

## PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DISTRITO MEDICO GONZALITOS

**Folio 001:** Escrito participación ciudadana de fecha 05 de julio del año en curso, presentado por el C. Miguel Ángel Hernández Córdova. Vecino tiene su domicilio en 18 Av. 432 colonia Cumbres 1. Sector, mediante el cual solicita incremento de densidad y de usos de suelo para un predio de su propiedad, el cual se determinó: **IMPROCEDENTE**.

#	Propuesta, comentario u observación.	Determinación.
1.	Solicita aumento de densidad en su predio ubicado en la calle Huejutla 2048 colonia Mitras Centro y ampliar el giro a Usos mixtos, servicios integrados y comercial, a fin de ofrecer servicios de asistencia a estudiantes, profesionistas, médicos y población flotante y que la petición sea aplicable a predios con superficie de 250 m2 hacia arriba.	<p><b>Improcedente.</b> La zona donde se ubica el predio mantiene una predominancia habitacional, en ese sentido se clasifico como zona de Conservación</p> <p>Lo anterior, de acuerdo a lo establecido en el último párrafo del artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, establece una densidad máxima de 45 viviendas por hectárea, en correlación con el diverso 3 fracciones XCIII y XCV del ordenamiento legal citado, de las cuales se advierte que la zonificación es la determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio y sus aprovechamientos predominantes, esto es que se trata de zonas, las cuales son superficies de suelo en que se divide un centro de población, por lo tanto, la zonificación, es a una zona y no a un predio en particular.</p>

**Folio 002:** Escrito de participación ciudadana de fecha 05 de julio del año en curso, presentado por la Lic. Patricia Alejandra Lozano Onofre (Regidora del Ayuntamiento de Monterrey), se determinó **PROCEDENTE**.

#	Propuesta, comentario u observación.	Determinación.
1.	Presenta proyecto Albergue La Esperanza, en los bajos del puente elevado de Gonzalitos y Enrique C. Livas, para ser incluido en Programa Parcial.	<b>Procedente.</b> Se tomara en consideración su solicitud como alternativa a desarrollar en el espacio público que refiere en su petición.

**Folio 003:** Escrito participación ciudadana de fecha 05 de julio del año en curso, presentado por el C. Ing. Manuel Ramos García. Vecino tiene su domicilio en calle Villa Primavera 851, colonia Villas de Linda Vista, Monterrey, N.L, mediante el presenta diversos planteamientos de cambios en zonificación, densidades y vialidad, se determinó **IMPROCEDENTE**.

#	Propuesta, comentario u observación.	Determinación.
1.	Propone extender el polígono, hasta dos manzanas colindantes a la Av. Gonzalitos en la colonia Vista Hermosa, para consolidar esa área que ya forma parte del entorno del área médica Universidad Autónoma de Nuevo León.	<b>Improcedente.</b> Los límites del polígono del Distrito puesto en consulta pública, se adecuaron a la homogeneidad de las características físico espaciales de la zona y no es conveniente ampliarlo, para incluir una porción de la colonia Vista Hermosa, sin los estudios previos que permitan determinar si efectivamente existen características, problemáticas o potencialidades similares entre ambas zonas.

2.	Solicita ampliar zona DOT y sus beneficios a todas las manzanas ubicadas entre las avenidas Leones, Simón Bolívar y Pablo González Garza.	<p><b>Improcedente.</b> Las disposiciones establecidas para la zona de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), obedecen a su colindancia o cercanía con un medio de transporte masivo, tal y como se establece el apartado 10.2.3. denominado Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) y de acuerdo a lo establecido en el artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.</p> <p>De tal forma, que las áreas DOT, son aplicables a las colindancias de la Línea del Metro y de la Eco vía, que atraviesan el territorio municipal, motivo por el cual no se pueden cambiar las condicionantes solo a la porción que se ubica dentro del Distrito, ya que el reglamento es de observancia en todo el Municipio de Monterrey y no solamente en el Distrito.</p>
3.	a) Se propone liberar los usos de suelo, con la finalidad de regularizar los usos y giros que ya existen en la zona, permitiendo se establezcan todo tipo de usos y giros no dañinos y compatibles a la zona, al ser un centro de educación, investigación y servicios médicos de nivel internacional	<p><b>Parcialmente Procedente.</b> La liberación de los usos y densidades de conformidad, no puede ser a todo el Distrito, debido a que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es factible en la zona clasificada como zona de Consolidación, corresponde a las áreas con predominancia o potencial para usos comerciales.</li> <li>• No es factible en zonas clasificadas como de Conservación, correspondientes a áreas con predominancia habitación.</li> </ul> <p>Lo anterior, de acuerdo con lo establecido en el artículo 59 de la Ley General de Asentamientos Humanos, en lo relativo a la zonificación secundaria.</p>
4.	B) Permitir se establezcan negocios formales que impulsen la microeconomía de la zona y sirvan para atraer turismo médico y hospedaje formal. La zona tiene potencial para el desarrollo de servicios médicos privados.	<p><b>Parcialmente Procedente.</b> En las zonas clasificadas como de Consolidación, se permitirá el establecimiento de ese tipo de negocios, cumpliendo con las condicionantes que al efecto se establezcan.</p> <p>En tanto que en las zonas clasificadas como de Conservación, los usos permitidos, condicionados o prohibidos serán los que establece la Matriz de Compatibilidad del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, donde se permiten y condicionan diversos usos del suelo, entre ellos los consultorios médicos.</p> <p>Lo anterior, de acuerdo con lo que al respecto dispone el artículo 59 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en lo relativo a la zonificación secundaria.</p>
5.	c) Es el momento de propiciar el desarrollo de servicios turísticos y de esparcimiento para la población universitaria, tales como restaurantes, servicios	<p><b>Parcialmente Procedente.</b> La instalación de este tipo de usos de suelo es viable en las zonas clasificadas como de Consolidación, cumpliendo con las condicionantes que al efecto se establecen.</p>

	geriátricos, hotelería, servicios médicos de rehabilitación.	<p>En las zonas clasificadas como de Conservación (calles interiores de jerarquía local), los usos del suelo permitidos y/o condicionados son los que establece la Matriz de Plan de Desarrollo Urbano Municipal.</p> <p>Lo anterior, de acuerdo con lo que al respecto dispone el artículo 59 de la Ley General de Asentamientos Humanos, en lo relativo a la zonificación secundaria.</p>
6.	d) Los usos perjudiciales y los que usen las banquetas indebidamente deben ser clausurados y prohibidos (talleres mecánicos, taquerías en vía públicas, talleres en general)	<p><b>Procedente.</b> Se incluirá dentro de las estrategias del Programa, lo relativo a proyecto o programa de mejoramiento del espacio público (vialidad), evitando instalaciones, mobiliario o cualquier elemento que obstruyan el uso adecuado de las banquetas, aceras o peatón vía (movilidad o desplazamiento de las personas).</p> <p>Lo anterior, con lo dispuesto por el artículo 169 fracción XIII inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y 8 fracción VII y 134 de la Ley de Movilidad Sostenible y Accesibilidad para el Estado de Nuevo León.</p>
7.	e) Considerar las siguientes calles como Colectoras y mejorar sus lineamientos: calle Dr. Carlos Canseco, Francisco F. Treviño, Av. Moisés Sáenz, Av. Simón Bolívar, Tulancingo, debido al gran flujo vehicular que ya tienen y podrá verse aumentado.	<p><b>Improcedente.</b> La estructura vial se encuentra establecida dentro del Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, por consiguiente, al ser un ordenamiento de observancia obligatoria en el ámbito Municipal, por lo, cual no se puede modificar la vialidad dentro del distrito, en virtud de que tiene que ajustarse al ordenamiento legal de nivel superior.</p> <p>Dicho Plan Municipal, establece en el numeral 7. Imagen – Objetivo: “Se propone un Municipio con una estructura urbana eficiente, que ofrezca un equilibrio en las actividades urbanas, así como una <b>estructura vial articulada</b> y alternativas eficientes de transporte público y peatonalidad que permitan una mejor movilidad urbana, impulsando un desarrollo urbano con escala humana, con el fin de ofrecer oportunidades de mejor calidad de vida a su población...”</p>
8.	f) En ese mismo sentido se propone cambiar el sentido de circulación de las siguientes calles: f1.- Calle Dr. Carlos Canseco, cambiar la doble circulación por una sola de poniente a oriente en toda su extensión. Lo anterior para evitar congestionamientos y peligro de los automovilistas que buscan incorporarse a la Av. Gonzalitos. <u>Además, solicita otorgar los beneficios de uso CAI a toda la manzana entre las calles Av. Gonzalitos, Carlos Canseco, Francisco Treviño y Prof. Moisés Sáenz.</u> f2.- Calle Francisco F. Treviño, cambiar la actual doble circulación por una sola de poniente a oriente en toda	<p><b>Improcedente.</b> La estructura vial se encuentra establecida dentro del Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, por consiguiente, al ser un ordenamiento de observancia obligatoria en el ámbito Municipal, por lo, cual no se puede modificar la vialidad dentro del distrito, en virtud de que tiene que ajustarse al ordenamiento legal de nivel superior.</p> <p>En lo relativo al cambio de sentido de circulación de las vialidades no es materia de este Programa Parcial. Por lo cual se recomienda acudir ante la Secretaria de Infraestructura Vial, quien de acuerdo con el artículo 101 del Reglamento de la</p>

	<p>su extensión, a fin de evitar congestamientos y peligro de automovilistas que buscan incorporarse a la lateral de la Av. Gonzalitos. <u>Además de otorgar la categoría de calle subcolectora a esta calle.</u></p> <p>f3.- En calle Tulancingo cambiar la actual doble circulación por una sola de sur a norte en toda su extensión, a fin de evitar congestamientos y desfogar Simón Bolívar, evitando vueltas en “U”. <u>Además, otorgar la categoría de calle Subcolectora a la calle Tulancingo.</u></p> <p>f4.- Cambiar a categoría de calle Colectora a Dr. Eduardo Aguirre Pequeño, por las actuales características y necesidades de regulación que tiene.</p>	<p>Administración Pública Municipal de Monterrey, tiene entre otras atribuciones el revisar y autorizar cambios de circulación de las calles (fracción VI)</p>
<p>9.-</p>	<p>Liberar el CUS, COS y CAAV, así como la altura para todas las manzanas colindantes al Campus de la UANL. Lo que permitirá densificar el uso habitacional de una de las zonas con mayor plusvalía.</p>	<p><b>Improcedente.</b> La liberación del CUS, se le informa que este lineamiento no aplica en zonas de Consolidación, como es el caso de las calles colindantes al Campus Médico, por lo tanto, no se requiere liberar.</p> <p>Lo relativo al COS y CAAV, es improcedente, toda vez que el artículo 848 del Código Civil para el Estado de Nuevo León establece:</p> <p><i>“Art. 848.- No se pueden tener ventanas para asomarse, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la propiedad del vecino, prolongándose más allá del límite que separa las heredades. Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay un metro de distancia.”</i></p> <p>De tal forma que para que las edificaciones puedan tener iluminación y ventilación natural deben tener una separación que lo permita.</p> <p>En cuanto a la altura de las edificaciones, es improcedente, debido a que la altura en la zona de Conservación, está regulada por lo que al respecto dispone el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey</p> <p>Por último en relación a las zonas de Consolidación del proyecto puesto en consulta, la altura de las edificaciones será de acuerdo con la jerarquía vial, de las calles ubicadas frente a los predios o inmuebles, esto es que para determinar la altura dependerá de si las calles son locales, subcolectoras o de mayor jerarquía.</p>
<p>10.-</p>	<p>La UANL genera la mayor demanda de estacionamientos, por lo que su compromiso en este tema debe quedar asentado y definido en el Programa. Adjunta estudio en que participo y fue presentado a la UANL hace 10 años, pero mientras tanto, propone:</p> <p>a) Redefinir el estacionamiento sobre la calle Carlos Canseco, con tipo Batería, en su acera sur, en toda su extensión.</p>	<p><b>Improcedente.</b> La presente consulta del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec, tiene por objeto, promover la participación social en la elaboración documento final, sin embargo, sus planteamientos no refieren específicamente al contenido del documento puesto a consulta pública, ya que los diseños de los proyectos viales serán elaborados una vez que entre en vigor el Programa Parcial, ordenamiento legal que los</p>

	<p>b) Lo mismo para la calle Dr. Eduardo Aguirre Pequeño, en la acera poniente, en toda su extensión.</p> <p>c) De ser necesario considerar y negociar con la UANL, una afectación de 3 ml, hacia los terrenos del Campus Médico para esos fines.</p>	<p>contempla dentro de los proyectos y programas a ejecutar en el Distrito.</p> <p>En ese sentido, el proyecto en Consulta establece dentro de las estrategias: mejorar la infraestructura existente, por medio de la ampliación y mejoramiento de aceras (pág. 127); estrategias de vialidad, que prevé fortalecer la red vial existente y su capacidad de servicio; y la estrategia de estacionamientos, que busca promover el ordenamiento del espacio público, incrementando la disponibilidad y rotación del estacionamiento en vía pública (pág. 129)</p>
11.	<p>Se proponen los siguientes proyectos:</p> <p>a) Cambiar y mejorar la iluminación de toda la zona y en específico en todas las calles colindantes al Campus Médico, a fin de darle un toque de paseo turístico, que atraiga inversión.</p> <p>b) Instalar sobre las calles Dr. Carlos Canseco y Dr. Aguirre Pequeño, en la mitad de su extensión y sobre predio prestado (10 m2) por la UANL, casetas-estaciones de vigilancia para la Policía Regia</p>	<p><b>Procedente.</b> Se realizarán los ajustes al texto, para incluir programas y proyectos de mejoramiento del espacio público, así como de seguridad (pág. 132, 149 y 150)</p>
12.	<p>Conformar e integrar a la brevedad el Consejo de Vecinos del Distrito Médico Gonzalitos, incluyendo a los representantes de la UANL, Gobierno del Estado, Municipio de Monterrey, las cámaras de comercio y turismo interesadas.</p>	<p><b>Parcialmente Procedente.</b> La integración, instalación y operación del Consejo de Vecinos, como una instancia de representación del Distrito, se propone sea integrado por representantes de juntas de vecinos, de las colonias que se encuentran dentro del Distrito, así mismo también forma parte la Universidad Autónoma de Nuevo León, como un vecino más y representantes de la autoridad municipal.</p> <p>Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 9 del Reglamento de Participación Ciudadana del Municipio de Monterrey. En cuanto a la participación de representantes municipales en el Consejo de Vecinos, se deberá realizar los ajustes necesarios a dicho Reglamento.</p>
13.	<p>Zonas afectadas:</p> <p>Incluir las manzanas de la colonia Vista Hermosa, comprendidas entre las siguientes vialidades:</p> <p>a.- Av. Gonzalitos al oriente, calle Enrique C. Livas al nor-poniente, calle El Salvador en toda su extensión, calle Panamá en toda su extensión, y la calle Canadá de Av. Gonzalitos a calle Panamá.</p> <p>Debido a que esa zona ya está impactada por la actividad del Campus Médico y regularizar y ordenar sus usos acorde al Programa Parcial.</p>	<p><b>Improcedente.</b> Los límites del polígono del Distrito puesto en consulta pública, se adecuaron a la homogeneidad de las características físico espaciales de la zona y no es conveniente ampliarlo, para incluir una porción de la colonia Vista Hermosa, sin los estudios previos que permitan determinar si efectivamente existen características, problemáticas o potencialidades similares entre ambas zonas.</p>

**Folio 004.** Escrito participación ciudadana de fecha 02 de julio del año en curso, presentado por el C. José Alfredo Pérez Bernal, el cual se determinó: **PROCEDENTE.**

#	Propuesta, comentario u observación	Determinación.
1.	Propone incluir apartado especial en todos programas parciales de los distritos, que se denomine Participación Ciudadana, donde se señale la participación, además de los representantes vecinales, de autoridades municipales (dos regidores y representante de la Dirección de Participación Ciudadana) quienes tendrán derecho a Vos, pero sin Voto, así como la conducción de los trabajos de las sesiones, eligiendo un Secretario Técnico, de entre sus miembros con voz y voto, el cual tendrá vigencia por un año en el cargo y será rotativo, entre otros aspectos.	<b>Procedente.</b> Se realizarán los ajustes en el documento para incluir la propuesta.