



Periódico Oficial

GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEÓN



Monterrey, Nuevo León - Miércoles - 26 de Junio de 2024



NUEVO LEÓN CELEBRA



A S C E N D I E N D O

Índice

Sección Tercera



AYUNTAMIENTOS



Registrado como artículo de segunda clase el 18 de septiembre de 1903

Publicaciones ordinarias: **Lunes, Miércoles y Viernes**

Sumario



AYUNTAMIENTOS.

- **R. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PESQUERÍA, NUEVO LEÓN.**

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE PESQUERÍA,
NUEVO LEÓN 2022-2042. 3-138



Periódico Oficial

GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEÓN





PESQUERÍA

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO PESQUERÍA, NUEVO LEÓN

2022 - 2042





Índice de contenido

1	INFORMACIÓN GENERAL.....	8
1.1	Antecedentes	8
1.2	Introducción.....	8
1.3	Objetivos y metas.....	8
1.4	Localización y delimitación del área de estudio	9
2	MOTIVACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA	10
2.1	Motivación Internacional	10
2.1.1	Marco Jurídico Federal.....	11
2.1.2	Marco Jurídico Local	12
2.2	Instrumentos de planeación: Federal, Estatal y Municipal	13
2.2.1	Instrumentos de planeación Federales	14
2.2.2	Instrumentos de planeación Estatales.....	14
2.2.3	Instrumentos de planeación Municipales Anteriores.	15
3	DIAGNÓSTICO. SITUACIÓN ACTUAL.....	16
3.1	Pesquería en el contexto metropolitano y periférico.	16
3.2	Medio Físico Natural	17
3.2.1	Geología	17
3.2.2	Edafología	18
3.2.3	Topografía	20
3.2.4	Fisiografía	22
3.2.5	Hidrología	23
3.2.6	Vegetación.....	24
3.2.7	Clima	25
3.2.8	Reservas Naturales	25
3.2.9	Riesgos y vulnerabilidad.....	26
3.3	Medio Físico Construido	29
3.3.1	Usos del Suelo Actual	29
3.3.2	Patrimonio Histórico	32
3.3.3	Vivienda.....	34
3.3.4	Asentamientos Humanos Irregulares	38
3.3.5	Infraestructura para la movilidad	40
3.3.6	Infraestructura y Servicios Públicos.....	46





3.3.7 Equipamiento Urbano.....	50
3.3.8 Imagen Urbana.....	58
3.4 Medio Social.....	63
3.4.1 Demografía.....	63
3.4.2 Economía.....	74
3.4.3 Educación y Empleo.....	76
3.4.4 Niveles de Ingreso.....	79
3.4.5 Etnicidad.....	79
3.4.6 Discapacidad.....	80
3.4.7 Marginación y Pobreza.....	80
3.4.8 Seguridad.....	82
3.4.9 Gobernanza.....	84
3.5 Síntesis del Diagnóstico.....	85
4 PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO.....	90
4.1 Propuesta de Ordenamiento, Gestión y Ejecución.....	90
4.1.1 Visión.....	90
4.1.2 Horizontes de Planeación.....	90
4.1.3 Políticas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.....	90
4.1.4 Objetivos y Estrategias.....	92
4.1.5 Programación y corresponsabilidad.....	119
4.2 Instrumentos.....	123
4.2.1 Instrumentos de implementación y ejecución.....	123
4.2.2 Mecanismos de implementación y ejecución.....	126
5 BIBLIOGRAFÍA.....	131





Índice de Mapas

Mapa 1. Contexto Urbano Metropolitano y Región Periférica9

Mapa 2. Crecimiento Urbano de Pesquería (1985-2022).....16

Mapa 3. Geología18

Mapa 4. Edafología19

Mapa 5. Topografía y pendientes.....20

Mapa 6. Hidrología23

Mapa 7. Vegetación.....24

Mapa 8. Riesgos Hídricos y Vulnerabilidad27

Mapa 9. Riesgos Antropogenéticos.....28

Mapa 10. Usos del Suelo Actual29

Mapa 11. Áreas verdes, plazas y espacios públicos.....30

Mapa 12. Asentamientos y lotes urbanos (no industriales)37

Mapa 13. Asentamientos Humanos Irregulares40

Mapa 14. Estructura Vial Actual41

Mapa 15. Rutas de Transporte Público Urbano42

Mapa 16. Infraestructura de Agua Potable.....47

Mapa 17. Infraestructura de Drenaje Sanitario.....48

Mapa 18. Infraestructura eléctrica y gas49

Mapa 19. Equipamiento Urbano50

Mapa 20. Localización de la población en su residencia68

Mapa 21. Localización de la población en su actividad cotidiana78

Mapa 22. Zonas de Atención Prioritaria82

Mapa 23. Zonificación Primaria93

Mapa 24. Políticas de ordenamiento del territorio95

Mapa 25. Zonas de riesgo, desarrollo controlado y salvaguardas96

Mapa 26. Zonificación secundaria.....100

Mapa 27. Densidades111

Mapa 28. Estructura vial propuesta.....113

Mapa 29. Secciones viales.....114

Mapa 30. Equipamiento propuesto.....115





Índice de Tablas

Tabla 1.	Geología.....	18
Tabla 2.	Tipo de Vegetación	24
Tabla 3.	Riesgos Antropogenéticos	28
Tabla 4.	Usos de Suelo Actual.....	31
Tabla 5.	Inmuebles Catalogados como Monumentos Históricos	33
Tabla 6.	Crecimiento de Viviendas Particulares de Pesquería, 2010-2020.....	35
Tabla 7.	Lotes en áreas habitacionales	37
Tabla 8.	Clasificación de vialidades	41
Tabla 9.	Rutas de Transporte Público Urbano.....	43
Tabla 10.	Acceso a servicios públicos básicos de Pesquería, 2000-2020	46
Tabla 11.	Equipamiento Educativo con Matrícula por Nivel.....	51
Tabla 12.	Crecimiento poblacional.....	63
Tabla 13.	Tasas de Crecimiento	63
Tabla 14.	Escenarios de proyección de población para Pesquería	64
Tabla 15.	Tabla de islas	66
Tabla 16.	Localización de la Población en su Residencia	68
Tabla 17.	Población por localidad.....	69
Tabla 18.	Población de Pesquería por edades	74
Tabla 19.	Parques industriales.....	75
Tabla 20.	Población de 12 años y más según nivel de escolaridad	76
Tabla 21.	Población de 12 años y más económicamente activas	77
Tabla 22.	Población por sectores económicos	77
Tabla 23.	Porcentaje de Pobreza, 2010-2020	80
Tabla 24.	Zonas de Atención Prioritaria.....	81
Tabla 25.	Zonificación Primaria.....	93
Tabla 26.	Zonas de conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento	95
Tabla 27.	Zonificación secundaria	100
Tabla 28.	Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo	103
Tabla 29.	Matriz de densidad y potencialidad urbanística para vivienda	110
Tabla 30.	Matriz de potencialidad urbanística para zonas o corredores urbanos.....	111
Tabla 31.	Equipamiento urbano según normas de dosificación.	116







Índice de Figuras

Figura 1. Altimetría	22
Figura 2. Río Pesquería, desde Zacatecas, Pesquería.....	26
Figura 3. Monumentos históricos catalogados por el INAH.	33
Figura 4. Gimnasio Municipal de Pesquería, Cabecera Municipal.	55
Figura 5. Parroquia Nuestra Señora de Loreto, Cabecera municipal.....	56
Figura 6. Palacio Municipal de Pesquería, Cabecera municipal	56
Figura 7. Medio Ambiente: Arroyo Loreto, Pesquería	58
Figura 8. Espacio Público: Plaza Principal, Cabecera municipal de Pesquería.....	59
Figura 9. Plaza Principal, Dulces Nombres, Pesquería.....	59
Figura 10. Plaza Zacatequitas, Pesquería	60
Figura 11. Equipamiento Industrial: KIA, Pesquería.....	60
Figura 12. Parada de autobús en Villas Regina, Pesquería.....	61
Figura 13. Baldío Agropecuario.....	61
Figura 14. Vivienda Unifamiliar: Linda Vista, Pesquería	62
Figura 15. Vivienda Multifamiliar: Loreto, Pesquería	62
Figura 16. Islas Urbanas	66
Figura 17. Pirámide poblacional de Pesquería, 2020.....	73
Figura 18. Comercio internacional de Pesquería	76
Figura 19. Ingresos Mensuales Pesquería.....	79
Figura 20. Incidencia de delitos reportados en Pesquería	83
Figura 21. Población en Pesquería de 12 años y más.....	85





1 INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Antecedentes

Pesquería significa “lugar de pesca” y proviene como tal del río del mismo nombre que cruza gran parte de su territorio.

Su fundación data del año 1669, sin embargo, alcanza la categoría de Villa hasta 1844 y se elige por primera vez su gobernante municipal hasta 1846.

Tiene una extensión territorial de 32,280 ha, y dentro del Estado de Nuevo León, se localiza en la parte central. Sus coordenadas son 25°47' latitud norte y 100°3' longitud oeste con una altura sobre el nivel del mar de 330 m. El municipio de Pesquería colinda al Norte con General Zuazua, Marín y Dr. González; al Sur con Juárez y Cadereyta; al Oriente con los Ramones; y al Poniente con Apodaca. Su distancia aproximada al municipio de Monterrey, capital, es de 36 km.

1.2 Introducción

El presente Programa será la base técnica para el desarrollo urbano sostenible del municipio de Pesquería. Se organiza en los siguientes capítulos:

Información general, Motivación y Fundamentación jurídica, Diagnóstico y Situación Actual, Programa de Desarrollo Urbano.

En el capítulo de Motivación y Fundamentación jurídica, se revisan los documentos normativos aplicables en materia de desarrollo urbano, tanto a nivel federal como local.

En el capítulo de Diagnóstico y Situación Actual, se abordan las características del Medio Físico Natural, Medio Físico Construido, Medio Social municipal. Con la finalidad de conocer la situación actual de Pesquería y establecer las líneas base de la planeación y desarrollo a nivel urbano.

En el capítulo de Programa de Desarrollo Urbano, se incluyen las políticas, estrategias, acciones, proyectos, instrumentos y acciones que derivan del análisis de la situación actual para hacer de Pesquería un municipio inclusivo, resiliente, seguro y sostenible.

1.3 Objetivos y metas

El objeto final de este programa, conforme a lo estipulado en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (LAHOTDUNL), es ordenar el territorio municipal y regular los procesos de Pesquería.

Metas

- Promover la instalación del Consejo Ciudadano de Desarrollo Urbano Municipal, para fomentar la participación de la población en los procesos de planeación del Municipio con el apoyo de los programas de desarrollo urbano y su correcta ejecución.
- Controlar el crecimiento de los asentamientos humanos existentes, principalmente de los que se encuentren en la irregularidad.





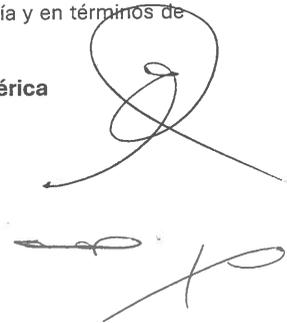
- Contar con un documento normativo que establezca la ubicación de áreas aptas para el desarrollo urbano, para lograr la adquisición de reservas territoriales que permitan planear el desarrollo del municipio.
- Inducir el crecimiento de la población, hacia el interior de las áreas urbanas existentes, con la finalidad de aprovechar los lotes baldíos y la infraestructura instalada.
- Mejorar la infraestructura en las vialidades existentes, así como también en las vías y libramientos ferroviarios, mediante proyectos de ingeniería que permitan solucionar los puntos conflictivos.
- Incrementar la actividad económica mediante la promoción de programas y proyectos que utilicen tecnología de punta.
- Ofertar la existencia de uso apto para la ubicación de agroindustria en el municipio, que permita la atracción de fuentes de empleo en la zona.
- Mejorar la infraestructura de las carreteras rurales dispersas del municipio, concertando la participación de la comunidad.
- Establecer los proyectos de saneamiento ambiental que eviten la contaminación de los escurrimientos naturales.

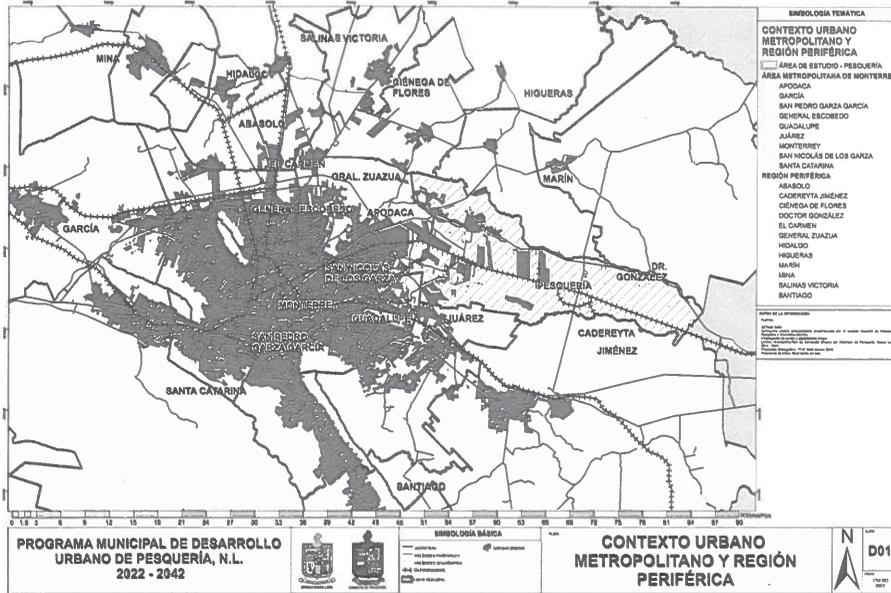
1.4 Localización y delimitación del área de estudio

El municipio de Pesquería colinda al Norte con General Zuazua, Marín y Dr. González; al Sur con Juárez y Cadereyta; al Oriente con los Ramones; y al Poniente con Apodaca. Es considerado parte de los municipios que integran la Región Periférica de acuerdo con la regionalización del Estado de Nuevo León del Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2021.

El área de estudio está determinada por los límites municipales de Pesquería y en términos de superficie equivale a 32,280 ha, que representa el 0.5% del territorio estatal.

Mapa 1. Contexto Urbano Metropolitano y Región Periférica





Fuente: Elaboración propia con base en cartografía INEGI y levantamientos de campo (2022) y SIENCE (2020).

Dicho territorio se divide en 119 localidades (urbanas y rurales). Siendo las localidades urbanas más pobladas¹: Pesquería² (donde se ubica la Cabecera municipal), Valle de Santa María y Colinas del Aeropuerto.

2 MOTIVACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

2.1 Motivación Internacional

En un contexto internacional en donde más de la mitad de la población habita en ciudades y se espera que dentro de los siguientes 30 años este fenómeno de crecimiento continúe en aumento³, sumado

¹ De acuerdo con el Censo INEGI 2020, estas localidades presentan más de 30,000 habitantes.
² La localidad de Pesquería, según INEGI, incluye los siguientes asentamientos: Lomas de San Martín, Valles de Pesquería, Cantoral, Centro de Pesquería (Cabecera Municipal), UNE (La CROC), Valles Floridos, Villas Regina.
³ Según la ONU, en los próximos años, el crecimiento poblacional se verá reflejado predominantemente en países y territorios en vías de desarrollo.





a la crisis ambiental y de recursos, se puede decir que nunca ha sido tan importante como ahora contar con un modelo de ciudad sostenible.

Para lograrlo, la Organización de las Naciones Unidas (ONU) plantea el Objetivo del Desarrollo Sostenible 11 “Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”, que, en conjunto con los otros 16 Objetivos, coadyuvarán a la consecución de las metas del Desarrollo Sostenible tanto a nivel urbano como rural.

Las acciones y metas de dicho objetivo se especifican en la Nueva Agenda Urbana, documento producido por el programa ONU-Hábitat⁴ adoptado a partir de su última reunión en el 2016⁵. Dicho documento sirve de guía para el desarrollo de políticas y acciones urbanas sostenibles. Su uso permite transferir el conocimiento de manera accesible, fortaleciendo las capacidades en todos los niveles y entre todos los interesados en temas de ciudad, sin dejar a nadie ni a ningún territorio atrás.

Los planteamientos del presente Programa guardan congruencia con el Marco normativo internacional, así como con el Marco Jurídico Federal y Local actual.

2.1.1 Marco Jurídico Federal

Empezando por **la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en su artículo 115^o donde se indica la atribución municipal para:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como los planes en materia de movilidad y seguridad vial;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos para construcciones;
- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológica y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial;
- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales

⁴ Es el programa de las Naciones Unidas que trabaja por un mejor futuro urbano. Tiene como misión el promover el desarrollo de asentamientos humanos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. Tanto para las grandes ciudades, como para las ciudades intermedias, pequeñas y hasta zonas rurales.

⁵ Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible, Hábitat III en Quito, Ecuador, el 20 de octubre de 2016.





Excluyendo de lo anterior, a excepción de la existencia de algún convenio, las zonas de propiedad federal dentro del municipio.

En la **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**, además de las atribuciones municipales marcadas en la Constitución, se señalan en el Artículo 11º las siguientes:

- Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;
- Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;
- Intervenir en la prevención, control y solución de asentamientos humanos irregulares;
- Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, zonas restringidas o áreas no urbanizables
- Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos;

Aunado a las atribuciones de promoción, regulación, participación y difusión de información correspondiente a las acciones de ordenamiento y planeación urbana ya conocidas.

De acuerdo con el Artículo 23, de esta misma ley, dicha planeación y regulación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población, se llevarán a cabo sujetándose al **Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**, que se explicará en el siguiente apartado.

En esta ley se especifican las características generales de los planes y programas municipales de Desarrollo Urbano; indicando como principales las siguientes:

- *Artículo 40:* señalarán las acciones específicas necesarias para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, asimismo establecerán la Zonificación correspondiente.
- *Artículo 45:* Deberán considerar los ordenamientos ecológicos y los criterios generales de regulación ecológica de los Asentamientos Humanos establecidos en el artículo 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y en las normas oficiales mexicanas en materia ecológica.
- *Artículo 46:* Deberán considerar las normas oficiales mexicanas emitidas en la materia, las medidas y criterios en materia de Resiliencia previstos en el programa nacional de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y en los atlas de riesgos para la definición de los Usos del suelo, Destinos y Reservas.

2.1.2 Marco Jurídico Local

En la **Constitución Política del Estado de Nuevo León**, en su artículo 23, se encuentra de manera reiterada, las atribuciones de planeación y ordenamiento urbano, así como las interrelaciones municipales con su escala metropolitana.





En la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (LAHOTDUNL)**, es donde se indican las particularidades del contenido los Programas de Desarrollo Urbano municipales. Enfocando principalmente la atención a los artículos 60 y 80 en donde se aborda la estructura y contenido de dichos documentos, que se menciona tienen por objetivo *“el ordenamiento territorial y regulación de los procesos de conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los asentamientos humanos del territorio municipal”*.

Por su parte, dentro del **Reglamento de Administración Pública Municipal de Pesquería, Nuevo León**, se señalan las atribuciones y responsabilidades del ayuntamiento en materia de administración, dentro de las cuáles se alinean al programa las correspondientes al desarrollo urbano y ecología, así como el de Obras Públicas y Servicios Públicos (artículo 21).

2.2 Instrumentos de planeación: Federal, Estatal y Municipal

El presente Programa, encuentra su soporte técnico en los siguientes instrumentos normativos Federales, Estatales y Municipales de desarrollo urbano.





2.2.1 Instrumentos de planeación Federales

2.2.1.1 Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Con el objetivo de construir un territorio justo y sostenible, entre los objetivos prioritarios del Programa están:

1. Impulsar un modelo de desarrollo territorial justo, equilibrado y sostenible, para el bienestar de la población y su entorno
2. Promover un desarrollo integral en los Sistemas Urbano Rurales y en las Zonas Metropolitanas
3. Transitar a un modelo de desarrollo urbano orientado a ciudades sostenibles, ordenadas, equitativas, justas y económicamente viables, que reduzcan las desigualdades socioespaciales en los asentamientos humanos
4. Potencializar las capacidades organizativas, productivas y de desarrollo sostenible; del sector agrario, de las poblaciones rurales y, de los pueblos y comunidades indígenas y afro-mexicanas en el territorio, con pertinencia cultural
5. Promover el hábitat integral de la población en la política de vivienda adecuada
6. Fortalecer la sostenibilidad y las capacidades adaptativas en el territorio y sus habitantes

2.2.2 Instrumentos de planeación Estatales

2.2.2.1 Programa Estatal de Desarrollo Urbano de Nuevo León 2030

Este programa pretende responder a los retos de desarrollo urbano a nivel estatal con una visión de lograr un desarrollo integral y sustentable buscando impulsar y promover un crecimiento económico responsable, diseñar y planear considerando y buscando la inclusión social, y proteger el ambiente y conservar los recursos naturales.

El Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2021 regionaliza el Estado en seis regiones, tomando en consideración sus características geográficas y económicas. Dichas regiones son: Área Metropolitana de Monterrey (AMM), Región Periférica, Región Citrícola, Región Norte, Región Oriente y Región Sur.

El municipio de Pesquería se encuentra categorizado dentro de la Región Periférica, junto con los municipios de: Abasolo, Cadereyta, El Carmen, Ciénega de Flores, Doctor González, General Zuazua, Hidalgo, Higuera, Marín, Mina, Salinas Victoria y Santiago.

El Programa resalta que es prioridad diseñar y planear sustentablemente y para lograrlo es necesario:

- Compactar y densificar las ciudades: Compactación urbana, transporte público, agua potable y saneamiento para todos, aumento de las oportunidades culturales, de educación y recreación,
- Reciclar el suelo urbano,
- Reintegrar los recursos naturales renovables y no renovables a los ciclos de materia y energía, y





- Desarrollar políticas de planeación, de inversiones concretas orientadas esencialmente a mejorar el nivel de la calidad de vida y el bienestar social.

Dentro de los proyectos estratégicos de este Programa, se encuentra el de la consolidación de Ciudad Innova⁶, contemplada en los municipios de Pesquería y Apodaca. Un proyecto que busca la integración regional proporcionando equipamiento e infraestructura en un área de 1,500ha en torno al Parque de Investigación e Innovación Tecnológica (PIIT).

2.2.3 Instrumentos de planeación Municipales Anteriores

El antecedente municipal de planeación urbana para el municipio es el **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Pesquería modificado en el año 2014**. El cual se toma como línea base diagnóstica a actualizar y como referencia para retomar proyectos y estrategias que hayan quedado pendientes por realizar; siempre que estén alineados a la visión del presente documento.

Así mismo, se toma en cuenta el **Plan de Desarrollo Municipal de la administración en curso (2021-2024)**. Dicho documento, que recupera las estrategias a nivel administración pública municipal, contiene al presente Programa como parte de sus Proyectos Estratégicos y de Obras Públicas. También menciona los siguientes proyectos como prioritarios:

- Proyecto de Construcción de dos Mega Parques (Categoría Espacio Público)
- Recuperación Riparia del Río Pesquería (Medio Ambiente)
- Programa Municipal de Medio Ambiente (Medio Ambiente)

Al momento de la publicación de este Programa, no se cuenta con reglamentos urbanos municipales. Cuestión que se contemplará para la propuesta del apartado de 4.2 Instrumentos.

⁶ Ver Apartado 6.4 Proyectos Estratégicos de Equipamiento e Infraestructura, página 217 del Programa Estatal de Desarrollo Urbano de Nuevo León 2030.





3 DIAGNÓSTICO. SITUACIÓN ACTUAL

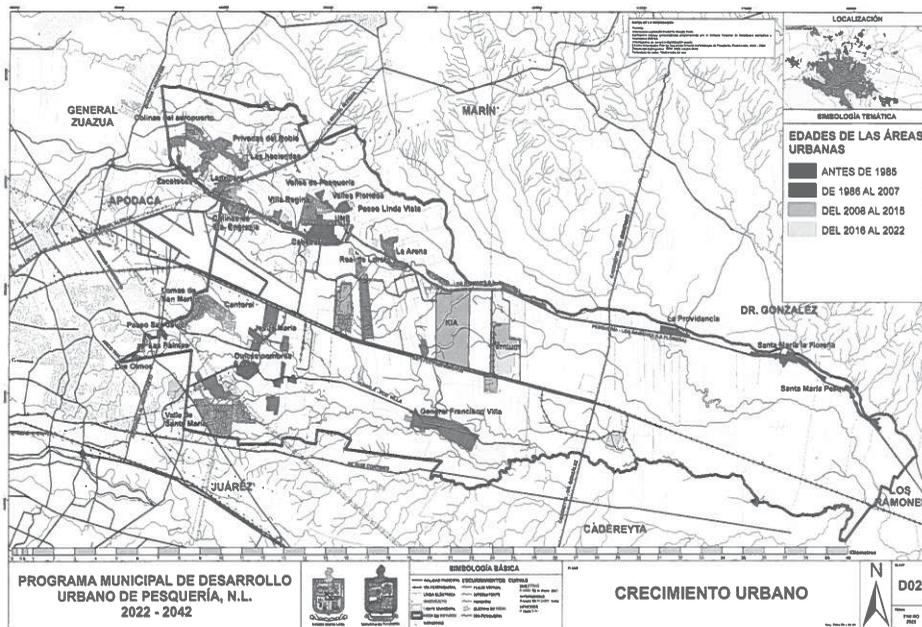
3.1 Pesquería en el contexto metropolitano y periférico.

Para contextualizar el diagnóstico del Programa, es necesario primero señalar el crecimiento poblacional e industrial de Pesquería en la década de 2010 a 2020 derivado de:

- La instalación de dos grandes empresas industriales, que aprovecharon ciertas infraestructuras metropolitanas como: la vía férrea Matamoros, las infraestructuras de energía eléctrica y gas, el aeropuerto internacional); y
- El desbordamiento habitacional de uno de los municipios vecinos: Apodaca.

Lo anterior, se refleja en la desordenada y dispersa ocupación urbana del territorio actual de Pesquería derivada de una falta de previsión de dicho crecimiento en su planeación.

Mapa 2. Crecimiento Urbano de Pesquería (1985-2022)



Fuente: Elaboración propia con base en cartografía de INEGI (2022) y levantamientos de gabinete (2022)





3.2 Medio Físico Natural

3.2.1 Geología

En el municipio de Pesquería se observan afloramientos de 3 formaciones geológicas, estas son la Formación Méndez (Km) del Cretácico superior, Formación Reynosa (Tr) del Terciario y Aluviones (Qal) del Cuaternario.

- *Cretácico superior, Formación Méndez:* Está constituida por lutitas de estratificación delgada a laminar y ocasionalmente media, con fracturamiento conoidal con escasas intercalaciones de calizas arcillosas y arcillo arenosas. Es notable la presencia de esta formación en lomeríos y sierras bajas que se observan en la zona, se localizan principalmente en los alrededores de la Cabecera Municipal, además al sur en los límites con Cadereyta y algunos afloramientos aislados que se detectaron a lo largo del Río Pesquería.
- *Terciario, Formación Reynosa Méndez:* Está constituida por fragmentos subredondeados a subangulosos de rocas calcáreas con matriz arcillo-arenosa y cementada por carbonato de calcio. En los puntos detectados su aspecto es de terrazas. Se distribuye al poniente de la Cabecera Municipal.
- *Cuaternario, Aluvión:* Constituido por limos, arenas, arcillas y gravas. Su distribución es muy amplia en todas las partes bajas que conforman la planicie constituyendo material de relleno en la zona.
- *Estructuras:* Estructuralmente se observa que la Formación Méndez se encuentra muy plegada con echados fuertes y pliegues cerrados en los afloramientos observados a lo largo del Río Pesquería.

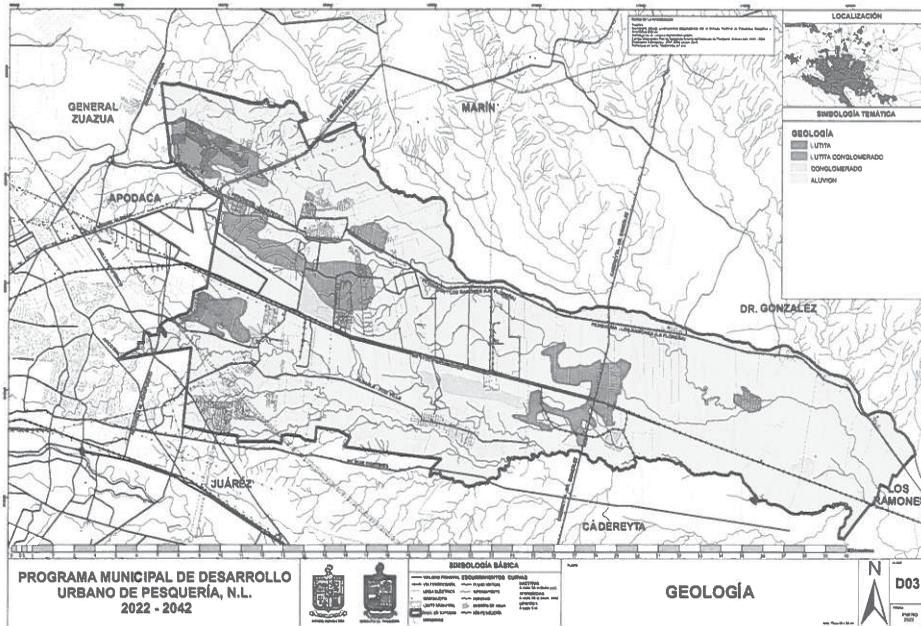
Al sur de la Cabecera Municipal en los límites de Cadereyta y Juárez, se observan estructuras de tipo anticlinal, cuyo eje preferencial se orienta al noreste-sureste, dando lugar a una zona muy deformada por los eventos tectónicos ocurridos durante el terciario temprano.

Del territorio municipal de Pesquería, el 80% corresponde a suelos de aluvión y el 20% a suelos de rocas sedimentarias de lutitas y conglomerados.





Mapa 3. Geología



Fuente: Elaboración propia con base en cartografía INEGI y levantamientos de campo (2022)

Tabla 1. Geología

Tipo de Suelo	Hectáreas (ha)	%
Aluvión	27,818.45	86.48%
Conglomerado	906.08	2.75%
Lutita	1,634.14	4.95%
Lutita conglomerado	1,921.32	5.82%
Total	32,280	100%

Fuente: Elaboración propia con base en cartografía de INEGI.

3.2.2 Edafología

La distribución de suelos del territorio municipal es el siguiente: Suelo Orgánico con fase Lítica, 1,556 ha. (4.80%), Suelo Orgánico, 2,207 ha (6.80%), Suelo Granular suelto y disperso 23,340 ha, (71.50%), Suelo Expansivo 3,300 ha (10.10%), Suelo Corrosivo 731 ha (2.20%) y Suelo Fluvisol, 1,500 ha, (4.60%).

- Suelos Orgánicos en fase lítica son considerados en base al espesor de la capa existente, con una profundidad menor de 50 cm. Por esto no son aprovechables para uso agrícola, pero **aptitud** para el desarrollo urbano. Estos suelos se ubican en unos manchones al



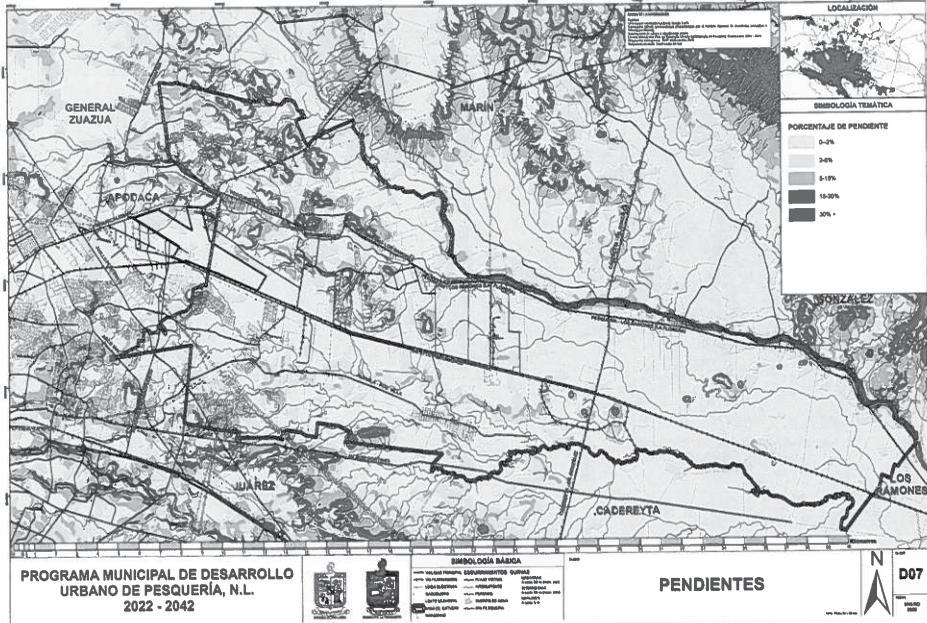


noreste y al sur de la Cabecera Municipal y al poniente del municipio por donde se ubica el Aeropuerto Internacional Mariano Escobedo.

- Suelos Orgánicos son suelos que contienen rendzina, castañozem y Regosol, aunque este último con muy poca concentración de materia orgánica; están asociados a litosoles con textura media y su formación es residual. Su aptitud para el desarrollo urbano es **moderada** y con algunas limitaciones. Se ubican en la mayor parte del Aeropuerto Internacional Mariano Escobedo y al sur de este.
- Suelos Granulares sueltos y suelos dispersivos, los Suelos Granulares sueltos son potencialmente erosionables en presencia de lluvias abundantes, las cuales provocan escurrimientos de partículas y remueven ocasionalmente la capa superficial de este tipo de suelo, llegando a infiltrarse bajo tierra, formando incluso leves hundimientos, esto los hace **poco aptos** para el desarrollo urbano. Los suelos dispersivos presentan características parecidas a las anteriores, pero en menor grado. Su distribución se observa en la mayor parte del municipio.
- Corrosivos son suelos producto del resultado de la exposición de suelos anteriores a aguas con altos niveles de sodio y una proporción de carbonato de calcio. Se consideran **no aptos** para el desarrollo por a provocar deterioro precoz en los materiales de construcción. Estos suelos se ubican en terrazas bajas de los valles fluviales, específicamente en una gran área en la parte este, sur y una pequeña porción al oeste del municipio.
- Suelos expansivos son suelos formados principalmente por arcillas, que cuando están secos se agrietan y se vuelven muy duros, mientras que cuando se encuentran húmedos son barrosos y se anegan en la superficie. Los suelos típicamente expansivos en el municipio son vertisoles y la ubicación de estos es en la porción suroeste y centro del municipio. Se consideran **no aptos** para el desarrollo urbano.

Mapa 4. Edafología





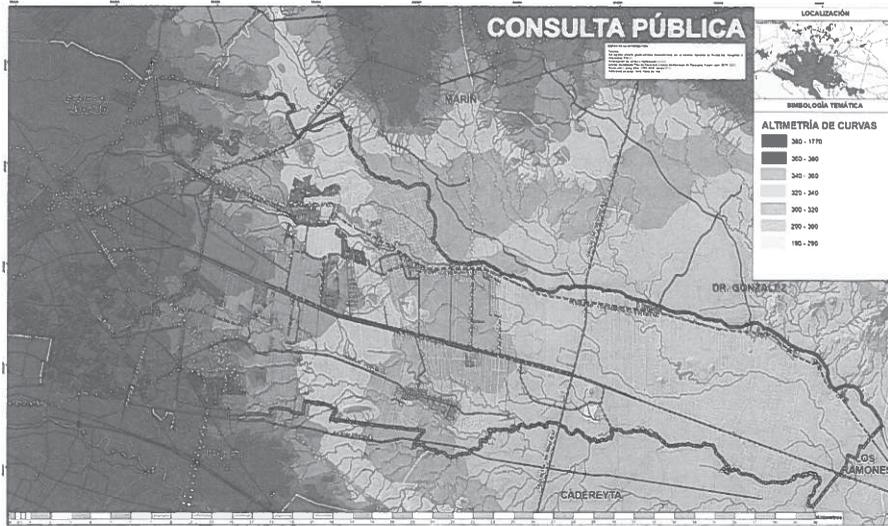
Fuente: Elaboración propia con base en cartografía INEGI y levantamientos de campo (2022)





Las áreas con más altura de Pesquería se identifican en el siguiente mapa al poniente de su territorio y continúan descendiendo hacia el oriente.

Figura 1. Altimetría



Fuente: Elaboración propia con base en cartografía INEGI y levantamientos de campo (2022)

3.2.4 Fisiografía

Pesquería cuenta con una altitud promedio sobre el nivel del mar que oscila entre los 250 y 400 metros.

Se localiza fisiográficamente en la provincia de las llanuras de Norteamérica en la subprovincia y sistema de topoformas de llanos y lomeríos.





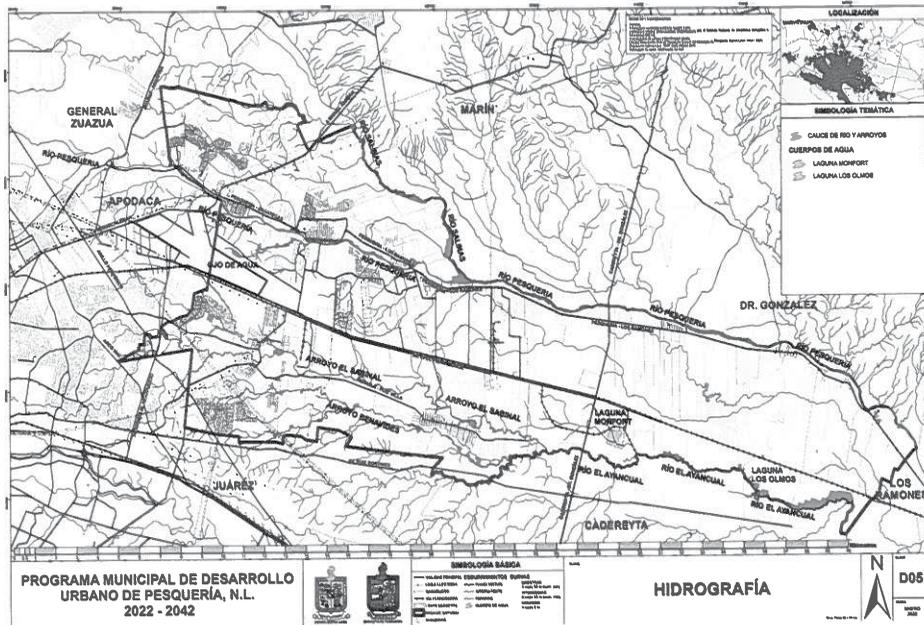
3.2.5 Hidrología

El municipio de Pesquería se encuentra localizado en las subcuencas del **Río Pesquería** y del Río Salinas las que a su vez pertenecen a la cuenca del Río San Juan, de la Región Bravo – Conchos.

Se identifican los siguientes cuerpos de agua por su **relevancia**: el **Río Salinas** (límite norte del municipio); el **Río Pesquería** y el **Río Ayuncual**, alimentado por los arroyos del Sabinal y Benavides que recorren gran parte del territorio sur del municipio, para luego unirse y formar el Río Ayuncual y se une al Río Pesquería y desembocan en el Río San Juan; posteriormente llegan a la Presa Marte R. Gómez, ubicada en el Estado de Tamaulipas.

En todo el territorio municipal existen presas y represas con cuerpos superficiales de agua, entre las más importantes están: La Presa Monfort y La Laguna de Olmos al suroriente del municipio.

Mapa 6. Hidrología



Fuente: Elaboración propia con base en cartografía INEGI y levantamientos de campo (2022)

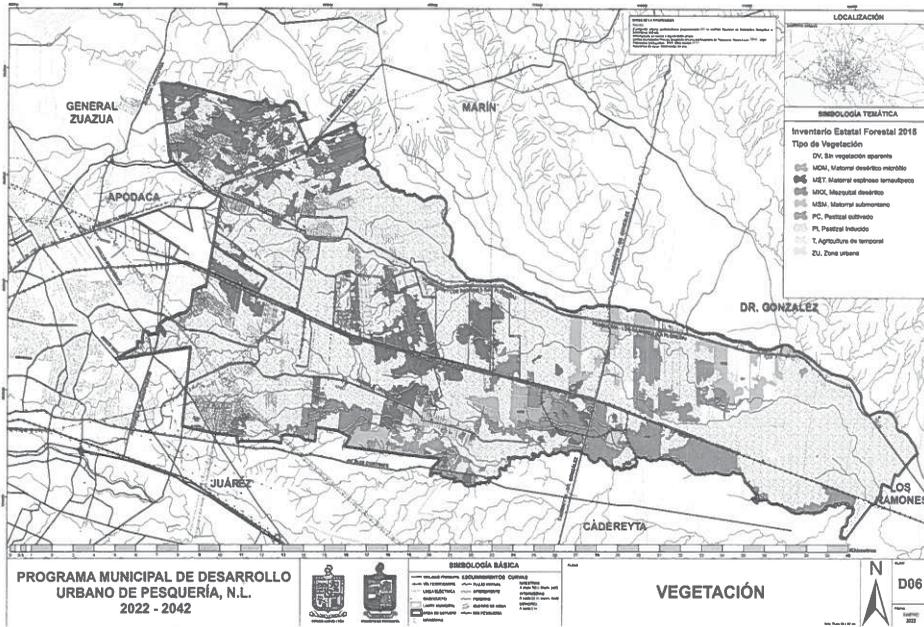




3.2.6 Vegetación

Por su extensión en el territorio municipal, los principales tipos de vegetación de Pesquería son: agricultura temporal (64%), matorral espinoso (12.04%) y mezquital desértico (9%).

Mapa 7. Vegetación



Fuente: Elaboración propia con base en cartografía INEGI (2022)

Tabla 2. Tipo de Vegetación

Tipo de Vegetación	Superficie (ha)	%
Agricultura de temporal	20,574.6018	64.74%
Matorral desértico micrófilo	391.80291	1.21%
Matorral espinoso tamaulipeco	3,885.8603	12.04%
Matorral submontano	1,088.38758	3.37%
Mezquital desértico	2905.96443	9.00%
Pastizal cultivado	623.239227	1.93%
Pastizal inducido	674.685976	2.09%
Sin vegetación aparente	807.025548	2.50%
Zona urbana	1,328.44165	4.12%
Totales	32,280	100%

Fuente: Elaboración propia con base en cartografía INEGI, 2022.





3.2.7 Clima

Presenta un clima **semiseco, muy cálido y cálido**. Su temperatura ronda entre una máxima de 33 grados centígrados y una mínima de 9 grados centígrados. Teniendo una temperatura promedio en meses de invierno de máximas de 22 grados y mínimas de 11 grados centígrados y una temperatura promedio en verano de máximas de 34 grados y una mínima promedio de 22 grados.

La temporada de precipitaciones abarca 4.9 meses, del 11 de mayo al 7 de octubre. En mayo se tiene un promedio del 22% de probabilidad diaria de lluvia, cuando en septiembre esa probabilidad sube a 38% y diciembre se muestra como el mes con menor probabilidad de precipitación (5%) diaria.

Durante el año, septiembre se presenta como el mes con más lluvia promedio (110 milímetros mensuales promedio) y el mes de diciembre como el mes con menos lluvia promedio diario con sólo 11 milímetros al día.

El mes de junio es el que cuenta con más horas diarias de luz (13 horas y 45 minutos) y diciembre el que tiene menos horas diarias de luz (10 horas y 32 minutos).

En Pesquería, los meses de abril a noviembre son los más húmedos con una sensación generalmente bochornosa. Los meses de diciembre a marzo generalmente la humedad es baja.

Los meses más ventosos son de marzo a agosto con una velocidad promedio de 13.6 km/h, siendo julio el mes con más velocidad de vientos con un promedio de 16.2 km/h.

3.2.8 Reservas Naturales

A pesar de que el Estado de Nuevo León no reporta dentro de Pesquería ningún Área Natural Protegida, el municipio sí cuenta con reservas naturales importantes⁷ siendo las más relevantes sus cuerpos de agua, principalmente, **el Río Pesquería y el Río Salinas**.

Las márgenes de estos cuerpos de agua constituyen parajes con un potencial paisajístico importante. Si bien en la actualidad presentan elevados niveles de contaminación, en particular el Río Pesquería, su saneamiento se contempla en el corto o mediano plazo, por lo que pueden constituir paseo de gran belleza.

⁷ De acuerdo con lo señalado en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos



**Figura 2. Río Pesquería, desde Zacatecas, Pesquería**

Fuente: Fotografía propia tomada en campo (febrero, 2022)

3.2.9 Riesgos y vulnerabilidad

Se identifican los siguientes riesgos:

- **Geológicos:** el municipio es muy plano. Afloran las lutitas y una amplia secuencia de depósitos aluviales. No tiene problemas geológicos, sin embargo, se recomienda poner especial atención a los cauces y barrancas existentes por las posibles avenidas en caso de eventos extraordinarios.
- **Hidrológicos:** de acuerdo con el análisis del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León⁸, y con el estudio⁹ de análisis de zonas vulnerables a riesgos hídricos para su aprovechamiento como áreas municipales y/o como identificación de zonas de riesgo, se indica que el municipio de Pesquería (ver mapa de Riesgos y Vulnerabilidad), presenta una superficie de 1,582.35 hectáreas en la categoría de riesgo por encharcamiento “Muy Alto” según lo marca el documento “Lineamientos para la elaboración de mapas de peligro por inundación” de la CONAGUA (2014).

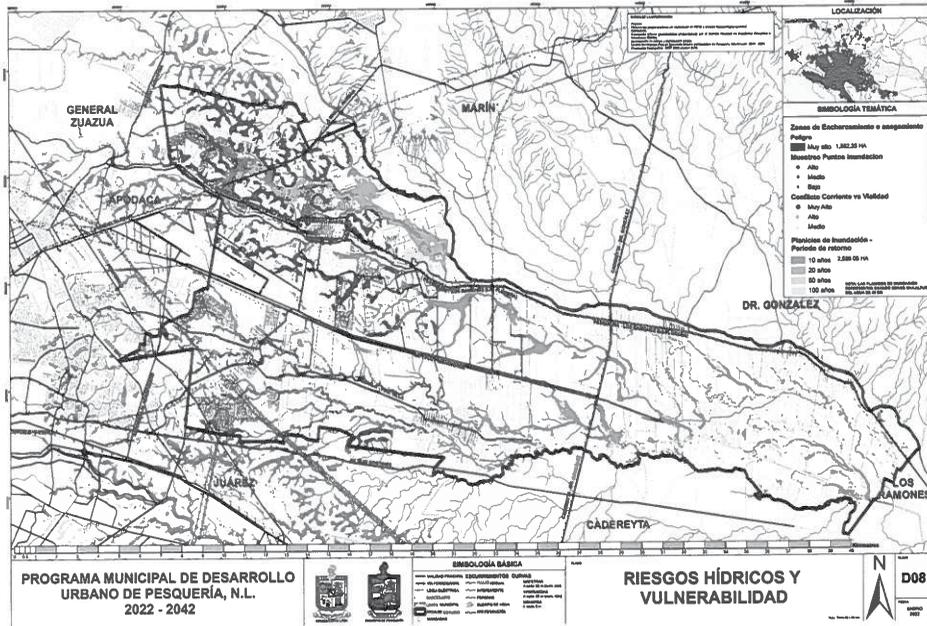
⁸ Primera Etapa, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, el 22 de marzo del 2013.

⁹ Elaborado por el municipio de Pesquería en el año 2022.





Mapa 8. Riesgos Hídricos y Vulnerabilidad



Fuente: Elaboración propia con base en cartografía INEGI (2022) y Servicio meteorológico nacional.

• **Antropogénicos:** este tipo de riesgos son producto de actividades humanas, de acuerdo con el tipo de agente perturbador que los origina se agrupan en: Riesgos Químicos¹⁰ (14), Riesgos Sanitario-Ambientales¹¹ (15) y Riesgos Socio Organizativos¹² (71). Dentro de Pesquería se encuentran 98 construcciones que se clasifican en este tipo de riesgos, siendo los Socio-Organizativos los más predominantes (ver tabla siguiente).

¹⁰ Riesgos mayores relacionados con accidentes y situaciones excepcionales originados por el manejo de insumos químicos.

¹¹ Riesgos generados por la acción patógena de agentes biológicos que atacan a la población, animales y cosechas alterando la salud o causando la muerte.

¹² Riesgos generados por motivo de errores humanos o por acciones premeditadas que se dan en el marco de grandes concentraciones de población.



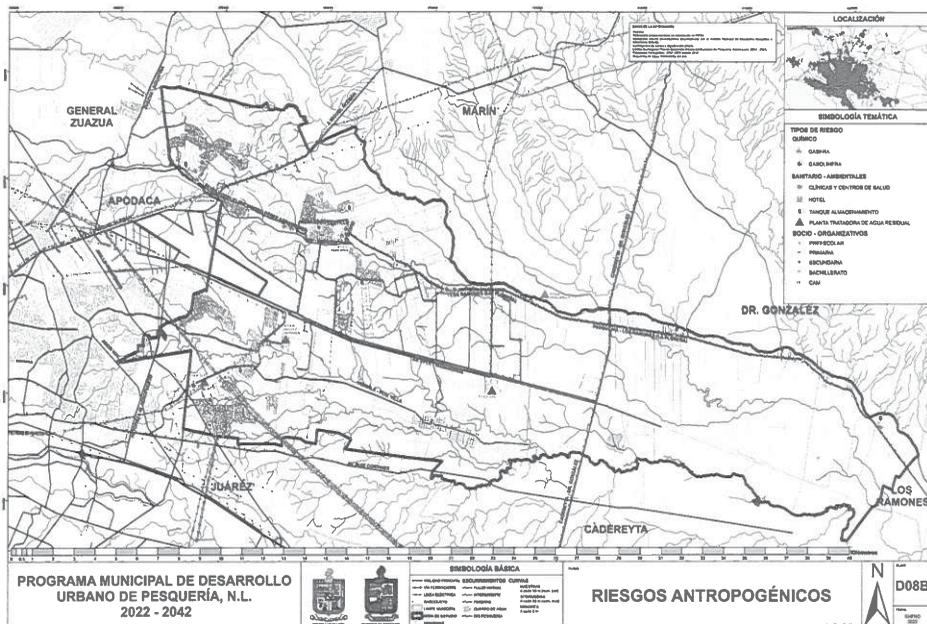


Tabla 3. Riesgos Antropogénicos

Tipo de Riesgo	Prioridad	Total
Químicos		14
Gasolinera	1	7
Gasera	1	7
Sanitario-Ambientales		15
Centro médico a clínica de salud	1	3
Tanques De Almacenamiento De Agua	2	10
Plantas de Tratamiento de Aguas	1	2
Socio-Organizativos		71
Escuelas Preescolares	1	27
Escuelas Primarias	1	28
Escuelas Secundarias	1	10
Escuelas Preparatorias	1	6
Gran Total		100

Fuentes: Elaboración propia con base en DENUE, INEGI, 2021

Mapa 9. Riesgos Antropogénicos



Fuente: Elaboración propia con base en cartografía INEGI (2022) y datos de DENUE (2021)





3.3 Medio Físico Construido

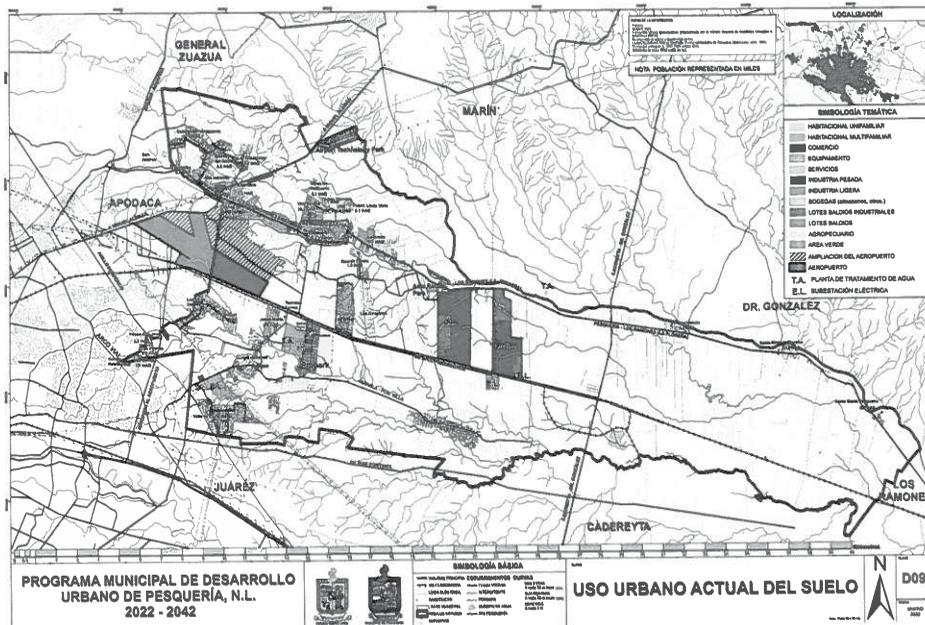
Este apartado desarrolla información sobre los elementos del territorio que han sido creados o construidos sobre el suelo municipal, que permanecen en su lugar y se consideran pertinentes para el desarrollo urbano.

3.3.1 Usos del Suelo Actual

De acuerdo con la LAHOTDUNL, los **usos de suelo** refieren a los fines particulares a los que se dedican determinadas zonas o predios de un Centro de Población o Asentamiento Urbano.

El municipio de Pesquería cuenta actualmente con los siguientes usos de suelo: Aeropuerto, Agropecuario, Área Verde, Comercio, Equipamiento, Servicios, Habitacional (Unifamiliar y Multifamiliar) e Industrial (Ligera, pesada y bodegas). Todos distribuidos de manera dispersa, desordenada y desarticulada; concentrando el desarrollo predominantemente en la zona poniente del territorio municipal.

Mapa 10. Usos del Suelo Actual



Fuente: Elaboración propia con base en cartografía INEGI, levantamientos de campo (2022) y SINCE (2020).

Del total de las 32,280 ha del municipio, 2,551.88 ha, es decir, el 7.91% del son de tipo industrial (incluye las bodegas, almacenes y otros) y de éstas Ternium y KIA (con sus filiales) ocupan 969





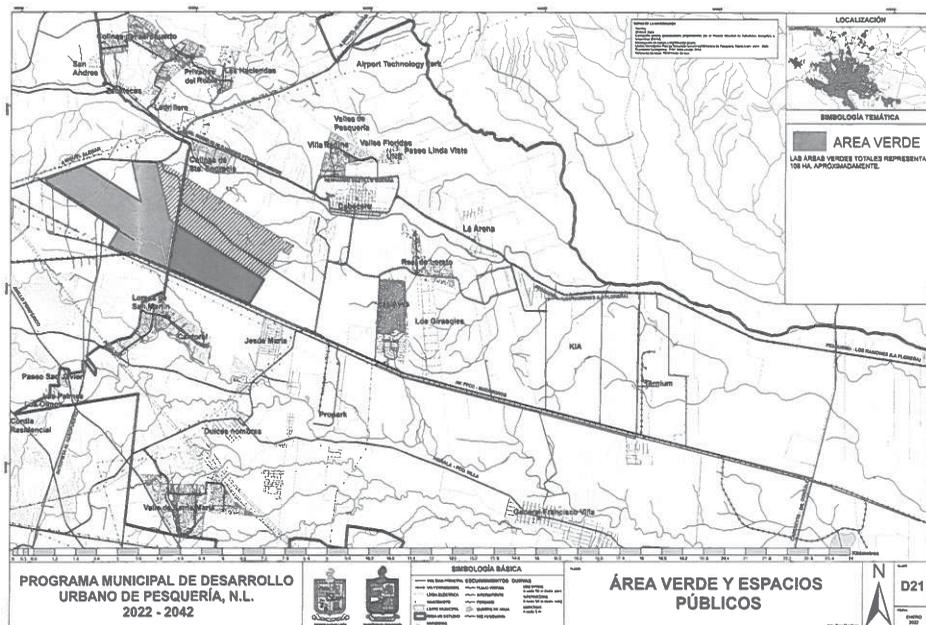
hectáreas. El resto del uso industrial se distribuye en 4 parques industriales y otras empresas aisladas, además de bodegas¹³.

Los **usos de suelo habitacionales** se agrupan, igual en un contexto disperso, al poniente del municipio a 6 km del límite de Ternium. Incluyendo sus equipamientos complementarios como: áreas verdes, comercio, servicios y lotes baldíos urbanos, el **crecimiento** comprende **3,766.63 ha**, es decir el **11.67%**. En conjunto con el uso industrial, los usos habitacionales y complementarios, representan **19.58%** del territorio municipal.

Con respecto al área verde municipal, Pesquería cuenta con 108 hectáreas de áreas verdes libres de equipamiento e infraestructura municipal¹⁴. De acuerdo con las recomendaciones de la Organización Mundial de la Salud¹⁵, Pesquería requiere 236 hectáreas de áreas verdes para poder satisfacer las necesidades de la población actual. Lo que marca un déficit de 128 hectáreas.

Para un crecimiento de 350 mil habitantes, de acuerdo con la normativa de SEDESOL, se requieren 374.85 hectáreas de equipamiento nuevo (futuro).

Mapa 11. Áreas verdes, plazas y espacios públicos



¹³ Se localizan de forma dispersa: Airport Technology Park, Propark y Asia Pacific Park.

¹⁴ Cálculo sin contabilizar camellones ni rotondas, ni espacios de áreas verdes que incluyan equipamiento urbano.

¹⁵ La OMS recomienda al menos 16m² de áreas verdes por habitante para garantizar su bienestar. Ver más en: <https://www.gob.mx/conanp/articulos/ciudades-verdes-y-sustentables>





Fuente: Elaboración propia con base en cartografía INEGI y levantamientos de campo (2022).

Tabla 4. Usos de Suelo Actual

Usos de Suelo Actual		
Tipo	Hectáreas (ha)	Porcentaje
Aeropuerto	274.40	0.85%
Agropecuario (área rural)	536.07	1.66%
Área Verde	228.34	0.71%
Comercio	50.66	0.16%
Equipamiento	298.93	0.93%
Servicios	38.46	0.12%
Habitacional*	1,279.93	3.97%
• Habitacional Unifamiliar	1,213.21	3.76%
• Habitacional Multifamiliar	66.71	0.21%
Industrial	2,551.88	7.91%
• Industria Pesada	1336.45	4.14%
• Industria Ligera	677.94	2.10%
• Bodegas (almacenes, otros)	112.59	0.35%
• Lotes Baldíos Industriales	424.90	1.32%
Lotes Baldíos Urbanos	394.24	1.22%
Lotes Baldíos Agropecuarios	25,425.42	78.77%
Vialidades y otros**	1,201.68	3.72%
Total	32,280.00	100.00%

Notas:

*Incluye las hectáreas destinadas al uso de suelo habitacional sin contemplar equipamientos y áreas de cesión municipal

**Incluye las hectáreas correspondientes a toda la vialidad de Pesquería

Fuente: Elaboración propia con base en información de levantamientos en campo y levantamientos de gabinete, 2022.

Para efectos de este Programa, los usos de suelo actuales refieren a lo siguiente:

- **Aeropuerto:** Uso destinado a la superficie ocupada por el equipamiento aeroportuario.
- **Agropecuario (área rural):** Uso correspondiente a la superficie de suelo en estado natural con uso destinado a actividades primarias como la agricultura y la ganadería.
- **Área Verde:** Uso destinado a áreas predominantemente permeables, libres de construcción o vegetadas. Pueden albergar construcciones de uso público como: plazas, parques, lotes municipales y camellones.
- **Comercio:** Uso que alberga edificaciones dedicadas a la venta de algún servicio o producto.
- **Equipamientos:** Uso que alberga inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y abasto.
- **Servicios:** Uso que alberga inmuebles dedicados a los servicios de transporte





- **Habitacional:** Uso que alberga edificaciones dedicadas a la vivienda. Incluye tipologías unifamiliares y multifamiliares.
- **Industrial:**
 - **Industria Ligera:** Aquella que no maneja materiales tóxicos, inflamables, corrosivos o radioactivos, no produce destellos luminosos, vibraciones o ruido o si los produce están dentro de los límites de las Normas Oficiales Mexicanas vigentes sin necesidad de equipos especiales, no consume más de 750 Kvas. de energía eléctrica no requiere transporte ferroviario dentro del predio.
 - **Industria Pesada:** aquella que no cumple una o más de las características mencionadas para la industria ligera.
 - **Bodegas y almacenes:** Uso que alberga edificaciones dedicadas al almacenamiento de productos y bienes diversos.

Considerando los usos de suelo urbanos¹⁶, Pesquería tiene una densidad urbana bruta¹⁷ de **42.05** habitantes por hectárea. Sin embargo, si consideramos solo los desarrollos habitacionales posteriores al año 2008¹⁸, su densidad es de **133 hab/ha** (exceptuando 5 asentamientos de baja densidad).

3.3.2 Patrimonio Histórico

El Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH)¹⁹, reporta dentro del municipio de Pesquería **17 inmuebles catalogados** como monumentos históricos. Estos se dividen entre Casas habitación (12), Inmuebles religiosos (2) y Estaciones de ferrocarril (3). La mayoría (11) de los inmuebles antes mencionados se encuentran en la localidad de **Dulces Nombres** y otros (3) en la Cabecera.

¹⁶ Todos los usos de suelo actuales a excepción de Agropecuario y Lotes Baldíos (Agropecuarios y Urbanos).

¹⁷ La densidad bruta mide la población en toda la zona urbana, incluyendo usos no residenciales. Para efectos de este cálculo se consideró la población total municipal del 2020, 147,624 habitantes.

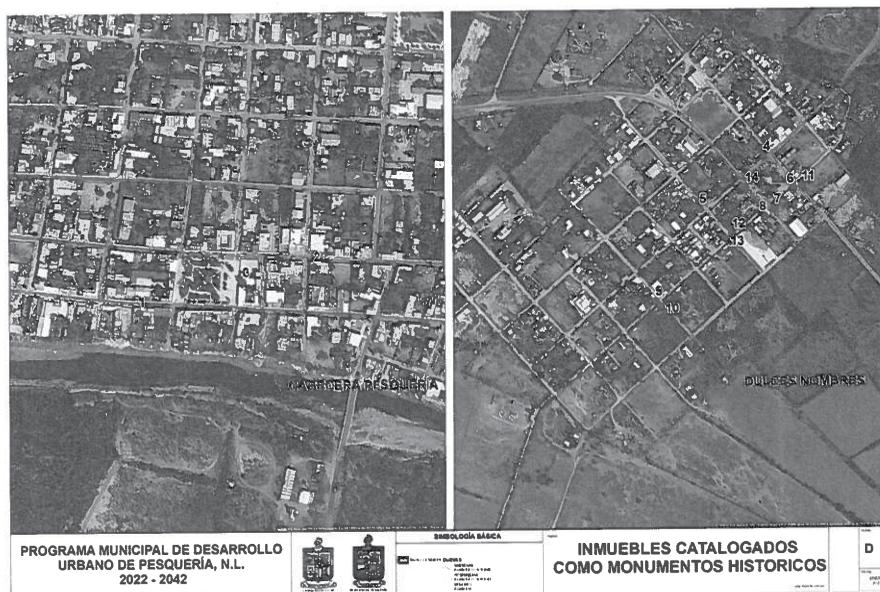
¹⁸ Se identifican los siguientes: Colinas del Aeropuerto, Priv. Del Roble, Las Haciendas, Ladrillera, Colinas de Santa Engracia, Paseo de Linda Vista, Villas de Regina, Real de Loreto, Las Aves.

¹⁹ De acuerdo con la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, se consideran monumentos históricos aquellos inmuebles construidos en los siglos XVI al XIX.





Figura 3. Monumentos históricos catalogados por el INAH.



Fuente: Elaboración propia con base en información del INAH, Consulta en línea del Catálogo Nacional de Monumentos Históricos, 2000

Tabla 5. Inmuebles Catalogados como Monumentos Históricos

#	Nombre	Tipo de inmueble	Localidad	Dirección
1	Casa-habitación	Casa-habitación	Pesquería (Cabecera municipal)	Hidalgo Núm. ext. 27
2	Casa-habitación	Casa-habitación	Pesquería (Cabecera municipal)	Morelos. Esquina Zaragoza
3	Parroquia de Nuestra Señora de Loreto	Inmueble Parroquia	Pesquería (Cabecera municipal)	Entre Morelos e Hidalgo
4	Casa-habitación	Casa-habitación	Dulces Nombres (La Lajita)	Guerrero Núm. ext. 270
5	Casa-habitación	Casa-habitación	Dulces Nombres (La Lajita)	Guerrero, Esquina Calle s/n
6	Casa-habitación	Casa-habitación	Dulces Nombres (La Lajita)	Juárez Núm. ext. 301
7	Capilla de Dulces Nombres	Inmueble Religioso	Dulces Nombres (La Lajita)	Juárez, Esquina Serafín Peña
8	Casa-habitación	Casa-habitación	Dulces Nombres (La Lajita)	Juárez Núm. ext. 500





#	Nombre	Tipo de inmueble	Localidad	Dirección
9	Casa-habitación	Casa-habitación	Dulces Nombres (La Lajita)	Juárez Núm. ext. 702
10	Casa-habitación	Casa-habitación	Dulces Nombres (La Lajita)	Juárez, Esquina con Héroes del 47
11	Casa-habitación	Casa-habitación	Dulces Nombres (La Lajita)	Juárez, Esquina Pino Suárez
12	Casa-habitación	Casa-habitación	Dulces Nombres (La Lajita)	Juárez, Esquina Calle s/n
13	Casa-habitación	Casa-habitación	Dulces Nombres (La Lajita)	Juárez, Esquina Calle s/n
14	Casa-habitación	Casa-habitación	Dulces Nombres (La Lajita)	Serafín Peña, Esquina Guerrero
15	Estación Lobos	Inmueble Estación de Ferrocarril	Sin información	Troncal Monterrey-Matamoros, entre la estación de Pesquería y la de Milpa
16	Estación C. Milpa	Inmueble Estación de Ferrocarril	Milpa	Troncal México-Nuevo Laredo, B- A 7 km. de Santa María La Floreña, Pesquería, Nuevo León
17	Estación Pesquería	Inmueble Estación de Ferrocarril	Pesquería (Cabecera municipal)	Troncal Monterrey-Matamoros

Fuente: Elaboración propia con base en información del INAH, Consulta en línea del Catálogo Nacional de Monumentos Históricos, 2000 (ver más en: <https://catalogonacionalmhi.inah.gob.mx/consultaPublica#>).

3.3.3 Vivienda

Dentro del municipio de Pesquería se reportan al año 2020, **56,123 viviendas particulares**, de las cuales se encuentran habitadas 43,678 (75%) y deshabitadas 10,368 (18%)²⁰.

La mayoría de la oferta de vivienda de Pesquería es de tipo económico o de interés social. Aproximadamente un 80% están construidas en lotes unifamiliares de dimensiones mínimas; el resto en pequeños lotes multifamiliares, principalmente de seis viviendas (por lote), también en lotes muy pequeños.

Dicho segmento de vivienda responde a la demanda del Área Metropolitana de Monterrey, la cual, después de saturar el municipio metropolitano de Apodaca, comenzó a desarrollarse en Pesquería, aproximadamente a partir del año 2008.

En promedio, las viviendas de Pesquería cuentan con **3.4 ocupantes** por unidad y 1.1 ocupantes por cuarto. En cuanto a la calidad de estas, se destaca que un 0.5% de estas viviendas, cuenta con piso de tierra.

Comparando los datos con el Censo de Población y Vivienda 2010, se aprecia que la **vivienda deshabitada** ha sido una constante dentro de Pesquería. En el 2010, se reportaba que 44% (6,024)

²⁰ El otro 7% se considera vivienda de uso temporal.





de las viviendas particulares estaban en esta condición, mientras que en el 2020 disminuye a un 18% (10,368) sin embargo continúa siendo un porcentaje superior al promedio estatal (15%)²¹ de viviendas particulares deshabitadas.

El fenómeno del abandono de vivienda tiene múltiples causas, dentro de las principales se encuentran las siguientes:

- **Abandono por carencias económicas:** los habitantes acceden a créditos hipotecarios que al paso del tiempo no pueden seguir pagando. Ya sea por cambios o pérdidas de empleo u otras situaciones financieras que ponen el riesgo el gasto patrimonial.
- **Abandono por falta de acceso a servicios, equipamientos e infraestructura:** la vivienda económica prolifera en los municipios periféricos por el costo del suelo urbano, sin embargo, tiende a carecer de acceso a servicios, equipamientos e infraestructura como transporte público. Este último, afecta la necesaria vinculación con el centro metropolitano y los centros de trabajo, obligando a los habitantes a hacer largos recorridos y mayor gasto de su ingreso económico y de tiempo para trasladarse. Situación que deriva en el abandono de la vivienda o el no habitar la vivienda económica adquirida.
- **Abandono por motivos de seguridad:** la predominancia de un solo uso de suelo (habitacional) sumado al fenómeno del abandono de vivienda, genera un aumento en la inseguridad del entorno habitacional, por lo que se convierte en sí mismo, en una causa más del abandono.
- **Abandono por calidad de la vivienda:** en contra de las recomendaciones internacionales sobre vivienda adecuada²², la vivienda económica tiende a carecer de calidad en la construcción derivado de la priorización de reducir costos.

Tabla 6. Crecimiento de Viviendas Particulares de Pesquería, 2010-2020

Viviendas Particulares ²³			
Año	2010	2015	2020
Habitadas	5,681	24,256	42,402
Deshabitadas	6,024	S/D	10,368
Promedio de Ocupantes por vivienda	3.6	3.6	3.4
Promedio de Ocupantes por cuarto	1.1	1.1	1.1
Total	13,572	24,250	56,123

Nota: No se incluye vivienda de uso temporal

Fuente: Elaboración propia con base en información de INEGI, 2010, 2015 y 2020.

El tipo de vivienda que predomina en Pesquería son fraccionamientos de lotes mínimos²⁴ unifamiliares y en un menor porcentaje (aproximadamente el 20%) lotes mínimos de tipo multifamiliar.

²¹ El Estado de Nuevo León reporta al año 2020, 230,677 viviendas particulares deshabitadas; que representan un 15.2% del total de viviendas particulares del estado.

²² De acuerdo con la ONU, la vivienda adecuada debe contar con seguridad de la tenencia; disponibilidad de servicios básico, materiales de calidad, instalaciones e infraestructura básica; asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, acceso a oportunidades de empleo; adecuación e identidad cultural.

²³ No se incluyeron los datos de viviendas particulares de uso temporal.

²⁴ La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano Para El Estado De Nuevo León establece que el lote mínimo de vivienda unifamiliar es de 98 metros cuadrados.





3.3.3.1 Ubicación de las áreas habitacionales

Las áreas habitadas y de vivienda (ver uso de suelo actual: Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar) se visualizan en dos grandes grupos de superficies territoriales: al norponiente de la vía férrea y al sur poniente de la vía férrea. Se separan entre ellos por el aeropuerto (y su área de crecimiento), algunas parcelas agrícolas y dos fraccionamientos campestres.

Gran parte del crecimiento habitacional en esta zona es consecuencia del crecimiento del municipio de Apodaca, por tanto, los fraccionamientos localizados al suroeste de Pesquería (Lomas de San Martín, Cantoral, Paseo San Javier) responden funcionalmente (sobre todo en su dinámica de movilidad y empleo) a dicho municipio.

Es importante señalar que, los desarrollos habitacionales del municipio cuentan con áreas de cesión mínimas excluyendo equipamientos o espacios públicos mayores necesarios para la convivencia y recreación de la población.

A continuación, se presenta el registro de lotes en cada zona habitacional (fraccionamiento).

3.3.3.2 Densidad de las áreas habitacionales²⁵

La densidad de las áreas habitacionales de Pesquería es de **133 hab/ha**. En los desarrollos posteriores al año 2008²⁶, contando los lotes desocupados, su densidad va desde los **94 hab/ha**, hasta los **169 hab/ha** (exceptuando 5 asentamientos de baja densidad).

Analizado por conjuntos, el **Conjunto Norponiente** tiene una densidad habitacional de **118 hab/ha** y el **Conjunto Surponiente** una densidad habitacional de **147 hab/ha**.

Si se toman en cuenta **todas** las áreas habitacionales de Pesquería (mayores y menos de 5 mil habitantes), esta densidad disminuye, descendiendo a **55 hab/ha**.

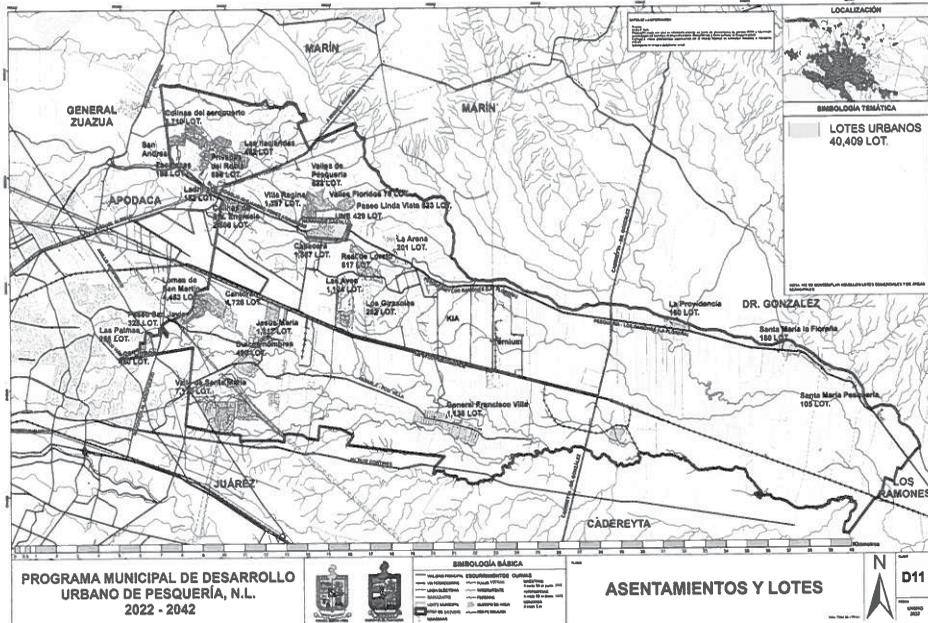
²⁵ Para los cálculos de las densidades habitacionales, se consideran los desarrollos mayores a 5 mil habitantes.

²⁶ Se identifican los siguientes: Colinas del Aeropuerto, Priv. Del Roble, Las Haciendas, Ladrillera, Colinas de Santa Engracia, Paseo de Linda Vista, Villas de Regina, Real de Loreto, Las Aves.





Mapa 12. Asentamientos y lotes urbanos (no industriales)



Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida por medio de levantamientos de gabinete e información proporcionada por Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Medio Ambiente de Pesquería (2022), SCINCE (2020) y cartografía de INEGI (2022).

Tabla 7. Lotes en áreas habitacionales

Isla	Área habitacional	Población	Superficie (ha)	Lotes		
				Unifamiliares	Multifamiliares	Lotes totales
Conjunto Norponiente						18,356
1	Colinas Del Aeropuerto	30,902	229.60	8,602	0	8,710
1	Privadas Del Roble	2,206	14.93	694	0	696
1	Las Haciendas	5,692	73.94	456	5	462
1	Zacatecas	681	71.87	N/A	N/A	198
2	Ladrillera	1,953	26.66	152	0	152
2	Colinas de S. Engracia	8,225	56.70	3,434	0	2,606
3	Valles De Pesquería	272	12.50	N/A	N/A	522
3	Valles Floridos	1,112	7.55	N/A	N/A	76
3	Une	1,360	69.71	N/A	N/A	429
3	Paseo De Linda Vista	100	10.34	288	233	523
3	Villas Regina	10,140	107.02	149	1,248	1,397
3	Pesquería (Cabecera)	3,322	187.97	44	0	1,567





4	Real De Loreto	984	30.89	121	679	817
*	La Arena	321	102.07	N/A	N/A	201

Isla	Área habitacional	Población	Superficie (ha)	Lotes		
				Unifamiliares	Multifamiliares	Lotes totales
*	Las Aves	46	196.94	1,063	12	150
Conjunto Surponiente						22,053
6	Lomas De San Martín	13,107	77.52	3,822	609	180
6	Cantoral	18,656	136.05	2,775	1,882	105
7	Valle De Santa María	40,703	279.95	6,039	1,131	1,124
*	Jesús María	374	135.17	1,317	0	4,453
*	Paseo San Javier	2,178	9.07	N/A	N/A	4,726
*	Las Palmas	811	5.04	N/A	N/A	7,437
*	Los Olmos	1,292	8.08	N/A	N/A	1,317
*	Dulces Nombres	450	105.38	N/A	N/A	325
*	Francisco Villa	326	270.76	N/A	N/A	N/A
Otros asentamientos						N/A
*	La Providencia	370	43.94	N/A	N/A	N/A
*	Santa María La Floreña	606	122.03	N/A	N/A	N/A
*	Santa María Pesquería	428	92.57	N/A	N/A	N/A
*	Otros	899	N/A	N/A	N/A	N/A
Totales		147,624.00	33,799.73	28,956.00	5,799.00	40,409

**Nota: Asentamientos que no se integran a ninguna isla por contener poca población*

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida por medio de levantamientos de gabinete e información proporcionada por Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Medio Ambiente de Pesquería.

La mayor parte de la oferta de vivienda se considera de nivel medio, medio-bajo. Fuera del fraccionamiento semi campestre Las Aves, no existe oferta de vivienda para los grupos de nivel socioeconómico alto.

3.3.4 Asentamientos Humanos Irregulares

El fenómeno de los asentamientos humanos irregulares está estrechamente relacionado con el crecimiento poblacional y el acceso a oportunidades (laborales, educativas, patrimoniales). Derivando en el asentamiento de familias que no cuentan con certeza jurídica de sus predios, además de habitar viviendas con características de precariedad²⁷.

²⁷ Las viviendas precarias son aquellas que presentan al menos una de las siguientes características: falta de acceso a servicios básicos, deficiencia en los materiales de construcción o carencia de espacio suficiente para vivir.





El Fideicomiso Fomento Metropolitano de Monterrey (FOMERREY)²⁸ en conjunto con el Instituto de la Vivienda de Nuevo León (IVNL)²⁹, son las instancias estatales responsables de atender las necesidades de vivienda de la población de escasos recursos o que se encuentra en alguna condición de vulnerabilidad dentro del Estado de Nuevo León.

De acuerdo con un reporte³⁰ generado en el año 2017, por el poder legislativo local en conjunto con las instancias antes mencionadas, existen en Nuevo León **489** Asentamientos Humanos Irregulares. Dentro de Pesquería se reportan **9 asentamientos** (que suman aproximadamente 2415 lotes) y una población aproximada de 1,690 habitantes:

- Dorados De Villa (270 Lotes aproximados)
- Asociación Civil Maíz (400 Lotes aproximados)
- El Sabinal (70 Lotes aproximados)
- Emiliano Zapata (500 Lotes aproximados)
- Jesús María (1,000 Lotes aproximados)
- El Triángulo (25 Lotes aproximados)
- Los Naranjos (20 Lotes aproximados)
- Manantiales (60 Lotes aproximados)
- Las Palmas (70 Lotes aproximados)

²⁸ Promueve la regularización de la tenencia de la tierra.

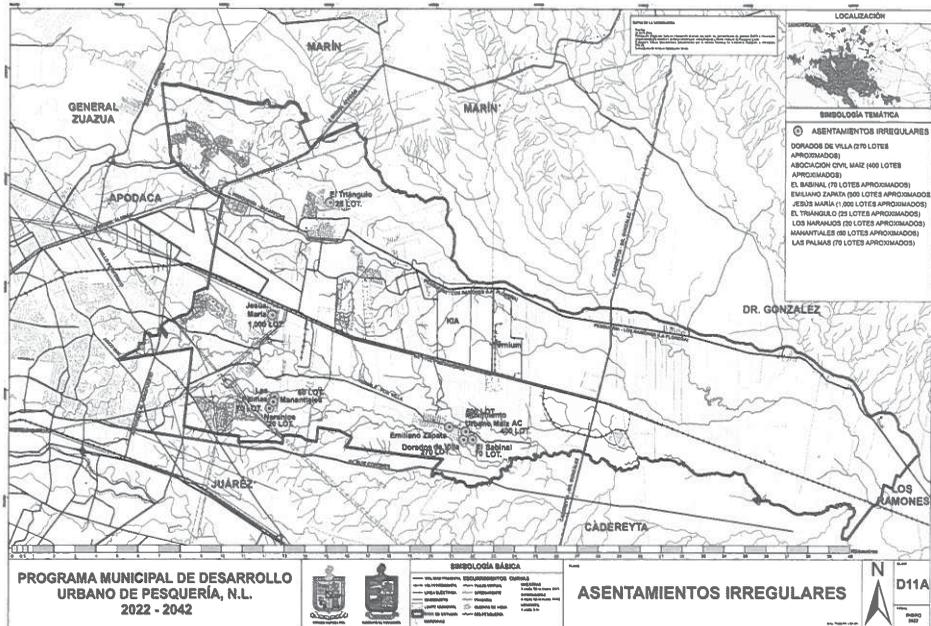
²⁹ Dicta y ejecuta políticas públicas en materia de vivienda, así como esquemas financieros de coparticipación con otras instancias para el desarrollo de vivienda de la población que más lo necesita.

³⁰ Iniciativa de Reforma a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. Expediente 11218/LXXIV. Recuperado de: http://www.hcnl.gob.mx/trabajo_legislativo/iniciativas/pdf/LXXIV-2017-EXP11218.pdf





Mapa 13. Asentamientos Humanos Irregulares



Fuente: Elaboración propia con base en información proporcionada por Dirección de Regularización y Tenencia de la Tierra del Municipio de Pesquería e información del Sistema de Gestión Catastral Multifinanciado SIG Gobierno del Estado de Nuevo León, 2020

3.3.5 Infraestructura para la movilidad

La mayoría de las áreas habitacionales e industriales de Pesquería están pensadas con su vinculación vial y de transporte hacia el exterior del municipio, dado lo reciente de su aparición, como apéndices del área metropolitana de Monterrey.

Esta vinculación se realiza por medio de la carretera Miguel Alemán, para el **Conjunto Norponiente**; y por la avenida Ruiz Cortines, el arco vial y el periférico, para el **Conjunto Surponiente**.

Por esa razón, es **escasa la movilidad y la estructura vial y de transporte urbano**, para comunicar dentro del municipio e integrarlo funcionalmente. Especialmente es notorio el aislamiento entre el Conjunto Norponiente y el Conjunto Surponiente, este último claramente vinculado hacia el exterior del municipio.

El Conjunto Norponiente se encuentra comunicado interiormente por el camino **Pesquería-Zacatecas-Los Ramones** y en menor grado el camino que pasa por el sur del fraccionamiento **Real de Loreto**. El Conjunto Surponiente se encuentra poco comunicado interiormente.

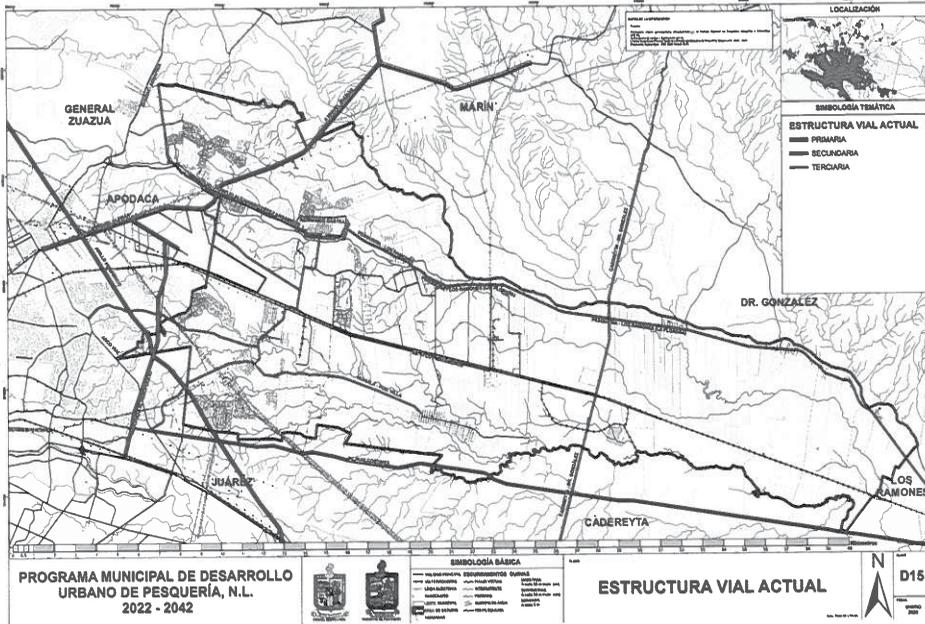
A continuación, se presenta la infraestructura con la que cuenta Pesquería para mover a sus habitantes y sus productos e insumos industriales.





3.3.5.1 Infraestructura Vial

Mapa 14. Estructura Vial Actual



Fuente: Elaboración propia con base en cartografía INEGI y levantamientos de campo (2022)

Tabla 8. Clasificación de vialidades

Vialidad	Tipo	Ubicación dentro del municipio
El Anillo Periférico	Primaria	Al Sur-Poniente
Autopista al Aeropuerto Mariano Escobedo (desde el entronque con la Carretera Miguel Alemán) *	Primaria	Al Poniente
Avenida Miguel Alemán	Primaria	Al Poniente-Norte
La carretera a Dulces Nombres – Ejido Francisco Villa, 54	Terciaria	Al Sur
La carretera a Dulces Nombres – Pesquería	Terciaria	Al Poniente
La carretera Zacatecas - Pesquería	Secundaria	Al Norponiente
La carretera Pesquería – Los Ramones (La Floreña)	Terciaria	Al Norte
La carretera Cadereyta – Pesquería – Dr. González	Terciaria	Al Oriente
Av. Ruiz Cortines *	Secundaria	Al Sur

*Nota: Vialidades que se ubican casi fuera del municipio de Pesquería.

Fuente: Elaboración propia con base en cartografía INEGI, 2020.

La estructura vial de Pesquería actualmente se compone de 3 vialidades primarias, 2 secundarias y 4 terciarias. Adicionalmente, el municipio cuenta con caminos y brechas de terracerías que comunican diversas localidades rurales. Dichos caminos, se presentan angostos y deteriorados por el flujo de transporte de carga.





A nivel estatal, el gobernador electo Samuel Alejandro García Sepúlveda incluye en su plan de gobierno la inversión prioritaria en la **Carretera Pesquería – Los Ramones (La Floreña)**. Situación que facilitara el desplazamiento oportuno de las y los neoleoneses en el estado. De igual manera, se propone el desarrollo de un transporte férreo desde García hasta Pesquería con el que se busca desahogar el tránsito y disminuir la contaminación ambiental.

3.3.5.2 Infraestructura peatonal

Con respecto a la infraestructura peatonal se identifican elementos de aceras en la mayoría de las manzanas de las localidades urbanas de Pesquería. Sin embargo, el estado de las aceras es en mayor parte deficiente, y en definitiva no aplica las normas de accesibilidad universal que señala la nueva ley general de asentamientos humanos.

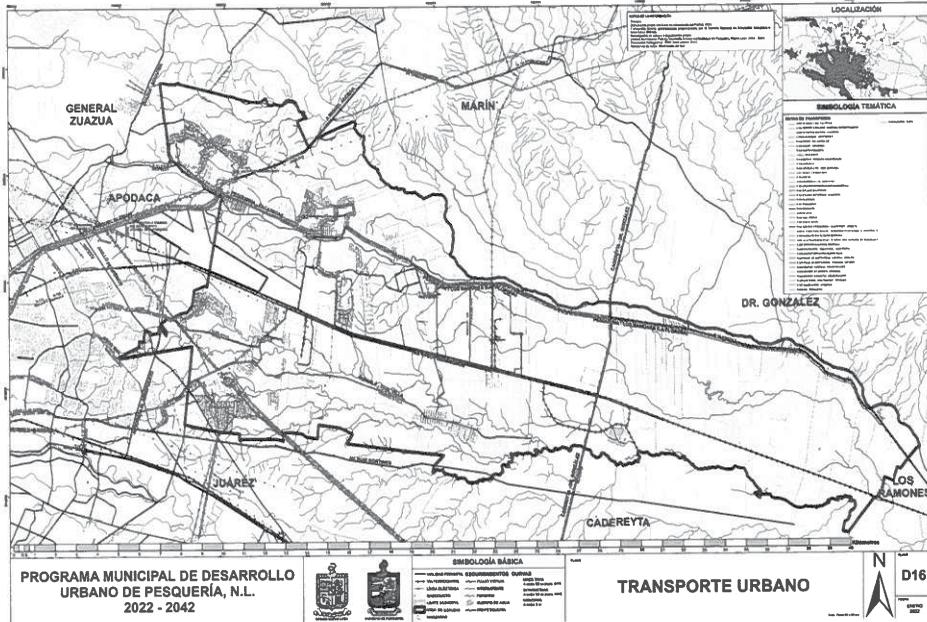
De acuerdo con datos del INEGI³¹, la mayor parte del territorio de Pesquería cuenta con disponibilidad de banquetas en la mayoría de las manzanas. Los casos en los que no hay acera en alguna de las vialidades de la manzana es debido a la falta de desarrollo del lote o terreno.

3.3.5.3 Infraestructura para el Transporte

Mapa 15. Rutas de Transporte Público Urbano

³¹ Visualización a través de herramienta digital INEGI Espacio y Datos. Ver más en: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/espacioydatos/default.aspx>





Fuente: Elaboración propia con base en cartografía INEGI, levantamientos de campo (2022) y PIMUS (2021).

Las rutas de autobuses urbanos que proporcionan servicio dentro del municipio son las siguientes:

Tabla 9. Rutas de Transporte Público Urbano

Ruta	Nombre	Longitud	INICIA		TERMINA	
			Referencia	Municipio	Referencia	Municipio
11	Enlace La Hacienda	23.66km	Dhl Express	Apodaca	La Hacienda	Pesquería
41	Sector 5 Colinas - Hospital Metropolitano	56.876km	Colinas Del Aeropuerto	Pesquería	Hospital Metropolitano	San Nicolas De Los Garza
41	Sector 1 Kia - La Chona	74.055km	Hacienda Santa Fe	Huinalá	Kia	Pesquería
41	Sector 6 Colinas - La Chona	50.116km	Hacienda Santa Fe	Huinalá	Colinas Del Aeropuerto	Pesquería
89	Anzures - Expo	61.44km	Plaza Andenes	Guadalupe	Valle De Santa María	Pesquería
104	Marín Venadera	70.374km	El Titan	Monterrey	La Venadera	Marín
104	Marín - Dr. González	70.374km	El Titan	Monterrey	Calle Galicia	Dr. González
104	Marín - Higueras	89.63km	El Titan	Monterrey	Calle Ruperto Martínez	Higueras





Ruta	Nombre	Longitud	INICIA		TERMINA	
			Referencia	Municipio	Referencia	Municipio
104	Haciendas - Monterrey	18.015km	El Titan	Monterrey	Las Haciendas	Pesquería
105	Sector 2 Kia - Ruiz Cortines	49.614km	Valle De Santa María	Pesquería	Kia	Pesquería
105	Jesús María	16.198km	Lomas De San Martín	Pesquería	Jesús María	Pesquería
105	Parques	62.76km	Ruperto Martínez/Emiliano Carranza	Monterrey	Lomas De San Martín	Pesquería
105	Sector 2 Kia - Ruiz Cortines	49.614km	Mirasol Residencial	Huinalá	Kia	Pesquería
105	Misión - Parques Industriales	67.229km	Ruperto Martínez/Emiliano Carranza	Monterrey	Lomas De San Martín	Pesquería
111	Regina	2.56km	Villas De Regina	Pesquería	Villas De Regina	Pesquería
111	San Martín	28.62km	Dhl Express	Apodaca	Lomas De San Martín	Pesquería
111	Arena	45.31km	Dhl Express	Apodaca	La Arena	Pesquería
111	Santa María	96.49km	Dhl Express	Apodaca	Santa María	Pesquería
111	Floresta	27.61km	Dhl Express	Apodaca	Colinas Del Aeropuerto	Pesquería
111	Ramones	139.156km	Dhl Express	Apodaca	Calle Juan I. Ramon	Ramones
111	Colinas Pesquería (Intramunicipal)	26.97km	Konect Logística Integrada	Pesquería	Colinas Del Aeropuerto	Pesquería
111	Enlace Zacatecas - Agua Fría	11.929km	Ladrillera	Pesquería	Zacatecas	Pesquería
111	Colinas Del Aeropuerto	68.54km	El Titan	Monterrey	Colinas Del Aeropuerto	Pesquería
111	Pesquería	81.17km	El Titan	Monterrey	Konect Logística Integrada	Pesquería
111	Sector 1 Pesquería - Monterrey - Directo	84.876km	Calle Juan Méndez Nte /José María Arteaga	Monterrey	Konect Logística Integrada	Pesquería
111	Enlace Zacatecas	11.929km	Ladrillera	Pesquería	Zacatecas	Pesquería
111	Sector 2 Colinas Del Aeropuerto - Central De Autobuses	73.943km	Ignacio López Rayón	Monterrey	Colinas Del Aeropuerto	Pesquería
211	Circuito Santa María Sector 4	34.27km	Lomas Del Pedregal	Apodaca	Valle De Santa María	Pesquería

[Handwritten signature and scribbles]

INICIA	TERMINA
--------	---------





Ruta	Nombre	Longitud	Referencia	Municipio	Referencia	Municipio
211	Sector 2 Colinas Del Aeropuerto - Central De Autobuses	73.943km	Hotel Plaza Arteaga	Monterrey	Colinas Del Aeropuerto	Pesquería
222	Circuito Cantoral Sector 6	20.940km	Movisa	Monterrey	Paseo De San Martín	Pesquería
222	Las Flores - Misión Real - Guerrero	42.682km	Uvm Monterrey	San Nicolás	Valle De Santa María	Pesquería
228	Alimentadora Francisco Villa	29.40km	Taehwa México	Pesquería	Francisco Villa	Pesquería
228	Valle De Santa María - Centro - Directo	29.280km	Colegio Civil	Monterrey	Valle De Santa María	Pesquería
228	Valle De Santa María - Toscana - Centro	34.360km	Juárez/Juan I. Ramon	Monterrey	Valle De Santa María	Pesquería
329	Sector 1 Arenas - Sendero La Fe	68.799km	Sendero La Fe	Apodaca	Kia	Pesquería
329	Sector 3 Dinastía - Sendero La Fe	91.829km	Sendero La Fe	Apodaca	Dinastía	Pesquería
329	Sector 2 Floresta - Apodaca	42.463km	Cedis Mary Kay	Apodaca	Colinas Del Aeropuerto	Pesquería
339	Cantoral - Santa María - Apodaca	28.01km	Dhl Express	Apodaca	Lomas De San Martín	Pesquería
527	Santa María - Apodaca	44.64km	Preparatoria 1	Apodaca	Valle De Santa María	Pesquería
602	Kia - Pesquería	35.474km	Presidencia	Cadereyta	Kia	Pesquería

**Nota: Rutas que atraviesan algún otro municipio además de Pesquería.
Fuente: Elaboración propia con base en información del PIMUS, 2021*

En total suman 13 rutas: ruta 11, 41, 89, 104, 105, 111, 211, 222, 228, 329, 339, 527 y 602 (con sus respectivos ramales: 40). De esos 40 ramales, 6 dan servicio intermunicipal, es decir que inician y terminan en Pesquería: la ruta 105 Sector KIA-Ruiz, 105 Jesús María, 111 Regina, 111 Colinas Pesquería, 111 Enlace Zacatecas – Agua Fría, 228 Alimentadora Francisco Villa.

Por lo menos 13 ramales inician o terminan en el municipio de Apodaca, 11 en Monterrey (Centro), 2 en San Nicolás de los Garza, 1 en Cadereyta, 1 en Guadalupe, 1 en Dr. González, 1 en Higuera y 1 en Marín. Lo cual indica la importancia de la conexión de movilidad que requiere Pesquería con el centro metropolitano y otros municipios periféricos.

Para ser un municipio de 147,624 habitantes, la cobertura de transporte público es **limitada**. Se carecen de conexiones y rutas intramunicipales, sobre todo que conecten entre sí las áreas habitadas y urbanizadas en ejes norte – sur.





3.3.5.4 Transporte Ferroviario

Existe infraestructura ferroviaria perteneciente a la empresa Kansas City Southern de México que se ubica al sur del Aeropuerto y que actualmente presta servicio a las industrias aledañas, este elemento parte sistemáticamente al municipio en dos partes: una al norte de la vía férrea y otra al sur.

3.3.6 Infraestructura y Servicios Públicos

De acuerdo con datos del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), históricamente en los últimos 20 años, Pesquería ha mejorado de manera significativa el abastecimiento de servicios públicos de agua y drenaje, electricidad y gas. Actualmente (con datos del 2020), más del 99% de la población de Pesquería tiene acceso a servicios básicos.

Únicamente el 0.21% de la población en Pesquería no tenía acceso a sistemas de alcantarillado (311 personas), 0.44% no contaba con red de suministro de agua (656 personas) y 0.2% no poseía energía eléctrica (291 personas).

Tabla 10. Acceso a servicios públicos básicos de Pesquería, 2000-2020

Porcentaje de habitantes de Pesquería sin acceso a servicios públicos básicos					
Servicio	2000	2005	2010	2015	2020
Sin red de suministro de agua	10.89	17.49	8.82	0.62	0.44
Sin energía eléctrica	4.33	2.84	0.86	0.03	0.20
Sin sistema de alcantarillado	33.72	12.78	3.66	0.23	0.21

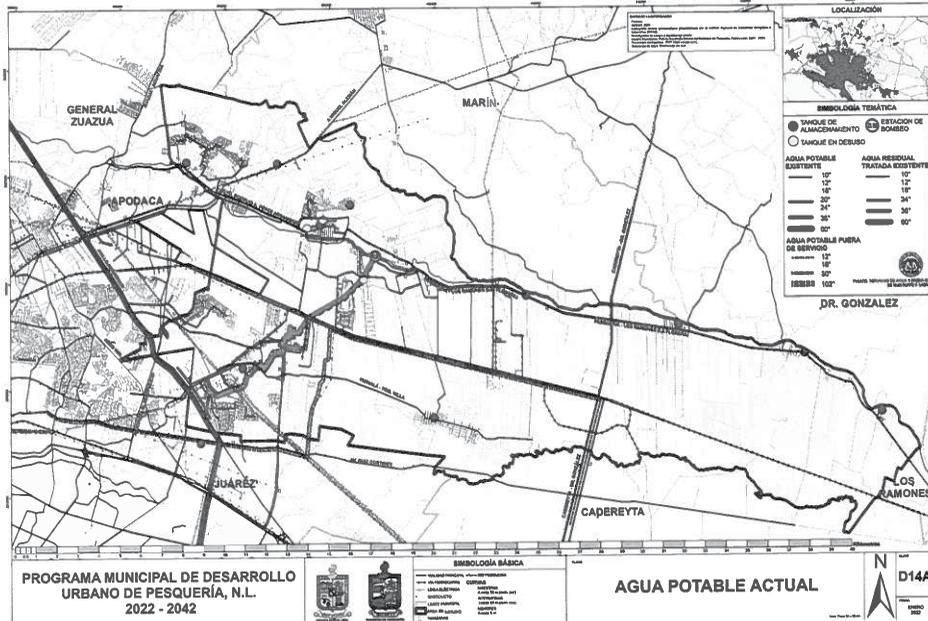
Fuente: Elaboración propia con base en datos de Data México, 2020





A continuación, se muestra de manera territorial, los servicios de agua potable, drenaje sanitario y gas del Municipio.

Mapa 16. Infraestructura de Agua Potable



Fuente: Elaboración propia con base en cartografía INEGI, levantamientos de campo (2022) y SINCE (2020).

El servicio de Agua y Drenaje en el municipio de Pesquería es proporcionado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., el cual proporciona estos servicios también a toda la Zona Metropolitana y Zona Periférica de Monterrey.

Dentro de Pesquería, el servicio de agua potable actual se encuentra territorialmente concentrado en la parte poniente del municipio, cercano a las áreas de vivienda y las grandes áreas industriales.

La alimentación de agua potable proviene a través de dos acueductos, uno de 60 pulgadas de diámetro para alimentar la parte sur poniente y otro de 12 pulgadas para alimentar la parte norponiente³². Esta capacidad de alimentación determinará en parte el desarrollo urbano municipal.

Debido a la dispersión urbana, la red de agua pasa por algunas zonas sin urbanizar; obligando a largos trayectos de dicha infraestructura. Complementando esta red, existen 10 tanques de almacenamiento de agua.

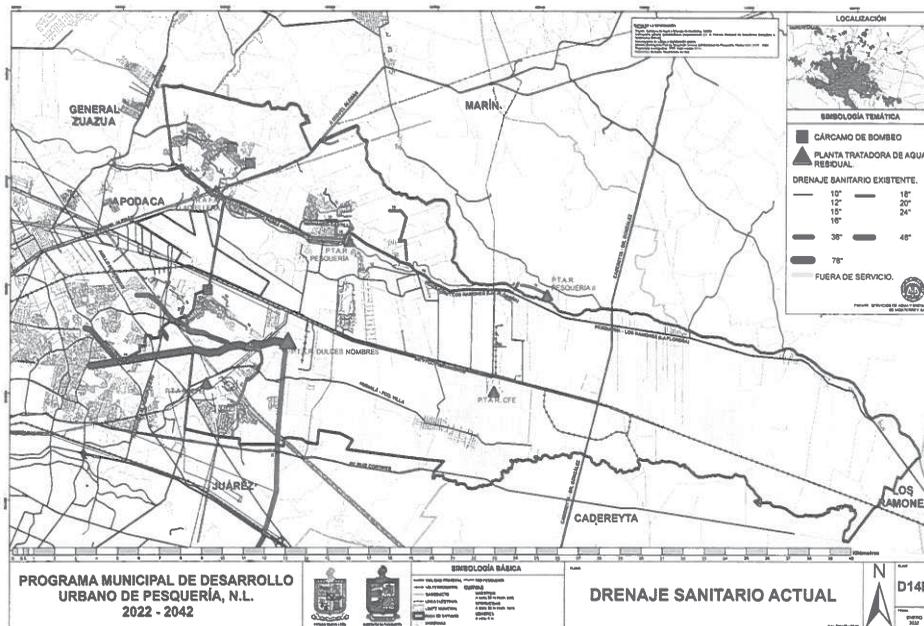
³² En su primer tramo tiene una ampliación de 24 pulgadas.





Actualmente, de acuerdo con informes de Agua y Drenaje de Monterrey, el promedio de consumo doméstico por persona en Pesquería es 102 litros por persona al día, menor del promedio del área metropolitana (164 litros por persona al día).³³

Mapa 17. Infraestructura de Drenaje Sanitario



Fuente: Elaboración propia con base en cartografía INEGI, levantamientos de gabinete (2022) y SINCE (2020).

El abastecimiento de dicho servicio se encuentra territorialmente concentrado en la parte poniente del municipio, dividido por la vía férrea en dos grandes áreas: norte y sur.

La red de drenaje existente para la parte norponiente proviene desde la avenida Miguel Alemán, de 18" de diámetro, y en algunas secciones alcanza hasta 24". Para la parte sur, los diámetros de red varían entre las 10" hasta las 78" de diámetro (sección proveniente del Arco vial).

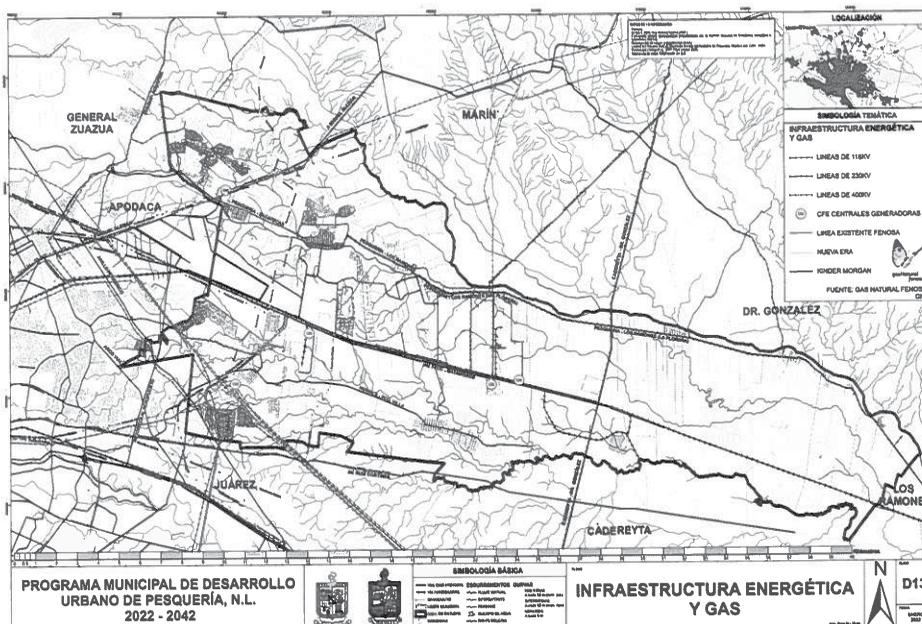
Complementando a la red de drenaje existente, se ubican 2 plantas tratadoras de aguas residuales. Dichas plantas tratan las aguas del área noroeste y suroeste del municipio.

³³ Ver más en: <http://www.hcnl.gob.mx/glpan/2022/02/reductores-de-consumo-de-agua.php#:~:text=De%20acuerdo%20a%20informes%20del,c%3%BAbicos%20por%20mes%20por%20persona.>





Mapa 18. Infraestructura eléctrica y gas



Fuente: Elaboración propia con base en cartografía INEGI, levantamientos de gabinete (2022), SINCE (2020) y Gas Natural Fonseca.

Además de contar con el abastecimiento suficiente de agua y drenaje, Pesquería está ampliamente servido, al menos potencialmente, por varias líneas eléctricas de alta tensión y 2 gasoductos.

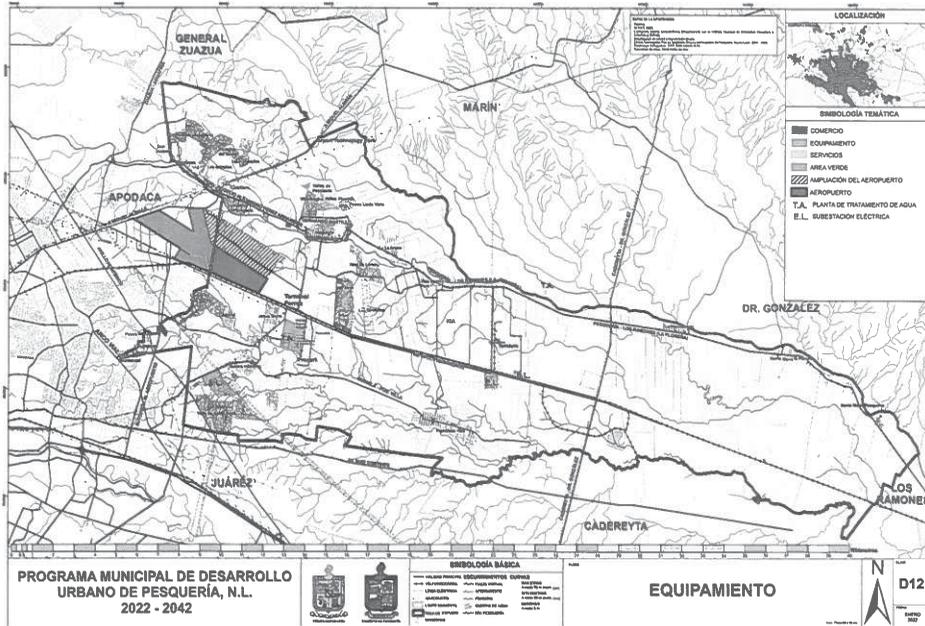
En materia de energía eléctrica y gas si se aprovechan las infraestructuras existentes en este municipio. Además, habría que mencionar aproximadamente 7 torres de telecomunicaciones.





3.3.7 Equipamiento Urbano

Mapa 19. Equipamiento Urbano



Fuente: Elaboración propia con base en cartografía INEGI, levantamientos de campo (2022) y SINCE (2020).





En términos de superficie, el equipamiento ocupa 90 hectáreas y se divide de la siguiente manera.

3.3.7.1 Equipamiento de educación

El **equipamiento escolar** ocupa la gran mayoría del área de donación municipal de los desarrollos habitacionales, consta de **27** escuelas preescolares (6,253 alumnos), **29** primarias (18,713 alumnos), **10** secundarias (1 de ellas telesecundaria) (5,480 alumnos), **6** preparatorias, (2 de ellas telebachillerato comunitario) (1,552 alumnos) y un Centro de Atención Múltiple (CAM) con 65 alumnos.

Existe en total una matrícula escolar de **32,063 alumnos** en las escuelas de todos los niveles de Pesquería, de los cuales **24,193** alumnos estudian primaria, y parte de secundaria.³⁴

Todas las escuelas pertenecen al sector público excepto tres: una escuela y dos de nivel superior (El Colegio de Bachilleres Militarizado G. Mariano Esc. y la Escuela Técnica Roberto Rocca).

Tabla 11. Equipamiento Educativo con Matrícula por Nivel

#	Isla	Nombre	Tipo de	Asentamiento	Localidad	Matrícula
Matrícula total						32,063
27	Escuelas de educación preescolar					6,253
1	1	Erasmó Castellano Quinto	Colonia	Zacatecas	Zacatecas	87
2	1	Irma Sabina Sepúlveda	Colonia	Colinas Del Aeropuerto	Colinas Del Aeropuerto	235
3	1	Profa. Ofelia Chapa Villarreal	Colonia	Colinas Del Aeropuerto	Colinas Del Aeropuerto	568
4	1	Gral. Carlos Salazar Ruiz	Colonia	Colinas Del Aeropuerto	Colinas Del Aeropuerto	522
5	1	Eugenio Del Hoyo	Colonia	Las Haciendas	Las Haciendas	260
6	2	Gral. José Joaquín Herrera	Colonia	Ladrillera	Ladrillera	372
7	2	Centro Infantil De Desarrollo Básico, S.C., Unidad Pesquería	Colonia	Ladrillera	Santa Engracia	22
8	3	Preescolar Carlos Pellicer Cámara	Colonia	Villas Regina	Villas Regina	432
9	3	Profa. Amelia N. Guerra Elizondo	Colonia	Une	Une	157
10	3	Josefa Zozaya	Colonia	Pesquería	Cabecera	189
11	4	Prof. Eleazar De Los Santos Armendáriz	Colonia	Real De Loreto	Real De Loreto	60
12	6	Vincent Van Gogh	Colonia	Lomas De San Martín	Lomas De San Martín	379
13	6	Rolando Guzmán Flores	Colonia	Lomas De San Martín	Lomas De San Martín	327
14	6	J.N. Prof. José Guadalupe Venegas Garza	Colonia	Cantoral	Cantoral	612
15	6	Jardín De Niños Prof. Juan Sánchez Silva	Colonia	Cantoral	Cantoral	130

³⁴ Como referencia: La población de 5 a 14 años, que corresponde a la población en edad de asistir a primaria y secundaria, es de **29,078 personas** según el Censo 2020.





#	Isla	Nombre	Tipo de	Asentamiento	Localidad	Matrícula
16	7	Raúl Rogelio Flores Hernández	Colonia	Valle De Santa María	Valle De Santa María	229
17	7	Antonio Gaudí	Colonia	Valle De Santa María	Valle De Santa María	603
18	7	Andrés Henestrosa Morales	Colonia	Valle De Santa María	Valle De Santa María	422
19	7	Lorenzo H. Zambrano	Colonia	Valle De Santa María	Valle De Santa María	400
20	10	Ludwig Van Beethoven	Colonia	La Arena	La Arena	11
21	11	Prof. Enrique Conrado Rébsamen Egloff	Colonia	Jesús María	Jesús María	4
22	11	Serafín Peña	Colonia	Dulces Nombres	Dulces Nombres	30
23	12	Luis Padilla Nervo	Colonia	Francisco Villa	Francisco Villa	16
24		Manuel José Othon	Ejido	La Providencia	La Providencia	17
25		Profa. Remigia Pedraza Cárdenas	Colonia	Santa María Floreña	Santa María Floreña	8
26		Fray Martín De Altamirano	Colonia	Santa María Pesquería	Santa María Pesquería	12
27		Ignacio De La Llave	Colonia	Paseo De San Javier	Paseo De San Javier	149
29		Escuelas de educación primaria				18,713
1	1	Prisciliano Elizondo	Colonia	Zacatecas	Zacatecas	223
2	1	Prof. Eugenio A. Solís Guadiana	Colonia	Colinas Del Aeropuerto	Colinas Del Aeropuerto	1,684
3	1	Carlos Caballero Villagómez	Colonia	Colinas Del Aeropuerto	Colinas Del Aeropuerto	1,248
4	1	Irma Sabina Sepúlveda	Colonia	Colinas Del Aeropuerto	Colinas Del Aeropuerto	1,077
5	1	Eugenio Del Hoyo	Colonia	Las Haciendas	Las Haciendas	823
6	2	Benito Juárez	Colonia	Santa Engracia	Santa Engracia	1105
7	3	Primaria Carlos Pellicer Cámara	Colonia	Villas Regina	Villas Regina	1253
8	3	Profa. Julia Elizondo Montalvo	Colonia	Une	Une	227
9	3	Benito Juárez	Colonia	Pesquería	Cabecera	224
10	3	Margarita Maza De Juárez	Colonia	Pesquería	Cabecera	209
11	3	Ma. De La Luz Larralde	Colonia	Pesquería	Cabecera	131
12	3	Prof. Antonio M. Garza Peña	Colonia	Pesquería	Cabecera	197
13	4	Pri. N. C. Gran Dinastía	Colonia	Real de Loreto	Real de Loreto	0
14	5	Miguel Hidalgo Y Costilla	Ejido	La Victoria	La Victoria	6
15	6	María Andrea Villarreal González	Colonia	Lomas De San Martín	Lomas De San Martín	1281
16	6	Rolando Guzmán Flores	Colonia	Lomas De San Martín	Lomas De San Martín	1322
17	6	Elda Zapata De la Fuente	Colonia	Cantoral	Cantoral	1275
18	7	Juan Antonio Esparza García	Colonia	Valle De Santa María	Valle De Santa María	748
19	7	Julián Villagrán	Colonia	Valle De Santa María	Valle De Santa María	1,644
20	7	Andrés Henestrosa Morales	Colonia	Valle De Santa María	Valle De Santa María	1,444
21	7	Lorenzo H. Zambrano	Colonia	Valle De Santa María	Valle De Santa María	1,327
22	10	Jesús Benavides	Colonia	La Arena	La Arena	49
23	11	Serafín Peña	Colonia	Dulces Nombres	Dulces Nombres	178
24	12	Guillermo Prieto	Colonia	Francisco Villa	Francisco Villa	75
25		Profa. María De La Luz Larralde	Ejido	La Providencia	La Providencia	300





#	Isla	Nombre	Tipo de	Asentamiento	Localidad	Matrícula
26		Corl. Fidel Garza Cavazos	Colonia	Santa María Floreña	Santa María Floreña	30
27		Gral. Lázaro Cárdenas	Colonia	Santa María Pesquería	Santa María Pesquería	44
28		Juan Escutia	Colonia	La Mesa	La Mesa	34
29		Luis Barille	Colonia	Paseo De San Javier	Paseo De San Javier	542
10		Escuela de educación secundaria general				5,480
1	1	Secundaria Num. 114 Gral. Félix U. Gomez	Colonia	Colinas Del Aeropuerto	Colinas Del Aeropuerto	843
2	1	Secundaria Técnica #124 "Eugenio Del Hoyo"	Colonia	Las Haciendas	Las Haciendas	539
3	2	Secundaria Núm. 126 José Peón Y Contreras	Colonia	Santa Engracia	Santa Engracia	152
4	3	Secundaria Núm. 145 Prof. Y Lic. José Mario Elizondo Montalvo	Colonia	Villas Regina	Villas Regina	393
5	3	Secundaria Prof. Antonio D. Coello (No. 1 y 3)	Colonia	Pesquería	Cabecera	533
6	6	Secundaria Num. 127 Rolando Guzmán Flores	Colonia	Lomas De San Martín	Lomas De San Martín	1,134
7	7	Secundaria Técnica Núm. 114 Francisco De La Garza Falcon	Colonia	Valle De Santa María	Valle De Santa María	1,209
8	7	Secundaria Técnica Num. 127 Canuto García Sepúlveda	Colonia	Valle De Santa María	Valle De Santa María	507
9	11	Telesecundaria Núm. 30 Petra González Avalos	Colonia	Dulces Nombres	Dulces Nombres	97
10		Sec. Num. 2 Prof. Clemente Chapa Villarreal	Colonia	Santa María Floreña	Santa María Floreña	73
6		Escuelas de Educación Media Superior				1,552
1	1	Colegio De Bachilleres Militarizado G. Mariano Esc.	Colonia	Colinas Del Aeropuerto	Colinas Del Aeropuerto	343
2	2	Escuela Técnica Roberto Rocca	Colonia	Santa Candelaria	Santa Candelaria	369
3	3	Colegio De Estudios Científicos Y Tecnológicos Del Estado De Nuevo León Plantel Pesquería	Colonia	Villas Regina	Villas Regina	564
4	3	CBTA Preparatoria Técnica Pesquería	Colonia	Pesquería	Cabecera	199
5	11	Telebachillerato Comunitario	Colonia	Dulces Nombres	Dulces Nombres	59
6		Telebachillerato Comunitario	Colonia	Santa María Floreña	Santa María Floreña	18
1		Escuelas del sector público de educación para necesidades especiales				65
1	3	Centro De Atención Múltiple Prof. Alberto Sánchez	Colonia	Cabecera	Cabecera	65

**Nota: Equipamientos educativos del sector privado*

Fuente: Elaboración propia con base en información proporcionada por la Dirección de Educación del Municipio de Pesquería (2021)





3.3.7.2 Equipamiento de salud

Dentro del equipamiento de salud, Pesquería cuenta con 4 clínicas y un edificio de consultorios médicos, distribuido de la siguiente manera:

- 1 clínica municipal en la Cabecera (UNEME: Unidad Especialidades Médicas);
- 1 clínica estatal CSU Colinas del Aeropuerto SSNL, en Colinas del Aeropuerto;
- 1 clínica estatal CSU CROC Pesquería SSNL, en la colonia UNE (La CROC);
- 1 particular, en Cabecera;
- 1 edificio de consultorios médicos, en Cabecera.

3.3.7.3 Equipamiento de Asistencia Social

Con respecto al equipamiento dedicado a la asistencia social, existen en Pesquería:

- 2 guarderías (una privada en Colinas del Aeropuerto y una pública en Lomas de San Martín)
- Una casa del adulto mayor (Cabecera municipal de Pesquería) centros del sector público dedicados a la atención y cuidado diurno de ancianos y personas con discapacidad.
- Un centro de asistencia social para la protección de niñas, niños y adolescentes (ubicado en la localidad de Dulces Nombres).
- 6 centros comunitarios³⁵, (uno en Loreto, uno en Villas Regina, 1 en Colinas del Aeropuerto, 1 en Colinas de Santa Engracia, 1 en Lomas de San Martín, 1 en la cabecera municipal).

3.3.7.4 Equipamiento de recreación

Existen 5 centros de acondicionamiento físico (gimnasios), uno privado en la cabecera de Pesquería y dos que pertenecen al sector público municipal; en la cabecera y en la colonia Colinas del Aeropuerto, otro en Valle de Santa María. También 2 balnearios y áreas recreativas en el Ojo de Agua y en la Cieneguita, además de áreas naturales y de recreación a lo largo de ríos y arroyos. Y 4 salones de eventos: 1 en Carretera Pesquería – Zacatecas (cerca de Colinas de Santa Engracia), 2 en la Cabecera, 1 en Dulces Nombres.

³⁵ Todos los centros comunitarios son de administración municipal a excepción de uno administrado por el Gobierno del Estado, ubicado en Colinas del Aeropuerto.





Figura 4. Gimnasio Municipal de Pesquería, Cabecera Municipal.



Fuente: Fotografía propia tomada en campo (marzo, 2022)

Como **equipamiento de entretenimiento**, existe un lienzo charro en la localidad La Arena, un auditorio Valle de Santa María (en Valle de Santa María) y un cine (Cinépolis Colinas del Aeropuerto) en la colonia de Colinas del Aeropuerto.

Como **equipamiento recreativo público y social**, dedicado a la libre convivencia de personas, se identifican la plaza principal de Pesquería (en la Cabecera del municipio) y la plaza principal de la localidad de Dulces Nombres.

Fuera de estas plazas, **no existen espacios públicos mayores** dedicados a la recreación, convivencia o reunión de personas.

Existen **equipamientos menores** como parques urbanos pequeños en áreas municipales cedidas dentro de los desarrollos habitacionales (ver mapas de Equipamiento Urbano o mapa de Áreas Vedes), en su mayoría en condiciones de deterioro.

Situación que afecta el acceso a espacios públicos de calidad, importantes, especialmente por ser espacios dedicados a la recreación, intercambio social y el ocio y por ser componentes esenciales de una ciudad; tanto por su posible condición ambiental (vegetada), como por su función amortiguadora del espacio privado y su vocación para la socialización, circulación y convivencia.

Dichas funciones contribuyen de manera positiva al desarrollo social, ambiental y económico de un municipio, a su vez que mejoran la imagen urbana y paisajística, promueven la convivencia e interacción sana, refuerzan la seguridad pública y mejoran la salud y bienestar de sus habitantes. La ausencia de estos espacios (o la presencia, pero en condiciones de deterioro) está estrechamente relacionada a mayores índices delictivos, sedentarismo y percepción de inseguridad en el entorno urbano.





3.3.7.5 Equipamiento religioso

Se registran 25 templos distribuidos en las diferentes localidades del municipio.

Figura 5. Parroquia Nuestra Señora de Loreto, Cabecera municipal.



Fuente: Fotografía propia tomada en campo (marzo, 2022)

3.3.7.6 Equipamiento de Administración Pública

Todos los equipamientos dedicados a la administración pública se encuentran dentro de la Cabecera Municipal, localidad de Pesquería.

Figura 6. Palacio Municipal de Pesquería, Cabecera municipal



Fuente: Fotografía propia tomada en campo (marzo, 2022)





El municipio cuenta su Presidencia Municipal ubicada en la cabecera y dentro existen oficinas de Policía y Tránsito, Almacén, Dirección de Patrimonio, Dirección de Presa y Comunicación, Dirección Jurídica, Obras Públicas, Secretaría de Ayuntamiento, Tesorería, una oficialía del registro civil, entre otras.

De igual manera, como solución para extender los servicios administrativos municipales a la mayor parte de la población, se utilizan centros comunitarios y otros equipamientos de asistencia social como alcaldías temporales. Estas se ubican en: Colinas del Aeropuerto (Alcaldía Norte), Valle de Santa María (Alcaldía Sur) y Lomas de San Martín (Alcaldía Poniente).

3.3.7.7 Aeropuerto y Vía Férrea (Equipamiento de transporte)

Una gran ventaja del municipio de Pesquería es que el **Aeropuerto Internacional Mariano Escobedo**, que se ubica en parte dentro del territorio municipal siendo un gran atractor de servicios, comercio, industria y vivienda.

Como se mencionó en el apartado de Infraestructura, existe una vía férrea Monterrey – Matamoros, que pasa al sur del Aeropuerto, partiendo a la mitad al municipio en sentido oriente - poniente, dicha vía proporciona servicio a las zonas industriales aledañas.

3.3.7.8 Equipamiento comercial

Pesquería tiene un gran déficit en equipamiento comercial, específicamente de centros comerciales mayores, con comercios y servicios variados necesarios para una población de 147,624 habitantes. El tipo de comercio que predomina en el municipio son pequeños comercios (o comercio de barrio).

3.3.7.9 Equipamiento funerario

El municipio cuenta con **7 panteones** (1 en Colinas del Aeropuerto – Panteón Zacatequitas-, 1 en Jesús María – Panteón Municipal Hacienda del Espíritu Santo -, 1 en la Cabecera – Panteón Municipal de Pesquería-, 1 en Dulces Nombres – Panteón Dulces Nombres-, 1 en Francisco Villa – Panteón el Sabinal-, 1 en Santa María – Panteón Ejido Santa María-, 1 en Santa María la Floreña – Panteón Santa María Reina -); y una capilla de velación (en Dulces Nombres) y otra en Cabecera municipal.

3.3.7.10 Otros Equipamientos

Pesquería tiene actualmente 7 gasolineras y 7 gaseras:

- 1 gasolinera (en Colinas del Aeropuerto)
- 1 gasolinera y 1 gasera (en Colinas de Santa Engracia)
- 1 gasera (en Zacatequitas, localidad Ladrillera)
- 1 gasolinera y 2 gaseras en la Cabecera municipal (localidad de Pesquería)
- 2 gasolineras (en localidad de Pesquería a la altura de KIA)
- 1 gasera (localidad Jesús María)
- 1 gasera (localidad Dulces Nombres)
- 2 gasolineras (en Valles de Santa María)
- 1 gasera (localidad de los Guerra)





También cuenta con equipamiento como: bodegas de almacenaje, comercios, abasto de ganado, oficina de correos y telégrafo y servicios de transporte de carga.

3.3.8 Imagen Urbana

La imagen a nivel urbano refiere a la impresión visual que producen las características físicas, arquitectónicas, urbanísticas, del medio ambiente y socioeconómicas de una localidad.

A continuación, se presentan algunas fotografías de elementos espaciales relevantes para determinar la imagen urbana del municipio.

Figura 7. Medio Ambiente: Arroyo Loreto, Pesquería



Fuente: Fotografía propia tomada en campo (marzo, 2022)

Con respecto a los elementos del medio ambiente, no todos los cuerpos de agua se pueden visualizar en su estado natural. Algunos arroyos del municipio se encuentran canalizados.

Aquellos cuerpos de agua (ríos y arroyos) que se encuentran en su estado natural (no canalizados) pueden significar a nivel de imagen un área de oportunidad de gran potencial (sobre todo el Río Pesquería) alcanzando las debidas condiciones de saneamiento y preservando la belleza de su vegetación.





Figura 8. Espacio Público: Plaza Principal, Cabecera municipal de Pesquería

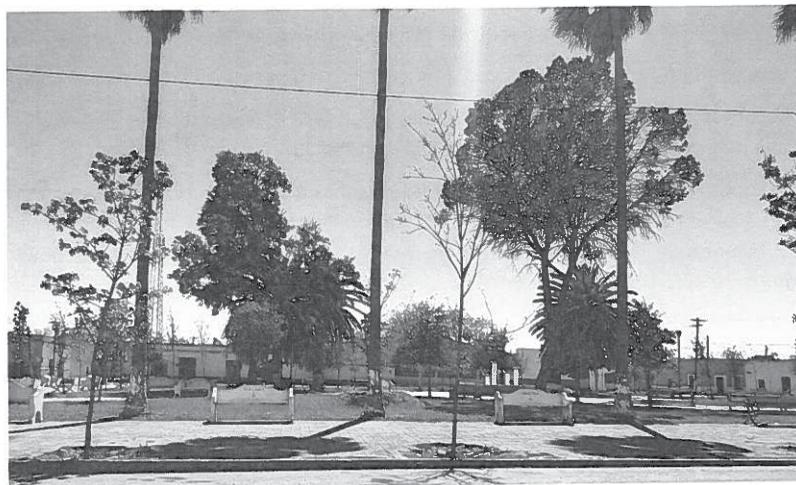


Fuente: Fotografía propia tomada en campo (marzo, 2022)

Dentro del equipamiento dedicado a la recreación y convivencia (espacio público) se destaca la Plaza Principal de Pesquería. Dicho equipamiento se encuentra en la cabecera municipal y en un estado óptimo de mantenimiento.

Otros equipamientos que aportan positivamente a la imagen urbana y deben considerarse como construcciones a cuidar son: las plazas con su entorno inmediato, de **la Cabecera Municipal y de Dulces Nombres y algunos parajes de Zacatecas.**

Figura 9. Plaza Principal, Dulces Nombres, Pesquería



Fuente: Fotografía propia tomada en campo (marzo, 2022)





Figura 10. Plaza Zacatequitas, Pesquería



Fuente: Fotografía propia tomada en campo (marzo, 2022)

Figura 11. Equipamiento Industrial: KIA, Pesquería



Fuente: Fotografía propia tomada en campo (marzo, 2022)

Existe un contraste a nivel visual entre las áreas naturales del municipio (ríos y arroyos) y las grandes áreas industriales. Estas últimas, se identifican por grandes proporciones de terreno desarrollado con naves industriales (ver Figura anterior).





Figura 12. Parada de autobús en Villas Regina, Pesquería



Fuente: Fotografía propia tomada en campo (marzo, 2022)

Poca porción del territorio municipal está urbanizada, por tanto, dentro de la imagen urbana predominan muchos vacíos urbanos. Esto se considera una degradación del atractivo municipal.

Figura 13. Baldío Agropecuario



Fuente: Fotografía propia tomada en campo (marzo, 2022)





A través del análisis visual de las viviendas de Pesquería, se puede determinar que el nivel socioeconómico predominante es el de interés social (ver Figuras 12 y 13).

Se identifican viviendas unifamiliares y multifamiliares en casi todos los fraccionamientos de vivienda del municipio.

Figura 14. Vivienda Unifamiliar: Linda Vista, Pesquería



Fuente: Fotografía propia tomada en campo (marzo, 2022)

Figura 15. Vivienda Multifamiliar: Loreto, Pesquería



Fuente: Fotografía propia tomada en campo (marzo, 2022)





3.4 Medio Social

3.4.1 Demografía

3.4.1.1 Crecimiento poblacional

En el año 1990, Pesquería se consideraba un municipio semi rural con apenas una población de 8,188 habitantes. Para el año 2010, su población creció 155%, alcanzando los 20,843 habitantes³⁶. Al año 2020, su población asciende a **147,624 habitantes**³⁷ (tasa de crecimiento del 608%) excediendo todas las proyecciones demográficas estimadas para esos horizontes de planeación³⁸.

Tabla 12. Crecimiento poblacional

	Población total			
	1990	2000	2010	2020
República Mexicana	81,249,645	97,483,412	112,336,538	126,014,024
Nuevo León	3,098,736	3,834,141	4,653,458	5,784,442
Zona Metropolitana de Monterrey	2,573,527	3,243,466	3,930,388	4,643,232
Región Periférica	142,699	197,210	311,517	713,754
Pesquería	8,188	11,321	20,843	147,624

Fuente: Elaboración propia con base en información de INEGI, 1990-2020.

Tabla 13. Tasas de Crecimiento

	Tasas de crecimiento poblacional		
	1990-2000	2000-2010	2010-2020
República Mexicana	19.98%	15.24%	12.18%
Nuevo León	23.73%	21.37%	24.30%
Zona metropolitana de Monterrey	26.03%	21.18%	18.14%
Región Periférica	38.20%	57.96%	129.12%
Pesquería	38.26%	84.11%	608.27%

Fuente: Elaboración propia con base en información de INEGI, 1990-2020.

Este crecimiento se atribuye principalmente a la industrialización del municipio y a la llegada de grandes empresas³⁹, posicionando a Pesquería como el municipio con mayor tasa de crecimiento demográfico en el estado (22.2 %) y ocupando el lugar 9 de los municipios más poblados.

³⁶ Censo de Población y Vivienda, INEGI, 2010.

³⁷ Censo de Población y Vivienda, INEGI, 2020.

³⁸ De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano de Pesquería de 2014, se tenía estimada una población de 92,516 habitantes para el 2020, y una población de 138,774 habitantes para el 2030.

³⁹ Kia y Ternium.





3.4.1.2 Proyecciones de Población

Para estimar el crecimiento poblacional de Pesquería, para los años 2026, 2032 y 2040, se realizaron tres escenarios.

Tabla 14. Escenarios de proyección de población para Pesquería

Año	Población Escenario 1	Población Escenario 2	Población Escenario 3
2026	210,607	204,164	219,909
2032	300,462	282,360	327,589
2040	482,553	435,079	557,329

Fuente: Elaboración propia con base en tasas anuales geométricas.

Escenario 1: Toma una tasa de crecimiento de 6.10%⁴⁰, resultado del promedio de las tasas anuales geométricas de crecimiento de Pesquería entre 1990 y 2020, eliminando la tasa de crecimiento de 33.13% del 2010-2015, por ser un crecimiento extraordinario difícilmente repetible.

Escenario 2: Toma una tasa de crecimiento de 5.55%, resultado del promedio de las tasas anuales geométricas de crecimiento de la región periférica entre 1990 y 2020. Para esta región resulta: para el 2026, 987.1 mil; para el 2032, 1 millón 365 mil; para el 2040, 2 millones 103 mil. Como la población de Pesquería es el 20.68% de esa región, la población de Pesquería 2040 sería de **435 mil**.

Escenario 3: Toma una tasa de crecimiento de 6.87%, resultado del promedio de las tasas anuales geométricas de crecimiento de los municipios de la región periférica y los tres de mayor crecimiento del área metropolitana (Juárez, García y Escobedo). Para este conjunto el resultado es el siguiente: para el 2026, 3 millones 74 mil; para el 2032, 4 millones 579 mil y para el 2040, 7 millones 791 mil. Como la población de Pesquería es del 7.15% de ese conjunto (en el 2020), resulta que su población para el 2040 sería de **557.3 mil**.

Con base en los escenarios anteriores, se espera que la población de Pesquería para el año **2040** sea entre 400mil y **500mil** habitantes.

La fórmula utilizada para las tasas anuales geométricas⁴¹ es la siguiente:

$$(P_t/P_0)^{1/t} - 1 = r$$

Donde:

- P_t: Población en el año t.
- P₀: Población en el año 0.
- t: años transcurridos del año 0 al t.
- r: tasa de crecimiento anual.

Se debe de tomar en cuenta que siempre existirá cierto grado de incertidumbre al analizar proyecciones demográficas puesto que hay eventos aleatorios que pudieran afectar la tasa de crecimiento de la población, sobre todo al tener en cuenta que Pesquería es un municipio en pleno

⁴⁰ Se generó un promedio de las tasas 2.71%, 3.88%, 1.60%, 11.20% y 11.11% (Tasas de los crecimientos correspondientes entre los años 1990 a 2020).

⁴¹ Se optó por usar tasas geométricas en lugar de aritméticas debido a que estas últimas sobreestiman las proyecciones, además, el crecimiento poblacional rara vez sigue un crecimiento lineal.





crecimiento industrial y la población se pudiera disparar por la llegada de más inversión extranjera, o bien, la población pudiera no crecer como lo esperado si la inversión o llegada de empresas al municipio no continúa como en la actualidad.

3.4.1.3 Localización de la Población y la dispersión urbana

La población de Pesquería se distribuye en aproximadamente **119 localidades**, 5 urbanas con una población de **137,650 personas** y el resto rurales con una población de **9,874 personas**.

Dichas localidades se ubican de manera **dispersa** en el territorio municipal. Para efectos de análisis urbanístico se les denominaron *islas urbanas* al conjunto de asentamientos que comparten territorio urbano contiguo. Bajo este calificativo resultaron **Ocho islas urbanas**:

- **5 islas urbanas** en la parte norponiente del municipio, al norte del aeropuerto internacional y de la vía férrea a Matamoros, y
- **3 islas urbanas** en la parte sur poniente de estos
- Además de asentamientos de poca población o de tipo rural en el resto del territorio municipal.

Atendiendo a la barrera física que constituyen el Aeropuerto Internacional y el ferrocarril, las islas urbanas se agrupan en dos conjuntos, **el Conjunto Norponiente y el Conjunto Surponiente**.

Las islas urbanas del **Conjunto Norponiente** están constituidas por los siguientes asentamientos:

- **Isla urbana 1:** Colinas del Aeropuerto, Privadas del Roble, Las Haciendas, Zacatecas (39,481 habitantes, 390 hectáreas)
- **Isla urbana 2:** Ladrillera, Colinas de Santa Engracia (10,178 habitantes, 83 hectáreas)
- **Isla urbana 3:** Valles de Pesquería, Valles Floridos, UNE, Paseo de Linda Vista, Villas de Regina, Cabecera (16,306 habitantes, 395 hectáreas)
- **Isla urbana 4:** Real de Loreto, (984 habitantes, 31 hectáreas)
- **Isla urbana 5:** KIA y Ternium (sin población, 969 hectáreas)
- ***Islas rurales o con poca población:** Las Aves (46hab.), La Arena (321 hab.), Los Girasoles (108hab.); 442 hectáreas.

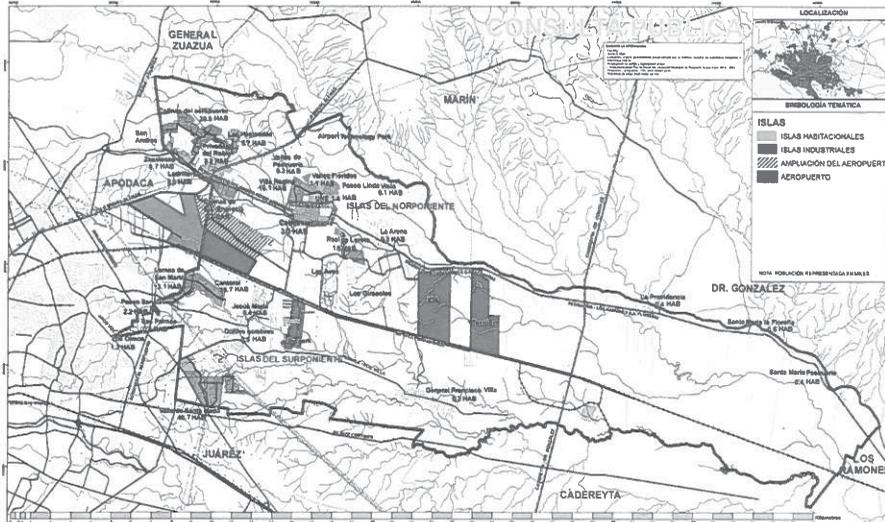
Las islas urbanas del **Conjunto Surponiente**:

- **Isla urbana 6:** Lomas de San Martín (31,763 habitantes, 213 hectáreas)
- **Isla urbana 7:** Valle de Santa María (40,703 habitantes, 280 hectáreas)
- **Isla urbana 8:** Propark (sin población, 169 hectáreas)
- ***Islas rurales o con poca población:** Jesús María (374 hab.), Paseo San Javier (2,178hab.), Las Palmas (811 hab.), los Olmos (1,292 hab.), Dulces Nombres (450hab.) y otros; 533 hectáreas.





Figura 16. Islas Urbanas



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI (2020), levantamientos de gabinete (2022) y SINCE (2020).

Tabla 15. Tabla de islas

Isla	Nombre del asentamiento	Población (hab)	Superficie (ha)	Densidad (hab/ha)
	Conjunto Norponiente	67,424	1,342	50
1	Colinas Del Aeropuerto	30,902	229.60	134.59
1	Privadas Del Roble	2,206	14.93	147.76
1	Las Haciendas	5,692	73.94	76.98
1	Zacatecas	681	71.87	9.48
2	Ladrillera	1,953	26.66	73.26
2	Colinas De Sta. Engracia	8,225	56.70	145.06
3	Valles De Pesquería	272	12.50	21.76
3	Valles Floridos	1,112	7.55	147.28
3	Une	1,360	69.71	19.51
3	Paseo De Linda Vista	100	10.34	9.67
3	Villas De Regina	10,140	107.02	94.75
3	Pesquería (Cabecera)	3,322	187.97	17.67
4	Real De Loreto	984	30.89	31.85
5	Kia	0	536.83	0.00
5	Ternium	0	432.10	0.00
**	Las Aves	46	196.94	0.23
10	La Arena	321	102.07	3.14
*	Los Girasoles	108	143.32	0.75
	Conjunto Surponiente	77,897	1,027.02	76
6	Lomas De San Martín	13,107	77.52	169.08





Isla	Nombre del asentamiento	Población (hab)	Superficie (ha)	Densidad (hab/ha)
6	Cantoral	18,656	136.05	137.13
7	Valle De Santa María	40,703	279.95	145.39
8	Propark	0	168.94	0.00
11	Jesús María	374	135.17	2.77
11	Dulces Nombres	450	105.38	4.27
12	Francisco Villa	326	270.76	1.20
*	Paseo San Javier	2,178	9.07	240.13
*	Las Palmas	811	5.04	160.91
*	Los Olmos	1,292	8.08	159.90
	Otros	2,303	292.83	8
*	La Providencia	370	54.09	6.84
*	Santa María La Floreña	606	137.82	4.40
*	Santa María Pesquería	428	100.92	4.24
*	Otros	899	N/A	N/A
	Totales	147,624.00	3,799.73	N/A

**Nota: Asentamientos considerados rurales o con muy poca población*

La densidad considera únicamente desarrollos mayores de 5 mil habitantes y hectáreas de uso de suelo habitacional para su cálculo.

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI (2020), levantamientos de gabinete (2022).

Localización de la población en su lugar de residencia

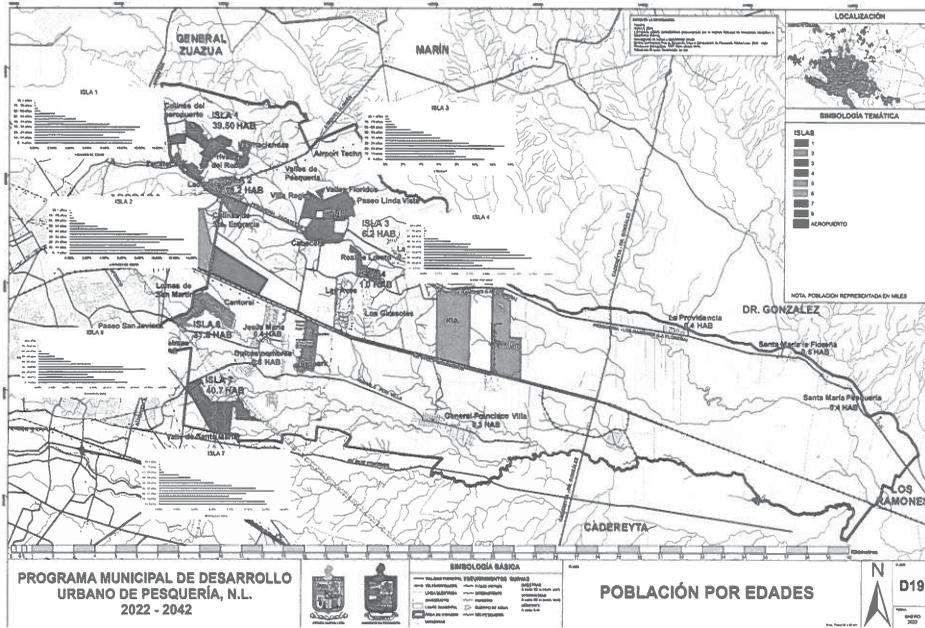
Tal como se señala en la población de las islas, en el plano siguiente se aprecian 5 islas habitacionales que concentran la mayor cantidad de población:

- 3 en la sección norte, que corresponden a los asentamientos de
 - Colinas del Aeropuerto, Privadas del Roble, las Haciendas, Ladrillera, Zacatecas;
 - Colinas de Santa Engracia;
 - Valles de Pesquería, Valles Floridos, Villa Regina, Paseo Linda Vista, UNE.
- 2 en la sección sur, que corresponden a los asentamientos de
 - Lomas de San Martín y Cantoral,
 - Valle de Santa María.





Mapa 20. Localización de la población en su residencia



Fuente: Elaboración propia con base en cartografía INEGI, levantamientos de campo (2022) y SINCE (2020).

Tabla 16. Localización de la Población en su Residencia

Colonia	Localidad**	Población
Pesquería		48,069
Lomas de San Martín	Pesquería	13,107
Valles de Pesquería	Pesquería	272
Cantoral	Pesquería	18,656
Cabecera Municipal	Pesquería	3,322
UNE (La Croc)	Pesquería	1,360
Valles Floridos	Pesquería	1,112
Valle de Santa María	Valle de Santa María	40,703
Colinas del Aeropuerto		33,108
Colinas del Aeropuerto	Colinas del Aeropuerto	30,902
Privadas del Roble	Colinas del Aeropuerto	2,206
Ladrillera		10,178
Colinas de Santa Engracia	Ladrillera	8,225
Ladrillera	Ladrillera	1,953
Las Haciendas	Las Haciendas	5,692
Paseo de San Javier	Paseo de San Javier	2,178



Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Pesquería, N.L.



Colonia	Localidad**	Población
Los Olmos	Los Olmos	1,292
Real de Loreto	Real de Loreto	984
Las Palmas	Las Palmas	811
Zacatecas	Zacatecas	681
Santa María la Floreña	Santa María la Floreña	606
Dulces Nombres (La Lajita)	Dulces Nombres (La Lajita)	450
Santa María Pesquería	Santa María Pesquería	428
Jesús María	Jesús María	374
La Providencia	La Providencia	370
Francisco Villa	Francisco Villa	326
La Arena	La Arena	288
Las Palmas	Las Palmas	208
Otras Localidades Rurales*	Varias	878
Población Total		147,624

Notas: * Se agruparon localidades y asentamientos rurales con menos de 250 habitantes.

**Localidades reportadas por INEGI (2020).

Fuente: Elaboración propia con base en información INEGI (2020)

Existen en total, **67,424 habitantes** en el **Conjunto Norponiente**, principalmente en Colinas del Aeropuerto (30,902 habitantes) y en Villas Regina (10,140 habitantes).

En el **Conjunto Surponiente** habitan **77,897 personas**, principalmente en Valle de Santa María (40,703 habitantes) y en Cantoral (18,656 habitantes).

A continuación, se presenta la población municipal distribuida en **localidades**⁴² (5 urbanas y el resto rurales) por orden alfabético.

Tabla 17. Población por localidad

Localidad	Población
Aeropuertos	15
Benavides	3
Callejón de la Arena	4
Camino a la Cieneguilla	9
Campestre Dos Amigos	28
Chianina	4
Colinas del Aeropuerto	33,108

⁴² De acuerdo con INEGI, una localidad se considera un lugar ocupado con una o más viviendas habitadas, reconocido por un nombre dado por la ley o la costumbre. Por la cantidad de población, se dividen en urbanas (mayores de 2 500 habitantes) y rurales (menores de 2 500 habitantes).





Localidad	Población
Colonia La Mesa	103
Cuadra Pesquería (Eliseo Hernández)	2
Dieciséis de Septiembre	3
Doctor César	4
Don Marcelino	8
Dulces Nombres	23
Dulces Nombres (La Lajita)	450
El Aguacate	5
El Arca de Noé	4
El Comandante	3
El Cuatro	2
El Durazno	4
El Gringo	7
El Gruñido	1
El Halcón	1
El Jacalito	2
El Texano	6
El Veintidós	8
Elizondo	3
Francisco Villa	326
Garza Leal	1
Giovanni	4
Goneli	2
Guadalupe Nuncio	7
Insumos Oportunos	3
Isidro Rodríguez	7
Jesús María	374
José Atanís	6
La Arena	288
La Arena (Benavides)	2
La Arena [Planta Incubadora]	31
La Chacra	1
La Cieneguilla	2
La Esmeralda	1
La Esperanza (El Aguaje)	6
La Floreña [Avícola]	13
La Loma	2
La Mesa	7
La Providencia	370
La Tortuga	2
La Victoria	77
Labores Nuevas	2
Ladrillera (Entronque Pesquería)	10,178





Localidad	Población
Las Anacuas	2
Las Aves	46
Las Clavelillas	1
Las Conejeras (La Loma)	3
Las Haciendas	5,692
Las Palmas	208
Las Palmas	811
Las Ventas	2
Leopoldo Elizondo (Los Polos)	1
Los Ébanos	8
Los Ébanos (La Anacua)	5
Los Encinos	5
Los García	1
Los Girasoles	108
Los Jacales	2
El Mezquite	3
El Naranja	1
El Naval Carnero	4
El Nueve de Marzo	9
El Paraíso	6
El Pirul	2
El Profe	7
El Púas	4
El Roble [Merendero]	7
El Sabinal (HJ)	110
Los Nogales	1
Los Olmos	1,292
Milpa	8
Ninguno	11
Ocho Ochenta y Cuatro	3
Paseo de San Javier	2,178
Paso del Sabino (Roberto Cantú)	3
Pepe y Alex	4
Pesquería (Cabecera municipal)	48,069
Rancho Nuevo	2
Rancho Sepúlveda	1
Rancho Viejo	1
Real de Loreto	984
Refugio	6
Sabino Hernández	2
San Antonio	10
San Francisco	10
San Javier	1





Localidad	Población
San Jorge	3
San José	2
San Pantaleón	4
San Roberto	4
Santa Ana	3
Santa Aurora (La Aurora)	4
Santa Candelaria	5
Santa Lucía	1
Santa María la Floreña	606
Santa María Pesquería	428
Sepúlveda (El General)	6
Shaver [Reproductora]	9
Tapia	1
Trasol	2
Tres Guerra	3
Valle de Santa María	40,703
Veinticinco de Marzo	3
Zacatecas	681
Total	147,624

Fuente: Elaboración propia con base en datos de INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2020

La mayor concentración de población (desagregada por localidades) se da en la localidad de Pesquería⁴³, albergando 48,069 personas (32.5% del total de la población municipal), seguida por la localidad de Valle de Santa María (40,703 personas), Colinas del Aeropuerto⁴⁴ (33,108 personas) y Ladrillera (10,178 personas⁴⁵).

⁴³ La localidad de Pesquería, según INEGI, incluye los siguientes asentamientos: Lomas de San Martín, Valles de Pesquería, Cantoral, Centro de Pesquería (Cabecera Municipal), UNE (La CROC), Valles Floridos, Villas Regina.

⁴⁴ En conjunto las localidades de Pesquería, Valle de Santa María y Colinas del Aeropuerto, contienen al 82.56% de los habitantes del municipio.

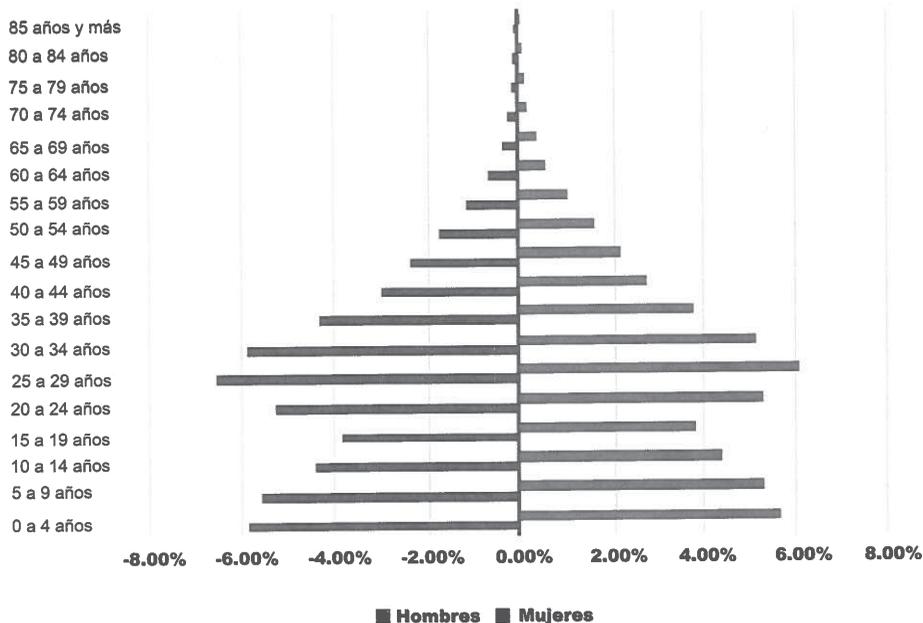
⁴⁵ La localidad de Ladrillera, según INEGI, se compone del Asentamiento de Colinas de Santa Engracia con 8,225 habitantes y el Asentamiento Ladrillera con 1,953 personas.





3.4.1.4 Población por edades

Figura 17. Pirámide poblacional de Pesquería, 2020



Fuente: Elaboración propia con base en datos INEGI, 2020.

El 51.5% de la población de Pesquería son hombres y 48.5% mujeres. Es decir, existen 106 hombres por cada 100 mujeres.

La edad mediana de los habitantes es de 25 años. Es decir, es una población en su mayoría joven, el 81.1% de la población (119,708 habitantes) es menor a 39 años. El rango de edad que más concentra habitantes es el de **25 a 29 años**. (18,616 habitantes), seguido por el rango de 0 a 4 años (16,945 habitantes) y en tercer lugar el de 30 a 34 años (16,296 habitantes).

Esta distribución poblacional corresponde a población en edad laboral y reproductiva, por lo que es esperable que en un futuro cercano incremente la población infantil.

En cuanto a la población adulta mayor, Pesquería es de los municipios del estado con menor porcentaje (1.7) de población adulta mayor (65 años y más).





Tabla 18. Población de Pesquería por edades

Rango de edad	Cantidad	Porcentaje
85 años o más	160	0.11%
80 a 84 años	251	0.17%
75 a 79 años	399	0.27%
70 a 74 años	669	0.45%
65 a 69 años	1,089	0.74%
60 a 64 años	1,891	1.28%
55 a 59 años	3,249	2.20%
50 a 54 años	4,977	3.37%
45 a 49 años	6,717	4.55%
40 a 44 años	8,499	5.76%
35 a 39 años	11,935	8.09%
30 a 34 años	16,296	11.04%
25 a 29 años	18,616	12.61%
20 a 24 años	15,550	10.53%
15 a 19 años	11,292	7.65%
10 a 14 años	13,013	8.82%
5 a 9 años	16,065	10.88%
0 a 4 años	16,945	11.48%

Fuente: Elaboración propia con base en datos INEGI, 2020.

3.4.2 Economía

El crecimiento demográfico descrito en el apartado anterior se debe predominantemente a la instalación de empresas dentro del municipio, convirtiendo al municipio en un polo de atracción de población en búsqueda de oportunidades laborales. Dentro de las empresas más destacadas se encuentran KIA y Ternium.

Primero, Ternium, empresa siderúrgica argentina, invirtió inicialmente 1 mil 100 millones de dólares para abrir la nueva planta en Pesquería en 2013, proyecto que no solo implicó una expansión en el desarrollo industrial de la zona, sino que además trajo más de 2 mil empleos (1 mil directos y 1 mil indirectos).

Posteriormente en 2015, la empresa invirtió 462 millones de pesos en la Escuela Técnica Roberto Rocca que contaría con un área de 6.9 hectáreas que buscaba cubrir la demanda de técnicos del sector industrial además de brindar mejores oportunidades a nivel educativo.

En esa misma línea, en 2020, Ternium anunció una inversión adicional de 2 mil 200 millones de dólares.



Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Pesquería, N.L.



Por otro lado, Kia, empresa surcoreana, requirió una inversión inicial de 3,000 millones de dólares para establecerse en Pesquería e inaugurarse en 2016. Dicha empresa ha generado un aumento en las exportaciones a nivel estatal, además de la creación de más de 7 mil nuevos empleos (3 mil empleos directos y más de 4 mil indirectos).

Dichos antecedentes, han logrado posicionar a Pesquería como el municipio con más inversión extranjera directa a nivel nacional de 2018 a 2019, según refieren datos de la Secretaría de Economía.

Al año 2020, se registraron en Pesquería 4 parques industriales (Parque Industrial Propark, Airport Technology Park, Parque industrial Pesquería y Asia Pacific Park) y 1 parque industrial en construcción.

Tabla 19. Parques industriales

Municipio	Parques industriales	Parques industriales en construcción	Micro parques	Total de parques
Apodaca	31	4	0	35
Cadereyta	Sin Registro			
El Carmen	1	2	0	3
García	1	3	0	4
General Escobedo	8	1	1	10
General Zuazua	7	0	1	8
Guadalupe	9	0	0	9
Juárez	0	0	1	1
Monterrey	Sin Registro			
Pesquería	4	1	0	5
Salinas Victoria	1	0	0	1
San Nicolás	3	0	0	3
San Pedro	Sin Registro			
Santa Catarina	10	3	0	13
Santiago	Sin Registro			

Fuente: Elaboración propia con base en datos de Data México, 2020

En cuanto al comercio exterior del municipio, en 2020, los principales productos exportados e importados por Pesquería fueron partes y accesorios de vehículos automotrices.

Los principales destinos de ventas fueron Estados Unidos (US\$263M), Brasil (US\$34M) y Canadá (US\$9.95M).

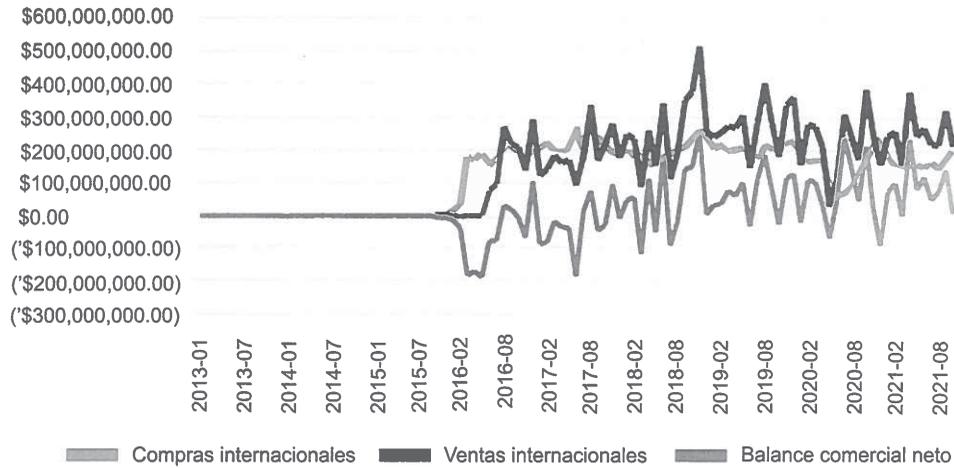
Los principales países de origen de las compras internacionales fueron Corea del Sur (US\$1,003M), Estados Unidos (US\$112M) y China (US\$84.2M).

Para octubre de 2021 el balance comercial neto de Pesquería fue de US \$11.2M.





Figura 18. Comercio internacional de Pesquería



Fuente: Elaboración propia con datos de la Secretaría de Economía

En Pesquería, el sector que tuvo mayores ingresos, según datos del Censo Económico 2019, fue la industria manufacturera con \$119,420 millones de pesos, los cuales representan el 95.8% del ingreso total por sectores económicos. La industria de comercio al por mayor⁴⁶ representó el 1.89% del ingreso total con \$2,358 millones de pesos. Y en tercer lugar se encuentra el comercio al por menor⁴⁷, el cual representó el 0.65% con \$806 millones de pesos.

3.4.3 Educación y Empleo

El 65.17% de la población de Pesquería de 12 años y más tiene educación básica, porcentaje de escolaridad mayor al promedio nacional (51.24%).

Solo el 6.62% de los habitantes del municipio cuentan con educación superior, promedio bajo para los estándares estatales y metropolitanos.

Tabla 20. Población de 12 años y más según nivel de escolaridad

	Sin escolaridad	Educación básica	Educación media superior	Educación superior	No especificado
República Mexicana	4.65%	52.57%	22.40%	20.18%	0.20%
Nuevo León	1.69%	49.20%	23.97%	24.68%	0.45%

⁴⁶ Consiste en la compra y venta de productos en grandes cantidades entre organizaciones comerciales

⁴⁷ Consiste en la venta de bienes y servicios directamente a consumidores finales.



Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Pesquería, N.L.



Zona metropolitana de Monterrey	1.54%	45.65%	24.33%	28.00%	0.48%
Región Periférica	1.63%	63.85%	25.00%	9.19%	0.33%
Pesquería	1.50%	65.17%	26.50%	6.62%	0.22%

Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI Censo de Población y Vivienda 2020 - Cuestionario Básico.

De la población de 12 años y más en Pesquería, el **68.9% está económicamente activa**⁴⁸ (64% hombres y 36% mujeres) porcentaje superior comparado con el porcentaje nacional, estatal y de los otros municipios del estado. De las 75,016 personas económicamente activas, el 1.73% se encuentran desocupadas.

Tabla 21. Población de 12 años y más económicamente activas

	Total	Ocupada	Desocupada	Población NEA*	No especificado
República Mexicana	61.95%	98.14%	1.86%	37.69%	0.35%
Nuevo León	61.42%	98.09%	1.91%	38.20%	0.38%
Zona metropolitana de Monterrey	61.64%	98.07%	1.93%	37.95%	0.41%
Región Periférica	63.90%	98.11%	1.89%	35.86%	0.25%
Pesquería	68.90%	98.27%	1.73%	30.93%	0.16%

*Nota: Población no económicamente Activa

Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI Censo de Población y Vivienda 2020 - Cuestionario Básico.

En Pesquería, el sector laboral que más trabajadores registra es el secundario, específicamente el manufacturero⁴⁹ representando 83.9%, seguido del sector comercial (dividido entre comercio al por menor con 6.2%, transportes, correos y almacenamiento con 4.1% y comercio al por mayor con 2%).

Tabla 22. Población por sectores económicos

	Total	Sector primario	Sector secundario	Comercio	Servicios
Población	20,453	0	17,155	1,686	1,612
Porcentaje	100.00%	0.00%	83.88%	8.24%	7.88%

Fuente: Elaboración propia con base en datos del Censo Económico 2019, INEGI.

De las **101,712** personas que constituyen la población económicamente activa de Pesquería laboran en el municipio **15,467 personas** distribuidas aproximadamente en 1001 Unidades Económicas

⁴⁸ La población económicamente activa se refiere a las personas que tienen ocupación y las que no pero que están buscando emplearse.

⁴⁹ Este sector, de acuerdo con INEGI, comprende unidades económicas dedicadas principalmente a la transformación mecánica, física o química de materiales o sustancias con el fin de obtener productos nuevos.



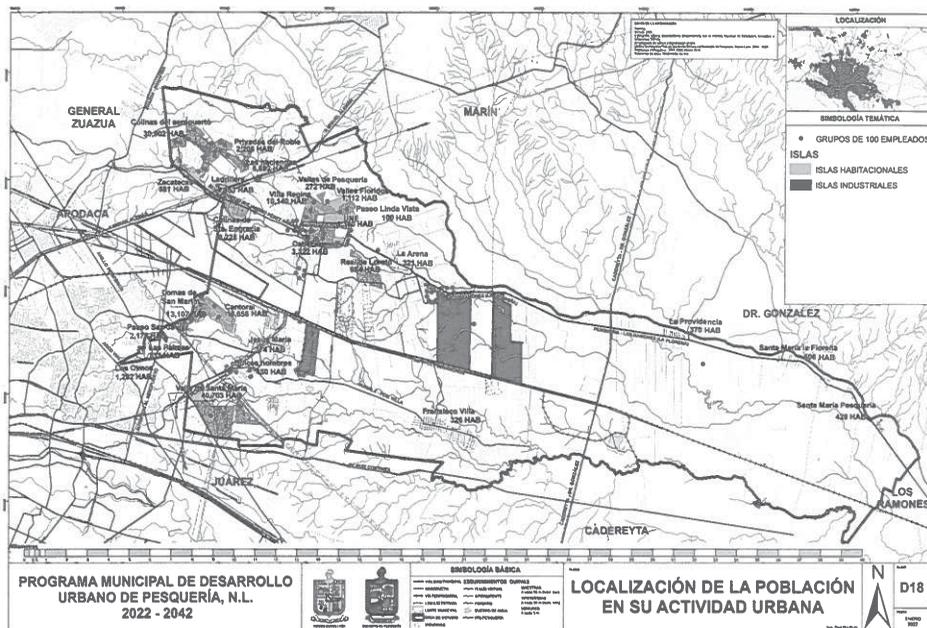


(UE)⁵⁰. **1763** personas trabajan en la cabecera municipal y **9,825** personas trabajan fuera de la cabecera municipal en aproximadamente en **42 UE** (industrias); **3,879** personas trabajan en **786** pequeños negocios.

Lo anterior indica que solo el **20%** de los activos de Pesquería laboran en el municipio y el resto lo hace en los comercios y servicios fuera del municipio. Lo cual repercute en grandes desplazamientos cotidianos desde el municipio al exterior.

En el mapa siguiente donde se visualizan las personas que laboran en KIA y Ternium, se estima que solo el **30%** de ellas residen en el municipio.

Mapa 21. Localización de la población en su actividad cotidiana



Nota: se agruparon los empleados por grupos de 100

Fuente: Elaboración propia con base en cartografía INEGI (2022), datos de DENUE (2021) y SINCE (2020).

⁵⁰ De acuerdo con el INEGI (DENUE), una unidad económica refiere al establecimiento (desde una pequeña tienda hasta una gran fábrica) asentado en un lugar de manera permanente y delimitado por construcciones e instalaciones fijas, además se realiza la producción o comercialización de bienes o servicios.

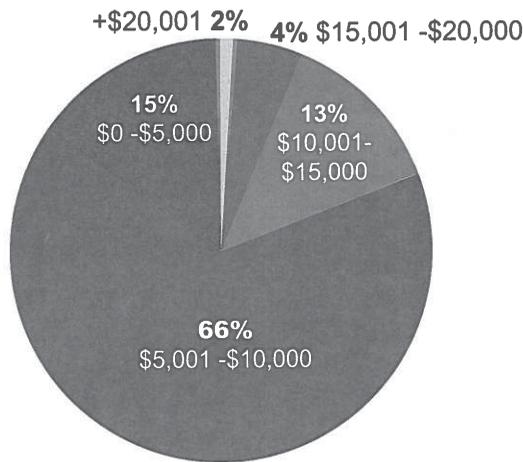




3.4.4 Niveles de Ingreso

De acuerdo con los niveles de ingreso que reporta el INEGI⁵¹ en una muestra de 3,361 personas de Pesquería, 66% de la población gana mensualmente entre 5 mil y 10 mil pesos y otro 15% de la población gana menos de 5 mil pesos. En conjunto, el 81% de la población de Pesquería gana menos de 10 mil pesos al mes.

Figura 19. Ingresos Mensuales Pesquería



Fuente: Elaboración propia con base en información del Censo Nacional de Población y Vivienda 2020, cuestionario ampliado.

3.4.5 Etnicidad

Del total de los habitantes de Pesquería, un **4.78%** habla alguna lengua indígena⁵² y un **0.35%** **no habla español**.

De las personas que hablan alguna lengua indígena, se reporta que un **52.5%** **habla náhuatl** y un **35.8%** **habla Huasteco**.

También se registra que el 1.37% de la población de Pesquería es de origen afromexicana negra o afrodescendiente.

⁵¹ Cuestionario ampliado del Censo Nacional de Población y Vivienda 2020, (¿Cuánto ganó el último mes?)

⁵² Se toma en cuenta población a partir de los 3 años.





3.4.6 Discapacidad

El 2.6% de la población municipal tiene alguna discapacidad. El 20.6% de las personas que cuentan con algún tipo de discapacidad son adultos de 60 años y más.

3.4.7 Marginación y Pobreza

El Índice de Marginación (IM) desarrollado por el Consejo Nacional de Población (CONAPO) permite identificar, por áreas geográficas, y de manera multifactorial, la intensidad de las privaciones y exclusión social de la población con variables como: falta de acceso a la educación, acceso a seguridad social, habitar viviendas en condiciones inadecuadas, ingresos insuficientes, entre otras. El grado de marginación en Nuevo León y en Pesquería, en 2020, fue reportado como muy bajo.

Sin embargo, en 2010, según datos del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), el 36.37% de la población de Pesquería se encontraba en situación de pobreza y el 3.47% en situación de pobreza extrema.

Para el año 2015, la población en situación de pobreza disminuyó a un 21.4% y la población en situación de pobreza extrema disminuyó al 1.00%. En 2020 estos porcentajes tuvieron un ligero incremento, la pobreza se situó en 23.5% y la pobreza extrema en 1.3%.

Tabla 23. Porcentaje de Pobreza, 2010-2020

Territorio	Pobreza			Pobreza Extrema		
	2010	2015	2020	2010	2015	2020
República Mexicana	46.11%	43.98%	44.46%	11.32%	7.96%	9.05%
Nuevo León	21.02%	18.88%	19.70%	1.83%	1.40%	1.46%
Zona metropolitana de Monterrey	19.12%	16.45%	18.22%	1.32%	0.98%	1.25%
Región Periférica	25.01%	22.41%	23.35%	2.08%	1.24%	1.46%
Pesquería	36.37%	21.37%	23.46%	3.47%	1.00%	1.27%

Fuente: Elaboración propia con datos del CONEVAL, 2010-2020.

Dentro de las carencias más comunes a nivel nacional, la de mayor incidencia (52% de la población) es la carencia de **seguridad social**. En Pesquería, el 34.4% de su población no tiene acceso a seguridad social.

Por otro lado, en 2010 el coeficiente de Gini⁵³ se situó en 0.4, en 2015 bajó a 0.29, y en 2020 a **0.28**. Lo que quiere decir que la población de Pesquería ha ido reduciendo su nivel de desigualdad económica.

⁵³ El índice de Gini o coeficiente de Gini es una medida económica que sirve para calcular la desigualdad de ingresos que existe entre los ciudadanos de un territorio, normalmente de un país.





Desde el aspecto territorial de la pobreza, dentro de Pesquería se ubican **cinco zonas** clasificadas como **Zonas de Atención Prioritaria (ZAP)** que corresponden a cinco localidades urbanas con 50 AGEBS y 137,750 habitantes.

Las Zonas de Atención Prioritaria (ZAP) son áreas o regiones cuya población registra índices de pobreza, marginación o vulnerabilidad designadas desde la federación⁵⁴ y se constituyen como una pieza angular de la política social a través de la cual se orientan los esfuerzos gubernamentales para atender e impulsar acciones orientadas al desarrollo social y humano de los sectores territoriales con mayor rezago social; principalmente se atiende los rezagos vinculados con la infraestructura básica comunitaria, y la carencia de servicios básicos en las viviendas, ubicadas en los municipios de muy alta y alta marginación.

Tabla 24. Zonas de Atención Prioritaria

Zonas de Atención Prioritaria Urbanas de Pesquería, 2022		
Localidad	AGEBS urbanas	Población
Pesquería (Cabecera municipal)	0050, 0065, 007 ^a , 0084, 0099, 0116, 014 ^a , 0154, 0262, 0277, 0281, 0296, 0309, 0313, 0328, 0332, 0347, 0351, 0366, 039 ^a	48,069
Ladrillera (Entronque Pesquería)	053 ^a , 0544	10,178
Colinas Del Aeropuerto	0169, 0173, 0188, 0192, 0205, 021 ^a , 0224, 0239, 0243, 0258, 0370, 0385, 0402	33,108
Las Haciendas	0559, 0563, 0578	5,692
Valle De Santa María	0417, 0421, 0436, 0440, 0455, 046 ^a , 0474, 0489, 0493, 0506, 0510, 0525	40,703
Totales	50 AGEBS	137,750

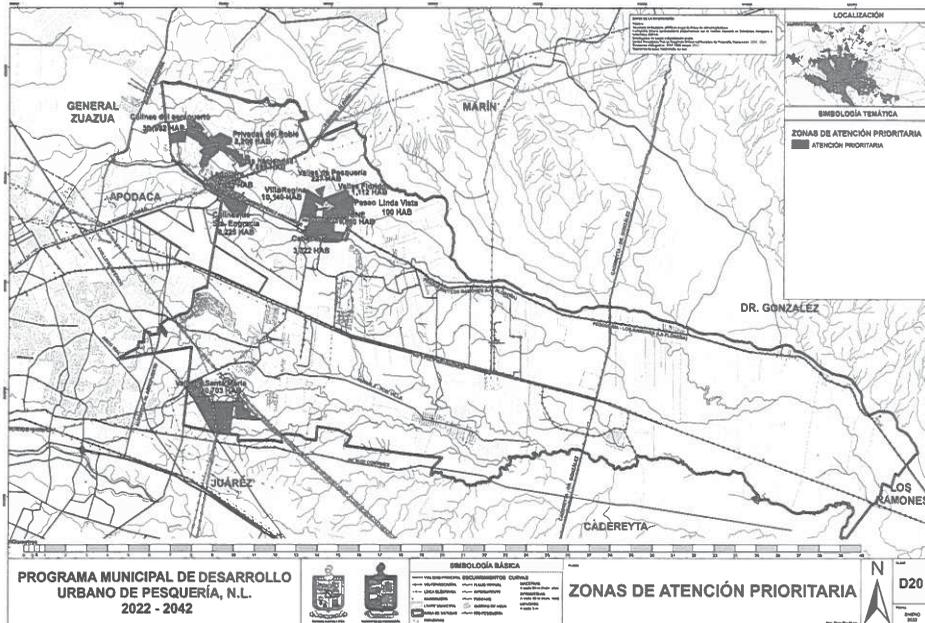
Fuente: Elaboración propia con base en información de Secretaría de Bienestar, 2022

⁵⁴ Designadas a través de la Secretaría de Bienestar, antes Desarrollo Social (SEDESOL).





Mapa 22. Zonas de Atención Prioritaria



Fuente: Elaboración propia con base en información de Secretaría de Bienestar, 2022 e INEGI, 2020 y SINCE (2020)

3.4.8 Seguridad

De acuerdo con el reporte sobre incidencia delictiva municipal (marzo, 2022) del Observatorio de Seguridad y Justicia (OSJ) del Consejo Nuevo León para la Planeación Estratégica, Pesquería encabeza los primeros lugares de incidencia del estado de Nuevo León en los siguientes delitos:

- Violencia familiar (lugar 2 de 51)
- Delitos sexuales (lugar 4 de 51)
- Robo a casa habitación con violencia (lugar 5 de 51)
- Violación (lugar 6 de 51)
- Femicidio (lugar 7 de 51)



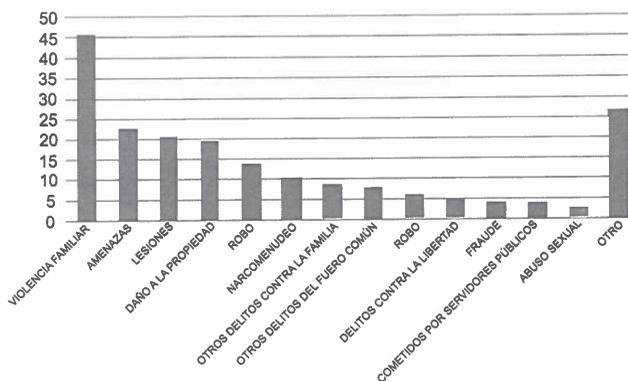


Al 2022, el delito que más se denunció en Pesquería fue *violencia familiar*, situación que en su mayoría cobra como víctimas a personas del género femenino. La violencia familiar se reconoce⁵⁵ puede ser provocada por dos tipos de causas:

- **Violencia por conflictos internos:** conflictos generados por la falta de recursos personales y familiares para afrontar los problemas, por dificultades de comunicación, por la exposición a factores externos de estrés importantes y el mal manejo de las emociones pueden llevar a las familias a tratar de solucionar sus conflictos por medio de comportamientos violentos.
- **Violencia por factores socioculturales (externos):** factores que favorecen la desigualdad y discriminación entre ciertos grupos sociales como los hombres y las mujeres (machismo, sexismo), los adultos y los menores (adultocentrismo), las personas de la tercera edad (edadismo) y en general en la vida cotidiana la tolerancia y normalización de la violencia como forma de relacionarse.

Los delitos que más denuncias tuvieron durante este mes fueron amenazas, lesiones y daño a la propiedad. En conjunto estos 4 delitos representaron el **44.8%** del total de denuncias en el municipio.

Figura 20. Incidencia de delitos reportados en Pesquería



Fuente: Elaboración propia con base en datos de la Fiscalía General de Justicia del Estado (enero, 2022)

Cabe mencionar que en el año 2020 se instaló el C-4 en Pesquería, cuyo objetivo era fortalecer la seguridad del municipio, por lo que se vuelve relevante continuar con la revisión de dichos índices para verificar la efectividad de las acciones municipales en materia de seguridad.

⁵⁵ Ver más en: Causas y consecuencias de la violencia familiar: caso Nuevo León. Recuperado de: <http://revistas.unisimon.edu.co/index.php/justicia/article/view/4002>





3.4.9 Gobernanza

La gobernanza se enfoca en los procesos e instituciones transparentes que rinden cuentas a la sociedad de manera que no haya lugar para la corrupción, en un sector público eficiente y en una participación efectiva de sus ciudadanos. Igualmente se enfoca en garantizar el buen funcionamiento de las instituciones para tener un mayor grado de cooperación entre el gobierno y administraciones públicas y privadas.

Cuando los procesos e instituciones son manejados de manera transparente y se trabaja en conjunto con un sector público eficiente que tome decisiones en beneficio de la sociedad, se abre paso a erradicar la corrupción, también se generan oportunidades para que los habitantes puedan participar en decisiones concernientes a políticas públicas. Y finalmente, se gozarían de mejores indicadores económicos y sociales.

La ONU también establece la importancia de consolidar la paz y la gobernanza eficaz basada en los derechos humanos y el estado de derecho mediante instituciones sólidas. Con esto se refuerza el derecho de los pueblos a la libertad de información y a los procesos democráticos. Además, declara que la corrupción desvía los recursos necesarios para el desarrollo y socava la confianza del público en las instituciones.

3.4.9.1 Género

La equidad de género se refiere a la capacidad que tiene una sociedad para tratar equitativa y justamente a hombres y mujeres. Permite brindar a las personas, sin importar su género, las mismas oportunidades, condiciones y formas de trato y que además se garanticen sus derechos. Actualmente existen urgencia por atender integralmente estos temas, no solo a nivel municipal o estatal, sino nacional⁵⁶.

En México, en 2019, **3,825** mujeres fueron víctimas de homicidio, lo que significa que 10 mujeres son asesinadas cada día. En Nuevo León, durante los primeros 11 meses de 2021, en materia de feminicidios en se registraron 51 casos. De esta manera, la entidad se posicionó en el quinto nacional con mayor cantidad de estos delitos según datos del Secretariado Ejecutivo del Sistema Nacional de Seguridad Pública (SESNSP).

Pesquería, durante este mismo periodo de tiempo, registró **3** feminicidios, lo que quiere decir que en el municipio se presentaron el 5.8% de los casos de feminicidios del Estado. Y aunque parece una cifra baja, el objetivo es disminuir esta cifra a 0%.

Los delitos con perspectiva de género, debido a su naturaleza multifactorial se pueden analizar también desde el acceso a educación y oportunidades de empleo.

En este sentido, Pesquería aún tiene una brecha considerable en su población económicamente activa pues **los hombres representan el 64% y las mujeres el 36%**. Esto principalmente ocurre

⁵⁶ Si bien los delitos con perspectiva de género son diversos (violencia familiar, discriminación laboral, feminicidios, hostigamiento sexual, prostitución, entre muchos otros) se analizará este apartado desde el más fuerte de todos: feminicidio.

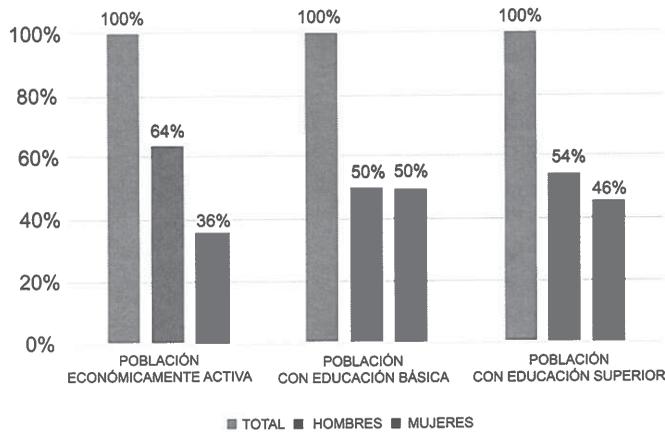




porque una parte de la población femenina se ocupa en labores no remuneradas del hogar, o bien, tienen empleos, pero de manera informal.

En cuanto a educación básica, los hombres y mujeres representan el 50% cada uno, y para educación superior se identifica una diferencia puesto que los hombres representan el 54% de los habitantes del municipio con estudios profesionales y las mujeres el 46%.

Figura 21. Población en Pesquería de 12 años y más



Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI Censo de Población y Vivienda 2020 - Cuestionario Básico.

3.5 Síntesis del Diagnóstico

A continuación, se presenta a manera de resumen, los principales datos y conclusiones de las distintas secciones del Diagnóstico. Mismas que sirven de insumos para las propuestas y estrategias del siguiente apartado.

Medio Físico Natural

- Del área total del municipio (32,280 ha), aproximadamente el 80% tiene pendientes muy bajas, algunas menores a 1%.
- Existe una gran cantidad de escurrimientos fluviales, destacando los ríos: Salinas en el límite del municipio, Pesquería y Ayuncual al sur y los afluentes arroyos: el Sabinal y Benavides, así como dos lagunas en la parte oriente del municipio.
- Los principales riesgos de Pesquería son los hidrológicos por encharcamiento, conteniendo 1,582 hectáreas en la categoría de "Muy Alto". De igual manera se identifican 2,586.05 hectáreas de planicies de inundación, que representan cuando menos una altura de agua de 20cm, para un periodo de retorno de 10 años.
- Dichas áreas inundables, si bien son un riesgo, presentan la posibilidad de convertirse en parques lineales si son debidamente tratados (falta información del hidrólogo).
- Los riesgos antropogénicos, en su mayoría están relacionados a los equipamientos educativos (riesgos socio-organizativos).





- Con respecto a su vegetación, los principales tipos de vegetación son: agricultura temporal (64%), matorral espinoso (12.04%) y mezquital desértico (9%).

• Medio Físico Construido

- El área urbana de Pesquería se presenta de manera muy dispersa en el territorio municipal, en lo que podría llamarse 8 'islas urbanas', ubicadas: 5 en la parte norponiente del municipio, al norte del aeropuerto internacional y de la vía férrea a Matamoros, y 3 en la parte sur poniente.
- Las islas urbanas del norponiente están constituidas por los siguientes asentamientos:
 - Isla urbana 1: Colinas del Aeropuerto, Privadas del Roble, Las Haciendas, Zacatecas (39,481 hab.)
 - Isla urbana 2: Ladrillera, Colinas de Santa Engracia (10,178 hab.)
 - Isla urbana 3: Valles de Pesquería, Valles Floridos, UNE, Paseo de Linda Vista, Villas de Regina, Pesquería (Cabecera) (16,306 hab.)
 - Isla urbana 4: Real de Loreto, (984 hab.)
 - Isla urbana 5: KIA y Ternium (sin población residente)
- Islas al sur poniente:
 - Isla 6: Lomas de San Martín, Cantoral (31,763 hab.)
 - Isla 7: Valle de Santa María (40,703 hab.)
 - Isla 8: Propark (sin población residente)
- Existen otras islas rurales o con poca población:
 - Jesús María, Dulces Nombres (824 hab.)
 - Francisco Villa (326 hab.)
 - Paseo de San Javier, Las Palmas, Los Olmos. (4.281 hab.)
 - La Arena. (321 hab.)
- Las 8 islas urbanas se agrupan para efectos del Programa en dos grandes secciones: Conjunto Norponiente y Conjunto Surponiente.
- Del total de las 32,280 ha del municipio, 2,551.88 ha, el 7.91% son de tipo industrial (incluye las bodegas, almacenes y otros) y de éstas Ternium y KIA (con sus filiales) ocupan 969 hectáreas. El resto del uso industrial se distribuye en 4 parques industriales y otras empresas aisladas.
- El uso habitacional del suelo, incluidos sus equipamientos complementarios como: áreas verdes, comercio, servicios y lotes baldíos, el crecimiento comprende 3,766.63 ha. En conjunto con el uso industrial, los usos habitacionales y complementarios, representan 19.58% del territorio municipal.
- Existen 17 inmuebles catalogados como monumentos históricos dentro del municipio, ubicados gran parte en la localidad de Dulces Nombres. Estos, en su mayoría, son casas habitación (12). La condición actual de esos inmuebles es de deterioro.
- Destaca la gran cantidad de viviendas desocupadas 10,368, el 18% del total, superior al 15% del promedio estatal, debido a motivos diversos que habría que analizar a fondo, por su impacto en la seguridad y bienestar social.





- La densidad de las áreas habitacionales de Pesquería es de 133 hab/ha, esto incluyendo los lotes desocupados y únicamente los desarrollos habitacionales con población mayor a 5mil habitantes.
- Es importante señalar que, los desarrollos habitacionales del municipio solo cuentan con áreas de cesión mínimas. Por esa razón, faltan áreas para equipamientos o espacios públicos mayores necesarios para la convivencia y recreación de la población.

Medio Físico Construido

- Se localizan 9 Asentamientos Humanos Irregulares en el municipio con aproximadamente 2,415 lotes y una población de 1,690 habitantes.
- La mayoría de las áreas habitacionales e industriales de Pesquería están pensadas con su vinculación vial y de transporte hacia el exterior del municipio, dado lo reciente de su aparición, como apéndices del área metropolitana de Monterrey.
- Esta vinculación se realiza por medio de la carretera Miguel Alemán, para el Conjunto Norponiente; y por la avenida Ruiz Cortines, el arco vial y el periférico, para el Conjunto Surponiente. Por esa razón, es escasa la movilidad y la estructura vial y de transporte urbano, para comunicar dentro del municipio e integrarlo funcionalmente. Especialmente es notorio el aislamiento entre el Conjunto Norponiente y el Conjunto Surponiente, este último claramente vinculado hacia el exterior del municipio.
- Por la parte sur, actualmente el municipio de Pesquería se encuentra mejor vinculado con el municipio de Apodaca que con sus otras localidades relevantes.
- La parte norponiente del municipio se encuentra comunicada entre sus áreas habitacionales e industriales por el camino Pesquería-Zacatecas-Los Ramones y en menor grado el camino que pasa por el sur del fraccionamiento Real de Loreto.
- Los que generan grandes desplazamientos cotidianos de Pesquería hacia el exterior son los activos de Pesquería que no laboran dentro del municipio (80% de los activos).
- La infraestructura peatonal corresponde a aceras ubicadas la mayoría en las áreas urbanizadas del municipio, sin embargo, sus calidad y condiciones de mantenimiento podrían mejorar (así como también en temas de accesibilidad universal).
- Más del 99% de la población de Pesquería tiene acceso a servicios básicos (red de agua, energía eléctrica, sistema de alcantarillado).
- Debido a la ubicación del municipio, la alimentación de agua potable proviene a través de solo dos acueductos, uno de 60 pulgadas de diámetro para alimentar la parte sur poniente y otro de 12 pulgadas para alimentar la parte norponiente. Esta capacidad de alimentación determinará en parte el desarrollo urbano municipal, a menos que se ponga en funcionamiento el gran arco hídrico futuro por parte de Agua y Drenaje.
- En materia de energía eléctrica y gas si se aprovechan las infraestructuras existentes en este municipio.
- Con respecto al drenaje sanitario, derivado de las bajas pendientes (la mayoría menores al 1%), se estima que cualquier zona de nuevo desarrollo requerirá de un sistema de cárcamos y bombeo de aguas usadas, además de plantas de tratamiento estratégicamente ubicadas.
- Existen pocos equipamientos de salud en Pesquería: 4 clínicas y un edificio de consultorios privados de medicina general y dental.
- El equipamiento urbano que más predomina es el dedicado a la educación. Existen en total (entre todos los niveles educativos) 72 escuelas en Pesquería. La mayoría de ellas





del sector público y de nivel primaria (28) y preescolar (27). No existen universidades en el municipio y solo existen 6 escuelas de nivel preparatoria.

- El equipamiento más relevante (por su escala de servicio que excede la municipalidad) es el Aeropuerto Internacional Mariano Escobedo, que se ubica en parte dentro de Pesquería. Importante atractor de servicios, comercio, industria y vivienda.





Medio Físico Construido

- El equipamiento urbano muestra gran insuficiencia sobre todo en equipamientos recreativos mayores (sociales, deportivos y áreas verdes), educativos (a nivel medio y superior) y comerciales.
- No existe una imagen urbana determinada o predominante para el municipio de Pesquería. Pero a través del análisis visual de las viviendas de Pesquería, se puede determinar que el nivel socioeconómico predominante es el de interés social (ver imágenes de casas habitación). Los lotes baldíos aportan a nivel imagen, una degradación del atractivo municipal; existiendo un contraste con sus áreas naturales como el Río Pesquería y las grandes áreas industriales.
- Puede considerarse como imagen urbana a respetar la de: las plazas con su entorno inmediato, de la Cabecera Municipal y de Dulces Nombres y algunos parajes de Zacatecas. Por otra parte, las márgenes de los ríos que cruzan o limitan el municipio y de algunos de sus arroyos, dada su vegetación y belleza. Además, varias edificaciones de valor histórico a conservar, especialmente en la localidad de Dulces Nombres.

Medio Social

- El crecimiento poblacional de Pesquería en los últimos diez años (creció un 608%), presenta un reto para proporcionar a la población equipamiento suficiente y de calidad para satisfacer sus necesidades urbanas. Se estima que para el año 2040 Pesquería cuente con entre 400mil y 500mil habitantes.
- Actualmente, Pesquería, cuenta con una población predominantemente joven, en familias promedio de 3.4 miembros.
- Se han realizado grandes inversiones en el sector industrial de Pesquería, sobre todo en la industria manufacturera, de ahí también la mayor oferta de empleos municipales formales. Reflejo de estas inversiones son las grandes empresas de KIA y Ternium, además de 4 parques industriales.
- Pesquería exporta principalmente autopartes.
- El sector económico de mayores ingresos es la industria manufacturera, seguido por la industria comercial al por mayor y por último el comercio al por menor.
- La mayor parte de las personas habitantes de Pesquería cuentan con educación básica, seguida por la proporción de población que cuenta con educación media superior. Ambas mayores a los promedios nacionales y estatales reportados al 2020. Sin embargo, cuentan con un porcentaje bajo de población con educación superior (6.62%) comparándolo con la media nacional, estatal y metropolitana.
- De la población de 12 años y más, el 68.9% se encuentra económicamente activa, porcentaje mayor a los reportes nacionales, estatales y metropolitanos; contando con una brecha de género considerable al ser 64% hombres y sólo 36% mujeres.
- El 66% de la población de Pesquería gana mensualmente entre 5mil y 10mil pesos y otro 15% de la población gana menos de 5mil pesos.
- La pobreza en Pesquería ha disminuido de manera histórica; sin embargo, aún se reporta que existe en una condición de pobreza por lo menos el 21.4% de la población, y en una condición de pobreza extrema un 1.27%.
- Existen 5 localidades urbanas consideradas zonas de atención prioritaria.





4 PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO

4.1 Propuesta de Ordenamiento, Gestión y Ejecución

Con base en la información procedente del Diagnóstico, se propone una visión, políticas, objetivos y estrategias (así como programas, proyectos y acciones) para mejorar las condiciones físicas construidas, naturales y sociales urbanas del municipio de Pesquería y con ello promover el crecimiento y desarrollo urbano de manera sostenible.

Se aclara que, para la realización del apartado estratégico del presente Programa de Desarrollo Urbano, se utilizará como base cartográfica la concedida por el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León, ya que presenta variaciones con respecto a la base cartográfica de INEGI.

4.1.1 Visión

Al año 2042, Pesquería se distingue por ser un municipio bien estructurado urbanísticamente, con vivienda y movilidad sustentable, seguro para sus habitantes, con equipamientos, infraestructura y servicios inclusivos y de calidad; que prioriza la resiliencia y protección de sus áreas naturales.

4.1.2 Horizontes de Planeación

Los horizontes de planeación del presente Programa se contemplan en periodos de seis años:

- *Corto plazo:* 2022 – 2028
- *Mediano plazo:* 2028 – 2034
- *Largo plazo:* 2034 – 2040

4.1.3 Políticas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos y la del Estado de Nuevo León, las políticas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano son: la conservación, la consolidación, el mejoramiento y el crecimiento del territorio.

4.1.3.1 Conservación

Es la política o acción tendiente a preservar las zonas con valores históricos y culturales, así como proteger y mantener el equilibrio ecológico en las zonas de servicios ambientales. En esta zona habrá políticas más estrictas en cuanto a usos de suelo, densidades, alturas y estacionamientos.

Aplica para las zonas de valor ambiental, particularmente los corredores riparios en las márgenes de los ríos Pesquería y Ayancual; las zonas no urbanizables debido a su valor como área de producción agropecuaria; y el Casco Municipal, por su valor histórico y de arquitectura tradicional.





Asimismo, se proponen como zonas de conservación ambiental las áreas consideradas como de alto riesgo por fenómenos hidro meteorológicos, las cuales solo podrán ser urbanizadas mediante la presentación de estudios integrales de hidrología e hidráulica que resuelvan la mitigación de los riesgos en la zona.

4.1.3.2 Consolidación

Es la política urbana o acciones dirigidas a fortalecer las zonas urbanas existentes con los elementos de infraestructura y equipamiento que sean necesarios para lograr el equilibrio en la vida urbana.

Dado el carácter reciente del desarrollo en el municipio, la política de consolidación aplicara fundamentalmente en las áreas cercanas a las zonas ya urbanizadas. Especialmente aquellas destinadas a las áreas ya existentes industriales.

4.1.3.3 Mejoramiento

Es la política urbana o acción tendiente a reordenar, renovar y dotar de infraestructura, equipamientos y servicios, las zonas de un Centro de Población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente.

La política de mejoramiento aplica en las zonas con desarrollos tradicionales ejidales, donde las condiciones de la infraestructura y los equipamientos son insuficientes, así como a las zonas de atención prioritaria y polígonos de pobreza detectados en el municipio.

4.1.3.4 Crecimiento

Es la política o acción urbana tendiente a ordenar y regular las zonas para la expansión física de los Centros de Población.

La política de crecimiento quedará limitada a las áreas que ya muestran una tendencia clara de desarrollo habitacional o industrial y en respuesta a la demanda de crecimiento que el municipio requiere (ver proyecciones de población futura y requerimientos del suelo), buscando generar subcentros de servicios que permitan hacer accesible a la vivienda los equipamientos, comercio y servicios necesarios, así como la vinculación con las áreas generadoras de empleo. Estas áreas refieran a la proporción territorial de Pesquería cercana al municipio de Apodaca, en la colindancia con el aeropuerto y los conjuntos urbanos que proponga el Programa aledañas a las áreas ya existentes urbanizadas.

Criterios para el Crecimiento

La estimación de las necesidades de suelo urbano varía considerablemente conforme a la política urbana que se siga. En el pronóstico a continuación vamos a seguir una política de fomento a un municipio mejor equilibrado en términos socioeconómicos y con una tendencia de compactación.

Los criterios para la estimación de las áreas futuras, considerando al año 2042 un crecimiento poblacional de 350 mil habitantes, son 4,913 hectáreas, divididas como sigue:

- Para la **vivienda** futura se estiman 2,917 hectáreas, que incluyen:
 - o 103 mil viviendas para dar hogar a ese crecimiento (considerando 3.4 personas por vivienda).





- o Lo que deriva en una densidad de 120 habitantes por hectárea (35 viviendas por hectárea).
 - o 15% de reservas (437 hectáreas).
 - o 20m² por vivienda, (58 hectáreas) para equipamientos mayores.
 - o áreas de **uso de suelo mixto** (113 hectáreas).
- Para las áreas **industriales**, el equivalente a 25%, 1,276 hectáreas.

4.1.4 Objetivos y Estrategias

Para el cumplimiento de las políticas de ordenamiento, el Programa establece los siguientes objetivos y estrategias.

4.1.4.1 Objetivo General del Programa

Actualizar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Pesquería a las disposiciones legales emanadas de la actualización de Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (2016) y a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (LAHOTDUNL, 2017) y demás disposiciones aplicables.

4.1.4.2 Objetivo de suelo

Lograr un desarrollo urbano integrado para una población objetivo de 500mil habitantes al año 2040, promoviendo el crecimiento, conservación, mejoramiento y consolidación sustentable de los asentamientos humanos ordenando el territorio municipal.

Estrategia de estructura del sistema urbano y rural

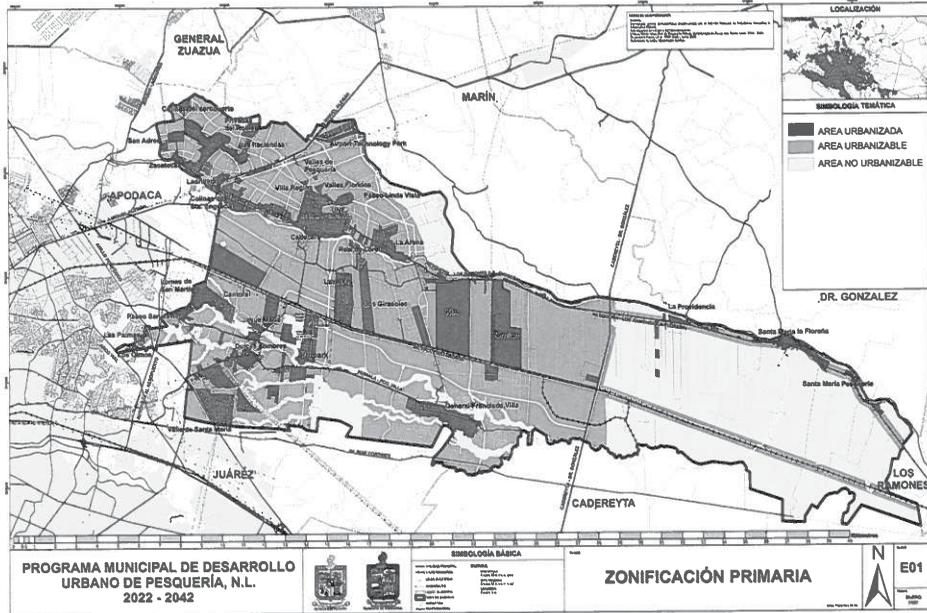
Zonificación primaria

La zonificación primaria es la determinación de las áreas que integran y delimitan un Centro de Población; comprendiendo las Áreas Urbanizadas, Áreas Urbanizables, Áreas no urbanizables.





Mapa 23. Zonificación Primaria



Fuente: Elaboración propia con base en cartografía IRCNL e INEGI, 2020

Tabla 25. Zonificación Primaria

Zonificación	Área total (ha)	%
Área Urbanizada	3,826.15	11.67%
No Urbanizable	13,305.42	40.59%
Área Urbanizable	15,647.66	47.74%
Total	32,779.23	100%

*Incluye hectáreas de vialidades y avenidas

Fuente: Elaboración propia con base en cartografía del Programa.

Área Urbanizada

Es el territorio ocupado por los Asentamientos Humanos dotado con redes de infraestructura, equipamientos y servicios, con la aprobación de la autoridad correspondiente.

Área Urbanizable

Se define como el territorio para el Crecimiento urbano contiguo a los límites del Área Urbanizada del Centro de Población que, por reunir las condiciones o aptitud necesarias para ser dotadas de servicios, la autoridad municipal determina a través de los planes o programas de Desarrollo Urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión.





El desarrollo y crecimiento habitacional dentro del área urbanizable de Pesquería se contempla en la porción del territorio vacante delimitado por el desarrollo existente en las porciones norponiente y surponiente del municipio, a fin de no propiciar y extender aún más la dispersión existente.

Área No Urbanizable

Se define como las áreas naturales protegidas; distritos de riego, zonas de recarga de mantos acuíferos, tierras de alto rendimiento agrícola, pecuario o forestal, derechos de vía; zonas arqueológicas y demás bienes del patrimonio histórico, artístico y cultural, los terrenos inundables y las que tengan alto riesgo que no sea mitigable, y se encuentran señalados como tales en los Atlas de Riesgo o en el Estudio de Análisis de Zonas Vulnerables a Riesgos Hídricos para su Aprovechamiento como Áreas Municipales y/o Identificación de zonas de Riesgo elaborado por el municipio en 2022, así como los demás que como tales defina el programa de desarrollo urbano respectivo que no deban ser urbanizados.

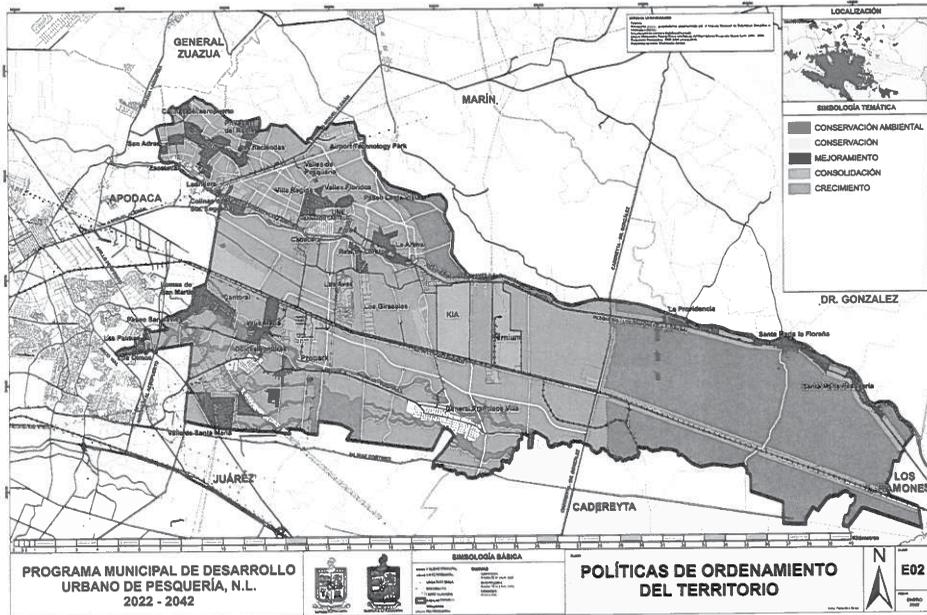
Se consideran dentro de las áreas no urbanizables, las áreas inundables derivadas de las pendientes y flujos de arroyos dentro de los periodos del orden de 20 años identificados en el Diagnóstico.





Estrategia de zonas por política de conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento

Mapa 24. Políticas de ordenamiento del territorio



Fuente: Elaboración propia con base en cartografía IRCNL e INEGI, 2020

Tabla 26. Zonas de conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento

Zonas	Área total (ha)	%
Conservación	446.24	1.36%
Mejoramiento	1,470.99	4.49%
Consolidación	2,567.83	7.83%
Crecimiento	15,647.66	47.74%
Conservación Ambiental	12,646.50	38.58%
Total	32,280.00	100%

*Incluye hectáreas de vialidades y avenidas

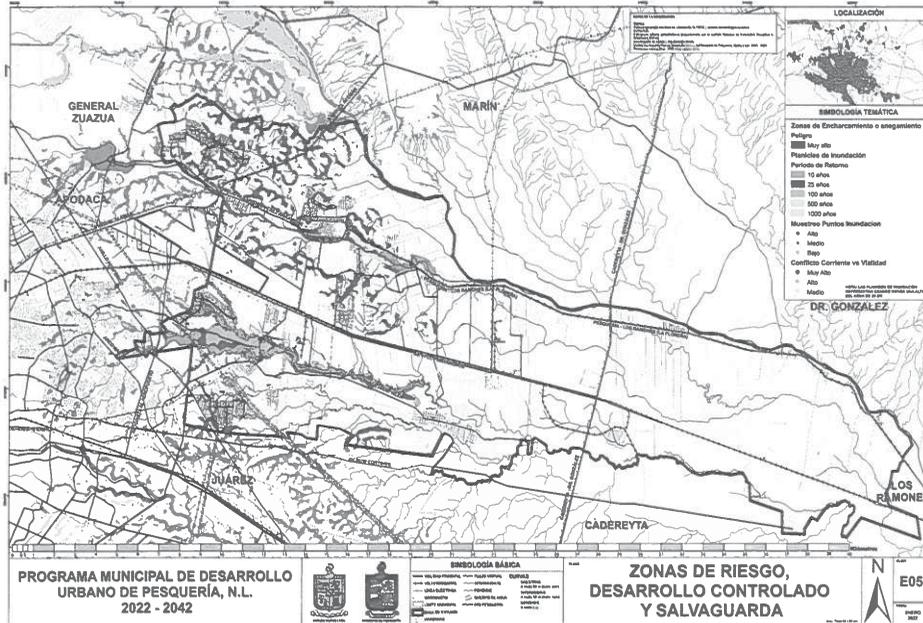
Fuente: Elaboración propia con base en cartografía del Programa.





Estrategia de zonas de riesgo, desarrollo controlado y de salvaguarda

Mapa 25. Zonas de riesgo, desarrollo controlado y salvaguardas



Fuente: Elaboración propia con base en cartografía INEGI, 2020

Las zonas de riesgo son las superficies de suelo identificadas como tales por los atlas de riesgos o por el Estudio de Análisis de Zonas Vulnerables a Riesgos Hídricos para su Aprovechamiento como Áreas Municipales y/o como Identificación de zonas de Riesgo elaborado por el municipio en 2022, que por su ubicación representan peligro, debido a factores antropogénicos o naturales, que pueden causar daños o perjuicios a las personas o a sus bienes.

En el mapa 28 se muestran las zonas de riesgo, desarrollo controlado y salvaguardas del municipio de Pesquería de acuerdo con el atlas de riesgo vigente en el estado de Nuevo León.

Para esta estrategia se prioriza lo siguiente:

- Evitar los encharcamientos e inundaciones en las zonas con baja pendiente que existen en el municipio.
- Evitar la urbanización de las zonas de riesgo de desbordamiento de cauces establecidas por el Atlas de Riesgo Estatal.
- Condicionar la urbanización parcial a la presentación de una solución integral de riesgos hidrológicos y la autorización por parte de la autoridad estatal, cuando se localice un predio en las zonas determinadas como de riesgo, desarrollo controlado o de salvaguarda.

Dichas zonas pueden visualizarse en la Zonificación Secundaria como Zona de Preservación y protección ecológica; las cuales para su desarrollo y urbanización deberán ser autorizadas por el





Consejo Técnico Geológico o Hidrometeorológico de la Secretaría a nivel estatal encargada del Desarrollo y Ordenamiento Territorial (ver más en la LAHOTDUNL).

Estrategia de Zonificación Secundaria

La zonificación secundaria es la determinación de los usos de suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los Destinos específicos.

Para esta estrategia se busca:

- Equilibrar los usos de suelo industriales y habitacionales logrando una existencia respetuosa entre zonas;
- Promover el uso mixto (en las áreas que lo permitan y ameriten) para favorecer la compactación del crecimiento y el acceso a servicios, infraestructura y equipamiento básico;

Para determinar esta forma de ordenación se ha tomado en cuenta la función general y particular de cada predio, y la sectorización del territorio en zonas, según sea el uso de suelo predominante. De igual manera, se consideraron las condiciones físicas del municipio, las limitantes técnicas urbanísticas, derivando en los siguientes usos y destinos:

- **Preservación ecológica (protección del cauce):** Uso que alberga las áreas naturales, distritos de riego, zonas de recarga de mantos acuíferos, terrenos inundables y las zonas identificadas como de alto riesgo hidrológico, y se encuentran señalados como tales en los Atlas de Riesgo, así como las áreas definidas como no urbanizables.
 - **Nota:** Aquellos predios que estén determinados con algún tipo de riesgo hidrometeorológico por el Atlas de Riesgo Estatal, municipal o por el Estudio de Análisis de Zonas Vulnerables a Riesgos Hídricos para su Aprovechamiento como Áreas Municipales y/o como Identificación de zonas de Riesgo elaborado por el municipio en 2022, aplicable deberán presentar estudio hidrológico que permita conocer las estrategias de mitigación conducentes, independientemente de la clasificación que incluya el presente programa.
- **Agropecuario (área rural):** Usos correspondiente al uso del suelo en estado natural con actividades primarias como la agricultura y la ganadería que puede o no ser colindante con el área urbana o urbanizada. Permite también, en algunos casos, vivienda campestre.
- **Uso de suelo existente:** Uso que alberga las edificaciones ya construidas dedicadas a los distintos usos de suelo establecidos en el municipio. Incluye tipologías de viviendas unifamiliares y multifamiliares.
- **Propuesta de crecimiento:** Uso que alberga las zonas de crecimiento en donde se permite edificaciones dedicadas a la vivienda. Incluye tipologías unifamiliares, multifamiliares y campestres, así como comercios, servicios y equipamientos compatibles con la vivienda.
- **Área Verde:** Uso destinado a áreas predominantemente permeables, libres de construcción o vegetadas. Pueden albergar construcciones de uso público como: plazas, parques, lotes municipales y camellones.
- **Industrial:** Uso dedicado a alojar polígonos o parques industriales, parques empresariales, almacenes, fábricas, bodegas, entre otros establecimientos o empresas del sector secundario de la economía, es decir, el dedicado a la obtención y transformación de las





materias primas, así como a su envasado, almacenaje, transporte y distribución. Se divide entre industria ligera, pesada y agropecuaria.

Complementando la estrategia de suelo, se proponen las siguientes zonas o corredores urbanos:

Zonas o corredores urbanos

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

Se clasifican en:

CUB) Corredor Urbano de Barrio: corredor que permite que se mezcle la función de vivienda con algunos usos compatibles y complementarios que buscan satisfacer las necesidades primarias de los habitantes de la zona, generalmente es la calle principal de la colonia o vía subcolectora ubicados en las zonas de uso de suelo habitacional. Ver especificaciones en matriz de compatibilidad.

CUM) Corredor Urbano Moderado: corredor que permite usos y destinos de las funciones de comercios, servicios y vivienda que sean predominantes, complementarios y compatibles. Están localizados anexos a vías colectoras. Ver especificaciones en matriz de compatibilidad.

CUI) Corredor Urbano Intenso: corredor que permite usos y destinos de las funciones de comercios, servicios, vivienda e industria ligera (no contaminante) que sean predominantes, complementarios compatibles y condicionados. Están localizados anexos a vías principales, carreteras, autopistas y libramientos. Ver especificaciones en matriz de compatibilidad.

CI) Corredor Urbano Industrial: corredor que permite el uso y destino donde la función predominante sea la industria (ligera y pesada), así como las funciones de comercios y servicios complementarios, compatibles y condicionados. Son zonas con industria establecida ya en forma grupal o en línea frente a alguna vialidad o infraestructura férrea, permitida en lo futuro en sus baldíos internos o colindantes. Están localizados en las vías de ferrocarril o vialidades vehiculares principales, carreteras, autopistas y libramientos. Ver más en matriz de compatibilidad.

Para determinar las superficies sujetas a la **normatividad aplicable a los corredores urbanos**, debe observarse lo siguiente:

- Forman parte de un corredor urbano sólo los lotes que dan frente al mismo.
- Se consideran que forman parte del CM sólo los primeros 50m de fondo de los lotes que tienen acceso por el corredor.
- Se consideran que forman parte del CUI sólo los primeros 100m de fondo de los lotes que tienen acceso por el corredor.



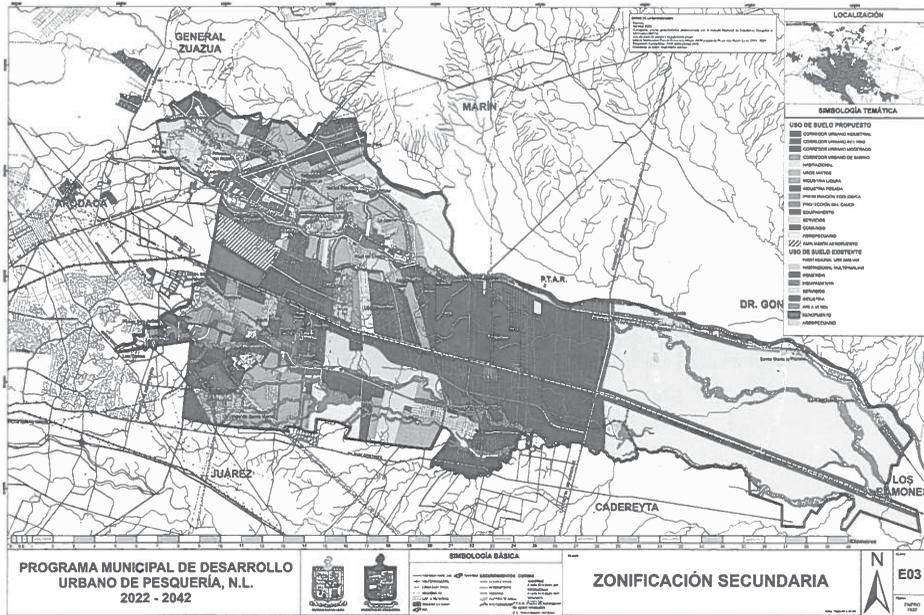


- Se consideran que forman parte del CI sólo los primeros 200m de fondo de los lotes que tienen acceso por el corredor.
- Para incorporar al corredor la superficie de los predios, excedente a los primeros metros mencionados, se requiere de una autorización expedida por la dependencia responsable del desarrollo urbano municipal.





Mapa 26. Zonificación secundaria



Fuente: Elaboración propia con base en cartografía IRCNL e INEGI, 2020

Tabla 27. Zonificación secundaria

Zonas	Área Total (HA)	%
ACTUAL		
HABITACIONAL UNIFAMILIAR	1,314.74	4.01%
HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	62.57	0.19%
ÁREA VERDE	265.74	0.81%
COMERCIO	79.23	0.24%
EQUIPAMIENTO	390.34	1.19%
SERVICIOS	63.07	0.19%
INDUSTRIA PESADA	1,259.11	3.84%
INDUSTRIA LIGERA	266.32	0.81%
BODEGAS (ALMACENES Y OTROS)	116.38	0.36%
AGROPECUARIO	29.29	0.09%
AEROPUERTO	274.40	0.84%
PROPUESTA		
HABITACIONAL UNIFAMILIAR	1,769.18	5.40%
USOS MIXTOS	2,690.73	8.21%
COMERCIO	3.12	0.01%
EQUIPAMIENTO	12.89	0.04%



Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Pesquería, N.L.



Zonas	Área Total (HA)	%
SERVICIOS	1.50	0.00%
INDUSTRIA LIGERA	393.72	1.20%
INDUSTRIA PESADA	7,426.63	22.66%
CORREDOR URBANO INDUSTRIAL	2,315.39	7.06%
CORREDOR URBANO INTENSO	658.40	2.01%
CORREDOR URBANO MODERADO	0.74	0.00%
AMPLIACIÓN DEL AEROPUERTO	375.38	1.15%
ESCURRIMIENTOS Y PROTECCIÓN DEL CAUCE	2,743.06	8.37%
AGROPECUARIO	7,765.99	23.69%
VIALIDADES	2,501.34	7.63%
TOTAL	32,779.24	100.00%

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 el municipio de Pesquería.

En este instrumento se encuentran normados los siguientes lineamientos:

- **Usos y destinos del suelo:**
 - **Usos permitidos:** son aquellos usos, que dado su grado de compatibilidad puedan establecerse adecuadamente sin ninguna restricción.
 - **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, u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes.
 - **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 esta matriz. 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.
- Compatibilidad entre usos y destinos del suelo.
- Disposiciones aplicables.
- Estacionamiento requerido.

Para consultar la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo se deben considerar los siguientes pasos:

- Localizar en el plano de zonificación secundaria el predio a consultar.
- Identificar el uso de suelo correspondiente al predio.
- Localizar en la parte superior de la Matriz el uso.





- Consultar la compatibilidad de usos y lineamientos aplicables a dicho uso.

Firma manuscrita.





Tabla 28. Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo

COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINO DEL SUELO				ZONIFICACIÓN DE LAS ÁREAS URBANAS Y URBANIZABLES										ESTACIONAMIENTO		
				PE	AG	ZONAS			CORREDORES O ZONAS				(CAJONES POR UBS)			
HABITACIONAL EXISTENTE	CRECIMIENTO	INDUSTRIAL	URBANO DE BARRIO			URBANO MODERADO	URBANO INTENSO	CORREDOR INDUSTRIAL	CAJONES	CANTIDAD	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO					
FUNCIÓN	GÉNERO	CLAVE	SUBGÉNERO	HE	CRE	IND	CUB	CUM	CUI	CI						
1. HABITACIONAL	1.1 VIVIENDA	1.1.1	VIVIENDA UNIFAMILIAR									1	1	VIVIENDA		
		1.1.2	VIVIENDA DÚPLEX													
		1.1.3	VIVIENDA MULTIFAMILIAR									1	1	VIVIENDA		
		1.1.4	CAMPESTRE									1	1	VIVIENDA		
2. COMERCIO	2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES	2.1.1	ABARROTES SIN VENTA DE ALCOHOLES, CARNICERÍAS, FRUTERÍAS, PANADERÍAS, TORTILLERÍAS Y TOSTADERÍAS									1	30	M ² DE CONSTRUCCIÓN		
		2.2.1	ROPA, CALZADO, TELAS, ACCESORIOS, REGALOS, CERRAJERÍA Y SIMILARES									1	30	M ² DE CONSTRUCCIÓN		
		2.2.2	APARATOS ELECTRÓNICOS, ARTÍCULOS Y APARATOS DEPORTIVOS, INSTRUMENTOS MUSICALES									1	30	M ² DE CONSTRUCCIÓN		
		2.2.3	ARTÍCULOS MÉDICOS Y DE LABORATORIO								1	35	M ² DE CONSTRUCCIÓN			
		2.2.4	DULCERÍAS, FARMACIAS, HERBARIOS, BOTICAS								1	35	M ² DE CONSTRUCCIÓN			
		2.2.5	INGENIERÍA, DIBUJO, ARTÍCULOS FOTOGRÁFICOS, DE COMPUTACIÓN, SISTEMAS Y TELECOMUNICACIONES								1	35	M ² DE CONSTRUCCIÓN			
		2.2.6	JOYERÍAS, RELOJERÍAS, ÓPTICAS								1	35	M ² DE CONSTRUCCIÓN			
		2.2.7	PAPELERÍAS, REVISTARIAS, LIBRERÍAS Y COPIAS								1	35	M ² DE CONSTRUCCIÓN			
		2.2.8	MERCERÍAS								1	35	M ² DE CONSTRUCCIÓN			
		2.2.9	TIENDAS DE NUTRICIÓN								1	35	M ² DE CONSTRUCCIÓN			
		2.2.10	FLORERÍA, ARTÍCULOS DE DECORACIÓN, PARA EL HOGAR Y/O DE OFICINA, ARTESANÍAS, MANUALIDADES MUEBLERÍAS								1	35	M ² DE CONSTRUCCIÓN			
		2.2.11	REFACCIONES AUTOMOTRICES								1	35	M ² DE CONSTRUCCIÓN			
		2.2.12	DISCOS, CINTAS Y VIDEOS								1	35	M ² DE CONSTRUCCIÓN			
		2.2.13	MASCOTAS Y ANIMALES DOMÉSTICOS								1	35	M ² DE CONSTRUCCIÓN			
		2.2.14	VIVEROS								1	60	M ² DE TERRENO			
		2.2.15	FERTILIZANTES Y PLAGUICIDAS								1	35	M ² DE CONSTRUCCIÓN			
		2.2.16	TALABARTERÍAS								1	35	M ² DE CONSTRUCCIÓN			
		2.2.17	ARTÍCULOS DE LIMPIEZA PARA EL HOGAR, PRODUCTOS QUÍMICOS								1	35	M ² DE CONSTRUCCIÓN			
		2.2.18	REFACCIONES PARA APARATOS ELÉCTRICOS Y DOMÉSTICOS								1	35	M ² DE CONSTRUCCIÓN			
		2.2.19	JUGUETERÍAS Y BICICLETAS								1	35	M ² DE CONSTRUCCIÓN			
		2.2.20	ARTÍCULOS RELIGIOSOS								1	35	M ² DE CONSTRUCCIÓN			
		2.2.21	IMPRENTAS Y ENCUADERNACIONES								1	35	M ² DE CONSTRUCCIÓN			
2.2.22	EXPENDIOS DE VENTA DE AGUA, PRODUCTOS DE LIMPIEZA								1	1	EXPENDIO					

USO O DESTINO PERMITIDOS

USO O DESTINO CONDICIONADO

USO O DESTINO PROHIBIDO





COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINO DEL SUELO				ZONIFICACIÓN DE LAS ÁREAS URBANAS Y URBANIZABLES										ESTACIONAMIENTO	
				PRESERVACIÓN ECOLÓGICA	AGROPECUARIO	ZONAS			CORREDORES O ZONAS				(CAJONES POR UBS)		UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
						HABITACIONAL EXISTENTE	CRECIMIENTO	INDUSTRIAL	URBANO DE BARRIO	URBANO MODERADO	URBANO INTENSO	CORREDOR INDUSTRIAL	CAJONES	CANTIDAD	
FUNCIÓN	GÉNERO	CLAVE	SUBGÉNERO	PE	AG	HE	CRE	IND	CUB	CUM	CUI	CI			
2. COMERCIO	2.3 TIENDAS Y ALMACENES	2.3.1	CENTROS COMERCIALES					o			o	o	1	25	M ² DE CONSTRUCCIÓN
		2.3.2	TIENDAS DE DEPARTAMENTO					o			o	o	1	25	M ² DE CONSTRUCCIÓN
		2.3.3	TIENDAS DE CONVENIENCIA (OXXO, SEVEN ELEVEN)					o		o	o	o	1	30	M ² DE CONSTRUCCIÓN
		2.3.4	TIENDAS DE AUTOSERVICIO Y SUPERMERCADOS					o			o	o	1	25	M ² DE CONSTRUCCIÓN
	2.4 COMBUSTIBLES	2.4.1	GASOLINERAS, GASERAS, GAS LICUADO, COMBUSTIBLE, UNIDAD DE CARBURACIÓN					o			o	o	1	1	DESPACHADOR
	2.5 MATERIALES	2.5.1	MATERIAL DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN					o			o	o	1	200	M ² DE TERRENO
		2.5.2	FERRETERÍAS, TLAPALERÍAS, PLOMERÍAS Y VIDRIERÍAS					o			o	o	1	35	M ² DE CONSTRUCCIÓN
		2.5.3	CENTRO DE ACOPIO DE MATERIALES RECICLABLES (VIDRIO, CARTÓN, ALUMINIO Y SIMILARES)					o			o	o	1	200	M ² DE TERRENO
	2.6 VEHICULOS	2.6.1	AGENCIAS DE VENTA DE AUTOMÓVILES, CAMIONES, MOTOCICLETAS Y LANCHAS					o			o	o	1	80	M ² DE CONSTRUCCIÓN
		2.6.2	MAQUINARIA E IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS O DE CONSTRUCCIÓN					o			o	o	1	80	M ² DE CONSTRUCCIÓN
		2.6.3	CAMIONES, TRAILERES, TRANSPORTES DE CARGA Y ESPECIALES					o			o	o	1	80	M ² DE CONSTRUCCIÓN
		2.6.4	VENTA DE AUTOMÓVILES Y CAMIONES USADOS					o			o	o	1	1	AUTO
		2.6.5	ALQUILER DE VEHÍCULOS Y PEQUEÑAS MUDANZAS					o			o	o	1	50	M ² DE CONSTRUCCIÓN
		2.6.6	ALQUILER DE MUDANZAS, PLATAFORMAS Y GRÚAS					o			o	o	1	50	M ² DE CONSTRUCCIÓN
3. SERVICIOS	3.1 PERSONALES	3.1.1	PELUQUERÍAS, ESTÉTICAS					o	o	o	o	o	1	40	M ² DE CONSTRUCCIÓN
		3.1.2	ESTUDIOS FOTOGRAFÍCOS					o	o	o	o	o	1	40	M ² DE CONSTRUCCIÓN
		3.1.3	LAVANDERÍAS Y TINTORERÍAS					o	o	o	o	o	1	40	M ² DE CONSTRUCCIÓN
		3.1.4	ALQUILER DE ROPA					o	o	o	o	o	1	50	M ² DE CONSTRUCCIÓN
		3.1.5	SASTRERÍA, TALLERES DE COSTURA, REPARACIÓN DE CALZADO					o	o	o	o	o	1	50	M ² DE CONSTRUCCIÓN
		3.1.6	AGENCIAS DE VIAJES					o	o	o	o	o	1	40	M ² DE CONSTRUCCIÓN
		3.1.7	ALQUILER DE SILLAS, MESAS Y LOZAS					o	o	o	o	o	1	50	M ² DE CONSTRUCCIÓN
	3.2 TALLERES	3.2.1	TALLERES DE HERRERÍA, CARPINTERÍA, ALUMINERÍA Y TORNO					o		o	o	o	1	50	M ² DE CONSTRUCCIÓN
	3.3 REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO	3.3.1	APARATOS ELECTRODOMÉSTICOS Y DE OFICINA					o		o	o	o	1	50	M ² DE CONSTRUCCIÓN
		3.3.2	LIMPIEZA DE OFICINAS, HOGARES E INDUSTRIA					o		o	o	o	1	50	M ² DE CONSTRUCCIÓN
		3.3.3	MANTENIMIENTO DE JARDINES					o		o	o	o	1	50	M ² DE CONSTRUCCIÓN
		3.3.4	REPARACIÓN Y TAPIERÍA DE MUEBLES					o		o	o	o	1	50	M ² DE CONSTRUCCIÓN
		3.3.5	SERVICIOS ESPECIALIZADOS (FUMIGACIÓN, IMPERMEABILIZACIÓN Y SIMILARES)					o		o	o	o	1	50	M ² DE CONSTRUCCIÓN

O USO O DESTINO PERMITIDOS

| USO O DESTINO CONDICIONADO

□ USO O DESTINO PROHIBIDO





MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO																		
COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINO DEL SUELO				ZONIFICACIÓN DE LAS ÁREAS URBANAS Y URBANIZABLES										ESTACIONAMIENTO				
				PRESERVACIÓN ECOLÓGICA	AGROPECUARIO	ZONAS			CORREDORES O ZONAS				(CAJONES POR UBS)					
						HABITACIONAL EXISTENTE	CRECIMIENTO	INDUSTRIAL	URBANO DE BARRIO	URBANO MODERADO	URBANO INTENSO	CORREDOR INDUSTRIAL	CAJONES	CANTIDAD	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO			
FUNCIÓN	GÉNERO	CLAVE	SUBGÉNERO	PE	AG	HE	CRE	IND	CUB	CUM	CUI	CI						
3.4 SERVICIOS AUTOMOTRICES	3.4.1	3.4.1	LAVADO Y ENGRASADO					o			o	o	o	1	60	M² DE CONSTRUCCIÓN		
		3.4.2	ENDEREZADO Y PINTURA					o				o	o	1	60	M² DE CONSTRUCCIÓN		
		3.4.3	VULCANIZADORA, VENTA Y MONTAJE DE LLANTAS					o				o	o	1	40	M² DE CONSTRUCCIÓN		
		3.4.4	TAPIERÍA AUTOMOTRIZ					o				o	o	1	60	M² DE CONSTRUCCIÓN		
		3.4.5	TALLER ELÉCTRICO, MECÁNICO, AFINACIÓN, LUBRICACIÓN, ALINEACIÓN, BALANCEO, VENTA, INSTALACIÓN Y CARGA DE ACUMULADORES					o				o	o	1	60	M² DE CONSTRUCCIÓN		
		3.4.6	REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE TRÁILERS, GRÚAS Y VEHÍCULOS PESADOS					o				o	o	1	60	M² DE CONSTRUCCIÓN		
	3.5 BODEGAS Y ALMACENAMIENTO	3.5.1	3.5.1	BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS, CENTRO DE DISTRIBUCIÓN					o				o	o	1	250	M² DE CONSTRUCCIÓN	
			3.5.2	TOLVAS Y GRANOS					o				o	o	1	250	M² DE CONSTRUCCIÓN	
			3.5.3	BODEGA DE PRODUCTOS QUÍMICOS SIN RIESGO					o				o	o	1	250	M² DE CONSTRUCCIÓN	
	3.6 ALIMENTOS Y BEBIDAS	3.6.1	3.6.1	CAFETERIAS			o	o	o	o	o	o	o	o	1	1	MESA	
			3.6.2	REFRESQUERIAS, NEVERIAS, FONDAS, TAQUERIAS, ANTOJITOS, COMIDA RÁPIDA COMIDAS Y/O BEBIDAS PARA LLEVAR			o	o	o	o	o	o	o	o	o	1	1	MESA
			3.6.3	RESTAURANT			o	o	o	o	o	o	o	o	o	1	1	MESA
	3.7 ENTRETENIMIENTO	3.7.1	3.7.1	AUDITORIOS, TEATROS, CINES, SALAS DE CONCIERTOS, TEATROS AL AIRE LIBRE					o				o	o	1	20	BUTACAS	
			3.7.2	CENTRO DE CONVENCIONES					o				o	o	1	20	BUTACAS	
			3.7.3	AUTOCINEMAS					o				o	o	1	1	AUTO	
3.7.4		3.7.4	LIENZO CHARRO, PLAZA DE TOROS, ESTADIO, VELÓDROMO, GALGODROMO, HIPÓDROMO					o				o	o	1	20	BUTACAS		
		3.7.5	AUTÓDROMOS					o				o	o	1	5	M² DE CONSTRUCCIÓN		
3.7.6		EXPOSICIONES AGRICOLAS, INDUSTRIALES Y GANADERAS					o				o	o	1	5	M² DE CONSTRUCCIÓN			
3.7.7		DISCOTECAS					o					o	1	20	M² DE CONSTRUCCIÓN			
3.7.8		CENTROS NOCTURNOS, SALONES DE BAILE CON RODEO					o					o	1	20	M² DE CONSTRUCCIÓN			
3.7.9		RENTAS DE COMPUTADORAS CON INTERNET Y LOCUTORIOS						o			o	o	1	30	M² DE CONSTRUCCIÓN			
3.7.10		PARQUES DE DIVERSIONES, CENTROS RECREATIVOS					o					o	1	50	M² DE CONSTRUCCIÓN			
3.7.11		SITIOS DE JUEGOS DE DESTREZA, HABILIDAD, SUERTE, ALEATORIOS, FUERZA Y/O INTELIGENCIA, CASAS DE APUESTAS, CASINOS																
3.8 DEPORTES	3.8.1	3.8.1	GIMNASIOS					o		o	o	o	o	1	20	M² DE CONSTRUCCIÓN		
		3.8.2	CENTROS DE ADIESTRAMIENTO FÍSICO, ARTES MARCIALES, AERÓBICOS					o		o	o	o	o	1	20	M² DE CONSTRUCCIÓN		
		3.8.3	CLUB DEPORTIVO, ALBERCAS, BALNEARIOS					o				o	o	1	20	M² DE CONSTRUCCIÓN		
		3.8.4	CAMPO DE GOLF					o				o	o	1	20	M² DE CONSTRUCCIÓN		
		3.8.5	CANCHAS DEPORTIVAS					o				o	o	1	20	M² DE CONSTRUCCIÓN		

USO O DESTINO PERMITIDOS
 USO O DESTINO CONDICIONADO
 USO O DESTINO PROHIBIDO





COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINO DEL SUELO				ZONIFICACIÓN DE LAS ÁREAS URBANAS Y URBANIZABLES										ESTACIONAMIENTO	
				PRESERVACIÓN ECOLÓGICA	AGROPECUARIO	ZONAS			CORREDORES O ZONAS				(CAJONES POR UBS)		
						HABITACIONAL EXISTENTE	CRECIMIENTO	INDUSTRIAL	URBANO DE BARRIO	URBANO MODERADO	URBANO INTENSO	CORREDOR INDUSTRIAL	CAJONES	CANTIDAD	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
FUNCIÓN	GENERO	CLAVE	SUBGENERO	PE	AG	HE	CRE	IND	CUB	CUM	CUI	CI			
3. SERVICIOS	3.9 SOCIAL	3.9.1	CENTROS COMUNITARIOS			0	0	0	0	0	0	0	1	50	M ² DE CONSTRUCCIÓN
		3.9.2	CENTRO CULTURAL Y EDUCATIVO			0	0	0	0	0	0	0	1	50	M ² DE CONSTRUCCIÓN
		3.9.3	CLUB SOCIAL, SALONES PARA EVENTOS SOCIALES					0	0			0	1	20	M ² DE CONSTRUCCIÓN
		3.9.4	SALONES DE FIESTAS INFANTILES					0			0	0	1	20	M ² DE CONSTRUCCIÓN
		3.9.5	QUINTAS PARA EVENTOS SOCIALES				0			0	0	0	1	20	M ² DE CONSTRUCCIÓN
	3.10 ALOJAMIENTO	3.10.1	HOTELES				0				0	0	1	4	HABITACIONES
		3.10.2	MOTELES, HOTELES DE PASO												
	3.11 ADMINISTRACIÓN PRIVADA	3.11.1	OFICINAS			0	0	0	0	0	0	0	1	40	M ² DE CONSTRUCCIÓN
		3.11.2	CASAS DE EMPEÑO												
		3.11.3	CASAS DE BOLSA, CASA DE CAMBIO, BANCOS, CAJAS DE AHORROS, SEGUROS					0		0	0	0	1	40	M ² DE CONSTRUCCIÓN
		3.11.4	CONSULADOS Y EMBAJADAS					0		0	0	0	1	60	M ² DE CONSTRUCCIÓN
	3.12 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	3.12.1	OFICINAS GUBERNAMENTALES, DE LOS TRES NIVELES, DESCENTRALIZADOS, SINDICATOS Y PARTIDOS			0	0	0	0	0	0	0	1	40	M ² DE CONSTRUCCIÓN
		3.12.2	JUZGADOS, TRIBUNALES					0	0			0	1	40	M ² DE CONSTRUCCIÓN
		3.12.3	ARCHIVOS PÚBLICOS, HEMEROTECAS, CENTROS DE INFORMACIÓN			0	0	0	0	0	0	0	1	40	M ² DE CONSTRUCCIÓN
	3.13 SEGURIDAD	3.13.1	BOMBEROS			0	0	0	0	0	0	0	1	40	M ² DE CONSTRUCCIÓN
		3.13.2	INSTALACIONES MILITARES			0	0	0	0	0	0	0	1	100	M ² DE CONSTRUCCIÓN
		3.13.3	CENTRALES DE POLICÍA, TRÁNSITO Y PROTECCIÓN CIUDADANA			0	0	0	0	0	0	0	1	40	M ² DE CONSTRUCCIÓN
		3.13.4	CASETAS DE POLICÍA, PROTECCIÓN CIUDADANA			0	0	0	0	0	0	0	1	40	M ² DE CONSTRUCCIÓN
		3.13.5	ENCIERRO DE VEHÍCULOS										1	1	AUTO
		3.13.6	SEGURIDAD PRIVADA Y TRASLADO DE VALORES										1	45	M ² DE CONSTRUCCIÓN
3.14 SERVICIOS RELIGIOSOS	3.14.1	IGLESIAS, MEZQUITAS, SINAGOGAS, TEMPLOS Y LUGARES DE CULTO, ASOCIACIONES RELIGIOSAS										1	25	ASIENTOS	
	3.14.2	SEMINARIOS Y CONVENTOS										1	300	M ² DE TERRENO	
3.15 SERVICIOS FUNERARIOS	3.15.1	CREMATORIOS					0				0	1	60	M ² DE CONSTRUCCIÓN	
	3.15.2	AGENCIAS DE INHUMACIÓN, FUNERARIAS, CAPILLAS DE VELACIÓN					0			0	0	1	30	M ² DE CONSTRUCCIÓN	
	3.15.3	CEMENTERIOS										1	50	FOSAS	
	3.15.4	COLUMBARIOS Y OSARIOS								0	0	1	50	M ² DE CONSTRUCCIÓN	

USO O DESTINO PERMITIDOS

USO O DESTINO CONDICIONADO

USO O DESTINO PROHIBIDO





MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO																
COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINO DEL SUELO				ZONIFICACIÓN DE LAS ÁREAS URBANAS Y URBANIZABLES									ESTACIONAMIENTO			
				PRESERVACIÓN ECOLÓGICA	AGROPECUARIO	ZONAS			CORREDORES O ZONAS			(CAJONES POR UBS)				
						HABITACIONAL EXISTENTE	CRECIMIENTO	INDUSTRIAL	URBANO DE BARRIO	URBANO MODERADO	URBANO INTENSO	CORREDOR INDUSTRIAL	CAJONES	CANTIDAD	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO	
FUNCIÓN	GÉNERO	CLAVE	SUBGÉNERO	PE	AG	HE	CRE	IND	CUB	CUM	CUI	CI				
3. SERVICIOS	3.16 COMUNICACIONES Y TRANSPORTE	3.16.1	AGENCIA O CENTRAL DE CORREOS, TELÉGRAFOS Y TELÉFONOS			o	o	o	o	o	o	o	1	50	M² DE CONSTRUCCIÓN	
		3.16.2	ANTENAS Y TORRES DE TELECOMUNICACIÓN					o			o	o	o	0	0	M² DE CONSTRUCCIÓN
		3.16.3	MENSAJERÍA Y PAQUETERÍA			o	o	o	o	o	o	o	o	1	30	M² DE CONSTRUCCIÓN
		3.16.4	ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS					o			o	o	o	1	1	AUTO
		3.16.5	AEROPUERTOS, TRANSPORTE AÉREO											0	0	M² DE CONSTRUCCIÓN
		3.16.6	TERMINAL DE AUTOBUSES (FORÁNEOS, URBANOS Y TAXIS)					o			o	o	o	1	50	M² DE CONSTRUCCIÓN
		3.16.7	TERMINAL DE TRANSPORTES DE CARGA Y FERROCARRIL DE CARGA					o				o	o	1	60	M² DE CONSTRUCCIÓN
		3.16.8	ESTACIÓN DE TREN METROPOLITANO					o				o	o	1		REQUIERE DICTAMEN TÉCNICO
		3.16.9	ESTACIONAMIENTO DE TRANSPORTES DE CARGA, PATIO DE MANIOBRAS, PENSIONES PARA CAMIONES Y SIMILARES					o			o	o	o	1	1	AUTO
	3.17 SALUD	3.17.1	CLINICAS, CENTROS DE SALUD, DISPENSARIOS, PUESTOS DE SOCORRO, CENTRO GERIÁTRICO, UNIDADES MÉDICAS			o	o	o	o	o	o	o	o	1	1	CONSULTORIO
		3.17.2	CONSULTORIOS MÉDICOS			o	o	o	o	o	o	o	o	1	1	CONSULTORIO
		3.17.3	HOSPITALES Y CENTROS MÉDICOS			o	o	o	o	o	o	o	o	1	4	CAMAS
		3.17.4	LABORATORIO DE ANÁLISIS CLÍNICOS, MÉDICOS DENTALES Y RADIOGRAFÍAS			o	o	o	o	o	o	o	o	1	50	M² DE CONSTRUCCIÓN
	3.18 ASISTENCIA SOCIAL	3.18.1	CENTROS DE INTEGRACIÓN JUVENIL Y FAMILIAR					o						1	50	M² DE CONSTRUCCIÓN
		3.18.2	REFORMATORIO, RECLUSORIO, CENTRO DE ADAPTACIÓN SOCIAL, CENTRO DE REHABILITACIÓN Y SIMILARES					o						1	100	M² DE CONSTRUCCIÓN
		3.18.3	GUARDERÍAS, CASAS DE CUNAS			o	o	o	o	o	o	o	o	1	10	CUNAS O CAMAS
		3.18.4	ORFANATORIOS											1	100	M² DE CONSTRUCCIÓN
		3.18.5	CASAS DE ANCIANOS, ASILO DE ANCIANOS Y CASAS DE RETIRO						o	o	o	o	o	1	4	CAMAS
		3.18.6	ALBERGUES Y HOGARES PARA INDIGENTES						o	o	o	o	o	1	75	M² DE CONSTRUCCIÓN
		3.18.7	RASTROS											1	100	M² DE CONSTRUCCIÓN
	3.19 SALUD ANIMAL	3.19.1	CENTRO ANTIRRÁBICO, PERRERA MUNICIPAL					o					o	1	100	M² DE CONSTRUCCIÓN
		3.19.2	CLÍNICAS, HOSPITALES VETERINARIOS			o	o	o	o	o	o	o	o	1	50	M² DE CONSTRUCCIÓN
		3.19.3	CONSULTORIOS VETERINARIOS, SALONES DE CORTE Y ESTÉTICA, HOTEL DE MASCOTAS			o	o	o	o	o	o	o	o	1	50	M² DE CONSTRUCCIÓN
	3.20 EDUCACIÓN	3.20.1	JARDÍN DE NIÑOS			o	o		o					1	150	M² DE CONSTRUCCIÓN
		3.20.2	PRIMARIA, SECUNDARIA, PREPARATORIA, INSTITUTOS TÉCNICOS Y ACADEMIAS			o	o		o					1	200	M² DE CONSTRUCCIÓN
		3.20.3	NORMALES, TECNOLÓGICOS Y UNIVERSIDADES			o	o	o	o	o	o	o	o	1	1	AULAS
		3.20.4	ESCUELAS DE EDUCACIÓN ESPECIAL			o	o		o					1	150	M² DE CONSTRUCCIÓN
		3.20.5	CENTROS DE ACTUALIZACIÓN PROFESIONAL			o	o	o	o	o	o	o	o	1	9	AULAS

USO O DESTINO PERMITIDOS

USO O DESTINO CONDICIONADO

USO O DESTINO PROHIBIDO





COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINO DEL SUELO				ZONIFICACIÓN DE LAS ÁREAS URBANAS Y URBANIZABLES										ESTACIONAMIENTO		
				PRESERVACIÓN ECOLÓGICA	AGROPECUARIO	ZONAS			CORREDORES O ZONAS				(CAJONES POR UBS)			
						HABITACIONAL EXISTENTE	CRECIMIENTO	INDUSTRIAL	URBANO DE BARRIO	URBANO MODERADO	URBANO INTENSO	CORREDOR INDUSTRIAL	CAJONES	CANTIDAD	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO	
FUNCIÓN	GÉNERO	CLAVE	SUBGÉNERO	PE	AG	HE	CRE	IND	CUB	CUM	CUI	CI				
3. SERVICIOS	3.20 EDUCACIÓN	3.20.6	CENTROS DE INVESTIGACIÓN, LABORATORIOS, OBSERVATORIO METEOROLÓGICO Y ASTRONÓMICO			0	0	0	0	0	0	0	1	100	M ² DE CONSTRUCCIÓN	
		3.20.7	CENTRO DE ASESORIAS ACADÉMICAS			0	0	0	0	0	0	0	1	45	M ² DE CONSTRUCCIÓN	
	3.21 CULTURA	3.21.1	SALAS DE EXPOSICIONES, MUSEOS, PINACOTECAS, CASAS DE CULTURA, BIBLIOTECAS, CENTROS DE INFORMACIÓN			0	0	0	0	0	0	0	1	80	M ² DE CONSTRUCCIÓN	
		3.21.2	JARDINES BOTÁNICOS, ZOOLOGICOS, ACUARIOS		1	0	0	0	0	0	0	0	1	200	M ² DE TERRENO	
4. INDUSTRIA	4.1 LIGERA	4.1.1	INDUSTRIA LIGERA Y SIMILARES					1	0			1	0	250	M ² DE CONSTRUCCIÓN	
	4.2 PESADA	4.2.1	PESADA					1	0			1	0	250	M ² DE CONSTRUCCIÓN	
5. ESPACIOS ABIERTOS	5.1 ÁREAS VERDES	5.1.1	JARDINES, PLAZAS, PARQUES URBANOS			0	0	0	0	0	0	0	0	0	M ² DE CONSTRUCCIÓN	
		5.1.2	PARQUES DE DIVERSIONES, TERRESTRES Y ACUÁTICOS					1	0			1	0	100	M ² DE CONSTRUCCIÓN	
6. INFRAESTRUCTURA	6.1 PLANTAS Y ESTACIONES	6.1.1	DE ENERGÍA ELÉCTRICA		1	1	1	0	0	0	0	0	1	200	M ² DE TERRENO	
		6.1.2	DE PRESIÓN DE GAS, BOMBEO DE AGUA			1	1	0	0	0	0	0	1	200	M ² DE TERRENO	
		6.1.3	PLUVIAL, HIDRÁULICA Y SANITARIAS			1	1	0	0	0	0	0	1	200	M ² DE TERRENO	
		6.1.4	TRATAMIENTO DE AGUAS NEGRAS			1	1	0		1	0	0	1	200	M ² DE TERRENO	
		6.1.5	SUBESTACIÓN		1	1	1	0	0	0	0	0	1	200	M ² DE TERRENO	
	6.2 DEPÓSITOS	6.2.1	TANQUES DE AGUA		1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	M ² DE TERRENO
		6.2.2	TANQUES DE COMBUSTIBLE, PRODUCTOS QUÍMICOS			1							0	1	200	M ² DE TERRENO
	6.3 DESECHOS	6.3.1	DEPÓSITOS DE DESECHOS DOMÉSTICOS, RELLENOS SANITARIOS			1			1					1	200	M ² DE TERRENO
		6.3.2	PLANTAS DE PROCESAMIENTO DE BASURA		1				1					1	200	M ² DE TERRENO

(Handwritten signatures)

0 USO O DESTINO PERMITIDOS

1 USO O DESTINO CONDICIONADO

USO O DESTINO PROHIBIDO





Notas:

- En el caso de que algún uso no esté contemplado en la matriz, se homologarán con un uso similar o del mismo impacto urbano por parte de la dependencia municipal responsable de la planeación y desarrollo urbano.
- Cualquier uso o giro no comprendido en la tabla de normatividad de estacionamientos será sometido de acuerdo con el estudio de movilidad y aprobación del área de desarrollo urbano.
- Los usos de suelo que se establezcan en la zona habitacional existente, así como en los corredores urbanos de barrio y corredores urbanos moderados podrán cumplir con al menos el 30% de la norma de estacionamiento, esto con el objetivo de promover la diversificación de usos en las zonas de vivienda, evitando así los desplazamientos en carro dentro de los barrios.

Los usos y destinos del suelo condicionados en la Matriz de Compatibilidad y Usos del Suelo por Zonas Secundarias deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. No contaminar el medio ambiente.
2. No afectar negativamente el abastecimiento de los servicios públicos en la zona.
3. No afectar negativamente el funcionamiento de la vialidad en el sitio.
4. Integrarse a la imagen urbana del sitio.
5. Respetar, en su caso, los escurrimientos pluviales que crucen el lote o predio.
6. Los destinos del suelo condicionados de infraestructura y vialidad en todas las zonas deben garantizar que no causarán molestias o riesgos a los habitantes o usuarios de estas.
7. El uso del suelo industrial ligero debe garantizar que no utiliza o produce materiales o productos tóxicos, inflamables, corrosivos o similares que puedan causar daños a las personas.
8. La normatividad de estacionamiento podrá ser resuelta con cajones de estacionamiento exclusivos o arrendados cerca del predio en análisis.

Estrategia de Distritos

El distrito es una zona territorial resultante de la división del territorio municipal señalada en los planes o programas de desarrollo urbano municipal. Su implementación requiere de la coordinación y concertación entre la autoridad y los particulares y deben plantearse a través del instrumento señalado por la ley: Un programa o plan parcial de desarrollo urbano (ver artículo 90 de la LAHOTDUNL). Para efectos de este Programa, queda abierto la estrategia de distritos para poderlos implementar en el territorio de Pesquería, tomando en cuenta zonas homogéneas sujetas a acciones de mejoramiento urbano, renovación y crecimiento.

La delimitación de los distritos debe atender lo siguiente:

- Desarrollar integralmente el crecimiento aprovechando la infraestructura y equipamientos existentes.
- Integrar lo existente con las propuestas para el crecimiento urbanístico y desincentivar el crecimiento disperso.
- Optimizar los equipamientos mayores nuevos, así como las infraestructuras (especialmente las alimentaciones de agua potable que vienen del oriente)





- Mejorar la movilidad de los residentes en sus desplazamientos cotidianos y organizar y optimizar el uso las rutas de transporte urbano.
- Contemplar obras de infraestructura y abastecimiento de servicios en donde lo requiera el distrito.
- Estar alineados a los objetivos del presente Programa.

Estrategia de ciudad compacta

- Promover un desarrollo urbano compacto con todos los equipamientos necesarios para satisfacer las necesidades correspondientes, tanto de la nueva población como de la ya existente, en cada una de las áreas urbanas de los conjuntos urbanos Norponiente y Surponiente.
- Impulsar la proximidad entre los diferentes usos de suelo, especialmente entre los usos de suelo de vivienda y las zonas de trabajo, con la finalidad de propiciar una mejor calidad de vida, una movilidad eficiente y el fortalecimiento de las comunidades alrededor de los sitios ya urbanizados.
- Lograr una densidad progresiva en las zonas habitacionales anteriores al 2009.

En las zonas de crecimiento previstas en el Mapa de Densidades donde aplica predominantemente el uso de suelo habitacional, se podrán tener, los siguientes tipos de densidades brutas máximas permitidas:

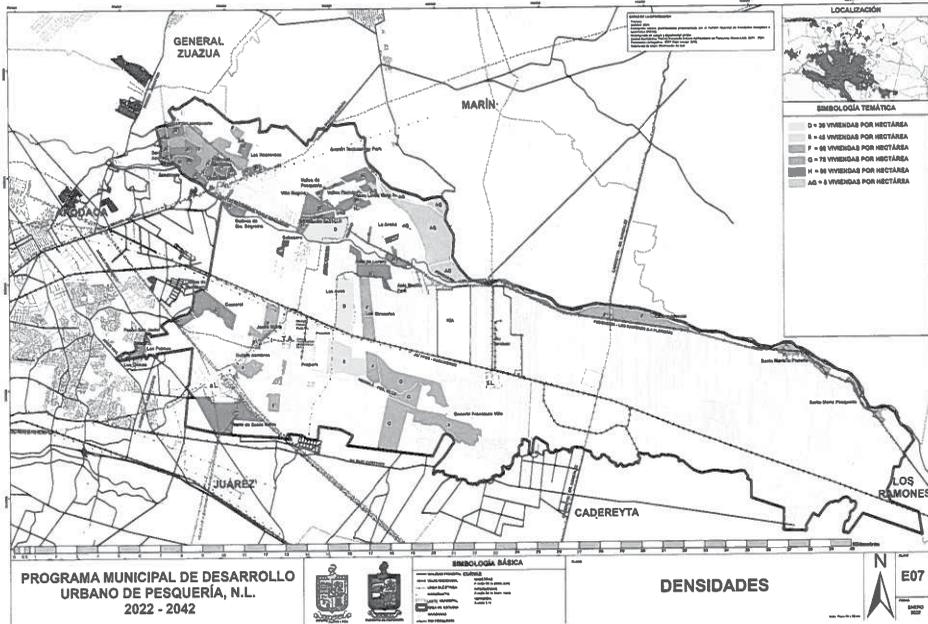
Tabla 29. Matriz de densidad y potencialidad urbanística para vivienda

USOS DE SUELO	TIPO	CLASIFICACIÓN DE LA ZONA	DENSIDAD VIV/HA.	LINEAMIENTO		
				COS	CUS	CAV
AGROPECUARIO	AG	Densidad baja	5	0.40	0.70	0.30
HABITACIONAL	D	Densidad Baja	30	0.60	1.20	0.20
	E	Densidad Media	45	0.70	1.40	0.15
	F	Densidad Media	60	0.70	1.50	0.15
	G	Densidad Media	75	0.75	2.00	0.13
	H	Densidad Media	90	0.75	2.50	0.13





Mapa 27. Densidades



Fuente: Elaboración propia con base en cartografía IRCNL e INEGI, 2020

En las demás zonas o corredores urbanos, se podrán tener, los siguientes lineamientos y potencialidades urbanísticas. Lo anterior, sujeto a cumplir con lo aplicable estipulado por la LAHOTDUNL vigente para el diseño de fraccionamientos y nuevos desarrollos.

Tabla 30. Matriz de potencialidad urbanística para zonas o corredores urbanos

USOS DE SUELO	LINEAMIENTOS			LINEAMIENTO		
	TIPO	CLAVE	CLASIFICACIÓN DE LA ZONA	COS	CUS	CAV
ZONAS Y CORREDORES URBANOS	IND	IND	ALTO IMPACTO	0.75	3	0.12
	URBANO DE BARRIO	CUB	BAJO IMPACTO	0.8	1.5	0.1
	URBANO MODERADO	CUM	MEDIO IMPACTO	0.75	2	0.15
	URBANO INTENSO	CUI	ALTO IMPACTO	0.75	2	0.15
	CORREDOR INDUSTRIAL	CI	ALTO IMPACTO	0.75	2	0.15



**Estrategia de estacionamiento**

- Fuera de las excepciones marcadas en la Matriz de Compatibilidad, toda nueva construcción deberá contar con estacionamiento al interior del predio y no debe obstaculizar ni interrumpir el paso peatonal de ninguna acera.

4.1.4.3 Objetivo de vivienda

Impulsar el desarrollo sustentable de vivienda cercana a las áreas ya urbanizadas y con acceso a servicios públicos, infraestructura y equipamiento.

Estrategias de vivienda:

- Fomentar el desarrollo de vivienda adecuada a los diferentes segmentos del mercado habitacional.
- Promover desarrollos de vivienda integrales con acceso a equipamientos, comercios, servicios y zonas de empleo.

4.1.4.4 Objetivo de movilidad

Integrar un sistema de movilidad urbana sustentable que establezca una jerarquía vial y ordene los medios de transporte.

Estrategias de Vialidad

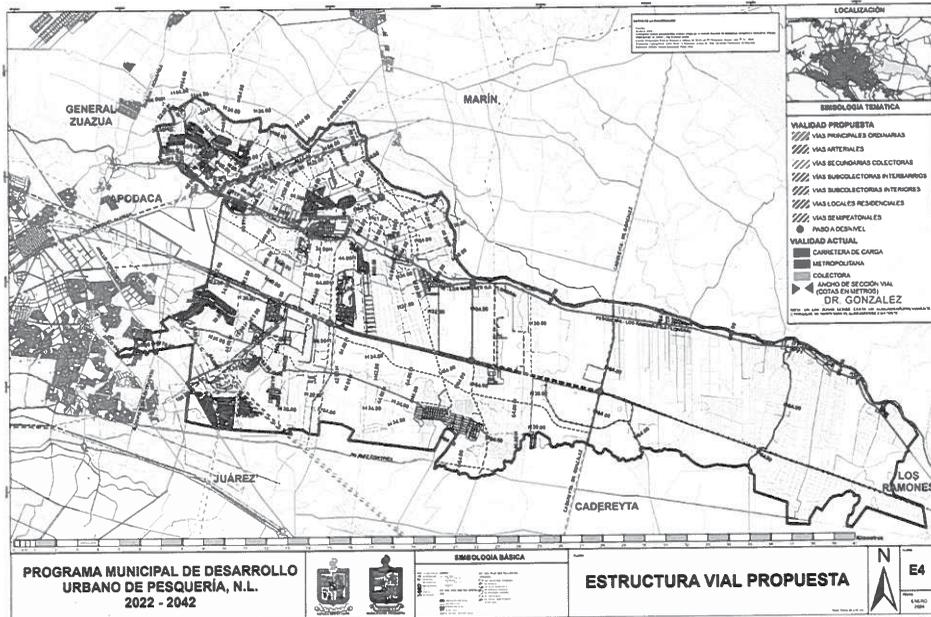
- Proteger los derechos de vía y las zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública.
- Establecer un sistema de vialidades que favorezca la diversificación de recorridos preservando las áreas requeridas para obras viales futuras.
- Conectar de manera eficiente el conjunto norponiente y sur poniente del municipio, así como las zonas habitacionales e industriales.
- Designar vialidades adecuadas para el transporte de carga.

El trazo de las vialidades en los nuevos desarrollos, así como su clasificación, camellones, rodamiento, medidas, y otras especificaciones serán conforme a la Ley estatal vigente (LAHOTDUNL).





Mapa 28. Estructura vial propuesta⁵⁷



Fuente: Elaboración propia con base en cartografía IRCNL e INEGI, 2020

Estrategias de movilidad peatonal y ciclista:

- Promover infraestructura peatonal y ciclista para incrementar los viajes de corta distancia

Estrategias de movilidad en transporte urbano:

- Contar con un sistema de transporte público eficiente e intermunicipal propiciando la integración urbana.
- Designar vialidades especiales para transporte público prioritario.

Estrategias de estructura vial propuesta:

- Vías Principales Ordinarias. Vialidades con un derecho de vía mayor o igual a los 61m de ancho.
- Vías arteriales. Vialidades con un derecho de vía mayor a 44m y menor a 61m.
- Vías secundarias colectoras. Vialidades con un derecho de vía mayor a 34m y menor a 44m.
- Vías subcolectoras interbarrios. Vialidades con un derecho de vía mayor a 22m y menor a 34m.
- Vías subcolectoras interiores. Vialidades con un derecho de vía mayor a 16m y menor a 22m.

⁵⁷ Es importante señalar que, para el desarrollo y construcción total de la propuesta de vialidad, se requiere un plazo mayor al señalado en este Programa.





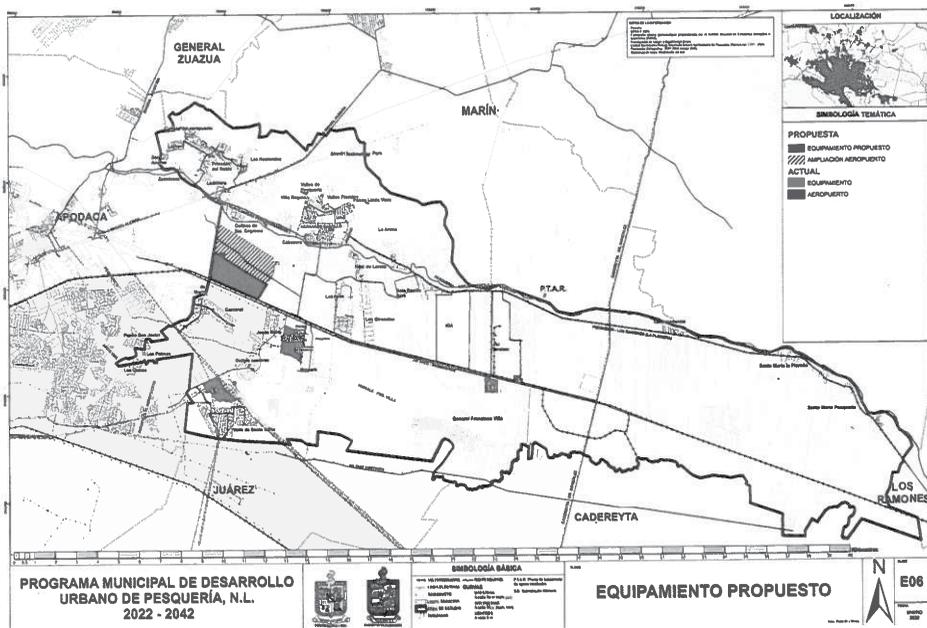
4.1.4.6 Objetivo de equipamiento urbano

Proporcionar a los habitantes de Pesquería acceso a equipamiento urbano público, estratégicamente ubicado, suficiente y de calidad.

Estrategias de equipamiento urbano

- Promover el desarrollo de equipamientos públicos educativos, de salud, culturales, recreativos y deportivos integrados a los desarrollos habitacionales.
- Aprovechar y conservar las áreas inundables (derivadas de las pendientes y flujos de arroyos intermitentes) para la dotación de equipamientos deportivos y parques (lineales).
- Motivar la donación anticipada de áreas de cesión municipal y derechos de vía.

Mapa 30. Equipamiento propuesto



Fuente: Elaboración propia con base en cartografía IRCNL e INEGI, 2020





El equipamiento urbano que requerirá el aumento de la población al 2042 es el siguiente:

Tabla 31. Equipamiento urbano según normas de dosificación.

Subsistema y elemento de equipamiento urbano	Norma				Requerimiento para el incremento de 350mil habitantes	
	Módulo Tipo	M ² Suelo por Módulo	Población Atendida Habitantes por Módulo	Número de Turnos	Cantidad de Módulos	M ² de Suelo
Educación						
Jardín de Niños	9 aulas	2,964	11,970	2	29	85,956
Centro de Atención Preventiva de Educación Preescolar	6 aulas	4,800	69,000	1	5	24,000
Escuela Primaria	18 aulas	3,900	7,560	2	46	179,400
Secundaria General	15 aulas	9,000	26,400	2	13	117,000
Secundaria Técnica	12 aulas	11,000	46,080	2	7	77,000
Preparatoria General	6 aulas	9,350	46,560	2	8	74,800
Colegio de Bachilleres	6 aulas	7,373	132,480	2	3	22,119
Centro de Bachillerato Tecnológico Industrial de Servicios -CBTIS	9 aulas	10,000	144,720	2	2	20,000
Subtotal						600,275
Cultura						
Biblioteca Pública Municipal	48 sillas	420	22,800	1	15	6,300
Biblioteca Pública Regional	100 sillas	700	47,500	1	7	4,900
Museo Local	1,400 m ² área de exhibición	3,500	76,807	1	5	17,500
Casa de la Cultura	1,410 m ² de área de servicios culturales	3,500	100,000	1	4	14,000





Subsistema y elemento de equipamiento urbano	Norma				Requerimiento para el incremento de 350mil habitantes	
	Módulo Tipo	M ² Suelo por Módulo	Población Atendida Habitantes por Módulo	Número de Turnos	Cantidad de Módulos	M ² de Suelo
Museo de Arte	673 m ² de área de exhibición	2,202	101,000	1	3	6,606
Teatro	250 butacas	4,762	120,000	2	3	14,286
Escuela Integral de Artes	8 aulas	1,767	100,000	2	3	5,301
Centro Social	1,400 m ² de construcción	4,300	44,800	1	8	34,400
Auditorio Municipal	800 butacas	4,800	112,000	1	3	14,400
Subtotal						117,693
Salud						
Centro de Salud Urbano-SSA	6 consultorios	1,200	75,000	2	5	6,000
Hospital General-SSA	30 camas	10,000	75,000	1	5	50,000
Unidad de Medicina Familiar-IMSS	5 consultorios	6,300	48,000	2	7	44,100
Hospital General-IMSS	34 camas	6,100	82,144	1	4	24,400
Unidad de Medicina Familiar- ISSSTE	3 consultorios	900	86,318	2	4	3,600
Puesto de Socorro-CRM	10 carros camilla	750	60,000	1	6	4,500
Centro de Urgencias-CRM	12 camas	1,500	72,000	1	5	7,500
Subtotal						140,100
Asistencia Social						
Centro Asistencial de Desarrollo Infantil-DIF	6 aulas	1,195	6,900	1	51	60,945
Centro de Desarrollo Comunitario-DIF	7 aulas	2,400	9,800	1	36	86,400
Guardería-IMSS	44 cunas	579	89,188	1	4	2,316
Estancia de Bienestar y Desarrollo Infantil-ISSSTE	8 aulas	2,112	101,082	1	3	6,336
Subtotal						155,997
Comercio						
Farmacia-ISSSTE	100 m ² área de venta	175	76,807	1	5	875
Subtotal						875

[Firma manuscrita]





Subsistema y elemento de equipamiento urbano	Norma				Requerimiento para el incremento de 350mil habitantes	
	Módulo Tipo	M ² Suelo por Módulo	Población Atendida Habitantes por Módulo	Número de Turnos	Cantidad de Módulos	M ² de Suelo
Comunicaciones y transportes						
Agencia de correos-SEPOMEX	1 ventanilla	46	45,000	1	8	368
Sucursal de Correos-SEPOMEX	4 ventanillas	174	108,000	1	3	522
Centro Integral de Servicios-SEPOMEX	7 ventanillas	227	119,000	1	3	681
Administración de Correos-SEPOMEX	10 ventanillas	694	90,000	1	4	2,776
Central de Autobuses de Pasajeros-SCT	40 cajones	20,000	100,000	1	4	80,000
Central de Servicios de Carga-SCT	50 cajones	15,000	125,000	1	3	45,000
Subtotal						129,347
Recreación						
Plaza Usos Múltiples	60 puestos	5,400	7,260	1	48	260,330
Plaza Cívica	Módulo B	6,000	28,000	1	12.5	75,000
Juegos Infantiles	Módulo C	1,250	4,370	1	80	100,114
Jardín Vecinal	Módulo C	2,500	2,500	1	140	350,000
Parque de Barrio	Módulo C	11,000	10,000	1	35	385,000
Parque Urbano	Módulo B	200,000	100,000	1	3.5	700,000
Subtotal						1,870,444
Deporte						
Módulo Deportivo-CONADE	8,396 m ² de canchas	9,505	29,386	1	12	114,060
Centro Deportivo-CONADE	21,467 m ² de canchas	25,618	96,601	1	4	102,472
Gimnasio Deportivo-SEDESOL	1,875 m ² de construcción	3,190	75,000	1	5	15,950
Alberca Deportiva-SEDESOL	1,875 m ² de construcción	3,750	75,000	1	5	18,750
Salón Deportivo-SEDESOL	810 m ² de construcción	1,377	28,350	1	12	16,524
Subtotal						267,756
Asistencia pública y servicios urbanos						
Cementerio-SEDESOL	2,860 fosas	17,840	100,000	1	4	71,360
Central de Bomberos-SEDESOL	1 autobombas	450	100,000	1	4	1,800
Comandancia de Policía-SEDESOL	600 m ² de construcción	1,500	99,000	1	3	4,500
Relleno Sanitario-SEDESOL	1,000 m ² de terreno	1,000	5,000	1	7	7,000
Subtotal						84,660
Superficie total de suelo M²						3,366,272
Superficie total de suelo Ha						336.627

Fuente: Elaboración propia con base en Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, SEDESOL.





4.1.4.7 Objetivo de sustentabilidad

Promover el crecimiento y desarrollo urbano sustentable, protegiendo las áreas naturales existentes, así como generando esquemas que promuevan la economía local.

Estrategias ambientales

- Conservar los corredores riparios de los ríos Pesquería y Ayancual, como zonas de valor ambiental para usos recreativos, deportivos y paisajísticos.
- Preservar las áreas de cultivo de mayor valor ambiental y agrícola (Ver Mapa de Zonificación secundaria).
- Promover y preservar las áreas verdes recreativas, deportivas y paisajísticas

Estrategias económicas

- Promover el desarrollo industrial ordenado del municipio.
- Generar vinculación entre el desarrollo industrial y la población residente en el municipio.
- Lograr la construcción de la infraestructura adecuada para el funcionamiento eficiente de las zonas industriales.
- Promover la instalación de empresas industriales y de servicios de alta tecnología; así como equipamientos educativos de tipo universitario, tecnológico y escuelas técnicas acordes a las empresas, servicios y comercios dentro del área municipal.
- Incorporar actividades industriales y de servicios que aprovechen la infraestructura aeroportuaria existente.
- Incentivar los equipamientos privados de comercio y servicios que provean empleos a los habitantes del municipio.

4.1.4.8 Objetivo de imagen urbana

Proteger y mantener el patrimonio natural y cultural de Pesquería.

Estrategias de imagen urbana

- Proteger el patrimonio cultural de Pesquería.
- Mantener el patrimonio natural de Pesquería.

4.1.5 Programación y corresponsabilidad

- A continuación, se presentan los programas y proyectos dirigidos a cumplir los objetivos del Programa. Dicha programación se presenta a plazos de acuerdo con los horizontes de planeación antes establecidos: (C) Corto plazo 2022 – 2028, (M) Mediano plazo 2028 – 2034; y (L) Largo plazo: 2034 – 2040. De igual manera, se indican las instituciones responsables de desarrollarlos, así como promover y vigilar la ejecución de estos.





4.1.5.1 Programación de uso de suelo

OBJETIVO	PROGRAMAS Y PROYECTOS	PRIORIDAD	PLAZOS			CORRESPONSABILIDAD
			C	M	L	
Lograr un desarrollo urbano integrado para una población objetivo de 500 mil habitantes al año 2040, promoviendo el crecimiento, conservación, mejoramiento y consolidación sustentable de los asentamientos humanos ordenando el territorio municipal	Programa para la consolidación de reservas urbanas.	Alta	✓	✓	✓	Ayuntamiento, Desarrollo Urbano
	Programa de gestión del patrimonio municipal inmobiliario.	Media	✓	✓	✓	Tesorería
	Programa de vigilancia de salvaguardas de los cauces de los arroyos y zonas protegidas por riesgos ambientales.	Alta	✓	✓	✓	Ecología, Patronato Ciudadano
	Programa de manejo de aguas pluviales	Alta	✓	✓	✓	Desarrollo Urbano
	Programa de zonas de alto riesgo como áreas de conservación.	Alta	✓	✓	✓	Desarrollo Urbano
	Programa de fomento a la compactación, mezcla de usos de suelo y proximidad urbana.	Alta	✓	✓	✓	Desarrollo Urbano
	Corredores de movilidad sustentable entre zonas habitacionales actuales y futuras y las áreas de desarrollo de industria y servicios.	Alta	✓			Desarrollo Urbano
	Creación del Atlas de Riesgo municipal.	Alta	✓			Desarrollo Urbano
	Creación del Reglamento de Zonificación y usos de suelo.	Alta	✓			Desarrollo Urbano
	Creación del Reglamento de Construcción.	Alta	✓			Desarrollo Urbano
	Creación del Reglamento de Aceras.	Media		✓		Desarrollo Urbano
	Creación del Reglamento de Manejo de Aguas Pluviales.	Alta	✓			Desarrollo Urbano

4.1.5.2 Programación de vivienda

OBJETIVO	PROGRAMAS Y PROYECTOS	PRIORIDAD	PLAZOS			CORRESPONSABILIDAD
			C	M	L	
Impulsar el desarrollo sustentable de vivienda cercana a las áreas ya urbanizadas y con acceso a servicios públicos, infraestructura y equipamiento	Programa de fomento a la vivienda.	Alta	✓	✓	✓	Desarrollo Urbano
	- Estudio de mercado de vivienda en Pesquería.	Alta	✓			Desarrollo Urbano





4.1.5.3 Programación de movilidad

OBJETIVO	PROGRAMAS Y PROYECTOS	PRIORIDAD	PLAZOS			CORRESPONSABILIDAD
			C	M	L	
Integrar un sistema de movilidad urbana sustentable que establezca una jerarquía vial y ordene los medios de transporte	Áreas de afectación para pasos a desnivel.	Alta	✓			Desarrollo Urbano, Obras Públicas
	Programa de mejoramiento y rehabilitación de banquetas con accesibilidad universal (Cabecera municipal, áreas habitacionales más pobladas).	Media	✓	✓	✓	Desarrollo Urbano, Obras Públicas
	Programa de planeación y construcción de infraestructura peatonal (aceras accesibles).	Alta	✓	✓	✓	Desarrollo Urbano, Obras Públicas
	Programa de planeación y construcción de ciclovías.	Alta	✓	✓	✓	Desarrollo Urbano, Obras Públicas
	Programa de fomento al transporte público.	Alta	✓	✓	✓	Desarrollo Urbano

4.1.5.4 Programación de infraestructura y servicios públicos

OBJETIVO	PROGRAMAS Y PROYECTOS	PRIORIDAD	PLAZOS			CORRESPONSABILIDAD
			C	M	L	
Satisfacer la demanda municipal de infraestructura y servicios públicos	Programa de promoción de obras públicas de infraestructura.	Alta	✓	✓	✓	Obras Públicas
	Programa de vigilancia de los riesgos ambientales provocados por plantas de tratamiento de aguas residuales.	Alta	✓	✓	✓	Ecología, Patronato Ciudadano
	Programa de promoción de obras públicas ejecutadas con participación de recursos públicos y privados.	Alta	✓	✓	✓	Obras Públicas, Tesorería
	Creación de diagnóstico integral de infraestructura municipal.	Alta	✓			Obras Públicas
	Creación de Manual de Infraestructura verde municipal.	Media		✓		Obras Públicas, Ecología, Desarrollo Urbano
	Programa de promoción de inversiones y acciones de las vías y libramientos ferroviarios y sus obras complementarias.	Media		✓		Obras públicas, ecología, desarrollo urbano y tesorería





4.1.5.5 Programación de equipamiento urbano

OBJETIVO	PROGRAMAS Y PROYECTOS	PRIORIDAD	PLAZOS			CORRESPONSABILIDAD
			C	M	L	
Proporcionar a los habitantes de Pesquería acceso a equipamiento urbano público, suficiente y de calidad	Programa de desarrollo de equipamiento urbano.	Alta	✓	✓	✓	Desarrollo Urbano, Obras Públicas, GENL, Federación
	Programa de promoción y ejecución de obras de equipamiento urbano (social).	Alta	✓	✓	✓	
	Proyecto de parque lineal en el Río Pesquería.	Alta	✓	✓		
	Proyecto de parque lineal en el ramal norte del arroyo Ayancual.	Alta	✓	✓		
	Programa de promoción para el equipamiento urbano de influencia estatal, regional o de zona metropolitana.	Media	✓	✓	✓	Obras públicas y tesorería

4.1.5.6 Programación de sustentabilidad

OBJETIVO	PROGRAMAS Y PROYECTOS	PRIORIDAD	PLAZOS			CORRESPONSABILIDAD
			C	M	L	
Promover el crecimiento y desarrollo urbano sustentable, protegiendo las áreas naturales existentes, así como generando esquemas que promuevan la economía local	Programa de protección y fomento del medio natural.	Alta	✓	✓	✓	Ecología, Patronato Ciudadano, Desarrollo Urbano
	Corredores riparios y áreas de conservación.	Alta	✓	✓	✓	Ecología, Patronato Ciudadano
	Programa de saneamiento de las cuencas del río Pesquería y el arroyo Ayancual.		✓	✓	✓	Ecología, Patronato Ciudadano
	Programa de áreas de valor agrícola (zonas no urbanizables, sujetas a conservación, con usos exclusivos agrícolas, pecuarios o campestres).	Alta	✓	✓	✓	Desarrollo Urbano
	Programa de zonas de transferencia de potencialidad de usos comerciales, industrial y de servicios.	Media	✓	✓	✓	Desarrollo Urbano
	Programa de desarrollo económico.	Alta	✓	✓	✓	Desarrollo Urbano, Obras Públicas, GENL, Federación
	Programa de promoción para el equipamiento e infraestructura para la competitividad económica: - subestaciones, plantas de tratamiento, escuelas tecnológicas, estaciones de seguridad, bomberos, policía.	Media	✓	✓	✓	
	Creación de mecanismos financieros para el desarrollo urbano.	Alta	✓			





4.1.5.7 Programación de imagen urbana

OBJETIVO	PROGRAMAS Y PROYECTOS	PRIORIDAD	PLAZOS			CORRESPONSABILIDAD
			C	M	L	
Proteger y mantener el patrimonio natural y cultural de Pesquería	Programa de fomento a la imagen urbana (Cabecera Municipal, Dulces Nombres, plazas públicas, etc.).	Media	✓	✓	✓	Desarrollo Urbano
	Programa de fomento al embellecimiento de jardines y fachadas.	Media	✓	✓	✓	Desarrollo Urbano
	Programa de control y vigilancia de las normas de imagen urbana, anuncios y mobiliario urbano.	Media	✓	✓	✓	Desarrollo Urbano
	Creación del Manual de Espacio Público e Imagen Urbana.	Media		✓		Desarrollo Urbano
	Programa de reforestación y mejoramiento de áreas verdes.	Media		✓		Desarrollo Urbano, Ecología, Obras públicas

4.2 Instrumentos

4.2.1 Instrumentos de implementación y ejecución

4.2.1.1 Instrumentos jurídicos

Para la aplicación de este Programa deberán respetarse todas las normas y leyes de un nivel superior que afecte directa o indirectamente su operatividad, tanto a nivel federal, estatal como metropolitano.

En lo referente al nivel municipal, el sustento jurídico para la aplicación de este Programa quedará contenido en los reglamentos siguientes:

- Reglamento de Zonificación y usos de suelo
- Reglamento de Construcción
- Reglamento de Imagen Urbana
- Reglamento de Anuncios
- Reglamento de Aceras
- Atlas de riesgo Municipal
- Reglamento de Manejo de Aguas Pluviales

En ellos se definirán las normas específicas que habrán de aplicarse a edificaciones, así como los procedimientos para la obtención de permisos, y las sanciones para los infractores a la normatividad.

4.2.1.2 Instrumentos financieros

El municipio, las instituciones públicas y privadas, así como la ciudadanía, podrá de forma conjunta o separada, hacer uso de los siguientes instrumentos financieros para la realización de los objetivos, políticas y estrategias del Programa.

Se reconocen los siguientes instrumentos financieros:

123



**Recursos públicos federales, estatales y municipales:**

Recursos y convocatorias para la inscripción de proyectos con base en temáticas determinadas de desarrollo. Los más comunes refieren a programas establecidos por la federación.

Algunos programas federales en materia de desarrollo urbano son: Programa de mejoramiento urbano, Programa de fomento a la planeación urbana, metropolitana y ordenamiento territorial, Programa de vivienda social (a través de la Secretaría de Desarrollo Agraria Territorial y Urbano, SEDATU); Programa Nacional Contra Contingencias Hidráulicas, Programa de apoyo a la infraestructura hidroagrícola (de la CONAGUA); y apoyos financieros de instituciones federales como la Comisión Nacional Forestal, Secretaría de Energía, Secretaría de Comunicación y Transportes, entre otras.

Financiamiento de la Banca de Desarrollo:

Las instituciones de la banca de desarrollo son entidades de la Administración Pública Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propios, constituidas con el carácter de sociedades nacionales de crédito, las cuales forman parte del Sistema Bancario Mexicano y atienden las actividades productivas que el Congreso de la Unión determine como especialidades de cada una de éstas, en sus respectivas leyes orgánicas.

Tienen como objeto fundamental facilitar el acceso al ahorro y financiamiento a personas físicas y morales, así como proporcionarles asistencia técnica y capacitación.

La Banca de Desarrollo a lo largo de los años ha sido uno de los principales vehículos del Estado Mexicano para promover el crecimiento económico y el bienestar social, apoyando con financiamiento la creación y expansión de empresas productivas, con especial énfasis en áreas prioritarias para el desarrollo nacional como la infraestructura (obra pública), el comercio exterior y la vivienda, además de las pequeñas y medianas empresas.

Algunas instituciones de la banca de desarrollo son:

- Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (BANOBRAS), entre los sectores que abarcan están, energía, agua, residuos sólidos, infraestructura social e infraestructura urbana.
- Banca Multilateral de Desarrollo en la cual organismos internacionales apoyan en el desarrollo de proyectos sociales de desarrollo urbano, aplicables al presente programa. Entre ellos está el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), Corporación Financiera Internacional (IFC), Banco Mundial (BM), entre otros que resulten aplicables

Asociaciones Público – Privadas:

Ante la insuficiencia de recursos presupuestales públicos las entidades gubernamentales recurren a las asociaciones público-privadas.

Figura regulada ante la Ley de Asociaciones público-privadas cuyo objetivo es establecer una relación contractual entre el sector público y el privado para la realización de proyectos que presten servicios a la ciudadanía.





Son de especial beneficio para acelerar el proceso de captación de la inversión necesaria y dirige de manera alineada incentivos privados hacia el bien común.

Los proyectos más comúnmente desarrollados a través de esta figura son los de infraestructura urbana.

Existen varias modalidades de participación: Construir; construir y operar; construir, operar y mantener.

Organizaciones de la sociedad civil

Esta figura está regulada en la Ley Federal de Fomento a las Actividades Realizadas por Organizaciones de la Sociedad Civil, que entre las actividades que plantea en el artículo 5 están: Cívicas, enfocadas a promover la participación ciudadana en asuntos de interés público; asistencia jurídica; apoyo en el aprovechamiento de los recursos naturales, la protección del ambiente, la flora y la fauna, la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como la promoción del desarrollo sustentable a nivel regional y comunitario, de las zonas urbanas y rurales; entre otras.

Las asociaciones civiles que se formen para la consecución de los objetivos del presente programa también tienen derecho a participar por apoyos o estímulos que otorga la Administración Pública Federal.

Fideicomisos

Un fideicomiso es un contrato mediante el cual una(s) persona(s) o entidad(es) destina ciertos bienes a un fin determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución financiera. Considerándose un fideicomiso público el que ejecuta fondos públicos, el fideicomiso está conceptualizado legalmente en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Actualmente, existen varias referencias locales en el área metropolitana de Monterrey que pueden analizarse como base para el desarrollo de los fideicomisos aplicables al presente programa.

Así mismo, la LAHOTDUNL prevé el fideicomiso como un instrumento válido para el empleo y **desarrollo de: polígonos de actuación**, la densificación, aportaciones para el equipamiento educativo, constitución de grandes parques urbanos, manejo de aguas pluviales, **administración y desarrollo de predios reagrupados**.

De los anteriores, Pesquería requiere la creación de **fideicomisos** principalmente para el desarrollo de equipamientos públicos mayores y para desarrollos integrales de polígonos de áreas urbanas a desarrollar prioritariamente para estructurar urbanísticamente tanto el conjunto urbano norponiente como el sur poniente.

Dichos fideicomisos deben incluir:

- Un gran predio por cada polígono: reagrupación de predios.
- Un plan maestro por polígono.
- El valor de las acciones del fideicomiso.
- Las ventas o permutas de las acciones.
- La promoción del polígono elegido.





Otros instrumentos:

Financiamiento de la banca privada; recursos fiscales específicos asociados a la construcción de una obra de beneficio privado; recuperación de plusvalías, entre otros aplicables dentro del marco jurídico actual.

Los financiamientos antes mencionados no son de carácter exclusivo. Se podrá hacer uso de cualquier instrumento disponible y aplicable a la programación.

4.2.1.3 Instrumentos de control, seguimiento y evaluación

La Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Medio Ambiente deberá llevar un control de las acciones realizadas con el fin de mantener una retroalimentación, debiendo realizar las revisiones correspondientes al presente Programa.

4.2.2 Mecanismos de implementación y ejecución

A través de los siguientes instrumentos administrativos, se podrá garantizar algunos de los principales programas contenidos en este Programa.

4.2.2.1 Mecanismos para la instrumentación de proyectos

Convenio de cesión adelantada (lotes industriales)

Convenio de cesión adelantada de áreas de cesión de lotes y parques industriales, para fines exclusivamente de construcción de infraestructura y equipamientos (de carácter social).

Para la constitución de reservas de suelo municipales que sirvan para el equipamiento público social o para la solución de manejo de aguas pluviales de la zona, el municipio podrá solicitar a los particulares propietarios de terrenos localizados en la zona industrial la cesión anticipada de las áreas de cesión señaladas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, conforme a la LAHOTDUNL.

Para ello se establecerá un convenio de donación por anticipado de dichas porciones de la propiedad, las cuales serán reconocidas a futuro como donaciones al momento de ejecutar la venta o lotificación de estas.

El municipio podrá permutar dichas áreas para la constitución de reservas en zonas más aptas para el uso social de las mismas, con el acuerdo del propietario donante, y la autorización del ayuntamiento. Los convenios de cesión anticipada, así como la permuta de dichas áreas de cesión, en su caso, deberá ser inscritos como una nota marginal en la escritura como "destinos" en el registro Público de la Propiedad.

4.2.2.2 Mecanismos de participación ciudadana

Los mecanismos de participación ciudadana son una serie de instrumentos para que la ciudadanía participe activamente en las decisiones de la administración pública.

Presupuesto Participativo





Con base en la Ley de Participación Ciudadana para el Estado De Nuevo León, el presupuesto participativo es el mecanismo mediante el cual las y los ciudadanos, por medio de las asambleas ciudadanas o juntas de vecinos que existan en el sector o fraccionamiento respectivo, eligen y definen los proyectos, realización de obras o ejecución de programas a cargo del presupuesto de egresos municipal en esta modalidad, bajo la administración, ejecución y responsabilidad de las autoridades municipales correspondientes.





Asimismo, la misma ley⁵⁸ señala que:

“es responsabilidad de los Ayuntamientos definir las partidas presupuestales y programas específicos que se sujetarán a la modalidad de presupuesto participativo, para lo cual deberán contar con la anuencia del respectivo Comité, Asociación o Junta de Vecinos del fraccionamiento o sector que corresponda.”

Patronato para la defensa de las áreas verdes municipales y salvaguarda de ríos

Dada la riqueza natural del municipio, atravesado por el río Pesquería y el arroyo Ayancual, se considera prioritario establecer mecanismos de seguimiento al Programa en cuanto al respeto de las áreas verdes, recreativas y deportivas, previstas en los terrenos continuos a estos cuerpos de agua.

Para ello, se establecerá un patronato ciudadano que dé seguimiento a este objetivo. La participación será honoraria, y necesita componerse de un comité con representación del ayuntamiento, de las secretarías pertinentes y de los propietarios de terrenos contiguos a los cuerpos de agua que atraviesan el municipio.

4.2.2.3 Mecanismos de comunicación y difusión

Para garantizar la comunicación y derecho de audiencia pública de este Programa, así como su adecuada difusión, el municipio utilizará los siguientes instrumentos.

Consejo Municipal De Participación Ciudadana Para El Desarrollo Urbano Y Vivienda

Con base en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (LAHOTDUNL), en su artículo 21, todos los municipios que cuenten con una población superior a cincuenta mil habitantes deben crear Consejos Municipales de Participación Ciudadana para el desarrollo urbano y vivienda.

Estos consejos servirán como mecanismos de consulta y participación ciudadana en la materia de carácter municipal o distrital y tendrán las siguientes funciones:

- I. Participar y opinar en los procesos de formulación o modificación de planes de desarrollo urbano;
- II. Recibir y canalizar ante el Municipio las opiniones, demandas y propuestas que formule la comunidad, respecto a sus necesidades de obras y servicios urbanos;
- III. Opinar respecto de la reglamentación municipal en materia de desarrollo urbano;
- IV. Dar seguimiento y evaluar las acciones que en materia de reservas para el crecimiento urbano incidan en el desarrollo urbano, opinar sobre los proyectos de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos municipales;
- V. Proponer al Municipio la prestación de nuevos servicios o el mejoramiento de los existentes, de acuerdo con las prioridades expresadas por los distintos grupos que integran su comunidad;

⁵⁸ Ver más en:

http://www.hcnl.gob.mx/trabajo_legislativo/leyes/leyes/ley_de_participacion_ciudadana_para_el_estado_de_nuevo_leon/





VI. Las funciones que se establecen en el artículo 17 de esta Ley, aplicables en la medida del ámbito territorial del Municipio.

Pesquería, con sus autoridades municipales, deberá integrar los consejos a que se refiere este artículo, garantizando que su conformación sea incluyente, de carácter honorífico y representativo de todos los sectores de la sociedad civil en el Municipio de que se trate, procurando integrarlo en similares características que el Consejo Estatal (ver artículo 16).

El Consejo Municipal contará con el apoyo técnico necesario para realizar sus funciones; y deberá publicar en el Periódico Oficial del Estado su reglamento interior y, en su caso, sus reformas.

El Consejo municipal de participación ciudadana para el desarrollo urbano y vivienda, será establecido con representantes honorarios de las diferentes zonas territoriales en los que se divide el municipio, contando como mínimo: un representante de la zona sur poniente, un representante de las colonias del norponiente, un representante de la cabecera municipal, un representante de los ejidos del este, un representante de los parques y zonas industriales, un representante del ayuntamiento.

El director de desarrollo urbano municipal actuará como secretario técnico, y será el responsable de convocar a las reuniones. Se elaborará un reglamento interno para asegurar el adecuado funcionamiento del Consejo.

Comisión de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento

La comisión es un comité integrado por representantes del ayuntamiento que vigilan y evalúan la toma de decisiones con respecto a temas de desarrollo urbano y planeación a nivel municipal. Este comité sesiona por lo menos de manera trimestral. Dentro de sus atribuciones está el:

Evaluar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano

Identificar y proponer programas, proyectos, acciones, inversiones y obras para cumplir los objetivos de este.

Promover la participación social en la ejecución del Programa.

Los acuerdos que se tomen en la comisión serán vinculantes para el desarrollo urbano municipal.

Consulta Pública

La consulta pública es el instrumento estructurado para recabar opiniones, propuestas y sugerencias de la ciudadanía. Con base en el artículo 56 de la LAHOTDUNL, los programas municipales de desarrollo urbano deberán ponerse en consulta para su aprobación, expedición, modificación o actualización, siguiendo el proceso que indica ese mismo artículo.

4.2.2.4 Mecanismos de control, seguimiento y evaluación

Evaluaciones periódicas

El presente Programa de Desarrollo Urbano Municipal deberá ser evaluado periódicamente para asegurar su seguimiento, y, en su caso, proponer reformas, actualizaciones o mejoras al mismo. La posible modificación se realizará en los cortes de los horizontes de planeación definidos: año 2028, 2034 y 2040.





Para tal fin se establecerá el Consejo municipal de participación ciudadana para el desarrollo urbano y vivienda (ver descripción en apartado anterior), el cual se reunirá por lo menos una vez cada 6 meses con el director responsable del Desarrollo Urbano municipal a fin de conocer el estado que guarda el Programa, las dificultades que se han enfrentado en su aplicación, las modificaciones voluntarias o involuntarias que ha sufrido y sugerir ajustes o modificaciones.

El resultado de dicha consulta será presentado por el Consejo municipal de participación ciudadana para el desarrollo urbano y vivienda a la Comisión de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento, la cual podrá determinar si los comentarios y sugerencias son procedentes.

La Comisión de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento, en caso de considerarlo necesario, expondrá sus observaciones ante el pleno del Ayuntamiento, para que dicho órgano colegiado determine lo que corresponda.





5 BIBLIOGRAFÍA

Referencias Normativas

Ayuntamiento de Pesquería. (2014). *Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Pesquería*. Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

Ayuntamiento de Pesquería. (2021). *Plan de Desarrollo Municipal Administración 2021-2024*. Periódico Municipal.

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (1917). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf_mov/Constitucion_Politica.pdf

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2016, noviembre). *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*. Diario Oficial de la Federación. http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU_010621.pdf

H. Congreso del Estado de Nuevo León. (1917). *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León*. Periódico Oficial del Estado. http://www.hcnel.gob.mx/trabajo_legislativo/leyes/pdf/CONSTITUCION%20POLITICA%20DEL%20ESTADO%20LIBRE%20Y%20SOBERANO%20DE%20NUEVO%20LEON.pdf?2021-05-28

H. Congreso del Estado de Nuevo León. (2017, noviembre). *Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León*. Periódico Oficial del Estado. http://www.hcnel.gob.mx/trabajo_legislativo/leyes/leyes/ley_de_asentamientos_humanos_ordenamiento_territorial_y_desarrollo_urbano_para_el_estado_de_nuevo_le/
Naciones Unidas. (2017). *Nueva Agenda Urbana*. Secretaría de Hábitat III.

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. (2021, junio). *Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021. 2024*. Gobierno de México. <https://www.gob.mx/sedatu/documentos/programa-nacional-de-ordenamiento-territorial-y-desarrollo-urbano-2021-2024>

Secretaría de Desarrollo Sustentable. (2012, abril). *Programa Estatal de Desarrollo Urbano Nuevo León 2030*. Gobierno del Estado de Nuevo León. https://www.geografica.com.mx/img/Normatividad/PDU/Programa_Estatal_de_Desarrollo_Urbano_Nuevo_Leon_2030.pdf





Referencias del Diagnóstico

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2018). *Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas*. Diario Oficial de la Federación. https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/131_160218.pdf

CONAGUA. (2014). *Lineamientos para la Elaboración de Mapas de Peligro por Inundación*. https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/469330/Lineamientos__para_la_elaboraci_n_de_mapas_de_peligro_por_inundaci_n.pdf

CONAPO. (2019). *Proyecciones de la Población de los Municipios de México, 2015–2030* (Base 1). Gobierno de México. <https://datos.gob.mx/busca/dataset/proyecciones-de-la-poblacion-de-mexico-y-de-las-entidades-federativas-2016-2050/resource/d08fec4b-b4b7-4720-96a6-1bd1d4e618ca>

Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social. (2021). *Mapa de pobreza por municipios* (Consulta Interactiva). CONEVAL. <https://municipal-coneval.hub.arcgis.com/pages/pobreza>

Fiscalía General de Justicia del Estado de Nuevo León. (2020, febrero). *Reportes de delitos, Fiscalía General de Justicia del Estado de Nuevo León* (Pesquería). <https://fiscalianl.gob.mx/estadisticas/estadisticas-por-municipio/pesqueria/>

INAFED. (s/f). *Enciclopedia de los Municipios y Delegaciones de México* (Pesquería, Nuevo León). <http://www.inafed.gob.mx/work/enciclopedia/EMM19nuevoleon/municipios/19041a.html>

INAH. (2019). *Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles* (Centro de Documentación). <https://catalogonacionalmhi.inah.gob.mx/consultaPublica#>

INEGI. (2011). *Censo de Población y vivienda 2010*. <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2010/>

INEGI. (2016). *Panorama sociodemográfico de Nuevo León 2015*. <http://datos.nl.gob.mx/wp-content/uploads/Censo2015/041%20PESQUERIA.pdf>

INEGI. (2020^a). *División municipal. Nuevo León*. https://cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/nUterritorio/div_municipal.aspx?tema=me&e=19





INEGI. (2020b). *Espacio y datos de México*.
<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/espacioydatos/default.aspx>

INEGI. (2021ª). *DENUE*. Recuperado de: <https://www.inegi.org.mx/app/descarga/?ti=6>

INEGI. (2021b). *Panorama Sociodemográfico de México 2020* (Nuevo León).
https://www.inegi.org.mx/contenidos/productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva_estruc/702825197926.pdf

INEGI. (2021c, marzo 16). *Censo de Población y Vivienda 2020*. Recuperado el 11 de febrero de 2022 de: https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/#Resultados_generales

INEGI. (2021d, noviembre). *Finanzas públicas estatales y municipales 2020* (Pesquería).
<https://www.inegi.org.mx/programas/finanzas/#Tabulados>

Moovit. (2020). *Moovit* (Monterrey). <https://m.moovitapp.com/monterrey-3081/poi/es>

Observatorio de Seguridad y Justicia. (2022, marzo). *Reporte sobre incidencia delictiva municipal*. Consejo Nuevo León para la Planeación Estratégica.

Parques y Vida Silvestre de Nuevo León. (s/f). *Áreas Naturales Protegidas* (Estado de Nuevo León). Gobierno del Estado de Nuevo León. <https://www.nl.gob.mx/campanas/areas-naturales-protégidas>

Secretaría de Bienestar. (2022). *Informe anual sobre la situación de pobreza y rezago social 2022* (Pesquería). Gobierno de México.
https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/699843/19_041_NL_Pesqueri_a.pdf

Secretaría de Desarrollo Sustentable. (2010, August). *Atlas de Riesgo para Nuevo León* (Primera Etapa). Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León. (2021, enero). *Programa Integral de Movilidad Urbana Sustentable de la Zona Metropolitana de Monterrey* (Documento Ejecutivo). Gobierno del Estado de Nuevo León.
<https://www.nl.gob.mx/publicaciones/documento-ejecutivo-pimus>



Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Pesquería, N.L.



Secretaría de Economía. (2020). *Data México: Pesquería* (Beta). Data México. <https://datamexico.org/es/profile/geo/pesqueria>

Secretaría del Bienestar. (2015, noviembre). *Desarrollo de Zonas Prioritarias*. Gobierno de México. <https://www.gob.mx/bienestar/acciones-y-programas/desarrollo-de-zonas-prioritarias>

Secretaría del Bienestar. (2021, noviembre). *Declaratoria de las Zonas de Atención Prioritaria para el año 2022*. Diario Oficial de la Federación. https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5636711&fecha=29/11/2021

Subsecretaría de Competitividad. (2019). *Empleos y Salarios en Nuevo León*. Secretaría de Economía y Trabajo de Nuevo León. http://datos.nl.gob.mx/wp-content/uploads/Otros/infografia_empleo_salarios_NL.pdf

Weather Spark. (s/f). *Clima de Pesquería, Nuevo León*. Recuperado el 12 de febrero de 2022 de: <https://es.weatherspark.com/>

Pesquería, Nuevo León, a la fecha 06 de Junio del 2024

M.C.P ALFONSO SALAZAR LÓPEZ

Encargado del Despacho de la Presidencia Municipal.

Ing. Santos Ángel Pulido Arratia
Síndico Segundo Municipal

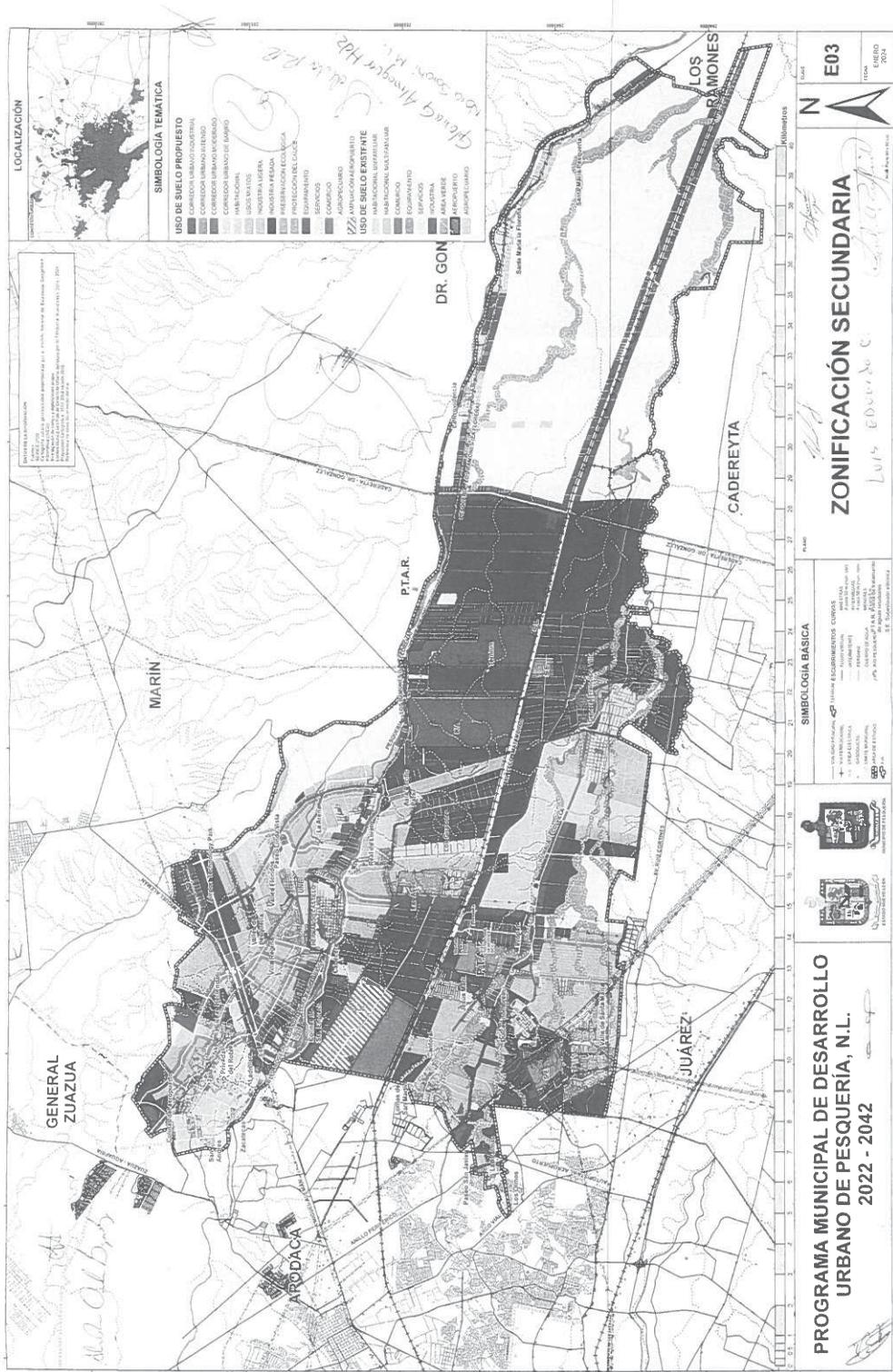
Lic. Ernesto Alonso Carrillo Peña
Secretario de Ayuntamiento





PMDU
PESQUERÍA, N.L.
2022 - 2042







http://sistec.nl.gob.mx/Transparencia_2015_LyPOE/Acciones/PeriodicoOficial.aspx