.5 hectáreas baldías. Asimismo, se localiza la antigua planta almacenadora de combustibles de San Rafael, la cual ya no opera, lo que abre la posibilidad para aprovechamientos públicos, deportivos o recreativos.

Imagen 46. Mapa de uso del suelo actual del Distrito Centro-Linda Vista.



Fuente: Elaboración propia en base a levantamiento de usos de suelo.

VIII.3.2 TALLERES CIUDADANOS DE PLANEACIÓN PARTICIPATIVA.

En los diversos talleres participativos con los habitantes de dicho distrito se pudo apreciar una problemática en cuanto a la infraestructura vial, debido a que en algunas zonas el pavimento no cumple con las normas técnicas aplicables, con las banquetas, ya que estas presentan desniveles importantes, están en mal estado o presentan grietas en sus acabados, en el mismo rublo, las rampas de accesibilidad, hay pocas que cumplan con la normatividad específica en la materia, haciéndolas peligrosas en su circulación.

Otra problemática importante es la imagen urbana, esta se encuentra saturada de cableado aéreo, causando un efecto negativo para comerciantes y habitantes de la zona, por lo que los mismos vecinos sugieren que dichas instalaciones sean subterráneas.

El tema del estacionamiento es un tema sensible y problemático para los usuarios de la zona. Existen diversos estacionamientos públicos y privados sin embargo estos se encuentran vacíos la mayor parte del tiempo, lo que muestra una falta de estrategia integral de estacionamiento.

Dicha estrategia debe considerar promover e incentivar el cobro del estacionamiento mediante el uso de parquímetros, supervisión por parte de los agentes de tránsito, además de una adecuación y mejora de los estacionamientos existentes.

Las escuelas ubicadas en la zona causan estragos en horas de entrada y salida de los mismos, esto en gran medida, causado por el estacionamiento sobre la vía pública en ambas aceras, dejando un solo carril para ascenso y descenso de estudiantes.

Una de las soluciones propuestas es el cambio de dirección de algunas vialidades norte – sur de la zona, en horas pico, dando así más posibilidades para entrada y salida del tránsito vehicular.

Otra de las inquietudes ciudadanas es el abandono por parte de los habitantes de la zona, en parte debido a un “envejecimiento poblacional” que es común en zonas similares, causando estragos y permitiendo que aparezcan usos molestos, por lo que se sería necesario establecer algún incentivo para poder aumentar un poco la densidad y altura (máximo 3-4 niveles) y así contar con vivienda asequible para la atracción de nuevas familias.

Se mencionó además por parte de los vecinos, que sería prudente utilizar los corazones de manzanas desaprovechados para usarse como estacionamiento, pudiendo aprovechar esto para la estrategia integral de estacionamiento en la zona.

Cuadro 25. Porcentaje de superficie ocupada por uso del suelo en el Distrito Centro – Linda Vista.

| DISTRITO 1. CENTRO LINDA VISTA | | |
|-------------------------------------------|------------------|-------------------|
| USO | ÁREA (Ha) | PORCENTAJE |
| Habitacional Unifamiliar | 451.93 | 35% |
| Habitacional Multifamiliar | 5.89 | 0% |
| Mixto | 138.50 | 11% |
| Comercio | 129.99 | 10% |
| Comercio de combustibles | 2.70 | 0% |
| Servicios | 16.83 | 1% |
| Equipamiento de educación, salud y social | 119.43 | 9% |
| Equipamiento Deportivo | 12.39 | 1% |
| Instalaciones Religiosas | 4.59 | 0% |
| Industria | 136.39 | 11% |
| Área verde | 141.18 | 11% |
| Cementerios | 3.20 | 0% |
| Conservación de Cauce | 88.24 | 7% |
| Baldíos (Urbanizados o urbanizables) | 33.50 | 3% |
| TOTAL | 1,284.75 | 100% |
| ÁREA DISTRITO | 1,687.80 | |

Fuente: Elaboración propia en base a levantamiento de uso del suelo

VIII.3.3 TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS

Este distrito es el que más se está viendo afectado por el proceso de envejecimiento demográfico². Entre 1990 y 2010 perdió un 15% de su población, de 122,729 a 104,781 habitantes; sobre todo en la parte sur, es decir alrededor del centro Histórico, donde la disminución fue de 20%.

Paradójicamente la vivienda no ha disminuido, pues se incrementó entre 1990 y 2010 de 26,627 a 29,599 unidades. Lo que sucede es que las familias se han ido haciendo más pequeñas, a salir los hijos para crear nuevos hogares, dejando a los padres mayores de

² Para un análisis completo, dirigirse al segmento “ANÁLISIS POR DISTRITO URBANO”, del *Programa Municipal de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Guadalupe, N.L. Visión 2017 – 2037*.

edad. De esta suerte, el número de habitantes por vivienda disminuyó en esos 20 años, de 4.65 a 3.13.

El riesgo de una caída poblacional abrupta está latente, pues el 11.95% de la población residente tiene más de 65 años, contra 6.3% del promedio en el municipio. De esta suerte, se considera importante realizar acciones que promuevan el repoblamiento con familias jóvenes, a fin de aprovechar adecuadamente la infraestructura pública existente, y evitar que la zona entre en un proceso de crisis inmobiliaria, como la que se ha observado en el centro del municipio de Monterrey, la cual una vez iniciada es difícil de revertir.

VIII.4 DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO DEL DISTRITO CENTRO – LINDA VISTA

VIII.4.1 FORTALEZAS

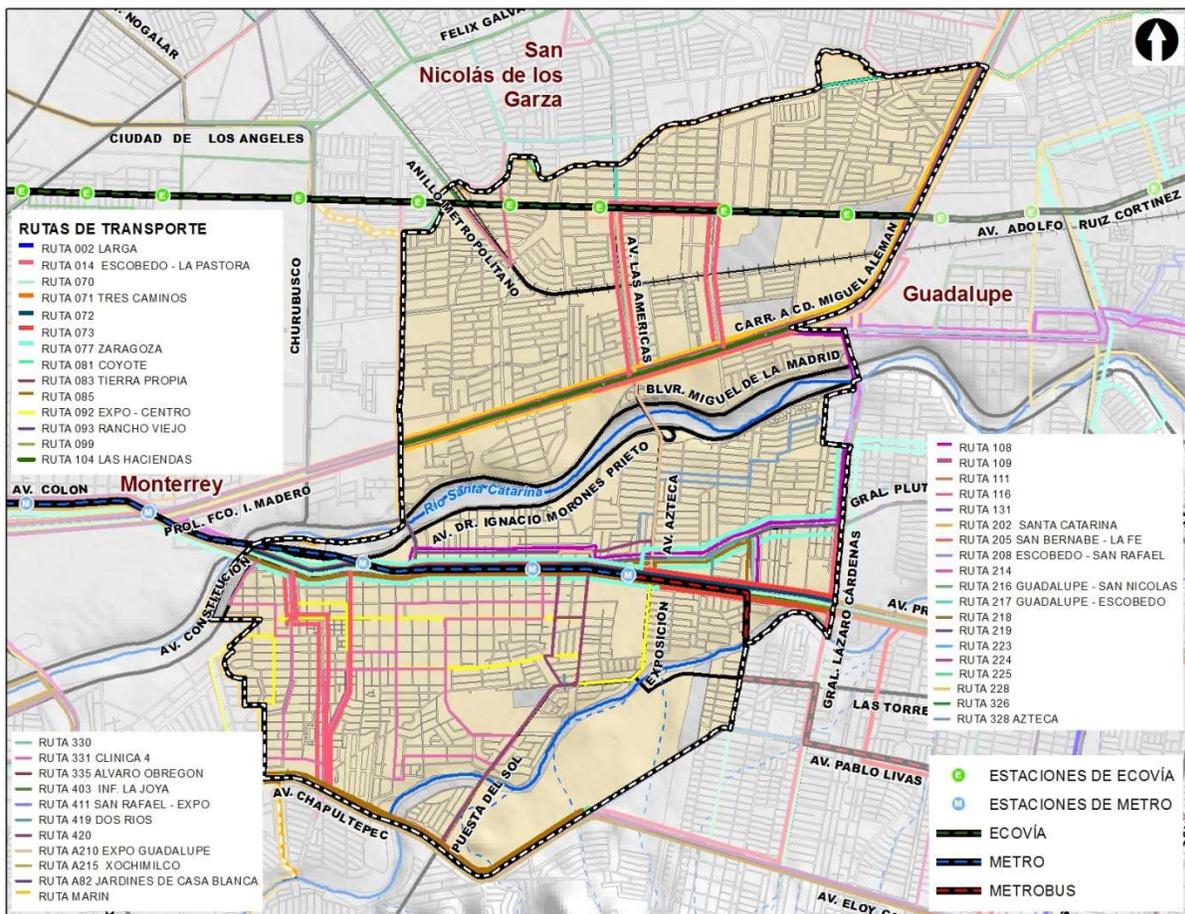
Centralidad: El Distrito Centro – Linda Vista se localiza muy cercano al centro geográfico del Área Metropolitana de Monterrey, lo que hace más cortos los desplazamientos desde y hacia este distrito de cualquier parte de la ciudad.

Vialidades Metropolitanas: Cuenta además con excelentes vías de comunicación metropolitanas. Al Sur la Avenida Pablo Livas, que interconecta con las Américas y Chapultepec, vinculándolo con el sur de la ciudad. Es atravesado además por tres vías principales de comunicación metropolitana oriente poniente, como son la avenida Ignacio Morones Prieto, la Avenida Constitución, y las Avenida Miguel Alemán, que se conecta con las Avenidas Madero y Colón en Monterrey. Y más al norte, el Distrito cuenta con interconexión hacia el norte de la ciudad a través de las avenidas Constituyentes de Nuevo León, Anillo Vial Metropolitano, las Américas y Prolongación Miguel Alemán. Gracias a ello el Distrito constituye un nodo de comunicación metropolitano.

Trasporte público, Metro y ECOVÍA, en el sentido oriente - poniente: Adicional a la estructura vial, el Distrito cuenta con una importante red de comunicación por transporte

público, pues tiene el servicio del Metro que llega hasta la estación exposición, pero continúa al resto del municipio a través de los sistemas Metro Bus y Transmetro; y adicionalmente cuenta con varias estaciones del sistema ECOVÍA, que lo vincula con la zona industrial del municipio de Monterrey, en el sentido oriente - poniente. Cuenta además con una amplia red de rutas de transporte público de autobuses, consiste en 37 rutas que atraviesan el distrito.

Imagen 47. Mapa de rutas de transporte actual en la zona Centro-Linda Vista.



Fuente: Elaboración propia en base a información del Gobierno del Estado de Nuevo León.

- **Palacio Municipal y oficinas públicas municipales, estatales y federales:** la zona cuenta con la presencia del Palacio Municipal y diversas oficinas públicas municipales. Asimismo, se localiza el Palacio federal donde se concentran

dependencias representativas del Gobierno federal. Esto garantiza la existencia de un importante número de empleos en la zona, y la convierte en un atractor de viajes desde otras zonas del municipio y del Área Metropolitana. Al respecto se contabiliza el 25% de las empresas registradas en el municipio, destacándose el sector servicios con 35%, financiero con 34%, transportes con 33%, Salud con 33%, y construcción 32%. Además, ahí se concentran las oficinas públicas, por lo que el empleo es abundante, por encima de los niveles del resto del municipio.

Cuadro 26. Sector de actividad en el Distrito Centro – Linda Vista.

| Sector de actividad | Distrito 1 Centro-Linda Vista |
|----------------------------|--------------------------------------|
| Agropecuario | 100% |
| Minería | 0% |
| Energético | 18% |
| Construcción | 32% |
| Industria Manufacturera | 24% |
| Comercio Mayorista | 41% |
| Comercio Minorista | 22% |
| Transportes | 33% |
| Comunicación | 31% |
| Financiero | 34% |
| Servicios | 35% |
| Educativo | 25% |
| Salud | 33% |
| Ocio y Recreación | 26% |
| Otros servicios | 22% |
| Administración Pública | 39% |
| Total | 25% |

Fuente: INEGI, DENUÉ 2015

- **Mezcla de usos de suelo:** El Distrito ofrece una amplia variedad de mezclas de usos de suelo, con componentes de industria ligera, comercio y servicios de barrios, al interior de las colonias, lo que garantiza que muchas de las necesidades sociales se pueden satisfacer de manera peatonal.

- **Atractivos Ambientales:** Al sur del Distrito se cuenta con el valioso aporte ambiental del Río La Silla, el cual lo atraviesa en una extensión de 4.9 kilómetros. Esta característica, si bien no ha sido aprovechada en todo su potencial, ofrece un área de oportunidad importante para desarrollos recreativos, y de vivienda de alta densidad.
- **Equipamiento público y privado.** Conforme al análisis de usos de suelo, el Distrito cuenta con 11% de su superficie con uso de suelo comercial y de servicios, además de 11% con uso de suelo mixto, lo que garantiza una oferta de equipamiento privado muy por encima del promedio municipal, que es de únicamente 5% comercial y de servicios y 4% mixto. Asimismo, ofrece un 9% de su superficie con equipamiento de educación salud, municipal o social, contra 4% de promedio municipal, y 1% con equipamiento deportivo.
- **Reservas aptas para desarrollo.** Expo Guadalupe, entorno de la ciudad de los Niños, terrenos cercanos al ferrocarril Monterrey – Tampico, terrenos industriales al norte, en desuso.
- **Infraestructura de agua y de drenaje.** Conforme a la cartografía de la infraestructura existente, el Distrito está cubierto al 100% por infraestructura básica; aunque es probable que en muchas áreas está se encuentra ya deficiente debido a su antigüedad.

VIII.4.2 DEBILIDADES

- **Pérdida poblacional:** Conforme al análisis de tendencias demográficas municipales, el Distrito N°1 Centro – Linda Vista ha venido perdiendo población de manera creciente. En la década de 1990 a 2000 su población disminuyó en un 1%, y esta cifra se incrementó a una pérdida de 15% de su población entre 2000 y

2010. La principal causa siendo el envejecimiento de la población, pues el distrito concentraba en 2010 11.95 % de personas con más de 65 años de edad. Los hijos de las familias más antiguas migran fuera del distrito o del municipio al llegar a la edad del matrimonio, y los padres se van quedando solos, sin que lleguen suficientes familias jóvenes a reemplazar a los que salieron. Esa tendencia se manifestó de manera temprana en el sector sur (1S) del distrito (Zona centro de Guadalupe) pero desde el año 2000 también se detectó en el sector norte (1N), zona Linda - Vista.

Cuadro 27. Tendencias poblacionales por Distrito.

TENDENCIAS POBLACIONALES POR DISTRITO

| DISTRITO | POBLACIÓN | | | VARIACIÓN PORCENTUAL | | | TASA DE VAR. |
|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------------|-----------|------------|--------------|
| | 1990 | 2000 | 2010 | 1990-2000 | 2000-2010 | 1990-2010 | 2000-2010 |
| DISTRITO 1N | 43,098 | 45,548 | 40,476 | 6% | -11% | -6% | -1.17% |
| DISTRITO 1S | 80,743 | 77,181 | 64,305 | -4% | -17% | -20% | -1.81% |
| DISTRITO 1 | 123,841 | 122,729 | 104,781 | -1% | -15% | -15% | -1.57% |
| DISTRITO 2 | 104,057 | 157,016 | 185,102 | 51% | 18% | 78% | 1.66% |
| DISTRITO 3 | 23,996 | 33,401 | 33,109 | 39% | -1% | 38% | -0.09% |
| DISTRITO 4 | 60,790 | 86,862 | 98,568 | 43% | 13% | 62% | 1.27% |
| DISTRITO 5 | 223,578 | 268,534 | 258,822 | 20% | -4% | 16% | -0.37% |
| DISTRITO 6 | 492 | 1,641 | 14,410 | 233% | 778% | 2829% | 24.27% |
| TOTAL | 536,754 | 670,183 | 694,792 | 25% | 4% | 29% | 0.36% |

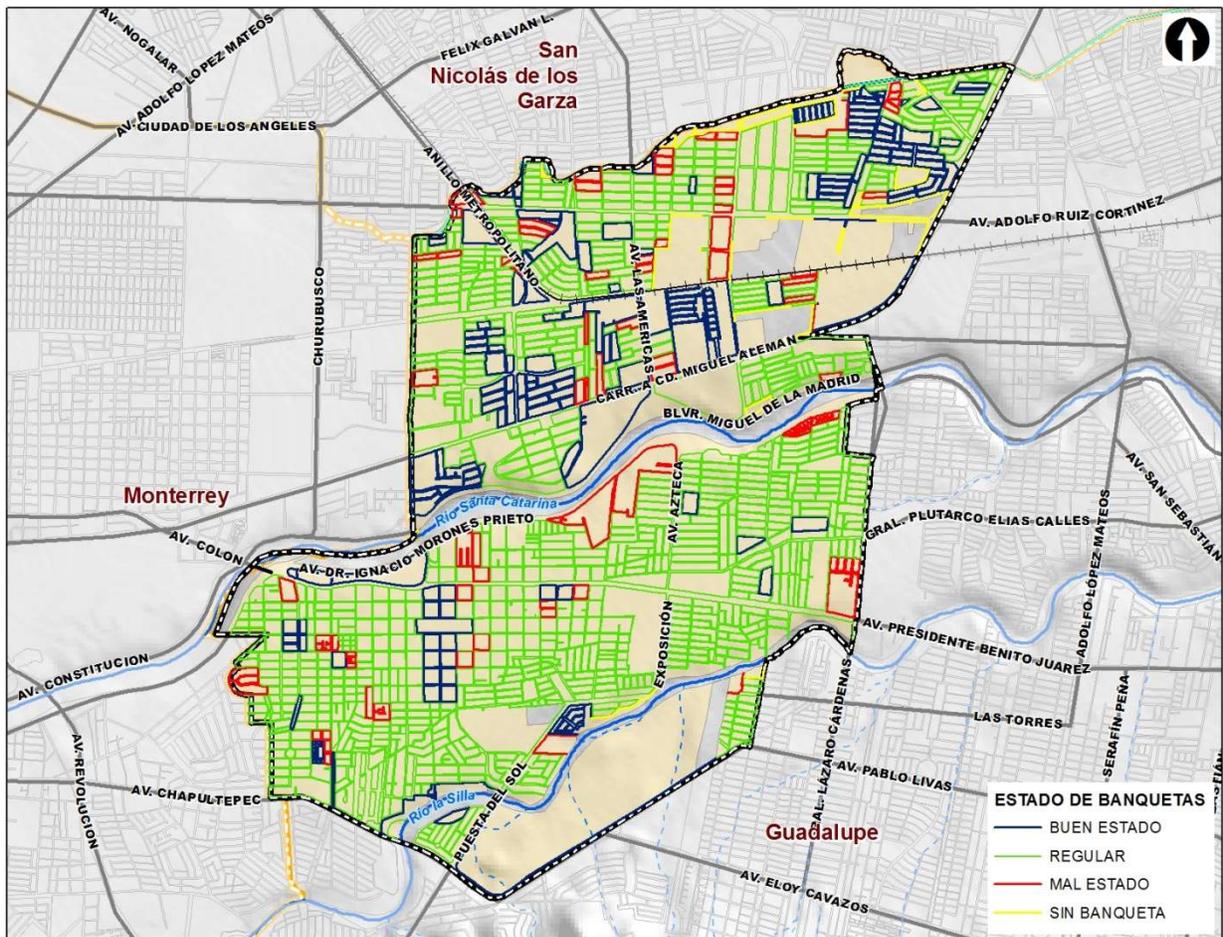
Fuente: INEGI, Censos de Población y Vivienda, 1990, 2000 y 2010. Distribución por AGEBS

- **Equipamiento educativo desaprovechado.** Como consecuencia del envejecimiento poblacional el equipamiento educativo rico en el distrito tiene menos estudiantes locales, y cada vez atrae a estudiantes de zonas más alejadas, que deben desplazarse en transporte público o en automóvil generan pérdidas de tiempo y congestión vial.
- **Contaminación Visual y Espacio Público.** Las calles y espacios viales del municipio manifiestan tienen una imagen degradada por la gran cantidad de anuncios publicitarios, cableado aéreo y elementos perturbadores del orden visual

que existen, particularmente en las principales avenidas, como Miguel Alemán, Benito Juárez, Pablo Livas y las Américas.

- **Falta de Espacio Público suficiente.** Dada la antigüedad de muchas de las calles del distrito, donde las banquetas son muy estrechas, así como la existencia de mobiliario urbano que interrumpe el paso, el espacio público en banquetas es insuficiente, y carece de un diseño adecuado para la accesibilidad universal, dirigida a personas con discapacidad. Igualmente, se localizan pocos parques en los parques de colonias, y la zona centro del municipio ofrece pocos espacios recreativos peatonalizados, a excepción de la plaza principal.

Imagen 48. Mapa de Evaluación del estado que guardan las banquetas en el Distrito Centro-Linda Vista.



Fuente: Elaboración propia en base a levantamiento de campo.

- **Conflictos viales de movilidad, sobre todo al sur.** El municipio de Guadalupe en general, y en particular el distrito N°1, presenta diversos puntos de conflicto vial originados, por una parte, por ser el cruce de tráfico proveniente de los municipios de Juárez y de Cadereyta, además de la propia población municipal. En términos generales todos los cruces entre las avenidas que corren de oriente a poniente y de norte a sur, presentan puntos de conflicto, pero los más importantes se localizan al oriente, siendo la prolongación de Pablo Lúvas con la avenida Chapultepec, en Monterrey, el que genera mayores trastornos, debido a que al llegar esta última a su conexión con la avenida Revolución (En Monterrey) solo existe un carril para incorporarse a la misma, generando una gran congestión que se extiende hasta el municipio de Guadalupe. Asimismo, las avenidas Miguel Alemán, Constitución, Morones Prieto y Ruiz Cortines, presentan congestión vial importante, sobre todo en las horas pico de entrada y salida de las industrias y comercios.
- **Problemas de estacionamiento en particular en el Centro Histórico.** El centro histórico de Guadalupe debido a la fecha en que se construyó, carece por lo general de espacio para estacionarse al interior de los predios. Esto genera en ciertas áreas conflictos por la falta de espacio de estacionamiento. Asimismo, algunas zonas del norte del distrito, donde se han modificado los usos de suelo de habitacional a comercial, particularmente en la colonia Linda Vista, también enfrenta esta problemática.
- **Usos de suelo irregulares.** Una problemática generalizada en el distrito, y en el municipio son los usos de suelo no regularizados. En la mayoría de los casos se trata de usos de suelo compatibles conforme a la matriz de compatibilidad pero que no pueden ser regularizados por falta de alguno elemento, en particular del estacionamiento suficiente.

- **Envejecimiento de la infraestructura subterránea.** En algunas zonas del municipio la infraestructura de agua y drenaje han envejecido, o se encuentran deterioradas lo que representa un problema a resolver en caso de que se busque repoblar el distrito.

VIII.4.3 AMENAZAS

- **Colapso demográfico y crisis inmobiliaria.** De no revertirse la tendencia de pérdida poblacional en el distrito, podría preverse en un largo plazo el colapso demográfico. Proyectando las tasas de crecimiento negativo registradas entre 2000 y 2010, en 40 años, la población disminuiría a la mitad. Algo similar sucedió en el centro del municipio de Monterrey entre 1980 y 2000, aunque a una velocidad aún mayor, pues su población bajo el 30% en solo 20 años. La disminución demográfica puede ser causa de una crisis inmobiliaria con consecuencias graves como son abandono de inmuebles, aparición usos de suelo prohibidos, y deterioro constructivo de las edificaciones. Desgraciadamente, una vez iniciado el proceso de colapso demográfico y crisis inmobiliaria, es mucho más difícil de revertir el proceso.

VIII.4.4 OPORTUNIDADES

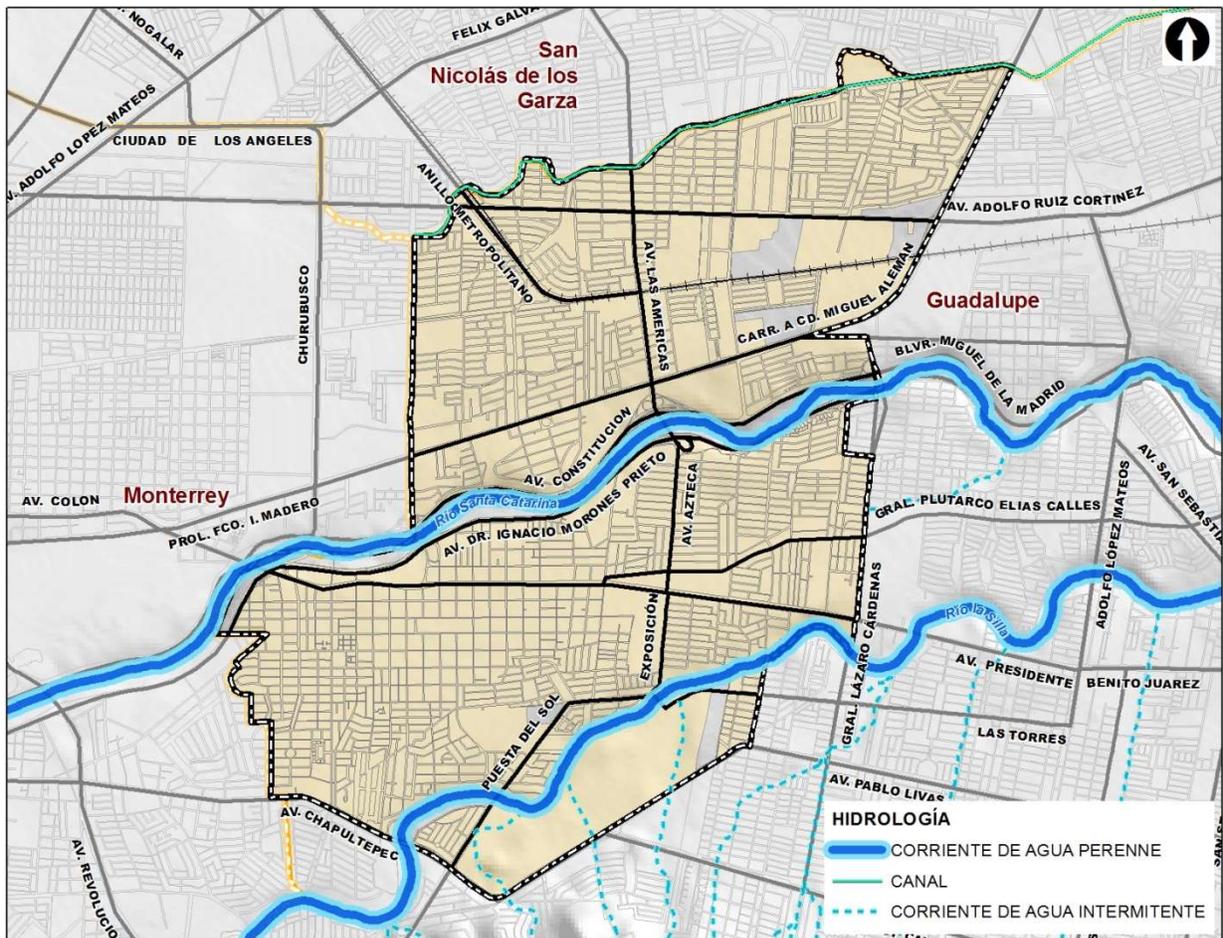
- **Impulsar una comunidad más integrada y con mejor calidad de vida.** Para ello, se establecerían esquemas de desarrollo de equipamientos a proximidad a la vivienda, y espacios públicos más atractivos y caminables, para facilitar el encuentro entre ciudadanos, la convivencia y la vida sana.
- **Mejoramiento del Espacio Público.** La vivencia de una ciudad se percibe a través de su espacio público, por eso es una gran oportunidad para Guadalupe propiciar que la regeneración urbana mejore el espacio público y favorezca la peatonalización estableciendo normas de remetiimiento a la construcción nueva,

acabados de banquetas estéticos, arborización, zonas de convivencia, parques de bolsillo, interconexión entre los parques y zonas deportivas, entre otros. Con ello se logrará transformar la imagen urbana, atraer inversión, mejorar la calidad de vida, promover la convivencia y facilitar la renovación demográfica.

- **Generar calles semi peatonales.** Como parte de la estrategia de mejoramiento del espacio público, pueden establecerse calles semi peatonales en el centro del distrito municipio para ofrecer un atractivo a la movilidad alternativa y la peatonal.
- **Regeneración urbana integral a través de la re-densificación estratégica y usos mixtos.** Estas zonas antiguas del municipio de Guadalupe poseen cualidades intrínsecas que nos permiten contemplar un proceso de repoblamiento sustentado en la regeneración urbana, la densificación estratégica y los usos de suelo mixtos. Entendemos por re-densificación estratégica el buscar una construcción de mayor densidad y altura en aquellas calles y avenidas que cuentan con atributos apropiados para acoger más vivienda, en cuanto a capacidad vial, infraestructura y cercanía al equipamiento, entre otros atributos. Esto puede permitir revertir el proceso de disminución demográfica, atrayendo nuevas familias y hogares unipersonales, además de generar calidad de vida a través de un mejor espacio público, e incrementar el poder adquisitivo de los pobladores, sin expulsión del habitante original que habita en vivienda unifamiliar al interior de las colonias.
- **Aprovechamiento de los corazones de manzana del Centro Histórico.** Las manzanas urbanas del Centro Histórico poseen corazones de manzana ricos en forestación. Esto permite contemplar, a través del reagrupamiento parcelario, el generar un esquema de desarrollo con mayor densidad que utilice estas zonas arboladas para recreación y espacio público.

- **Aprovechamiento de los atractivos visuales y recreativos de los márgenes del Río la Silla.** Las márgenes del río La Silla ofrecen uno de los paisajes más bellos de la ciudad de Monterrey, los cuales han estado desaprovechados. Para ello, además de la regeneración del propio río La Silla, y la conservación de sus árboles, es necesario mejorar la vinculación del río con las calles de la ciudad, estableciendo accesos y en algunos casos fomentando la construcción de mayor densidad.

Imagen 49. Mapa de Hidrología en el Distrito Centro-Linda Vista.



Fuente: Elaboración propia en base a información hidrológica de INEGI.

- **Sistema de movilidad alternativa.** Además del atractivo del Parque La Silla y los parques recreativos que ahí se localizan, el Distrito cuenta con numerosas vías de

bajo flujo vehicular que presentan condiciones adecuadas para propiciar la movilidad alternativa, principalmente mediante el uso de la bicicleta. Estas vías pueden establecerse como un sistema interconectándose con el Parque Río la Silla, el Río Santa Catarina, y las líneas de Metro y ECOVÍA, para constituir la primera zona apropiada para la movilidad sustentable en la ciudad.

VIII.5 OBJETIVOS PARA EL DISTRITO CENTRO - LINDA VISTA

VIII.5.1 OBJETIVO GENERAL:

Lograr la revitalización demográfica del distrito N°1 Centro – Linda Vista, su regeneración integral y su integración comunitaria a través del espacio público.

VIII.5.2 OBJETIVOS PARTICULARES

- Mejorar las condiciones de la arborización sobre los cauces naturales que atraviesan el Distrito e incrementar el uso social sustentable de dicho espacio.
- Lograr la atracción de nuevos hogares, para revertir el proceso de disminución demográfica, a través de la densificación y uso mixto en las avenidas principales.
- Mejorar la imagen urbana de las avenidas principales.
- Mejorar las condiciones del espacio público para la convivencia social en las zonas de densificación
- Incrementar la movilidad sustentable y disminuir el uso del automóvil
- Conservar el carácter residencial unifamiliar mixto de las zonas localizadas en el Centro Histórico
- Conservar el carácter residencial unifamiliar de las Colonias Residenciales de la zona Linda Vista y la Periferia del Centro Histórico.
- Promover el desarrollo económico equilibrado y el empleo en el Distrito.

VIII.6 ESTRATEGIAS PARA EL DISTRITO CENTRO - LINDA VISTA

VIII.6.1 ESTRATEGIA AMBIENTAL

La estrategia ambiental persigue fortalecer los atributos existentes en el distrito, particularmente en relación a los dos cauces de agua que los atraviesa, a saber, el Río Santa Catarina y el Río la Silla, y su vinculación mediante corredores verdes peatonalizados.

VIII.6.1.1 Río la Silla

El Río la Silla es el último río vivo que prevalece en el Área Metropolitana de Monterrey y ciertamente uno de los espacios naturales más bellos de la ciudad. Desgraciadamente durante años se mantuvo sin atención, considerándose como el patio trasero de las colonias residenciales que lo circundan, lo que ha propiciado la disminución de su masa vegetal envejecida, además de que ha sufrido por diversos trabajos en materia de reencauzamiento, por parte de la Comisión Nacional del Agua. Aun así, sigue manteniendo mucho de su atractivo natural y belleza escénica. En los últimos años se ha iniciado su regeneración, con la construcción de parques recreativos y paseos peatonales, además de un incipiente programa de conservación ambiental. La estrategia propuesta para este espacio consiste en los siguientes elementos:

- Proponer que dicho Río sea considerado como un Área Natural Protegida Estatal, y que cuente con su respectivo programa de manejo, para proteger de posibles invasiones o descargas en el mismo.
- Conservación y mejoramiento de la masa vegetal natural autóctona
- Saneamiento del cauce
- Protección de fauna
- Fortalecimiento del uso comunitario sustentable
- Vinculación con la zona urbana colindante y con el sistema de movilidad alternativa del distrito.
- Densificación de áreas estratégicas colindantes.
- Extensión del paseo peatonal hasta su cruce con el Río Santa Catarina.

VIII.6.1.2 Río Santa Catarina

El río Santa Catarina divide el distrito Centro – Linda Vista, aproximadamente por la mitad. Se trata de un cauce de alta peligrosidad, pues cada cierto número de años, del orden de 15 años, recibe una crecida de aguas extraordinarias que destruye todo a su paso. No obstante, el resto del tiempo permanece con un cauce de agua muy moderado, que genera belleza escénica y capacidad para la recreación, además de algunos bancos de suelo aptos para el establecimiento de instalaciones deportivas ligeras, sin construcción, que permitan la recreación comunitaria y la práctica deportiva, tal como lo indica el Programa de Manejo del Área Natural Protegida Estatal, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, con fecha del 24 de julio del 2009.

VIII.6.1.3 Corredores verdes

Los corredores verdes buscan vincular los dos cauces que atraviesa el distrito, integrando todas las zonas residenciales con las estaciones de transporte masivo, para dar un aspecto verde y bello a la ciudad. Estarán íntimamente ligados con la estrategia de circuitos de movilidad sustentable.

VIII.6.1.4 Espacio Público

Uno de los ejes fundamentales de la estrategia ambiental será el mejoramiento y ampliación del espacio Público en el Distrito, particularmente a través de la ampliación y arborización de banquetas, introduciendo normas de accesibilidad universal, jardines de lluvia y diseño de acabados armónico y atractivo. Para ello se empleará la figura de las densidades condicionadas al mejoramiento del Espacio Público, como instrumento específico para lograr lo anterior.

VIII.6.2 ESTRATEGIA DE USO DE SUELO

La estrategia de suelo propuesto está dirigida a ofrecer incentivos a los inversionistas inmobiliarios, para que el distrito se regenere con mayor densidad y usos mixtos en aquellas avenidas y calles principales que cuenten con aptitud aptas para su densificación.

Las propuestas estratégicas consisten en otorgar mayor potencialidad de uso de suelo en los predios aptos para ello, pero condicionado a que los propietarios realicen algunas cesiones de espacio y algunas inversiones, para mejorar el espacio público y la imagen urbana de la vialidad de acceso. Asimismo, en las zonas que tienen predios de dimensiones muy pequeñas, los condicionantes pueden incluir el formar un polígono de actuación con predios vecinos a fin de dar viabilidad técnica a las soluciones inmobiliarias propuestas.

VIII.6.2.1 Estrategia de densidades condicionadas al mejoramiento del Espacio Público en Corredores Urbanos Principales

En las avenidas que se mencionan a continuación se permitirá la densidad de 150 viviendas por hectárea o la máxima densidad que señale la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León vigente (Esto no exenta de contar con sus respectivas factibilidades), CUS de 3.8, y altura de edificios de hasta 10 pisos, condicionados a lineamientos que aparecen a continuación en el punto XII.6.4. de este Programa Parcial. En el caso de predios de gran tamaño podrán establecerse conjuntos urbanos de uso mixto, con transferencia de potencialidad al interior de los predios que forme el conjunto. En los predios cuyo fondo sea menor a 50 metros podrá agregarse el predio colindante ubicado atrás del predio que de frente al corredor.

- Avenida Miguel Alemán
- Avenida Dr. Ignacio Morones Prieto
- Avenida Constitución

- Avenida Miguel de la Madrid

Los predios no urbanizados, con dimensiones mayores a 1 hectárea, deberán presentar un estudio de Impacto Urbano Regional, y contribuir con las aportaciones económicas que señale dicho estudio para el mejoramiento de la infraestructura vial metropolitana. Dichas aportaciones se destinarán exclusivamente a obras de infraestructura vial metropolitana, y quedarán resguardadas en un fideicomiso municipal que será establecido para ese efecto.

VIII.6.2.2 Estrategia de alta densidad sobre corredores de transporte, condicionada a mejoramiento del Espacio Público

En las avenidas que se mencionan a continuación se permitirá la densidad máxima que marca la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León vigente (Esto no exenta de contar con sus respectivas factibilidades), CUS de 4.5, y altura de edificios de hasta 15 pisos, condicionados a lineamientos que aparecen a continuación en el punto XII.6.4. de este Programa Parcial. En el caso de predios de gran tamaño podrán establecerse conjuntos urbanos de uso mixto, con transferencia de potencialidad al interior de los predios que forme el conjunto.

- Corredor Ruiz Cortines
- Corredor Anillo Vial metropolitano y su prolongación a lo largo de la vía del Ferrocarril a Tampico.
- Corredor Benito Juárez

Los predios no urbanizados, con dimensiones mayores a 1 hectárea, deberán presentar un estudio de Impacto Urbano Regional, y contribuir con las aportaciones económicas que señale dicho estudio para el mejoramiento de la infraestructura vial metropolitana. Dichas aportaciones se destinarán exclusivamente a obras de infraestructura vial metropolitana, y quedarán resguardadas en un fideicomiso municipal que será establecido para ese efecto.

VIII.6.2.3 Estrategia de mediana densidad en Calles Completas, condicionada a mejoramiento del espacio público y polígono de actuación.

En las calles y avenidas que se mencionan a continuación se permitirá la densidad de 150 viviendas por hectárea o la densidad máxima que señale la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León vigente (Esto no exenta de contar con sus respectivas factibilidades), CUS de 3.5, y altura de edificios de hasta 8 pisos, condicionados a lineamientos que aparecen a continuación en el punto XII.6.4. de este Programa Parcial. En los predios cuyo fondo sea menor a 50 metros podrá agregarse el predio colindante ubicado atrás del predio que de frente al corredor.

- Avenida Linda Vista
- Avenida Triunfo de la República
- Avenida Azteca- Exposición – Las Torres - Puesta del Sol
- Avenida General Plutarco Elías Calles
- Calle Matamoros, desde Triunfo de la República hasta 5 de Mayo
- Circuito ciudad de los niños: Calle Matancillas y Avenida Zaragoza, desde Puesta del Sol hasta Insurgentes; Avenida Insurgentes, desde Ignacio Zaragoza hasta calle Victoria; calle Victoria hasta Avenida las Torres.

VIII.6.2.4 Estrategia de mediana densidad en zonas de valor escénico

En las zonas que se señalan en el Mapa de Zonificación Secundaria, con uso de “*Corredor Escénico*” se permitirá la densidad máxima de 150 viviendas por hectárea o la máxima densidad permitida por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León vigente (Esto no exenta al predio de contar con sus respectivas factibilidades), CUS de 3, y altura de edificios de hasta 6 pisos, condicionados a lineamientos que aparecen a continuación en el punto XII.6.4. de este Programa Parcial.

VIII.6.2.5 Estrategia de mediana densidad en calles semi peatonales con uso mixto, condicionadas a polígono de actuación.

En las calles que se mencionan a continuación se permitirá la densidad máxima de 120 viviendas por hectárea (Esto no exenta al predio de contar con sus respectivas factibilidades), CUS de 2.8, y altura de edificios de hasta 4 pisos, condicionados a lineamientos que aparecen a continuación en el punto XII.6.4. de este Programa Parcial. Calle Miguel Hidalgo y Costilla, desde los terrenos de la Expo Guadalupe hasta la Plaza Principal del municipio

- Calle Guadalupe desde la Plaza principal del municipio hasta los terrenos de la Expo Guadalupe.

VIII.6.3 MATRIZ DE DENSIDADES Y POTENCIALIDADES

La matriz de densidades y potencialidades urbanísticas a continuación aplica para el Distrito Centro – Linda Vista. En los casos de edificios con uso de suelo distinto al multifamiliar o mixto, solamente aplicará solamente el Coeficiente de Uso del Suelo (CUS).

| MATRIZ DE DENSIDAD Y POTENCIALIDAD URBANÍSTICA PROGRAMA PARCIAL | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------|-----|-----|-----|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|------|-----|------|-----------------|--------------|
| SIMBOLOGÍA | TIPO DE DENSIDAD | VIVIENDAS POR HECTÁREA EN ÁREA UNIFAMILIAR | LOTE UNIFAMILIAR MÍNIMO (M2) | COS | CUS | CAS | VIVIENDAS POR HECTÁREA EN ÁREA MULTIFAMILIAR | % DE ÁREA MULTIFAMILIAR | LOTE MULTIFAMILIAR MÍNIMO (M2) | COS | CUS | CAS | NIVELES MÁXIMOS | USO MIXTO |
| H1 | DENSIDAD MUY BAJA | HASTA 2 VV/HA | 3,000 | 30% | 1.5 | 70% | NO PERMITIDO | NO PERMITIDO | NO PERMITIDO | N/A | N/A | N/A | N/A | NO PERMITIDO |
| H2 | DENSIDAD BAJA | HASTA 15 VV/HA | 400 | 60% | 1.5 | 40% | NO PERMITIDO | NO PERMITIDO | NO PERMITIDO | N/A | N/A | N/A | N/A | NO PERMITIDO |
| H3 | DENSIDAD MEDIA | HASTA 30 VV/HA | 200 | 70% | 1.5 | 30% | NO PERMITIDO | NO PERMITIDO | NO PERMITIDO | N/A | N/A | N/A | N/A | NO PERMITIDO |
| H4 | DENSIDAD MEDIA ALTA | HASTA 45 VV/HA | 120 | 85% | 2 | 15% | HASTA 90 VV/HA | HASTA 50% | 400 | 0.85 | 2 | 0.15 | 3 | PERMITIDO |
| H5 | DENSIDAD ALTA | HASTA 60 VV/HA | 98 | 85% | 2 | 15% | HASTA 90 VV/HA | HASTA 50% | 120 | 0.85 | 2 | 0.15 | 3 | PERMITIDO |
| C | COMERCIO Y SERVICIOS | HASTA 60 VV/HA | 98 | 85% | 2 | 15% | HASTA 90 VV/HA | HASTA 100% | 120 | 0.85 | 2 | 0.15 | 3 | PERMITIDO |
| M | ZONA DE USO MIXTO CONSOLIDADA | HASTA 60 VV/HA | 98 | 85% | 2 | 15% | HASTA 90 VV/HA | HASTA 100% | 120 | 0.85 | 2.5 | 0.15 | 3 | PERMITIDO |
| CU1 | CORREDOR CALLES SEMI PEATONALES | HASTA 60 VV/HA | 98 | 85% | 2 | 15% | HASTA 120 VV/HA | HASTA 100% | 120 | 0.85 | 2.8 | 0.15 | 4 | PERMITIDO |
| CU2 | CORREDOR URBANO DE BARRIO | HASTA 60 VV/HA | 98 | 85% | 2 | 15% | HASTA 120 VV/HA | HASTA 100% | 120 | 0.85 | 2.8 | 0.15 | 4 | PERMITIDO |
| CU3 | CORREDOR URBANO MODERADO | HASTA 60 VV/HA | 98 | 85% | 2 | 15% | HASTA 120 VV/HA | HASTA 100% | 120 | 0.85 | 2.8 | 0.15 | 4 | PERMITIDO |
| CU4 | CORREDOR ZONAS ESCÉNICAS | HASTA 60 VV/HA | 98 | 85% | 2 | 15% | HASTA 150 VV/HA o la máxima que marque la Ley de Desarrollo Urbano del Estado. | HASTA 100% | 400 | 0.85 | 3 | 0.15 | 6 | PERMITIDO |
| CU5 | CORREDOR CALLES COMPLETAS | HASTA 60 VV/HA | 98 | 85% | 2 | 15% | HASTA 150 VV/HA o la máxima que marque la Ley de Desarrollo Urbano del Estado. | HASTA 100% | 600 | 0.85 | 3.5 | 0.15 | 8 | PERMITIDO |
| CU6 | CORREDORES PRINCIPALES | NO PERMITIDO | NO PERMITIDO | N/A | N/A | N/A | HASTA 150 VV/HA o la máxima que marque la Ley de Desarrollo Urbano del Estado. | HASTA 100% | 800 | 0.85 | 3.8 | 0.15 | 10 | PERMITIDO |
| CU7 | CORREDORES DE TRANSPORTE | NO PERMITIDO | NO PERMITIDO | N/A | N/A | N/A | HASTA 150 VV/HA o la máxima que marque la Ley de Desarrollo Urbano del Estado. | HASTA 100% | 1000 | 0.85 | 4.5 | 0.15 | 15 | PERMITIDO |
| I | INDUSTRIAL | NO PERMITIDO | NO PERMITIDO | N/A | N/A | N/A | HASTA 150 VV/HA o la máxima que marque la Ley de Desarrollo Urbano del Estado. | HASTA 100% | 800 | 0.85 | 1 | 0.15 | POR DEFINIR | PERMITIDO |

NOTA: Para todas las zonas la contabilización del CUS, será en los siguientes términos: Las edificaciones subterráneas de cualquier uso no computan para efectos del CUS y se consideran subterráneas cuando, por lo menos está bajo tierra, la mitad del nivel más cercano a la superficie; En los predios descendentes con relación al frente principal, las edificaciones ubicadas abajo del nivel de la calle sin ser subterráneas, que no sean estacionamientos, computan el 50%-cincuenta por ciento para efectos del CUS; Los cajones de estacionamiento con sus circulaciones, donde se ubiquen no computan para efectos del CUS.

VIII.6.4 CONDICIONANTES DE LA DENSIFICACIÓN URBANÍSTICA

Las condicionantes de la densificación urbanística en este Distrito pueden ser de dos tipos: Por una parte, predios ya urbanizados, y por la otra, predios sin urbanizar.

VIII.6.4.1 Predios ya urbanizados.

Los predios ya urbanizados que se localicen en zonas de densificación, podrán obtener la densidad condicionada al mejoramiento del espacio público, y deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Localizarse en un Distrito de Regeneración Urbana definido por el Programa de Desarrollo Urbano Municipal.
- Localizarse sobre una zona o corredor expresamente definido con densidad y potencialidad condicionada a mejoramiento del Espacio Público por el Programa de Desarrollo Urbano
- Ceder al municipio a título gratuito una franja de terreno de 2.5 metros de fondo por todo el frente del terreno, al frente del predio, la cual habrá de utilizarse únicamente y exclusivamente como aplicación de la banquetta existente en la zona; ya sea que tenga su frente sobre dicha vialidad o que tenga su frente sobre una vialidad local que conduzca directamente a la vía principal.
- Comprometerse a construir la banquetta conforme al diseño y acabado que señale la autoridad municipal, la cual deberá contener, por lo menos, los siguientes elementos:
 - Señalización y geometría adecuadas para la libre circulación peatonal de personas con discapacidad, conforme a las normas del espacio público incorporadas en el reglamento. En la geometría de la banquetta se deberá incluir ensanches en la sección de la banquetta en los extremos de cada manzana para facilitar el cruce de peatones protegido del flujo vehicular.
 - Arborización con árboles nativos de la región con un diámetro de tallo no menor a 5 centímetros, medidos a una altura de 60 centímetros a partir del

suelo. Los árboles deberán estar dispuestos a una separación no mayor a 10 metros entre ellos.

- Jardineras para detención temporal del agua de lluvia, conforme el diseño propuesto por la autoridad.
- En ningún caso se podrá utilizar la banqueta como sitio para estacionar automóviles.
- En caso de que la banqueta cuente con una rampa para el acceso vehicular, esta no podrá representar más del 20% de la superficie total de la banqueta, queda el resto en condiciones horizontales, con una ligera pendiente hacia la calle.
- El área de circulación peatonal de una acera deberá ser de por lo menos 2 metros. Cuando el ancho de la acera sea mayor a 2 metros, el área excedente a los 2 metros podrá utilizarse para la colocación de enseres y mobiliario siempre y cuando este no sea de carácter fijo ni requiera de instalaciones adicionales.
- Los acabados y especificaciones de banquetas y otros espacios públicos serán estipulados por la autoridad municipal, conforme a los lineamientos que se establezcan para dicha zona.
- Queda prohibida la colocación de mobiliario fijo, jardineras, elementos publicitarios y otros objetos que comprometan la continuidad del flujo peatonal.
- El aprovechamiento del área pública para la colocación de enseres en beneficio de un particular estará sujeto a las disposiciones regulatorias que le sean aplicables.
- No hay requerimientos de remetimiento lateral para predios localizados sobre calle las vías señaladas para densidad y potencialidad condicionada. Solamente deberá remeterse al frente del predio.
- Las bahías de ascenso y descenso sólo estarán permitidas en equipamientos educativos, de salud, restaurantes y hoteles siempre y cuando no comprometan la sección mínima de banqueta.

La altura máxima de la edificación deberá cumplir con el número de pisos estipulado en la matriz de densidad y potencialidad del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el tipo de área o corredor específico.

Los escurrimientos pluviales de los edificios deberán estar canalizados hacia bajantes pluviales hasta la planta baja, y dirigirse ya sea a un área de absorción o a hacia la infraestructura de conducción de aguas pluviales, de manera a no molestar el flujo de los peatones.

En caso de que la densificación implique incrementar o modificar la infraestructura de agua potable o saneamiento, proyecto deberá realizar las adecuaciones necesarias.

VIII.6.4.2 Predios no urbanizados.

Los predios no urbanizados, con dimensiones mayores a 2 hectáreas, deberán presentar un estudio de Impacto Urbano Regional, y contribuir con las aportaciones económicas que señale dicho estudio para el mejoramiento de la infraestructura vial metropolitana. Dichas aportaciones se destinarán exclusivamente a obras de infraestructura vial metropolitana, y quedarán resguardadas en un fideicomiso municipal que será establecido para ese efecto.

VIII.6.5 ESTRATEGIA DE MOVILIDAD SUSTENTABLE

VIII.6.5.1 Estrategia de Calles Completas

Las calles completas son una modalidad vial que incluye al peatón y a todos los medios de transporte (ciclistas, motociclistas, autobuses, automovilistas), de todas las edades y con todo tipo de habilidades motoras, en un entorno de uso mixto comercial y de equipamiento, además de vivienda de densidad media o alta, para propiciar un espacio público activo y diverso, que dé lugar a la convivencia comunitaria.

- Avenida Triunfo de la República,
- Avenida Exposición,
- Avenida las Torres,
- Avenida Puesta del Sol,

- Circuito: Matancillas, Avenida Zaragoza, hasta Insurgentes, Avenida Insurgentes, desde Ignacio Zaragoza hasta calle Victoria, calle Victoria hasta Avenida las Torres.

VIII.6.5.2 Estrategia de calles de prioridad peatonal y de transporte no motorizado

Se trata de calles de flujo vehicular limitado, que permiten integrar áreas importantes dentro del distrito, como son la Expo Guadalupe y la Plaza Principal, donde se puede contemplar un solo carril vehicular de baja velocidad, y banquetas amplias para dar mayor accesibilidad a los peatones y favorecer el espacio público mediante un diseño específico manzana por manzana.

- Calle Barbadillo, desde la Plaza municipal hasta las oficinas municipales ubicadas en el cruce de la calle Barbadillo con la avenida Ignacio morones Prieto.
- Calle Miguel Hidalgo y Costilla, desde los terrenos de la Expo Guadalupe hasta la Plaza Principal del municipio
- Calle Guadalupe desde la Plaza principal del municipio hasta los terrenos de la Expo Guadalupe.

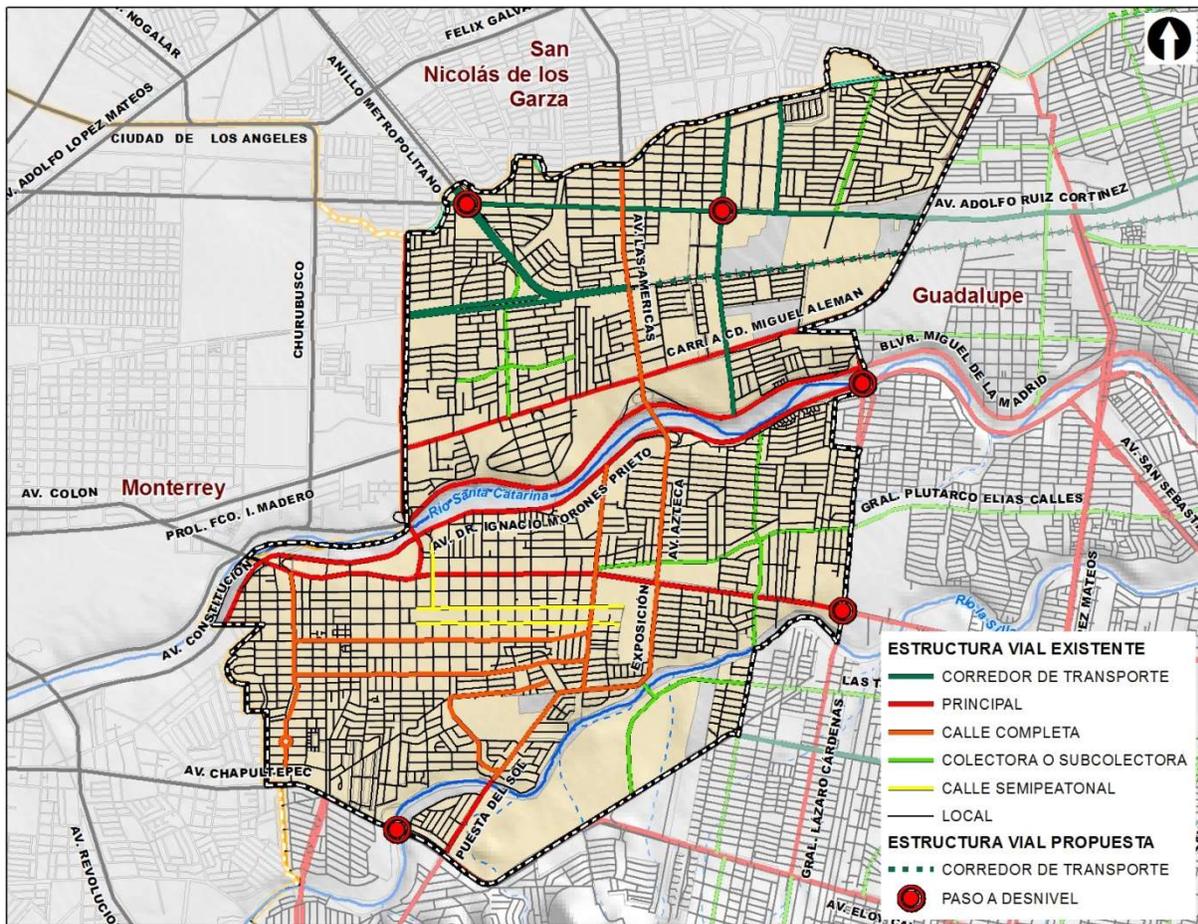
VIII.6.5.3 Estrategia de circuitos de movilidad alternativa compartida autos y ciclistas.

Dentro de la zona histórica del municipio, existen muchas calles de bajo flujo vehicular que pueden especificarse como calles de flujo compartido entre ciclistas y automóviles, dando prioridad a los ciclistas, pero sin establecer carriles confinados, ni señalización de ciclo carriles, indicando únicamente la prioridad al ciclista y señalamientos en los entrecruces de calles. Ahí aplicará una normatividad especial del reglamento de tránsito el cual deberá ser adaptado para ofrecer a los ciclistas la prioridad y las garantías de seguridad apropiadas.

VIII.6.5.4 Estrategia de peatonalización y accesibilidad universal

Se establecerá como normatividad para todas las banquetas del municipio y del distrito en particular el uso de los principios de diseño para la accesibilidad universal, dirigida a personas con discapacidad. Toda nueva obra de urbanización o construcción dentro del distrito deberá cumplir con dicha normatividad, que parece en los lineamientos de diseño del reglamento de zonificación y uso de suelo adjunto a este Programa. Se contempla a la vez un programa de construcción municipal de nuevas banquetas, para avanzar en la adecuación de todo el espacio público, conforme a la disponibilidad de recursos.

Imagen 50. Mapa de Estructura vial existente y propuesta en el Distrito Centro-Linda Vista.



Fuente: Elaboración propia.

VIII.7 ESTRATEGIA DE CONSERVACIÓN DE LA HABITACIÓN EXISTENTE

Con el fin de evitar que la regeneración integral, densificación y uso mixto conduzca a la expulsión de los habitantes tradicionales del distrito, se establece una zonificación y diversas estrategias dirigidas a mejorar la calidad de vida de las áreas residenciales unifamiliares, sin incremento en la densidad.

VIII.7.1.1 Regularización de comercios y servicios barriales en zonas residenciales unifamiliares mixtos

Existen en el distrito miles de establecimientos comerciales y de servicios de pequeñas dimensiones y de bajo impacto urbano, pues dan servicio fundamentalmente al barrio contiguo, pero que no pueden ser regularizados debido a que las normas actuales exigen disposiciones que no es posible cumplir, en particular en materia de estacionamientos. Por ello, el reglamento de zonificación y uso de suelo que acompaña este Programa de Desarrollo Urbano, establece condiciones mediante las cuales será posible la regularización de estos establecimientos de bajo impacto urbano.

VIII.7.1.2 Control urbano de usos de suelo no compatibles en zonas residenciales unifamiliares

Para procurar la conservación de la calidad de vida en las zonas residenciales unifamiliares que no permitan el uso mixto, se plantea una estrategia de control urbana reforzada para evitar que se establezcan comercios y oficinas en zonas residencial donde estos usos de suelo no son compatibles.

VIII.7.1.3 Participación vecinal en el control urbano y mantenimiento de las zonas residenciales

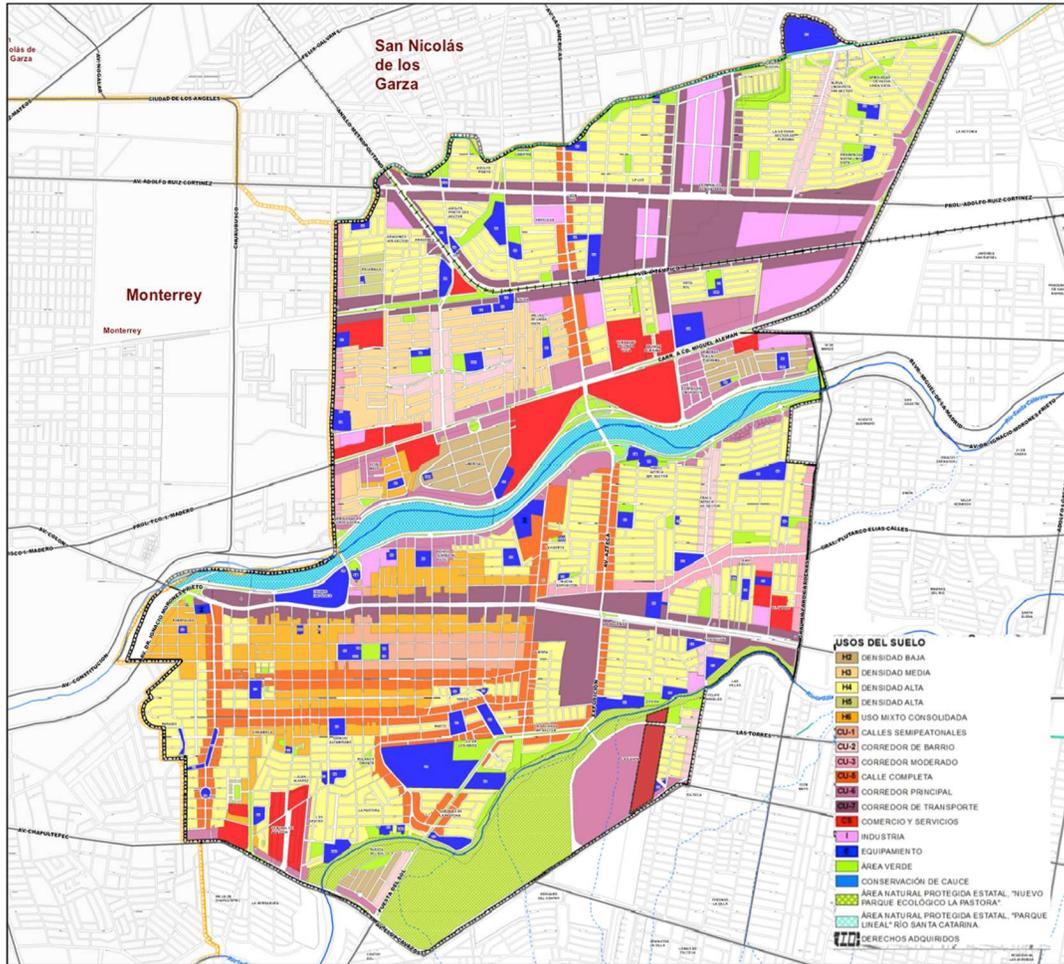
Con el fin de tener un mejor control urbano en las zonas residenciales unifamiliares, y lograr el mejoramiento de la imagen urbana de las mismas, se plantean una estrategia con dos programas específicos. El primero, de apoyo al control urbano por parte de las organizaciones vecinales debidamente registradas y capacitadas, y el segundo la organización de comités de mejoras vecinales, para la realización conjunta con el apoyo municipal de trabajos de mejoramiento en la imagen urbana. Estos programas se explicarán en el nivel instrumental de este Programa Parcial.

VIII.8 NORMATIVIDAD PARA EL DISTRITO CENTRO – LINDA VISTA

La normatividad específica de uso de suelo propuesta para el Distrito Centro - Linda Vista, se contempla en el Plan de Uso de suelo a continuación. Para los efectos de la Matriz de Compatibilidad y la Matriz de Densidades y Potencialidades, aplica la normativa general indicada para todo el municipio.

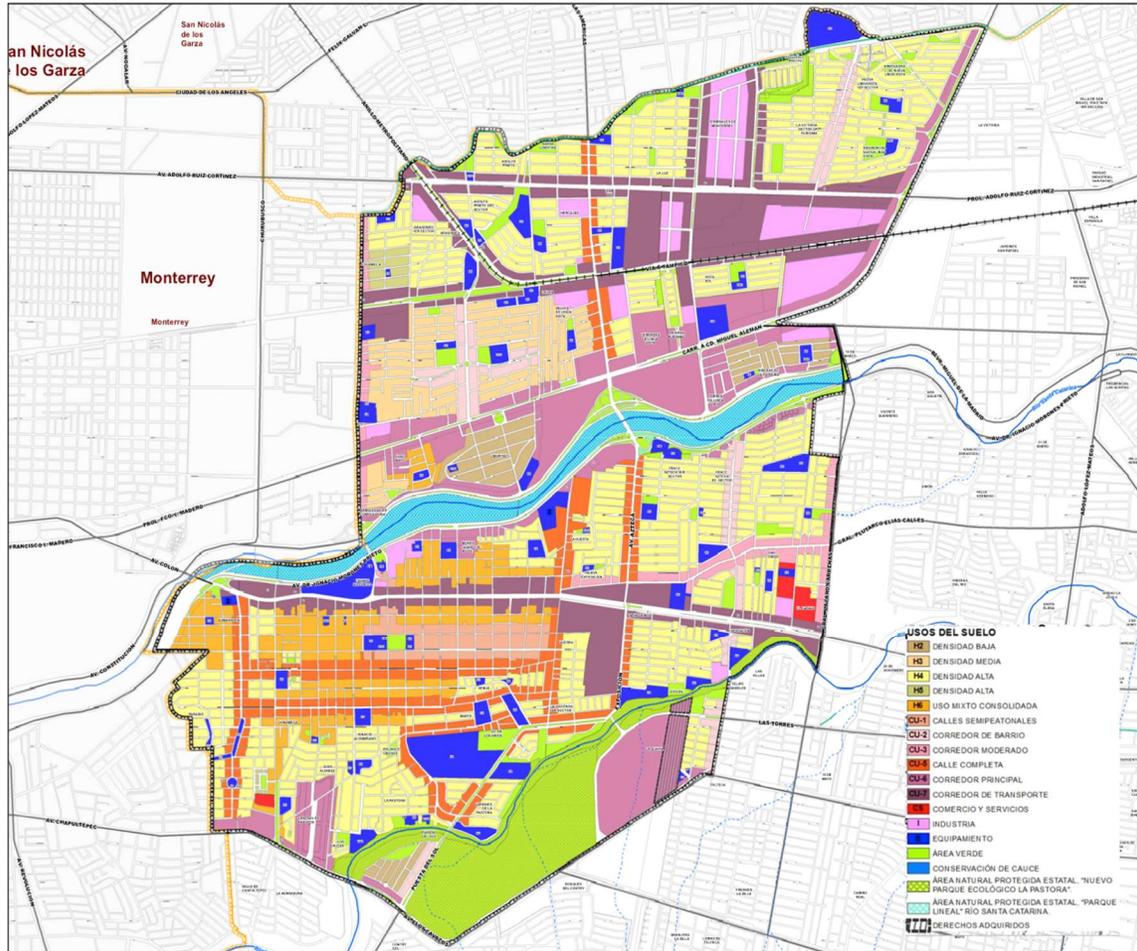
Los lineamientos urbanos particulares, los condicionantes para la obtención de incrementos en la densidad y potencialidad, así como las normas de estacionamiento, están contenidas en un capítulo específico para el Distrito Centro - Linda Vista, del Reglamento de Zonificación y uso de Suelo municipal.

Imagen 51. Plan de uso de suelo de baja densidad propuesto en el Distrito Centro-Linda Vista.



Fuente: Elaboración Propia.

Imagen 52. Uso del suelo de densidad condicionada en el Distrito Centro-Linda Vista.



Fuente: Elaboración Propia.

VIII.9 INSTRUMENTOS PARA EL DISTRITO CENTRO- LINDA VISTA

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

VIII.9.1 CONSEJO DE VECINOS DEL DISTRITO CENTRO – LINDA VISTA

Por medio del presente Programa Parcial, se crea el Consejo de Vecinos del Distrito Centro – Linda Vista y se establece el programa de participación ciudadana de control urbano denominado “INSPECTOR VECINAL”, mediante el cual los vecinos, como auxiliares de la autoridad pública, coadyuvan en la observancia del Programa Parcial. Para la correcta aplicación de estos programas se deberán realizar los ajustes pertinentes al Reglamento de Participación Ciudadana del Municipio de Guadalupe, a fin de evitar alguna diferencia o contradicción entre ambas regulaciones.

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

1. Capacitar a las juntas de vecinos y al Consejo de Vecinos del Distrito Centro – Linda Vista, en materia del Programa Parcial y el marco jurídico aplicable en materia de desarrollo urbano, a solicitud del Consejo de Vecinos.
2. Coadyuvar con el Consejo de Vecinos del Distrito Centro – Linda Vista, en la acreditación de representantes de las juntas de vecinos como “Inspector Vecinal”.
3. Coadyuvar en la elaboración de proyectos para su inclusión en el mecanismo de “Presupuesto Participativo” del Municipio de Guadalupe; en su caso proponer modificaciones a la reglamentación municipal, a fin de mejorar la participación ciudadana en materia de asignación de recursos.
4. Atender y resolver las denuncias y observaciones vecinales, en los plazos correspondientes según sea el caso y de conformidad con la legislación aplicable. En materia de desarrollo urbano, designar un enlace directo, quien atenderá los planteamientos y denuncias y dará seguimiento y en su caso resolución a los asuntos que se le presenten.

5. Informar por medios electrónicos o impresos, de manera oportuna y transparente de acuerdo a la legislación aplicable, a la junta de vecinos de la colonia interesada o al Consejo de Vecinos del Distrito Centro – Linda Vista, de los procesos administrativos, proyectos públicos, y las solicitudes de licencias y permisos en materia de desarrollo urbano, que se encuentren dentro del Distrito.
6. Proporcionar, a petición del Consejo de Vecinos, información referente a licencias y permisos otorgados dentro del Distrito Centro – Linda Vista, en materia de desarrollo urbano, en los plazos y procedimientos establecidos en la legislación aplicable.
7. Ordenar las visitas de inspección a los inmuebles materia de denuncia, dentro de los tres días hábiles siguientes, a la entrega de la solicitud correspondiente y emitir su dictamen dentro del plazo que al efecto señalen las leyes y reglamentos aplicables, dando vista al Consejo de Vecinos, por medios electrónicos o impresos, a fin de que éste proceda a realizar lo que corresponda conforme a derecho.

CONSEJO DE VECINOS DEL DISTRITO CENTRO – LINDA VISTA

El Consejo de Vecinos del Distrito Centro – Linda Vista, se crea como una instancia de representación general de los grupos o asociaciones de vecinos de las colonias que conforman al Distrito, reconocido por las autoridades competentes como un vínculo de comunicación y concertación de acciones dentro del Distrito, de acuerdo a lo siguiente:

1. El Consejo de Vecinos estará integrado por los representantes de la Junta de Vecinos, de cada colonia del Distrito Centro – Linda Vista, acreditados ante las autoridades competentes en materia de participación ciudadana, con derecho a voz y voto.
2. Los vecinos de colonias que aún no cuenten Junta vecinal, podrán acudir con derecho a voz, pero sin voto.
3. Las reglas de organización y funcionamiento del Consejo, se establecerá en el reglamento interno que al efecto se realice.

PROGRAMA “INSPECTOR VECINAL”

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

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

1. Los vecinos del Distrito Centro – Linda Vista, que deseen participar dentro del Programa “INSPECTOR VECINAL” deberán inscribirse con la autoridad municipal competente a través del Consejo de Vecinos del Distrito Centro – Linda Vista.
2. La participación de los “INSPECTOR VECINAL” será a título de colaboración ciudadana con carácter honorífico, rigiéndose por el principio de buena fe y con propósitos de interés general. En caso de que algún vecino vigilante tenga algún conflicto de interés con el asunto materia de análisis o denuncia, deberá abstenerse de participar en las gestiones que lleven a cabo el Consejo de Vecinos del Distrito Centro – Linda Vista o la junta de vecinos correspondiente.
3. Son causas de conflicto de interés, que el inmueble que se vaya a verificar sea de su propiedad o en colindancia directa de su propiedad o lugar de actividad comercial; que los constructores o propietarios del inmueble o sus construcciones, sea familiar hasta en tercer grado, directa o indirectamente; que la actividad que se desea instalar en el inmueble en cuestión sea del mismo giro que la actividad desarrollada por el inspector vecinal.
4. Los inspectores vecinales, podrán levantar actas circunstanciadas, firmadas por todos sus integrantes, mediante las cuales, a través de fotografías, videos, declaraciones, documentos y otros elementos que consideren convenientes, se hagan constar hechos relacionados con la observancia del presente Programa Parcial y demás reglamentos municipales aplicables.

5. El Consejo de Vecinos del Distrito Centro – Linda Vista, podrá establecer lineamientos complementarios a los anteriores, a través de su reglamento interior.

VIII.9.2 INSTRUMENTOS PARA EL FINANCIAMIENTO DE MEJORAS EN EL ESPACIO PÚBLICO

VIII.9.2.1 Potencialidades Condicionadas

Los propietarios y desarrolladores inmobiliarios que deseen construir en predios al interior del Distrito, clasificados como áreas de potencialidad condicionada, podrán acceder a estas densidades y potencialidades, siempre que efectúen las obras y mejoras al espacio público que se señalan en el Capítulo correspondiente al Distrito Centro - Linda Vista, del reglamento de Zonificación y Uso de Suelo municipal.

VIII.9.2.2 Presupuesto participativo

Conforme a la ley de Participación Ciudadana, el municipio otorgará anualmente un presupuesto por colonia, con la finalidad de que los Consejos Vecinales operen obras de mejoramiento en su sector.

VIII.9.2.3 Contribuciones por mejoras.

Con la finalidad de financiar las mejoras en el espacio público, la autoridad municipal podrá establecer contribuciones por mejoras, que deberán ser cubiertas por los propietarios de los inmuebles, conforme a la Ley de Obra Pública del estado de Nuevo León.

VIII.9.2.4 Estacionamiento en vía pública

Con la finalidad de obtener recursos adicionales para el mejoramiento de Espacio Público, la autoridad municipal, podrá designar áreas susceptibles de contar con sistema de estacionamiento de paga sobre la vía pública. Una parte de los recursos captados a través del sistema de estacionamientos de paga en vía pública se utilizarán para obras de mejora de banquetas y parques, conforme a las prioridades que se definan con el Consejo de Vecinos del Distrito.

VIII.9.2.5 Aportaciones vecinales

Para complementar los recursos necesarios para el mejoramiento del espacio público, los vecinos podrán organizar eventos, colectas, rifas y otras formas de captación de recursos, así como establecer aportaciones voluntarias.

VIII.9.3 SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN, REVISIÓN Y AJUSTE DEL PROGRAMA PARCIAL

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

IX. PROGRAMA PARCIAL DEL DISTRITO NORTE - ORIENTE

El Distrito Norte Oriente, representa la zona una de las principales áreas de oportunidad urbanas en el municipio de Guadalupe. Ha sido definido por el *Programa Municipal de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Guadalupe, N.L. Visión 2017 - 2037*, como una zona donde se localizan las últimas reservas de suelo urbanizable importantes en el municipio de Guadalupe. Tradicionalmente ha tenido una vocación de uso de suelo Industrial y de vivienda de Interés Social, pero dados los cambios recientes en la estructura urbana del Área Metropolitana de Monterrey, su vocación está ampliándose a otros usos de suelo de mayor valor agregado. Se destaca además por contar con un componente paisajístico excepcional gracias a la presencia de los dos ríos principales que atraviesan el municipio.

IX.1 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO.

La zona urbana se delimita al norte con el municipio de Apodaca; al Oriente, con el municipio de Juárez; al Sur con el Distrito Centro Oriente, y al poniente con el Distrito Centro Linda Vista.

Comprende una superficie de 3,692.36 hectáreas equivalente al 32.4% del total de superficie urbanizable con que cuenta el municipio.

IX.2 CONGRUENCIA CON EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL 2017-2037

El *Programa Municipal de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Guadalupe, N.L. Visión 2017 - 2037*, en su nivel programático delimita los Distritos municipales sujetos a Programa Parcial de Desarrollo Urbano, y caracteriza al Distrito Norte Oriente de la siguiente manera:

“1.2. Distrito norte - oriente del municipio (Ver plano anexo), que representa una superficie de 3,692 hectáreas, el cual tiene aun aproximadamente 1,056.53 has. disponibles para ser urbanizadas. Dada su ubicación en zonas ya muy consolidadas de vivienda, así como su proximidad al aeropuerto internacional Mariano Escobedo, a las nuevas industrias acereras y automotriz que se desarrollan en los municipios de Apodaca y Pesquería, así como a las áreas de desarrollo de parques industriales con orientación tecnológica que se han venido edificando al nororiente, la vocación de esta zona del municipio de Guadalupe se ha venido modificando. Así, de tener anteriormente una vocación eminentemente industrial y de vivienda de interés social, ha pasado a ser una zona atractiva para la vivienda Media y Residencial, así como para la construcción de equipamientos privados tanto comerciales, como de servicios y edificios de oficinas, sin que esto implique dejar a un lado las áreas industriales ya existentes, y su promoción.”

El programa que ahí se realice deberá contemplar, nuevos usos de suelo y potencialidades acordes a su nueva vocación urbana, un sistema de movilidad urbana sustentable, y esquemas para el financiamiento de las obras de infraestructura maestra necesarios para que los usos del suelo puedan llevar a cabo de la mejor manera, garantizando la calidad de vida a la población que ahí reside o trabaje.

Para ello, deberán establecerse, dentro de las normas e instrumentos del Programa Parcial, las figuras operativas y los instrumentos financieros adecuados para poder distribuir los costos de las grandes obras de infraestructura maestra entre los beneficiarios del desarrollo urbano, a través del mecanismo de los Polígonos de Actuación, definidos dentro de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.”

IX.3 DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA EXISTENTE EN EL DISTRITO

El Distrito Norte – oriente constituye la última gran reserva de suelo de Guadalupe, de ahí la importancia de planear adecuadamente sus aprovechamientos, para lograr impactar la demografía y el equilibrio socio económico del municipio.

Actualmente, el 36% de su superficie está baldía, equivalente a 1,057.91 hectáreas. Cuenta además con una proporción más que adecuada se área industrial, con 22% o 642.61 hectáreas y presenta ya un 25% de su suelo como unifamiliar, con 740.54 hectáreas; aunque muestras deficiencias importantes en cuanto a equipamientos comerciales y de servicios, tanto privados como públicos.

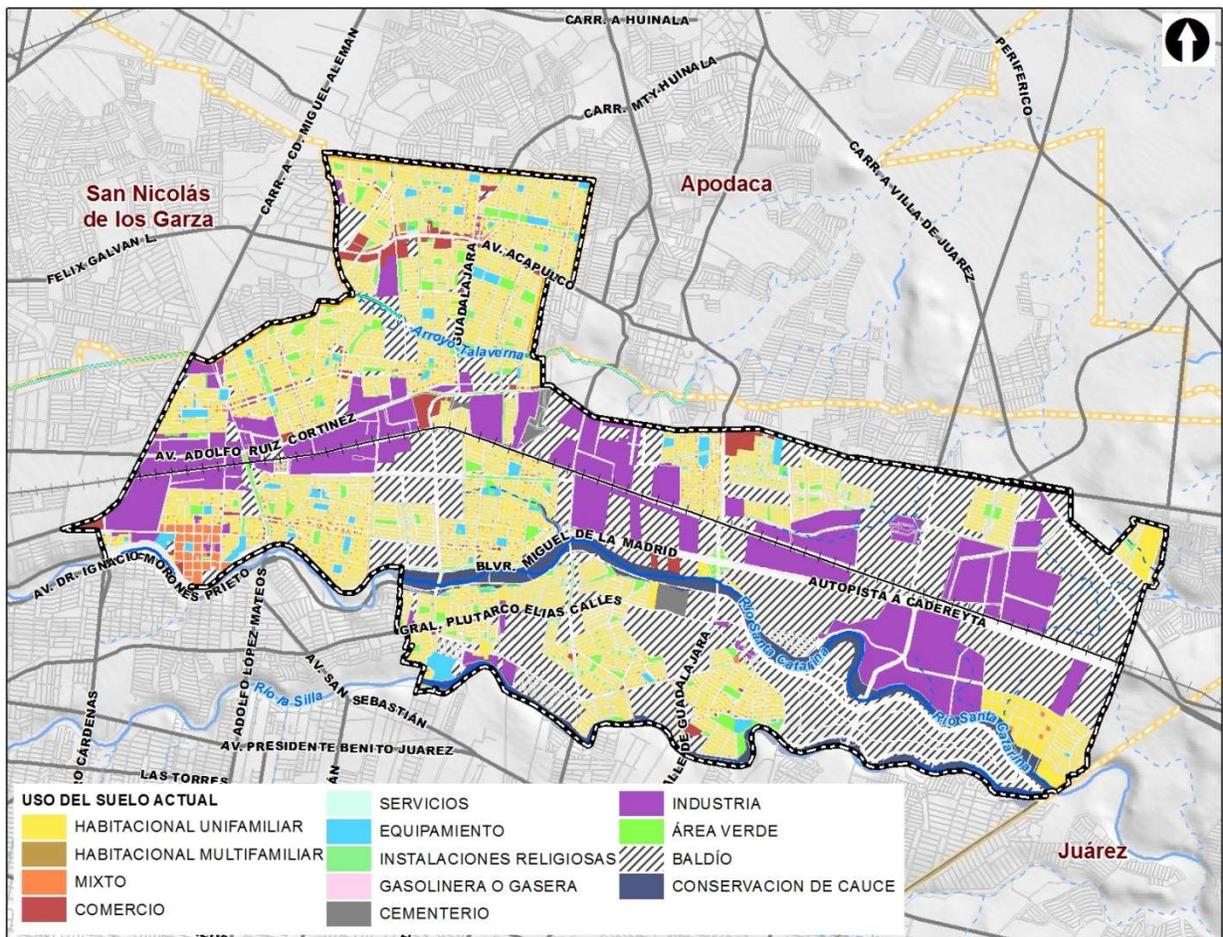
Es interesante señalar que está atravesada por los dos cauces principales del municipio, a saber, el río la Silla y el Rio santa Catarina, lo cual aparece como una oportunidad para aprovechar las ventajas paisajísticas de amos cauces para fines de desarrollo de vivienda de más alto nivel socio económico.

IX.3.1 USOS DE SUELO ACTUALES**Cuadro 28. Porcentajes de superficie ocupada por usos del suelo en el Distrito Norte Oriente.**

| DISTRITO 2. NORTE ORIENTE | | |
|-------------------------------------------|------------------|-------------------|
| USO | ÁREA (Ha) | PORCENTAJE |
| Habitacional Unifamiliar | 740.54 | 25% |
| Habitacional Multifamiliar | 2.45 | 0% |
| Mixto | 48.72 | 2% |
| Comercio | 60.40 | 2% |
| Comercio de combustibles | 0.62 | 0% |
| Servicios | 4.37 | 0% |
| Equipamiento de educación, salud y social | 49.72 | 2% |
| Equipamiento Deportivo | 8.47 | 0% |
| Instalaciones Religiosas | 2.70 | 0% |
| Industria | 642.61 | 22% |
| Área verde | 129.73 | 4% |
| Cementerios | 19.03 | 1% |
| Conservación de Cauce | 195.79 | 7% |
| Baldíos (Urbanizados o urbanizables) | 1,057.91 | 36% |
| TOTAL | 2,963.06 | 100% |
| ÁREA DISTRITO | 3,692.36 | |

Fuente: Elaboración propia en base a levantamiento de campo y cartográfico.

Imagen 53. Mapa de usos del suelo actual en el Distrito Norte Oriente.



Fuente: Elaboración propia en base a levantamiento de campo y cartográfico.

IX.3.2 TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS

El Distrito Norte Oriente, es uno de los distritos que está creciendo en el municipio. Entre 1990 y 2010 pasó de 104,057 a 185,102 habitantes, un 78%, equivalente a un crecimiento a una tasa del 1.66% anual. Gracias a ello tiene una población mayoritariamente joven, con 28.85% de niños menores a 14 años, y 25.22% de jóvenes entre los 15 y los 29 años de edad. Esto exige una cantidad importante de equipamiento comercial, educativo, universitario y deportivo, el cual actualmente es insuficiente en el distrito.

IX.3.3 PROBLEMÁTICA DE MOVILIDAD PARA EL DESARROLLO URBANO FUTURO

A pesar de las cualidades en su localización que tiene esta zona de la ciudad, el distrito Norte – Oriente enfrenta un reto futuro significativo en materia de movilidad. En su conjunto se cuentan alrededor de 1,057 hectáreas baldías con uso de suelo habitacional, y aproximadamente 77 hectáreas baldías con uso de suelo industrial. Como se señala en el diagnóstico del Programa de Desarrollo Urbano Municipal, esta zona tiene carencias significativas en materia de conectividad vial y para el transporte público, debido a la falta de puentes que conecten la zona sur del municipio, con la zona entre los ríos La Silla y Santa Catarina, y posteriormente el norte del municipio de Guadalupe.

Por este motivo es necesario evaluar el impacto que tendrá el desarrollo inmobiliario de dichos predios a futuro, en particular sobre la infraestructura de movilidad, y establecer los mecanismos normativos, administrativos y financieros para que el desarrollo urbano futuro cuente con la infraestructura adecuada para la movilidad y la calidad de vida de la población.

Conforme a esos usos de suelo, y considerando la densidad máxima que permite el Programa actual, de 60 viviendas por hectárea, tanto en los corredores urbanos, como en las zonas de vivienda social, tendríamos un impacto del crecimiento del orden de 48,186 viviendas.

Considerando que en la actualidad se registra en el área metropolitana de Monterrey un promedio de 1.73 autos por vivienda, según cifras del anuario nuevo león 2015, esto representa un incremento de 83,345 automóviles. Estimando, conforme a promedios locales, que un 40% de los autos utilizar las vías metropolitanas señaladas en hora pico, tendríamos la necesidad de agregar 16.67 (17 carriles adicionales al sistema), únicamente para conservar el estado de movilidad actual; el cual ya presenta problemáticas de sustentabilidad.

ESCENARIO DE CONTINUIDAD CON ALTO USO DEL AUTOMOVIL

PRONÓSTICO DE IMPACTO VIAL GLOBAL EN POLÍGONOS DISTRITO 2

PROMEDIO DE AUTOS POR VIVIENDA, AMMTY

1.73 AUTOS POR VIVIENDA ACTUAL EN AMMTY

Fuente: INEGI (ANUARIO NUEVO LEÓN 2015)

IMPACTO VIAL EN HORA PICO (ESTIMADO)

40% DEL PARQUE VEHICULAR

AUTOS POR CARRIL DE VIALIDAD METROPOLITANA DE FLUJO CONTINUO

2,000 UNIDADES ESTIMADAS

| ESCENARIOS DE DENSIDAD | VIVIENDAS ADICIONALES | AUTOS TOTALES EN VIVIENDAS | AUTOS EN HORA PICO | CARRILES ADICIONALES REQUERIDOS PARA AUTOMOVIL | CARRILES PROMEDIO POR CADA NUEVA VÍA METROPOLITANA |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|--------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| PLAN ACTUAL 60 VIV. / HA. | 48,186 | 83,362 | 33,345 | 16.67 | 4.17 |
| PLAN ACTUAL INCLUYE CORREDORES MULTIFAMILIAIRES 150 VIV/HA. | 73,158 | 126,563 | 50,625 | 25.31 | 6.33 |
| PLAN PROPUESTO, BAJA DENSIDAD (45 A 60 VIV/HA.) | 31,238 | 54,042 | 21,617 | 10.81 | 2.70 |
| PLAN PROPUESTO, ALTA DENSIDAD (150 VIV/HA) | 117,072 | 202,535 | 81,014 | 40.51 | 10.13 |

Esto implica la construcción de las tres vías que está consideradas en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2005-2025, que son la avenida, de 6 carriles la y avenida del Empresario de 10 carriles, además de otras interconexiones locales. y la conexión con la carretera al aeropuerto.

Este análisis de movilidad tiene validez exclusiva para efectos del Programa Parcial del Distrito Norte - Oriente. No exime a los particulares de la elaboración de una Manifestación de Impacto Urbano Regional específica en caso de que su proyecto de construcción o inmobiliario se encuentre dentro de los supuestos que señala la ley de desarrollo urbano en su capítulo sexto.

IX.4 DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO DEL DISTRITO NORTE ORIENTE

A partir del diagnóstico general del municipio de Guadalupe, es posible extraer algunos elementos particulares al Distrito Norte – Oriente, que constituyen sus valores estratégicos. En ellos reconocemos fortalezas, pero también debilidades y amenazas, de donde se desprenden una serie de oportunidades que debemos impulsar a través de este programa parcial.

IX.4.1 FORTALEZAS

- **Conectividad Metropolitana:** El Distrito Norte oriente cuenta con buena conectividad metropolitana. En el sentido oriente poniente, cuenta con la avenida Ruiz Cortines, al norte, la avenida Miguel de la Madrid (Prolongación de Constitución), y próximamente con la ampliación de la avenida Morones Prieto hacia el Oriente. Asimismo, al sur se encuentra la prolongación de la avenida Juárez, o carretera libre Monterrey Cadereyta; y existen las condiciones adecuadas para establecer por lo menos tres líneas más de comunicación oriente poniente.
- **Acceso a la ECOVÍA:** si bien actualmente no tiene aún acceso a la línea de ECOVÍA (BRT), su prolongación es factible tanto a través de la avenida Ruiz Cortines, como de las laterales del ferrocarril Monterrey – Tampico.

- **Posicionamiento Metropolitano:** Una de las modificaciones estratégicas más trascendentes que se han presentado en la zona se refieren a la nueva situación relativa de la zona con respecto al resto del área metropolitana. Esto proviene del crecimiento industrial sin precedentes que está teniendo el municipio de Pesquería con la instalación de diversas empresas industriales como la acerera TERNIUM y la automotriz KIA, lo cual genera una importante demanda de comercio, servicios y vivienda de nivel Medio y Medio Alto, para ingenieros y ejecutivos de esas empresas. El Distrito Norte – Oriente se encuentra posicionado de manera óptima para brindar esos servicios, generando áreas desarrolladas en base a Planes maestros integrales.
- **Reservas:** Como ya se indicó, el Distrito posee las últimas reservas territoriales importantes del municipio de Guadalupe, con 1,057.91 hectáreas, con la ventaja adicional que se trata de predios de grandes dimensiones, entre 75 y 200 hectáreas, lo que permite llevar a cabo una planeación integral, que ofrezca cualidades urbanísticas superiores y por lo tanto resulte atractiva para niveles socioeconómicos más altos que los que tradicionalmente se han establecido en el municipio.
- **Atractivos Ambientales:** Al sur del Distrito se cuenta con el valioso aporte ambiental del Río La Silla, el cual lo atraviesa en una extensión de 8.3 kilómetros. Esta característica, si bien no ha sido aprovechada en todo su potencial, ofrece un área de oportunidad importante para desarrollos recreativos, y de vivienda de alta densidad; debido a la belleza paisajística sin igual en el Área Metropolitana de Monterrey.

IX.4.2 DEBILIDADES

- **Usos de suelo actuales:** Conforme al Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2005-2025, el 49% de la reserva territorial existente para urbanizar en este distrito tiene uso de vivienda unifamiliar, con densidad de 50 viviendas / hectárea. El 11% de la reserva tiene uso de suelo industrial y el 8% tiene uso de suelo mixto. El resto estando repartido entre corredores urbanos y zonas de conservación. Esto significa que las

reservas existentes tienen una vocación fundamentalmente dirigida a la vivienda de interés social.

Sin embargo, las tendencias inmobiliarias en la zona, así como las políticas públicas que promueve el gobierno federal, están orientadas hacia una mayor mezcla socio económica, que implica incorporar vivienda Media y Media Económica, además de una mayor intensidad de uso de suelo, con densidades adecuadas para la vivienda multifamiliar.

Cuadro 29. Usos de suelo actuales en el Distrito Norte Oriente.

| DISTRITO NORTE ORIENTE | | |
|---------------------------------------|------------------|-------------|
| USO PLAN VIGENTE | ÁREA (HA) | % |
| Popular (H3) | 1,248.08 | 42% |
| Progresivo (H4) | 197.64 | 7% |
| Habitacional Mixto | 246.15 | 8% |
| Comercio y Servicios | 126.96 | 4% |
| Equipamiento | 34.79 | 1% |
| Industria | 332.46 | 11% |
| Cementerio | 12.37 | 0% |
| Parque Urbano | 52.11 | 2% |
| Hidrología: Ríos, arroyos y afluentes | 191.61 | 6% |
| Corredor Urbano de Barrio (CUB) | 45.32 | 2% |
| Corredor Urbano Moderado (CUM) | 55.56 | 2% |
| Corredor Urbano Intenso (CUI) | 205.49 | 7% |
| Corredor Urbano Industrial (CI) | 117.20 | 4% |
| Corredor Urbano Bulevar Aeropuerto 1 | 11.63 | 0% |
| Corredor Urbano Bulevar Aeropuerto 2 | 115.11 | 4% |
| TOTAL | 2,992.50 | 100% |
| ÁREA DISTRITO | 3,692.36 | 123% |

Fuente: Elaboración propia en base a plan de desarrollo urbano 2005.

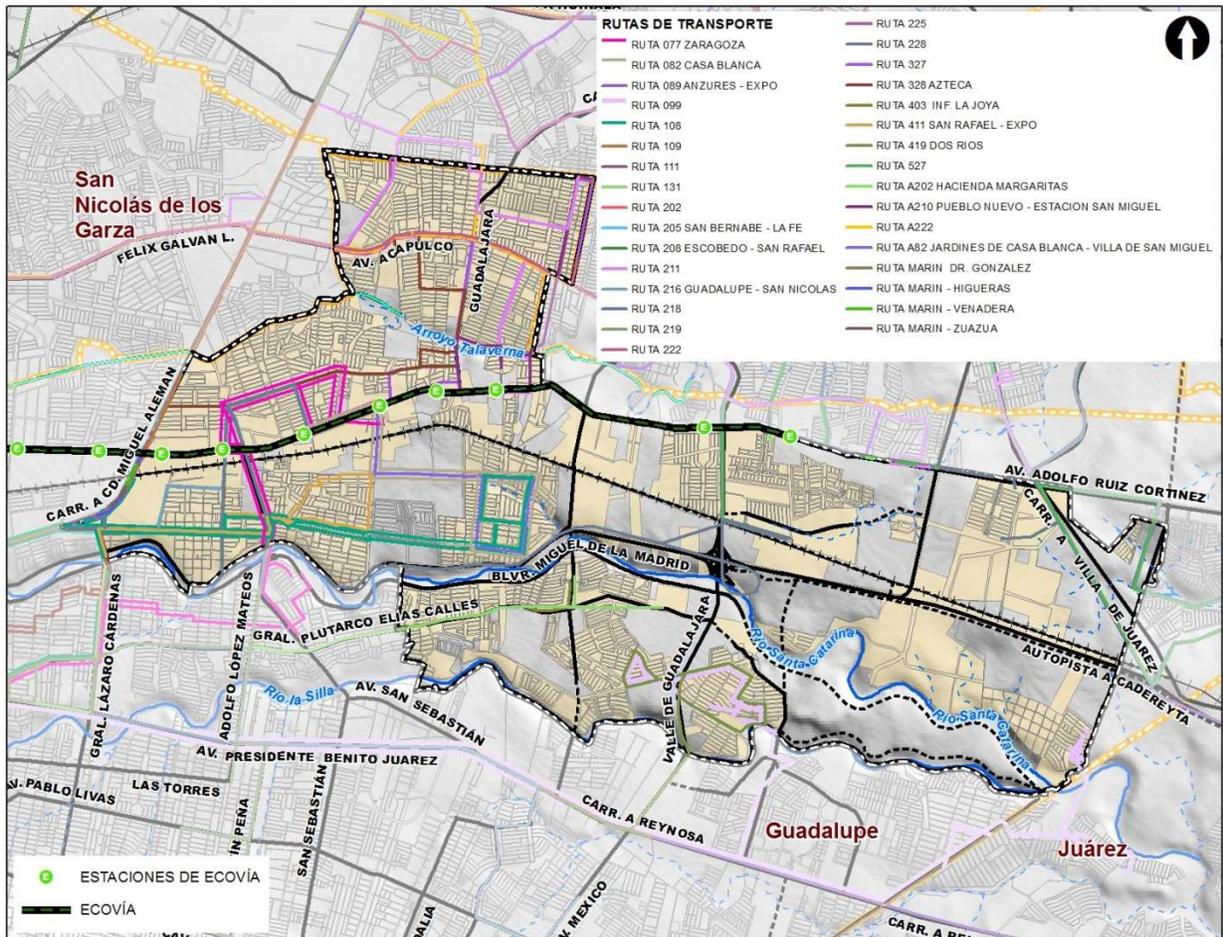
- **Infraestructura vial y de movilidad incompleta.** A pesar de sus evidentes ventajas localizaciones, se manifiesta en el distrito importantes deficiencias en materia de infraestructura de movilidad, debido a que varias vías metropolitanas

que lo atraviesan no están interconectadas por falta de puentes vehiculares sobre los ríos Santa Catarina y La Silla.

- **Falta de equipamiento público y privado, educativo, recreativo, deportivo y de salud:** Otra debilidad del distrito se manifiesta en la escasez de equipamiento en general. Si consideramos que actualmente hay ya una población de 185,000 habitantes, y que esta se puede incrementar al doble, se requeriría por lo menos un campus universitario, además de dos o tres centros comerciales regionales, un hospital, clínicas comunitarias, áreas de recreación, y otros tantos equipamientos de las cuales adolece la zona. Estos serán necesarios para lograr el objetivo de posicionar el distrito en un nivel socio económico superior al que prevalece en la actualidad.
- **Falta de rutas de transporte.** Otra carencia a considerar tiene que ver con la estructura del transporte público. Dada la relación que seguramente se intensificará entre el distrito y los municipios de oriente del área metropolitana como son Pesquería y Apodaca, resulta necesario resolver la comunicación por medio de transporte público y transporte colectivo privado, con la finalidad de proveer a los habitantes una vida de mejor calidad, sin tener que enfrentar los congestionamientos viales que son comunes en otras zonas de la ciudad. Para ello se podrán aprovechar las rutas ya existentes, y en particular las márgenes del ferrocarril Monterrey – Tampico, que permitirán conectar con el municipio de Monterrey, y con la ECOVÍA de manera fácil y segura.

Si bien el distrito es atravesado por al menos 32 rutas de transporte público, la vinculación de esta zona rica en empleos, es deficiente, tanto con la zona sur del propio municipio de Guadalupe, como con los vecinos municipios de Apodaca y pesquería, que en la actualidad están creciendo rápidamente en materia industrial y de servicios.

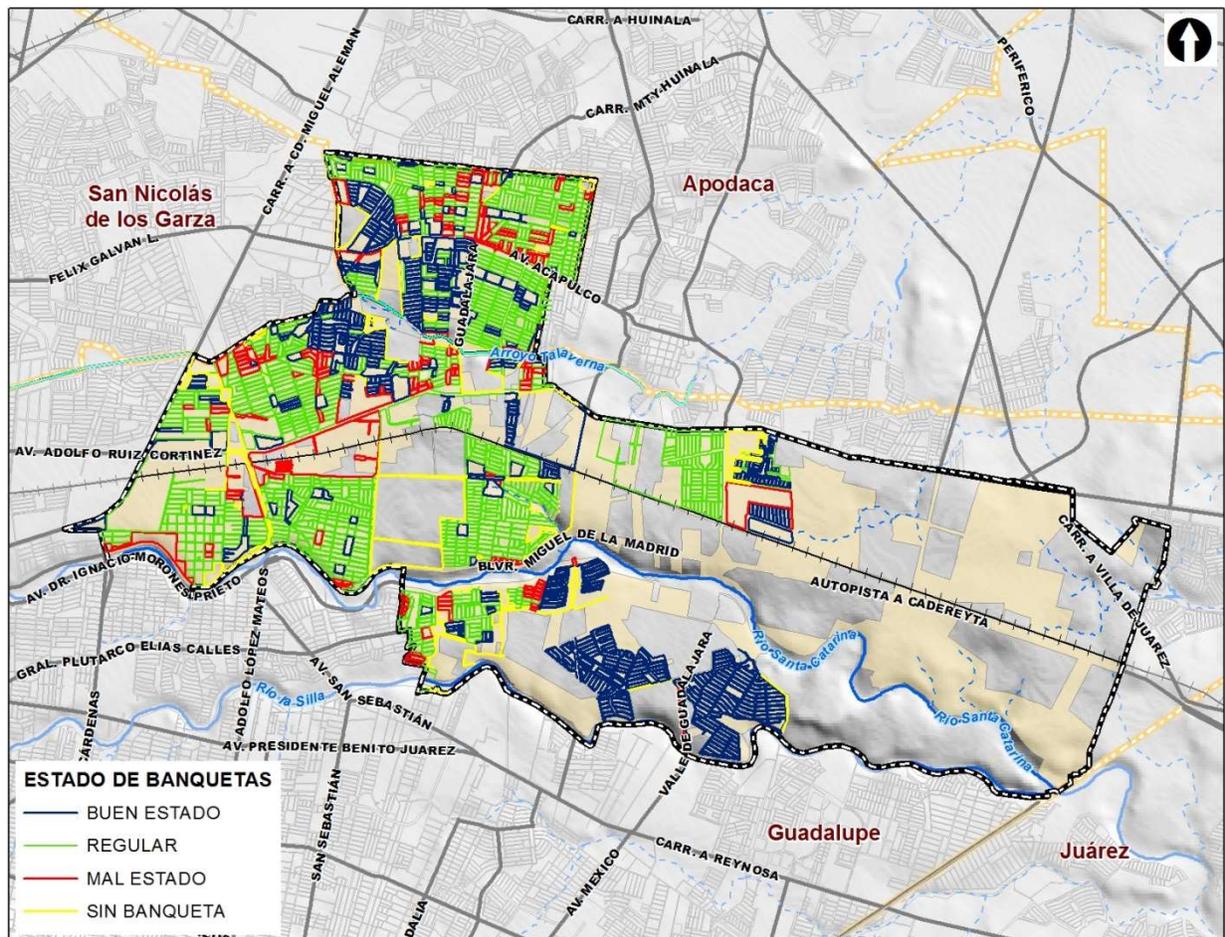
Imagen 54. Mapa de Rutas de transporte que atraviesan el Distrito Norte Oriente.



Fuente: Elaboración propia en base a Información del Gobierno del Estado de Nuevo León.

- **Mala calidad del Espacio Público.** Conforme al levantamiento del estado que guarda el Espacio Público en el Distrito, existen amplias zonas con deficiencias crónicas, por la falta de banquetas o el mal estado de las mismas. Solo las zonas de urbanización reciente, manifiestan banquetas en un estado aceptable, aunque sin aplicarse las normas de accesibilidad universal.

Imagen 55. Mapa de Estado de las banquetas en el Distrito Norte Oriente.



Fuente: Elaboración propia en base a levantamiento de campo y cartográfico.

IX.4.3 AMENAZAS

- **Zonas de inundación en las márgenes de los ríos Santa Catarina y la Silla.** La belleza escénica que proveen los ríos que atraviesan el distrito conllevan un elemento de riesgo asociado a inundación o encharcamiento por parte de los mismos cauces. De no atenderse adecuadamente, esto puede representar una amenaza considerable para la subsistencia del distrito y la vida de sus habitantes.

- **Desaprovechar la oportunidad:** Una amenaza virtual consiste en que los propietarios de la zona no estén dispuestos a aprovechar la oportunidad y no aprovechen las ventajas potenciales para realizar un proyecto urbano de calidad superior, como de hecho es factible lograr.

IX.4.4 OPORTUNIDADES

- **Impulsar una comunidad más integrada y con mejor calidad de vida.** Para ello, se establecerían esquemas de desarrollo de equipamientos a proximidad a la vivienda, y espacios públicos más atractivos y caminables, para facilitar el encuentro entre ciudadanos, la convivencia y la vida sana.
- **Mejoramiento del Espacio Público.** La vivencia de una ciudad se percibe a través de su espacio público, por eso es una gran oportunidad para Guadalupe propiciar el establecimiento de un espacio público de mayor calidad, que favorezca la peatonalización estableciendo normas de remetimiento a la construcción nueva en zonas de alta densidad, acabados de banquetas estéticos, arborización, zonas de convivencia, parques de bolsillo, interconexión entre los parques y zonas deportivas, entre otros. Con ello se logrará transformar la imagen urbana, atraer inversión, mejorar la calidad de vida, promover la convivencia y facilitar la renovación demográfica
- **Fomentar la vivienda Media y Media Residencial.** Por su localización en el entorno metropolitano, con acceso directo a varias zonas en desarrollo económico, como son el municipio de Apodaca, y de Pesquería, además de su conectividad con el centro metropolitano, y la creciente presencia de equipamientos educativos y de salud a una distancia relativamente cercana, esta zona tiene características para ofrecer una buena calidad de vida a las familias, siempre que se mejoren los equipamientos locales y la movilidad. Por otra parte, las tendencias observadas a nivel metropolitano en cuanto a la construcción de vivienda Media y media

residencial en los municipios vecinos de San Nicolás y Apodaca, justo en los límites con el Distrito Norte – Oriente, nos lleva a pensar que esta zona bien podría dirigirse hacia un mercado habitacional de mayor valor que el registrado en décadas anteriores, es decir vivienda Media Económica, Media y Media Residencial. Esto ayudaría al municipio a balancear socioeconómicamente su demografía, incrementar la recaudación catastral y permitir a los hijos de familias residentes al norte del municipio a que ubique su vivienda cerca de sus familiares cercanos, y de su empleo.

- **Incrementar la densidad en las zonas estratégicas, condicionadas a la realización de obras de infraestructura necesarias.** En el distrito existen varios predios de características adecuadas para establecer proyectos de densidad media alta y alta densidad, con usos mixtos, y equipamientos privados necesarios en la zona. Sin embargo, actualmente se encuentran aislados o semi aislados del resto de la ciudad debido a la falta de obras de infraestructura primaria, en particular puentes sobre los ríos santa Catarina y la Silla. Dichas obras se encuentran previstas en los planes de desarrollo urbano, pero no se pueden realizar debido a la falta de recursos públicos para ello. Sin embargo, existe la oportunidad de ofrecer una mayor densidad a los propietarios de esos predios, condicionada a la ejecución de las obras de infraestructura mencionada en los planes, con lo que sus propiedades ganarían en potencialidad al tiempo que la ciudad resolvería problemas añejos de conectividad norte – sur.
- **Aprovechamiento de los atractivos visuales y recreativos de los márgenes del Río la Silla.** Las márgenes del río La Silla y del Río santa Catarina al oriente, ofrecen paisajes que se pueden considerar entre los más bellos de la ciudad de Monterrey, los cuales han estado desaprovechados. Para ello, además de la regeneración del río La Silla, y de las márgenes el Río Santa Catarina, así como de la conservación de sus árboles, es necesario mejorar la vinculación del río con

las calles de la ciudad, estableciendo accesos y en algunos casos fomentando la construcción de mayor densidad.

- **Sistema de movilidad alternativa.** Para ofrecer alternativas de movilidad en transporte público y colectivo, que faciliten alternativas a los ciudadanos, y permitan mitigar los congestionamientos viales, es importante propiciar una mejor accesibilidad a las vías de transporte público masivo, como lo es la ECOVÍA, y planear algunas otras, para que a futuro puedan ser implementadas por la autoridad del transporte. Entre ellas puede plantearse vías con carriles preferentes para el transporte público a través de las laterales del ferrocarril Monterrey – Tampico, la avenida del Empresario, la avenida Valle de Guadalupe (Israel Cavazos), las laterales de la vía rápida al Aeropuerto (sobre la lateral) y la prolongación de la avenida Guadalajara, hasta Ruíz Cortines. Asimismo, prever circuitos de movilidad alternativa de corta distancia, para utilizar mediante el uso de la bicicleta. Estas vías pueden establecerse como un sistema interconectándose con el Parque Río la Silla, el Río Santa Catarina, y la ECOVÍA, para constituir la primera zona apropiada para la movilidad sustentable en la ciudad.

IX.5 OBJETIVOS PARA EL DISTRITO NORTE ORIENTE

IX.5.1 OBJETIVO GENERAL:

Lograr el aprovechamiento óptimo de las últimas reservas de grandes dimensiones en el municipio de Guadalupe, con un proyecto comunitario planeado, de densidad media alta y alta, e integrados a un sistema de movilidad completo, financiado por el propio desarrollo urbano.

IX.5.2 OBJETIVOS PARTICULARES

- Lograr la constitución de una comunidad bien integrada, participativa y solidaria, que se sume a la identidad colectiva de todo el municipio de Guadalupe.

- Lograr la participación financiera de los propietarios de reservas territoriales para la construcción de las obras de infraestructura viales y de movilidad que requiere el desarrollo ordenado de la zona.
- Lograr la conservación y mejoramiento de flora y fauna de los cauces pluviales naturales que atraviesan el distrito, así como un mayor aprovechamiento paisajístico y social.
- Lograr la densificación de usos de suelo y el uso mixto en las avenidas principales y en las zonas estratégicas.
- Lograr que el espacio público ofrezca condiciones adecuadas para la convivencia social en las zonas de mediana y alta densidad.
- Incrementar la movilidad sustentable y disminuir el uso del automóvil
- Conservar el carácter residencial unifamiliar de las Colonias Residenciales existentes.
- Promover el desarrollo económico equilibrado y el empleo en el Distrito

IX.6 ESTRATEGIAS PARA EL DISTRITO NORTE ORIENTE

La estrategia general es vincular la comunidad que viva en el Distrito Norte – Oriente con la zona centro y sur del municipio, mediante sistemas de movilidad completos, que incluyan vialidades, transporte público prioritario y vías para movilidad alternativa, además de espacios peatonales.

IX.6.1 ESTRATEGIA AMBIENTAL

La estrategia ambiental persigue fortalecer los atributos existentes en el distrito, particularmente en relación a los dos cauces de agua que los atraviesa, a saber, el Río Santa Catarina y el Río la Silla, y su vinculación mediante corredores verdes peatonalizados.

IX.6.1.1 Río la Silla

El Río la Silla es el último río vivo que prevalece en el Área Metropolitana de Monterrey y ciertamente uno de los espacios naturales más bellos de la ciudad.

Por lo tanto, se considera necesario proponer ante el Estado, que se decrete como Área Natural Protegida Estatal, similar a como está el Río Santa Catarina.

Si bien en varios de sus tramos se encuentra degradado y con árboles visiblemente estresados, en esta parte baja de la cuenca, antes de su unión con el Río Santa Catarina, aún se mantiene en un estado relativamente saludable.

Es muy importante establecer programas específicos que eviten que los problemas observados aguas arriba se repliquen en esta otra zona, por ello la estrategia propuesta para este espacio consiste en los siguientes elementos:

- Delimitación de planicies de inundación.
- Conservación y mejoramiento de la masa vegetal natural autóctona
- Saneamiento del cauce
- Protección de fauna
- Establecimiento de un Plan Maestro de aprovechamiento sustentable
- Fortalecimiento del uso comunitario sustentable
- Vinculación con la zona urbana colindante y con el sistema de movilidad alternativa del distrito.
- Densificación de áreas estratégicas colindantes.
- Extensión del paseo peatonal hasta su cruce con el Río Santa Catarina.

IX.6.1.2 Río Santa Catarina

En esta parte de la cuenca el río Santa Catarina aún no ha sufrido ninguna modificación o intento de canalización, y sus secciones variables entre 120 y 180 metros de ancho permiten el flujo natural del agua, aún en los casos de fenómenos hidrometeorológicos extraordinarios. Gracias a ello, su amplio cauce aún presenta flora y fauna regional,

destacándose algunos bellos Sabinos. Asimismo, las planicies de inundación permanecen casi intactas.

Es muy importante establecer programas específicos que eviten que los problemas observados aguas arriba se repliquen en esta otra zona, por ello la estrategia propuesta para este espacio consiste en los siguientes elementos:

- Delimitación de las planicies de inundación.
- Conservación y mejoramiento de la masa vegetal natural autóctona
- Limpieza de escombros y saneamiento.
- Establecimiento de un Plan Maestro de aprovechamiento sustentable

IX.6.2 ESTRATEGIA DE USO DE SUELO

La estrategia de suelo propuesto está dirigida a ofrecer incentivos a los inversionistas inmobiliarios, para que el distrito logre completar su infraestructura de movilidad, con base en aportaciones particulares, a cambio de mayores ventajas en términos de uso de suelo y densidad. Para ello se establecen 3 polígonos de actuación, en donde se contempla la distribución de las cargas en materia de infraestructura de movilidad en función de los beneficios que se habrán de obtener.

Cuadro 30. Polígonos de Actuación, superficie total y disponible.

| POLIGONO DE ACTUACION | SUPERFICIE TOTAL (Ha) | SUPERFICIE DISPONIBLE (Ha) | % DISPONIBLE | % DEL TOTAL DISPONIBLE |
|------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------------------|
| 1 | 1,365.76 | 154.10 | 11% | 17% |
| 2 | 1,125.28 | 249.95 | 22% | 28% |
| 3 | 1,201.15 | 488.23 | 41% | 55% |
| TOTALES | 3,692.18 | 892.28 | 24% | 100% |

* Estos polígonos son área urbanizables netas, a los que se han restado las áreas ocupadas por las vías de comunicación.

Fuente: Elaboración propia.

El polígono de actuación en comento consiste en 1,365.76 hectáreas, de las cuales 154.10 Has. están sin urbanizar. Estas tienen actualmente usos de suelo de vivienda unifamiliar con densidad de 60 viviendas por hectárea neta.

Actualmente esta zona se encuentra desconectada del resto del municipio, por lo que se considera estratégico la construcción de un puente que la vincule a la zona sur de Guadalupe.

IX.6.2.2 Polígono de actuación para la prolongación de la avenida del Empresario, cruzando por un puente el río Santa Catarina, continuando hacia al sur por derechos de vía existentes, y atravesar el Río la Silla con otro puente, hasta conectar con la avenida Juárez o carretera a Reynosa; y prolongación de las laterales de la vía Monterrey - Tampico, habilitadas como vía de Transporte público prioritario y movilidad alternativa.

El polígono de actuación en comento consiste en 1,125.28 hectáreas, de las cuales 249.95 ha están sin urbanizar. Estas tienen actualmente uso de suelo unifamiliar con densidad de 60 viviendas por hectárea.

Este polígono tiene una gran importancia, no solo para la vinculación comunitaria dentro de Guadalupe sino para su conectividad con el resto del área metropolitana, debido a que la avenida del empresario comunicará a Guadalupe con todo el norte del área metropolitana, incluyendo a los municipios de San Nicolás de los Garza, Apodaca y Escobedo. Asimismo, facilitara a los guadalupenses su desplazamiento hacia los lugares de trabajo localizados en estos municipios, mediante un transporte público directo y en carriles exclusivos.

IX.6.2.3 Polígono de actuación para la interconexión de la avenida al aeropuerto, con el parque industrial ubicado al sur de la carretera de cuota a Cadereyta, mediante un puente elevado, y su prolongación hacia el sur cruzando el río Santa Catarina con un puente, continuando hacia el sur, atravesar el río La Silla con otro puente hasta interconectar con la avenida Benito Juárez o Carretera libre a Reynosa; y prolongación de las laterales de la vía Monterrey - Tampico, habilitadas como vía de Transporte público prioritario y movilidad alternativa.

El polígono de actuación en comento consiste en 1,201.15 hectáreas, de las cuales 488.23 ha están sin urbanizar. Estas tienen actualmente uso de suelo de vivienda unifamiliar y algunas zonas son industriales.

Este polígono es de gran importancia metropolitana pues permitirá la vinculación de Guadalupe con la zona industrial del Norte Oriente metropolitano, tanto de San Nicolás de los Garza, como de Apodaca y pesquería; además del aeropuerto internacional mariano Escobedo.

Conforme al programa metropolitano vigente, se trata de una vialidad de 60 metros de sección, lo que permite contar con vías para autos y carriles exclusivos de transporte público, además de laterales de tráfico calmado.

IX.6.3 MATRIZ DE DENSIDADES Y POTENCIALIDADES

La matriz de densidades y potencialidades urbanísticas a continuación aplica para el Distrito Norte - Oriente. En los casos de edificios con uso de suelo distinto al multifamiliar o mixto, solamente aplicará solamente el Coeficiente de Uso del Suelo (CUS).

| MATRIZ DE DENSIDAD Y POTENCIALIDAD URBANÍSTICA PROGRAMA PARCIAL | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------|-----|-----|-----|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|------|-----|------|-----------------|--------------|
| SIMBOLOGÍA | TIPO DE DENSIDAD | VIVIENDAS POR HECTÁREA EN ÁREA UNIFAMILIAR | LOTE UNIFAMILIAR MÍNIMO (M2) | COS | CUS | CAS | VIVIENDAS POR HECTÁREA EN ÁREA MULTIFAMILIAR | % DE ÁREA MULTIFAMILIAR | LOTE MULTIFAMILIAR MÍNIMO (M2) | COS | CUS | CAS | NIVELES MÁXIMOS | USO MIXTO |
| H1 | DENSIDAD MUY BAJA | HASTA 2 VV/HA | 3,000 | 30% | 1.5 | 70% | NO PERMITIDO | NO PERMITIDO | NO PERMITIDO | N/A | N/A | N/A | N/A | NO PERMITIDO |
| H2 | DENSIDAD BAJA | HASTA 15 VV/HA | 400 | 60% | 1.5 | 40% | NO PERMITIDO | NO PERMITIDO | NO PERMITIDO | N/A | N/A | N/A | N/A | NO PERMITIDO |
| H3 | DENSIDAD MEDIA | HASTA 30 VV/HA | 200 | 70% | 1.5 | 30% | NO PERMITIDO | NO PERMITIDO | NO PERMITIDO | N/A | N/A | N/A | N/A | NO PERMITIDO |
| H4 | DENSIDAD MEDIA ALTA | HASTA 45 VV/HA | 120 | 85% | 2 | 15% | HASTA 90 VV/HA | HASTA 50% | 400 | 0.85 | 2 | 0.15 | 3 | PERMITIDO |
| H5 | DENSIDAD ALTA | HASTA 60 VV/HA | 98 | 85% | 2 | 15% | HASTA 90 VV/HA | HASTA 50% | 120 | 0.85 | 2 | 0.15 | 3 | PERMITIDO |
| C | COMERCIO Y SERVICIOS | HASTA 60 VV/HA | 98 | 85% | 2 | 15% | HASTA 90 VV/HA | HASTA 100% | 120 | 0.85 | 2 | 0.15 | 3 | PERMITIDO |
| M | ZONA DE USO MIXTO CONSOLIDADA | HASTA 60 VV/HA | 98 | 85% | 2 | 15% | HASTA 90 VV/HA | HASTA 100% | 120 | 0.85 | 2.5 | 0.15 | 3 | PERMITIDO |
| CU1 | CORREDOR CALLES SEMI PEATONALES | HASTA 60 VV/HA | 98 | 85% | 2 | 15% | HASTA 120 VV/HA | HASTA 100% | 120 | 0.85 | 2.8 | 0.15 | 4 | PERMITIDO |
| CU2 | CORREDOR URBANO DE BARRIO | HASTA 60 VV/HA | 98 | 85% | 2 | 15% | HASTA 120 VV/HA | HASTA 100% | 120 | 0.85 | 2.8 | 0.15 | 4 | PERMITIDO |
| CU3 | CORREDOR URBANO MODERADO | HASTA 60 VV/HA | 98 | 85% | 2 | 15% | HASTA 120 VV/HA | HASTA 100% | 120 | 0.85 | 2.8 | 0.15 | 4 | PERMITIDO |
| CU4 | CORREDOR ZONAS ESCÉNICAS | HASTA 60 VV/HA | 98 | 85% | 2 | 15% | HASTA 150 VV/HA o la máxima que marque la Ley de Desarrollo Urbano del Estado. | HASTA 100% | 400 | 0.85 | 3 | 0.15 | 6 | PERMITIDO |
| CU5 | CORREDOR CALLES COMPLETAS | HASTA 60 VV/HA | 98 | 85% | 2 | 15% | HASTA 150 VV/HA o la máxima que marque la Ley de Desarrollo Urbano del Estado. | HASTA 100% | 600 | 0.85 | 3.5 | 0.15 | 8 | PERMITIDO |
| CU6 | CORREDORES PRINCIPALES | NO PERMITIDO | NO PERMITIDO | N/A | N/A | N/A | HASTA 150 VV/HA o la máxima que marque la Ley de Desarrollo Urbano del Estado. | HASTA 100% | 800 | 0.85 | 3.8 | 0.15 | 10 | PERMITIDO |
| CU7 | CORREDORES DE TRANSPORTE | NO PERMITIDO | NO PERMITIDO | N/A | N/A | N/A | HASTA 150 VV/HA o la máxima que marque la Ley de Desarrollo Urbano del Estado. | HASTA 100% | 1000 | 0.85 | 4.5 | 0.15 | 15 | PERMITIDO |
| I | INDUSTRIAL | NO PERMITIDO | NO PERMITIDO | N/A | N/A | N/A | HASTA 150 VV/HA o la máxima que marque la Ley de Desarrollo Urbano del Estado. | HASTA 100% | 800 | 0.85 | 1 | 0.15 | POR DEFINIR | PERMITIDO |

NOTA: Para todas las zonas la contabilización del CUS, será en los siguientes términos: Las edificaciones subterráneas de cualquier uso no computan para efectos del CUS y se consideran subterráneas cuando, por lo menos está bajo tierra, la mitad del nivel más cercano a la superficie; En los predios descendentes con relación al frente principal, las edificaciones ubicadas abajo del nivel de la calle sin ser subterráneas, que no sean estacionamientos, computan el 50%-cincuenta por ciento para efectos del CUS; Los caiones de estacionamiento con sus circulaciones, donde se ubiquen no computan para efectos del CUS.

Las zonas con densidad y potencialidad condicionada a aportaciones económicas para la infraestructura maestra de movilidad, se manejarán al interior de Polígonos de Actuación. Para establecer el monto y administración de las aportaciones económicas se seguirá el siguiente procedimiento:

- El programa definirá en la estrategia de Movilidad Sustentable, las obras viales metropolitanas requeridas para mitigar el impacto del crecimiento de vivienda, comercio o servicios en el polígono de actuación.
- Los propietarios del suelo deberán efectuar las aportaciones económicas necesarias para la ejecución de las obras, al fideicomiso de movilidad metropolitana que se creará exclusivo para este fin.
- Los propietarios podrán optar por aceptar los beneficios de una mayor densidad y potencialidad urbanística.
- Quienes rechacen los beneficios de las densidades y potencialidades condicionadas aportarán únicamente el 35% del monto requerido por metro cuadrado en la contribución por mejoras por las obras por cooperación, conforme a los análisis de impacto vial.
- Quienes acepten los beneficios de las densidades y potencialidades condicionadas aportarán el 100% del monto requerido por metro cuadrado en la contribución por mejoras por las obras maestras de movilidad.

IX.6.4 ESTRATEGIA DE MOVILIDAD SUSTENTABLE

Los polígonos de actuación mencionados en la estrategia de uso del suelo representan una importante superficie, susceptible de generar miles de viviendas. Por ese motivo, la autorización del desarrollo urbano, en la modalidad de densidades condicionadas, debe aportar los recursos necesarios para mitigar el impacto vial provocado por el incremento en la carga vehicular.

En la actualidad, conforme al Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2005-2025, donde se permite una densidad de 60 viviendas por hectárea, podemos considerar que se podría incrementar en 44,209 viviendas nuevas. Con un promedio de 1.73 autos por vivienda,

que corresponde al promedio del área metropolitana de Monterrey, conforme al anuario 2015 del INEGI, entonces tendríamos un incremento potencial de 76,481 automóviles.

Cuadro 31. Crecimiento potencial de la vivienda y los automóviles en el Distrito Norte - Oriente, conforme al Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2005-2025.

| USO EN EL PLAN ACTUAL | | DENSIDAD VIVIENDAS | |
|---------------------------------------|---------------|--------------------|---------------|
| USO | ÁREA (HA) | VIV/HA. | TOTALES |
| HABITACIONAL POPULAR (H3) | 338.55 | 60 | 20,313 |
| HABITACIONAL MIXTO | 125.81 | 60 | 7,549 |
| COMERCIO Y SERVICIOS | 66.28 | | |
| CORREDOR URBANO DE BARRIO (CUB) | 10.85 | 60 | 651 |
| CORREDOR URBANO MODERADO (CUM) | 15.21 | 60 | 913 |
| CORREDOR URBANO INTENSO (CUI) | 111.86 | 60 | 6,712 |
| CORREDOR URBANO INDUSTRIAL (CI) | 42.41 | 60 | 2,544 |
| CORREDOR URBANO BOULEVAR AEROPUERTO 1 | 6.50 | 60 | 390 |
| CORREDOR URBANO BOULEVAR AEROPUERTO 2 | 85.62 | 60 | 5,137 |
| INDUSTRIAL | 87.33 | | |
| HIDROLOGÍA: RÍOS, ARROYOS Y AFLUENTES | 1.86 | | |
| TOTAL | 892.28 | | 44,209 |

Fuente: Elaboración propia.

Ahora bien, la estrategia de este nuevo programa parcial para el distrito ofrece dos escenarios posibles. Uno de baja densidad, que supone mantener el esquema de crecimiento en base a vivienda unifamiliar, sin integración de equipamiento; y uno de alta densidad, que propone una mayor intensidad constructiva, con espacios abiertos públicos de grandes dimensiones, usos mixtos estratégicamente localizados y prioridad a la movilidad sustentable en transporte público y vías de movilidad alternativa.

En el primer escenario, de baja densidad, el número de viviendas nuevas esperado es similar al del Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2005-2025, con 40,152 viviendas nuevas adicionales. Ligera disminución debido a que en ciertas zonas se bajó la densidad unifamiliar con la finalidad de favorecer la vivienda Media y Media Residencial.

Cuadro 32. Crecimiento potencial de la vivienda y los automóviles en el Distrito Norte - Oriente, conforme al Programa Parcial de desarrollo urbano 2017-2037, ESCENARIO DE BAJA DENSIDAD.

| USO PROPUESTO MODALIDAD BAJA DENSIDAD | DENSIDAD | VIVIENDAS |
|----------------------------------------------|------------------|------------------------|
| USO | ÁREA (HA) | VIV/HA. TOTALES |
| DENSIDAD MEDIA ALTA (H4) | 414.17 | 45 18,638 |
| USO MIXTO CONSOLIDADO (H6) | 125.61 | 60 7,536 |
| COMERCIO Y SERVICIOS | 23.03 | |
| CORREDOR URBANO DE BARRIO (CUB) | 16.35 | 60 981 |
| CORREDOR URBANO MODERADO (CUM) | 45.02 | 60 2,701 |
| CORREDOR PRINCIPAL (H10) | 106.11 | 60 6,367 |
| CORREDOR DE TRANSPORTE (H11) | 65.50 | 60 3,930 |
| INDUSTRIA | 77.71 | - |
| CONSERVACIÓN DE CAUCE | 18.79 | - |
| TOTAL | 892.28 | 40,152 |

Fuente: Elaboración propia.

En el segundo escenario, de alta densidad, si bien la orientación socio económica sigue siendo hacia la vivienda Media y Media Residencial, al favorecer una mayor proporción de equipamientos públicos y privados, se propone una mayor densidad, del orden de 150 viviendas por hectárea, y con ello se alcanza un total de 115,210 viviendas nuevas totales a futuro. En un horizonte de 20 años, esto da un promedio de 5,760 unidades anuales.

Ciertamente, en este nuevo escenario el impacto vial será mayor, pero al mismo tiempo permitirá contar con un sistema de transporte público más eficiente, mejor integración de usos de suelo mixtos y por lo tanto una estructura de viajes que favorezca los desplazamientos cortos, tanto en automóviles, como en transporte alternativo o peatonal.

Cuadro 33. Crecimiento potencial de la vivienda y los automóviles en el Distrito Norte - Oriente, conforme al Programa parcial de desarrollo urbano 2017-2037, ESCENARIO DE ALTA DENSIDAD.

| USO PROPUESTO MODALIDAD ALTA DENSIDAD | DENSIDAD | VIVIENDAS |
|----------------------------------------------|------------------|------------------------|
| USO | ÁREA (HA) | VIV/HA. TOTALES |
| VALOR ESCÉNICO (H8) | 56.36 | 150 8,455 |
| CORREDOR URBANO DE BARRIO (CUB) | 23.18 | 150 3,477 |
| CORREDOR URBANO MODERADO (CUM) | 51.51 | 150 7,727 |
| CORREDOR PRINCIPAL (H10) | 268.76 | 150 40,314 |
| CORREDOR DE TRANSPORTE (H11) | 368.24 | 150 55,237 |
| INDUSTRIA | 77.71 | |
| CONSERVACIÓN DE CAUCE | 18.79 | |
| ÁREA VERDE | 27.72 | |
| TOTAL | 892.28 | 115,210 |

Fuente: Elaboración propia.

La relación proporcional entre el escenario de baja densidad y el escenario de alta densidad es aproximadamente de 35%.

IX.6.4.1 IMPACTO VIAL DE LA VIVIENDA NUEVA A FUTURO

Con base en los escenarios de vivienda antes mencionados, podemos proyectar las necesidades de mejora en el sistema de movilidad que serán necesarias para lograr el objetivo de contar con una ciudad, integrada, y con calidad de vida.

Para ello, hemos considerado que además el impacto vial provocado por los automóviles existentes, se deben considerar carriles para transporte público exclusivos, y ciclo vías, conforme a lo señalado por el Programa Nacional de Desarrollo urbano 2012-2018.

En el primer escenario, considerando que la zona se desarrolle de manera tradicional, con vivienda unifamiliar desarticulada del equipamiento, y de las zonas de empleo, tendríamos un total de 40,152 viviendas, que generarían un parque vehicular de 69,464 automóviles, considerando el promedio actual del área metropolitana de Monterrey, que es de 1.73 autos por vivienda. Esto generaría alrededor de 27,786 autos en hora pico, estimando que el 40% de los autos se moverían en la hora pico, para la cual requeriríamos 14 carriles metropolitanos de flujo continuo. Adicionalmente, habría que

considerar 6 carriles exclusivos para transporte público, 4 en el sentido norte - sur, sobre la avenida del Empresario y la carretera al aeropuerto, y dos en el sentido oriente poniente, sobre las márgenes de la vía del ferrocarril a Tampico. También siguiendo los lineamientos del Programa Nacional de Desarrollo Urbano, incorporamos carriles para ciclo vías de doble sentido en las principales arterias conectoras norte - sur y oriente poniente, aunque desde el punto de vista del espacio ocupado equivalente a un carril de transporte automotor.

Esto nos da un requerimiento de 23 carriles metropolitanos como mínimo, como podemos ver detalladamente en el cuadro a continuación.

Cuadro 34. Impacto vial en escenario de Baja Densidad.

ANÁLISIS DEL IMPACTO VIAL EN VIAS METROPOLITANAS ESCENARIO DE BAJA DENSIDAD

PROMEDIO DE AUTOS POR VIVIENDA, AMMTY

1.73 AUTOS POR VIVIENDA ACTUAL EN AMMTY

Fuente: INEGI (ANUARIO NUEVO LEÓN 2015)

IMPACTO VIAL EN HORA PICO (ESTIMADO)

40% DEL PARQUE VEHICULAR

AUTOS POR CARRIL DE VIALIDAD METROPOLITANA DE FLUJO CONTINUO

2,000 UNIDADES ESTIMADAS

| PROPUESTO MODALIDAD BAJA DENSIDAD | VIVIENDAS | NÚMERO DE | NÚMERO DE | CARRILES | CARRILES DE | CARRILES | CARRILES |
|-----------------------------------|---------------|---------------|----------------|-----------|-------------|-----------|-----------|
| USO | TOTALES | AUTOMÓVILES | AUTOMÓVILES EN | METROPOLI | TRANSPORTE | CICLOVÍAS | TOTALES |
| | | TOTALES | HORA PICO | TANOS | EXCLUSIVOS | DOBLES | |
| DENSIDAD MEDIA ALTA (H4) | 18,638 | 32,243 | 12,897 | 6.45 | 2 | 1 | 9 |
| USO MIXTO CONSOLIDADO (H6) | 7,536 | 13,038 | 5,215 | 2.61 | | | 3 |
| COMERCIO Y SERVICIOS | | - | - | - | | | - |
| CORREDOR URBANO DE BARRIO (CUB) | 981 | 1,698 | 679 | 0.34 | | | 0 |
| CORREDOR URBANO MODERADO (CUM) | 2,701 | 4,673 | 1,869 | 0.93 | | | 1 |
| CORREDOR PRINCIPAL (H10) | 6,367 | 11,014 | 4,406 | 2.20 | 2 | 1 | 5 |
| CORREDOR DE TRANSPORTE (H11) | 3,930 | 6,799 | 2,719 | 1.36 | 2 | 1 | 4 |
| INDUSTRIA | - | | | | | | |
| CONSERVACIÓN DE CAUCE | - | | | | | | |
| TOTAL | 40,152 | 69,464 | 27,786 | 14 | 6 | 3 | 23 |

Fuente: Elaboración Propia.

Para el segundo escenario, hemos realizado consideraciones pensando en una reducción del parque vehicular y del uso del auto en horas pico. Lo anterior debido a que este escenario contempla alta densidad y usos mixtos, lo que favorece los trayectos de

corta distancia, la incorporación de más zonas de empleo a la vivienda y un mayor uso del transporte público de mejor calidad.

Considerando que la zona se desarrolle en base a densidades de 150 viviendas por hectáreas y usos mixtos, tendríamos un total de 115,210 viviendas, que generarían un parque vehicular de 149,772 automóviles, es este caso se disminuyó la norma de autos por vivienda a 1.24, pues conforme a los estudios de movilidad elaborados por la American Planning Association, en los Estados Unidos, los desarrollos de usos mixtos, logran disminuir el parque vehicular en alrededor de 28%.

Asimismo, Esto generaría alrededor de 41,144 autos en hora pico, estimando que el 28.8% de los autos se moverían en la hora pico, debido a que los usos mixtos y mayor densidad favorecen el uso del transporte público de mejor calidad. Para ello requeriríamos 21 carriles metropolitanos de flujo continuo. Adicionalmente, habría que considerar 6 carriles exclusivos para transporte público, 4 en el sentido norte - sur, sobre la avenida del Empresario y la carretera al aeropuerto, y dos en el sentido oriente poniente, sobre las márgenes de la vía del ferrocarril a Tampico. También siguiendo los lineamientos del Programa Nacional de Desarrollo Urbano, incorporamos carriles para ciclo vías de doble sentido en las principales arterias conectoras norte - sur y oriente poniente, aunque desde el punto de vista del espacio ocupado equivalente a un carril de transporte automotor.

Esto nos da un requerimiento de 30 carriles metropolitanos como mínimo, como podemos ver detalladamente en el cuadro a continuación.

Cuadro 35. Impacto vial en escenario de Alta Densidad.

ANÁLISIS DEL IMPACTO VIAL EN VIAS METROPOLITANAS ESCENARIO DE ALTA DENSIDAD Y USO MIXTO

| | |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------|
| AUTOS POR VIVIENDA, ESTIMADO | 1.24 |
| IMPACTO VIAL EN HORA PICO (ESTIMADO) | 28.8% DEL PARQUE VEHICULAR |
| AUTOS POR CARRIL DE VIALIDAD METROPOLITANA DE FLUJO CONTINUO | 2,000 UNIDADES ESTIMADAS |

| PROPUESTO MODALIDAD ALTA DENS | VIVIENDAS | NÚMERO DE | NÚMERO DE | CARRILES | CARRILES DE | CARRILES | CARRILES |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------|-------------|-----------|-----------|
| USO | TOTALES | AUTOMÓVILES | AUTOMÓVILES EN | METROPOLI | TRANSPORTE | CICLOVÍAS | TOTALES |
| | | TOTALES | HORA PICO | TANOS | EXCLUSIVOS | DOBLES | |
| VALOR ESCÉNICO (H8) | 8,455 | 10,484 | 3,019 | 1.51 | 2 | 1 | 5 |
| CORREDOR URBANO DE BARRIO (CUB) | 3,477 | 4,312 | 1,242 | 0.62 | | | 1 |
| CORREDOR URBANO MODERADO (CUM) | 7,727 | 9,581 | 2,759 | 1.38 | | | 1 |
| CORREDOR PRINCIPAL (H10) | 40,314 | 49,990 | 14,397 | 7.20 | 2 | 1 | 10 |
| CORREDOR DE TRANSPORTE (H11) | 55,237 | 68,494 | 19,726 | 9.86 | 2 | 1 | 13 |
| INDUSTRIA | | | | | | | |
| CONSERVACIÓN DE CAUCE | | | | | | | |
| ÁREA VERDE | | | | | | | |
| TOTAL | 115,210 | 142,860 | 41,144 | 21 | 6 | 3 | 30 |

Fuente: Elaboración Propia.

Para tomar esos impactos metropolitanos el programa de desarrollo urbano, en concordancia con el Plan Metropolitano 2000-2021, aún vigente, y con el Plan de Desarrollo Urbano municipal 2005-2025, propone la siguiente estructura vial metropolitana para el distrito:

NUEVAS VIALIDADES PARA COMPLEMENTAR LA ESTRUCTURA VIAL METROPOLITANA

| | ANCHO | CARRILES | CARRILES | CICLO VIA | CARRILES | PASEOS | PASO A |
|------------------------------------|-------|-------------|-------------------|-----------|-----------|----------|-------------|
| | | AUTOMÓVILES | TRANSPORTE | DE DOBLE | TOTALES | DE | DESNIVEL |
| | | | PÚBLICO EXCLUSIVO | SENTIDO | | PUENTES | VIAL O |
| | | | | | | | FERROVIARIO |
| PROLONGACIÓN GUADALAJARA | 30 | 6 | | 1 | 7 | 1 | 1 |
| AVE. DEL EMPRESARIO/CONCORDIA | 40 | 6 | 2 | 1 | 9 | 2 | 1 |
| CARRETERA AL AEROPUERTO/INDUSTRIAS | 60 | 10 | 2 | 1 | 13 | 3 | 1 |
| AVE. FERROCARRIL A TAMPICO | 40 | 4 | 2 | 1 | 7 | | 4 |
| TOTALES | | 26 | 6 | 4 | 36 | 6 | 7 |

Fuente: Elaboración Propia, con base en el Plan de Desarrollo Urbano municipal 2005-2025.

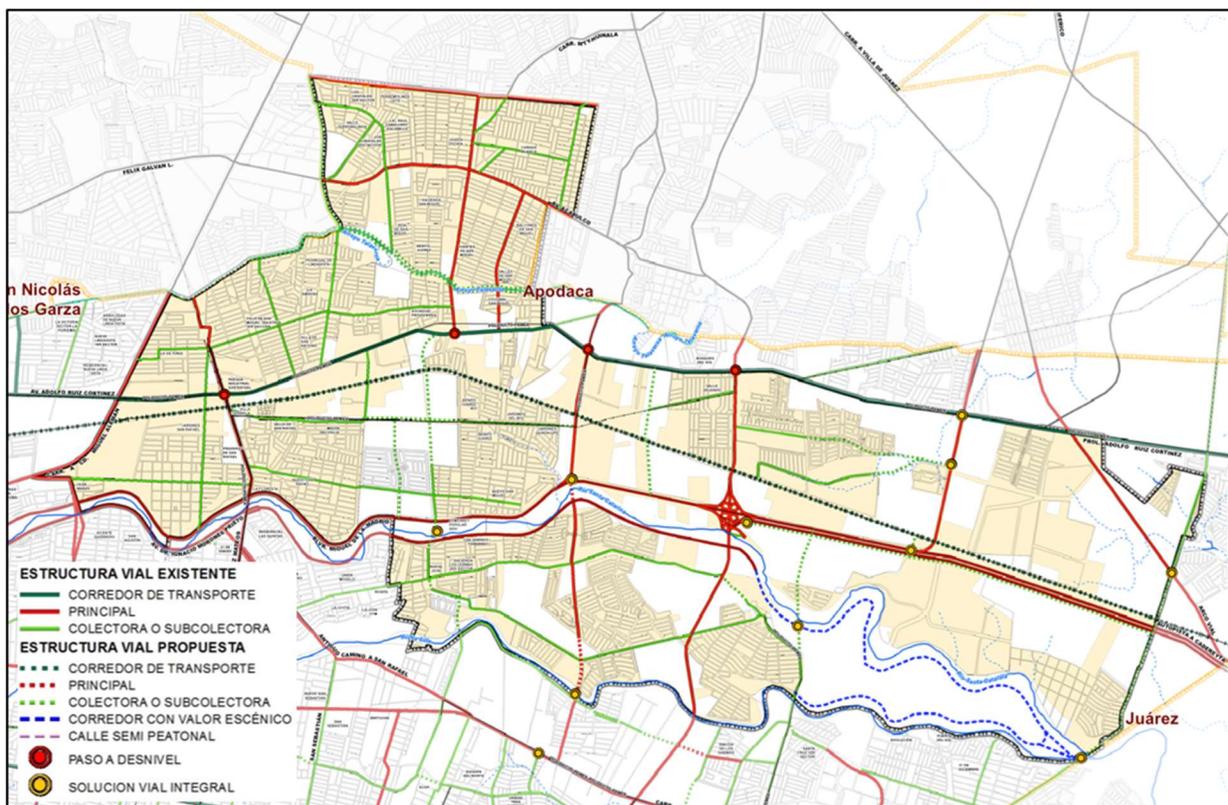
De todas estas obras, por su importancia como comunicación norte sur, las más urgentes son los puentes vehiculares que unirán al sur con el norte del municipio.

Estas nuevas vialidades se suman a las ya existentes en la zona como son, en el sentido oriente – poniente:

La Avenida Ruiz Cortines, que aún debe ser prolongada hasta el municipio de Juárez, la Ave. Miguel de la Madrid, la Av. Prolongación Morones Prieto, en proceso de prolongarse hasta la avenida del Empresario, y la Av. Plutarco Elías Calles, que deberá prolongarse en el futuro hacia el oriente.

Y en el sentido sur – norte, la Av. Valle de Guadalajara/Israel Cavazos.

Imagen 57. Mapa de Estructura Vial propuesta en el Distrito Norte - Oriente.



Fuente: Elaboración propia.

IX.6.4.2 Estrategia de circuitos de transporte público prioritario

Las avenidas Ruiz Cortines, la vía a Tampico y la Avenida del Empresario serán designadas como vías de transporte público prioritario, con la finalidad de integrar en circuitos norte sur y oriente – poniente, las líneas de transporte, y asegurar la conectividad por transporte público de Guadalupe con el resto de la zona oriente del Área Metropolitana de Monterrey.

IX.6.4.3 Estrategia de Calles Completas

Las calles completas son una modalidad vial que incluye al peatón y a todos los medios de transporte (ciclistas, motociclistas, autobuses, automovilistas), de todas las edades y con todo tipo de habilidades motoras, en un entorno de uso mixto comercial y de equipamiento, además de vivienda de densidad media o alta, para propiciar un espacio público activo y diverso, que dé lugar a la convivencia comunitaria.

Este plan contempla establecer calles completas en todas las avenidas principales y colectoras de este Distrito a excepción de las avenidas Constitución e Ignacio morones Prieto, por considerarse de tráfico intenso ya alta velocidad.

IX.6.4.4 Estrategia de movilidad alternativa compartida autos y ciclistas.

Dentro de la vialidad interna del distrito, las calles locales serán establecidas como vías de flujo compartido entre ciclistas y automóviles. Cuando el Programa indique la sección vial que incluya ciclo vía, está deberá ser respetada. Sino la vialidad se mantendrá como local, dando prioridad a los ciclistas, pero sin establecer carriles confinados, ni señalización de ciclo carriles, indicando únicamente la prioridad al ciclista y señalamientos en los entrecruces de calles. Ahí aplicará una normatividad especial del

reglamento de tránsito el cual deberá ser adaptado para ofrecer a los ciclistas la prioridad y las garantías de seguridad apropiadas.

IX.6.4.5 Estrategia de peatonalización y accesibilidad universal

Se establecerá como normatividad para todas las banquetas del municipio y del distrito en particular el uso de los principios de diseño para la accesibilidad universal, dirigida a personas con discapacidad. Toda nueva obra de urbanización o construcción dentro del distrito deberá cumplir con dicha normatividad, que parece en los lineamientos de diseño del reglamento de zonificación y uso de suelo adjunto a este Programa. Se contempla a la vez un programa de construcción municipal de nuevas banquetas, para avanzar en la adecuación de todo el espacio público, conforme a la disponibilidad de recursos.

IX.7 ESTRATEGIA DE CONSERVACIÓN DE LA HABITACIÓN EXISTENTE

Con el fin de evitar que la regeneración integral, densificación y uso mixto conduzca a la expulsión de los habitantes tradicionales del distrito, se establece una zonificación y diversas estrategias dirigidas a mejorar la calidad de vida de las áreas residenciales unifamiliares, sin incremento en la densidad.

IX.7.1.1 Regularización de comercios y servicios barriales en zonas residenciales unifamiliares mixtos

Existen en el distrito miles de establecimientos comerciales y de servicios de pequeñas dimensiones y de bajo impacto urbano, pues dan servicio fundamentalmente al barrio contiguo, pero que no pueden ser regularizados debido a que las normas actuales exigen disposiciones que no es posible cumplir, en particular en materia de estacionamientos.

Por ello, el reglamento de zonificación y uso de suelo que acompaña este Programa de Desarrollo Urbano, establece condiciones mediante las cuales será posible la regularización de estos establecimientos de bajo impacto urbano.

IX.7.1.2 Control urbano de usos de suelo no compatibles en zonas residenciales unifamiliares

Para procurar la conservación de la calidad de vida en las zonas residenciales unifamiliares que no permitan el uso mixto, se plantea una estrategia de control urbana reforzada para evitar que se establezcan comercios y oficinas en zonas residencial donde estos usos de suelo no son compatibles.

IX.7.1.3 Participación vecinal en el control urbano y mantenimiento de las zonas residenciales

Con el fin de tener un mejor control urbano en las zonas residenciales unifamiliares, y lograr el mejoramiento de la imagen urbana de las mismas, se plantean una estrategia con dos programas específicos. El primero, de apoyo al control urbano por parte de las organizaciones vecinales debidamente registradas y capacitadas, y el segundo la organización de comités de mejoras vecinales, para la realización conjunta con el apoyo municipal de trabajos de mejoramiento en la imagen urbana. Estos programas se explicarán en el nivel instrumental de este Programa Parcial.

IX.8 NORMATIVIDAD PARA EL DISTRITO NORTE - ORIENTE

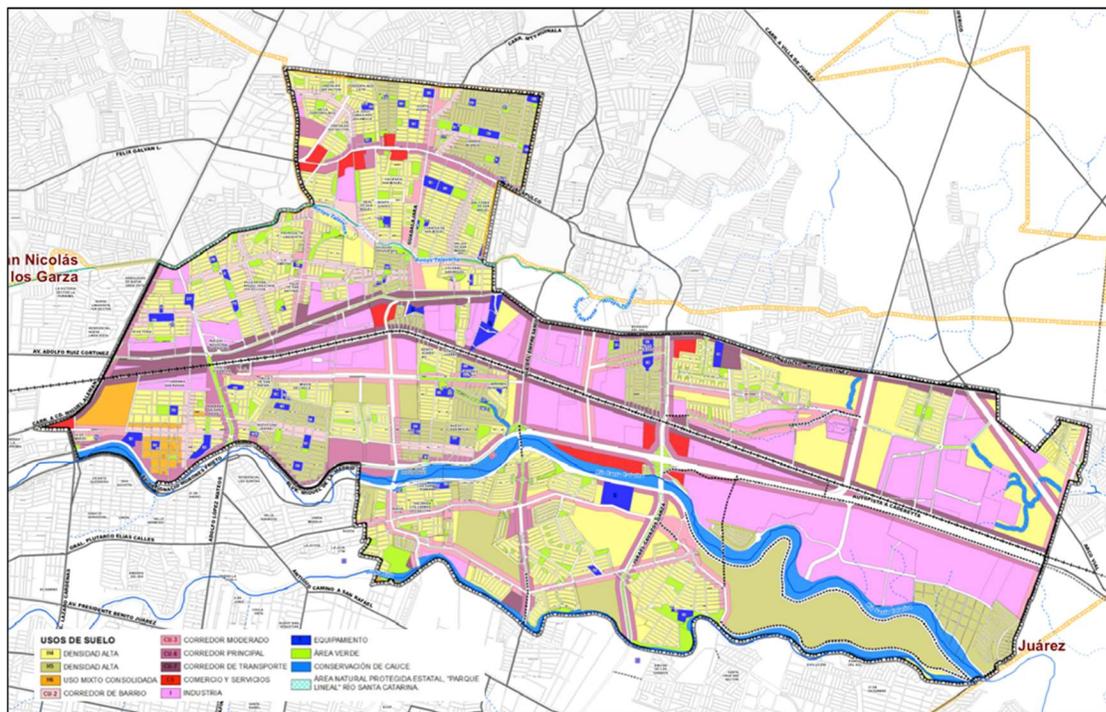
La normatividad específica de uso de suelo propuesta para el Distrito Norte Oriente, se contempla en el Plan de Uso de suelo a continuación. Para los efectos de la Matriz de Compatibilidad y la Matriz de Densidades y Potencialidades, aplica la normativa general indicada para todo el municipio.

Los lineamientos urbanos particulares, los condicionantes para la obtención de incrementos en la densidad y potencialidad, así como las normas de estacionamiento, están contenidas en un capítulo específico para el Distrito Norte Oriente, del Reglamento de Zonificación y uso de Suelo municipal.

IX.8.1 PLAN DE USO DE SUELO DE BAJA DENSIDAD

Los propietarios de terrenos localizados en este distrito podrán optar por aplicar la modalidad de baja de densidad o la modalidad de alta densidad en sus proyectos, o una combinación de las mismas. La diferencia entre ambas modalidades está en el porcentaje de las contribuciones para obras de infraestructura maestra, en función del impacto del desarrollo sobre la movilidad urbana metropolitana.

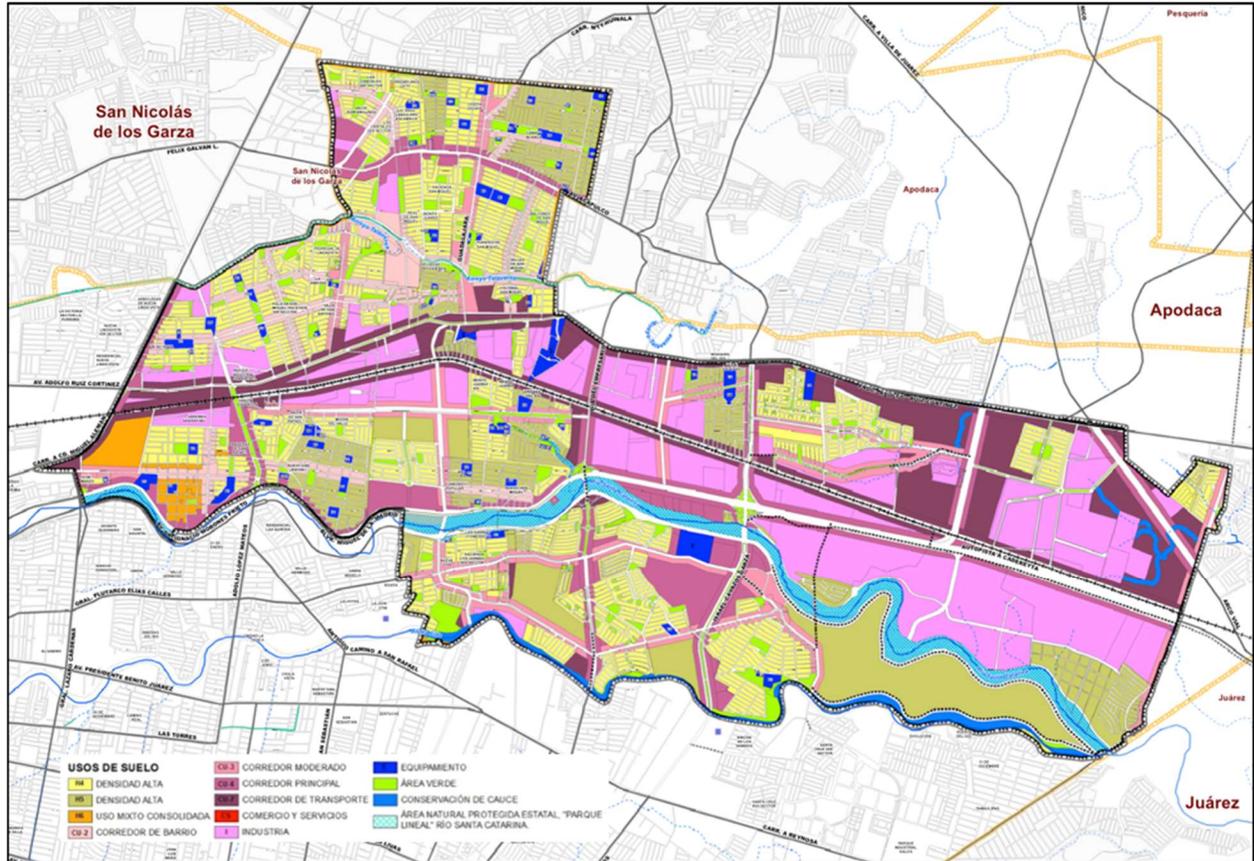
Imagen 58. Mapa de Plan de Uso de Suelo de Baja Densidad en el Distrito Norte - Oriente.



Fuente: Elaboración propia.

IX.8.2 PLAN DE USO DE SUELO CON POTENCIALIDADES CONDICIONADAS A LA PARTICIPACIÓN EN LOS POLÍGONOS DE ACTUACIÓN

Imagen 59. Mapa de Plan de Uso con Potencialidades Condicionadas en los Polígonos de Actuación en el Distrito Norte Oriente.



Fuente: Elaboración propia.

IX.9 INSTRUMENTOS PARA EL DISTRITO NORTE ORIENTE

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

IX.9.1.1 Potencialidades condicionadas a la participación en el Polígono de Actuación

El principal mecanismo para la ejecución de las obras viales y de movilidad señalada en el presente programa serán las potencialidades condicionadas a la participación en el financiamiento del Polígono de Actuación.

A través de este mecanismo, los propietarios de suelo urbanizable localizado al interior de alguno de los polígonos de actuación señalados en este programa, podrán incrementar las potencialidades de sus proyectos inmobiliarios, hasta los límites señalados en la matriz de potencialidades condicionadas señaladas en la matriz de densidades y potencialidades, siempre que realicen las aportaciones económicas correspondientes, al fideicomiso de administración de los recursos para la ejecución de las obras descritas para cada uno de los polígonos de actuación.

Un propietario que no participe económicamente en la ejecución de las obras, podrá solicitar únicamente las potencialidades básicas para sus propiedades, tal y como se indica en este programa, en la matriz de densidades y potencialidades, ya citada. Las aportaciones para la ejecución de obras viales y de movilidad señaladas en los polígonos de actuación contenidos en este programa son independientes de las aportaciones que los propietarios de suelo o los desarrolladores inmobiliarios realicen para obtener factibilidad de los servicios de agua potable, saneamiento, energía eléctrica, gas natural, fibra óptica, telefonía u otros.

IX.9.1.2 Organismo Promotor de los Polígonos de Actuación.

Para estar en posibilidades de llevar a cabo las diversas obras y acciones de mejoramiento urbano, descritas en el presente Programa Parcial, se propone la creación de un Organismo Público Descentralizado Municipal, que sea Promotor de la de los Polígonos de Actuación (OPDU) el cual tendrá como objeto: La gestión y promoción entre los propietarios del suelo urbanizable de los mecanismos financieros necesarios para la ejecución de las obras señaladas en el presente programa.

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

Previo cumplimiento de lo dispuesto por los artículos 83, 84, 85 y 86 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y 31, 32 y 33 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Guadalupe, el OPDU se estructurará de tal manera que se garantice la participación de los habitantes del Distrito Norte - Oriente, en la toma de decisiones de dicho organismo.

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

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

IX.9.1.3 Seguimiento, evaluación, revisión y ajuste del Programa Parcial

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

ÍNDICE DE MAPAS E IMÁGENES

| | | |
|------------|----------------------------------------------------------------------------|----|
| Imagen 1. | Delimitación del Área de Estudio. | 21 |
| Imagen 2. | Mapa de pendientes en el Municipio de Guadalupe. | 29 |
| Imagen 3. | Mapa de Hidrología..... | 31 |
| Imagen 4. | Mapa de Edafología..... | 34 |
| Imagen 5. | Regionalización sísmica de la República Mexicana..... | 35 |
| Imagen 6. | Áreas de reserva, conservación y/o protección. | 37 |
| Imagen 7. | Calidad del aire en el AM de Monterrey..... | 38 |
| Imagen 8. | Mapa de Áreas verdes del Municipio de Guadalupe..... | 42 |
| Imagen 9. | Mapa del Uso del Suelo Actual del Municipio de Guadalupe..... | 52 |
| Imagen 10. | Mapa de zonas con disponibilidad de Gas Natural del Municipio de Guadalupe | 53 |
| Imagen 11. | Atlas Mercadológico y de Vivienda del Municipio de Guadalupe.... | 58 |
| Imagen 12. | Mapa de Conflictos Viales en el Municipio de Guadalupe. | 59 |
| Imagen 13. | Mapa de Transporte Público en el Municipio de Guadalupe. | 60 |
| Imagen 14. | Mapa de Rutas de transporte actual en el Municipio de Guadalupe. | 61 |
| Imagen 15. | Mapa de estado que guardan las banquetas en el Municipio de Guadalupe. | 62 |
| Imagen 16. | Mapa de equipamiento educativo en el Municipio de Guadalupe... | 71 |
| Imagen 17. | Mapa de ubicación del equipamiento de salud y servicios sociales | 73 |
| Imagen 18. | Mapa de ubicación del comercio minorista..... | 76 |
| Imagen 19. | Mapa de ubicación del comercio minorista 2..... | 77 |
| Imagen 20. | Mapa de ubicación del comercio minorista 3..... | 78 |
| Imagen 21. | Mapa de ubicación de Parques Industriales. | 79 |
| Imagen 22. | Mapa de Zonas de Riesgo Pluvial en el Municipio de Guadalupe.. | 82 |
| Imagen 23. | Mapa de Zonas de Riesgo Geológico en el Municipio de Guadalupe. | 83 |

| | | |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Imagen 24. | Mapa de Polígono de pobreza y rezago social en el Municipio de Guadalupe. | 86 |
| Imagen 25. | Mapa de Distritos sujetos a programa parcial propuestos en el Municipio de Guadalupe..... | 88 |
| Imagen 26. | Mapa de Áreas Disponibles..... | 98 |
| Imagen 27. | Mapa de Sistema de posible integración de parques..... | 105 |
| Imagen 28. | Mapa de reservas territoriales al norte oriente del municipio..... | 107 |
| Imagen 29. | Mapa zona de aprovechamiento zonas aledañas al estadio de futbol. | 108 |
| Imagen 30. | Mapa de Zona de regeneración urbana zona Centro-Linda Vista. | 109 |
| Imagen 31. | Mapa de Zonificación Primaria | 117 |
| Imagen 32. | Mapa de Zonificación Secundaria | 119 |
| Imagen 33. | Mapa de Usos del suelo propuesto de baja densidad para el Municipio de Guadalupe. | 119 |
| Imagen 34. | Mapa de Usos del suelo propuesto con densidades condicionadas, para el Municipio de Guadalupe..... | 120 |
| Imagen 35. | Mapa de Distritos sujetos a programa parcial propuestos en el Municipio de Guadalupe..... | 153 |
| Imagen 36. | Mapa del Polígono de regeneración sustentable “Centro Histórico – La Silla” | 152 |
| Imagen 37. | Mapa del Estructura Vial..... | 155 |
| Imagen 38. | Mapa de Estrategia del Transporte Público en el Municipio de Guadalupe. | 158 |
| Imagen 39. | Mapa de Estrategia de Obras internas prioritarias en el Municipio de Guadalupe. | 159 |
| Imagen 40. | Mapa de Delimitación del Distrito Centro-Linda Vista..... | 171 |
| Imagen 41. | Mapa de uso del suelo actual del Distrito Centro-Linda Vista..... | 173 |

| | | |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Imagen 42. | Mapa de rutas de transporte actual en la zona Centro-Linda Vista. | 177 |
| Imagen 43. | Mapa de Evaluación del estado que guardan las banquetas en el Distrito Centro-Linda Vista..... | 181 |
| Imagen 44. | Mapa de Hidrología en el Distrito Centro-Linda Vista..... | 185 |
| Imagen 45. | Mapa de Estructura vial existente y propuesta en el Distrito Centro-Linda Vista. | 198 |
| Imagen 46. | Plan de uso de suelo propuesto en el Distrito Centro-Linda Vista. | 201 |
| Imagen 47. | Uso del suelo de baja densidad en el Distrito Centro-Linda Vista. | 202 |
| Imagen 48. | Mapa de usos del suelo actual en el Distrito Norte Oriente..... | 211 |
| Imagen 49. | Mapa de Rutas de transporte que atraviesan el Distrito Norte Oriente. | 218 |
| Imagen 50. | Mapa de Estado de las banquetas en el Distrito Norte Oriente.... | 219 |
| Imagen 51. | Mapa de Polígonos de Actuación del Distrito Norte Oriente..... | 226 |
| Imagen 52. | Mapa de Estructura Vial propuesta en el Distrito Norte - Oriente. | 237 |
| Imagen 53. | Mapa de Plan de Uso de Suelo de Baja Densidad en el Distrito Norte - Oriente. | 241 |
| Imagen 54. | Mapa de Plan de Uso con Potencialidades Condicionadas en los Polígonos de Actuación en el Distrito Norte Oriente. | 242 |