

Instituciones involucradas:

- Secretaría de Ecología y Gestión Ambiental (Establecimientos industriales).
- Dirección de Ecología y Aseo Público (establecimientos comerciales y de servicios).

2.6 REGULACIÓN APLICABLE A LOS RIESGOS GEOLÓGICOS

De acuerdo a la Ley de Protección Civil del Estado de San Luis Potosí (P.O.E. 27 de junio de 1998), las instituciones involucradas principalmente serán: Unidad Municipal de Protección Civil, Sistema Municipal de Protección Civil, Unidad Estatal de Protección Civil, Consejo Estatal de Protección Civil.

Con relación al Estudio Geológico-Geofísico para la evaluación de los hundimientos y agrietamientos en el área Metropolitana San Luis Potosí -Soledad de Graciano Sánchez, se mencionan algunas recomendaciones relacionadas con la construcción y remediación en zonas afectadas por los fallamientos que se practican en otras zonas urbanas con problemas semejantes son las siguientes:

- Consultar la ubicación del predio en la Carta de Riesgo de Fallamientos de Suelo.
- Cartografiar el posible fallamiento en la zona, poniendo especial cuidado en determinar el ancho de influencia de la traza del fallamiento, observando daños visibles a las construcciones contiguas, si esto fuera posible.
- Realizar un estudio geofísico-geológico detallado para verificar que no se construirá sobre la traza de la probable falla. En caso de que esto no se pueda evitar y se decida construir (en caso de ser autorizado), se recomienda reforzar los cimientos. Los estudios son particularmente necesarios cuando el proyecto contempla la construcción de grandes edificaciones en terrenos mayores a los 500-1000 m².
- Diseñar el proyecto de construcción de acuerdo a las condiciones del terreno, dejando la zona de riesgo como áreas verdes o para la edificación de construcciones ligeras bien reforzadas en su cimentación.
- Para las construcciones dañadas se recomienda hacer cortes a la estructura para dividir la construcción en dos partes las cuales se moverán de forma independiente con los bloques generados por el agrietamiento. Las juntas, resultado de los cortes pueden ser simuladas por algún elemento estructural.

2.7 REGULACIÓN APLICABLE A LOS RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS

De acuerdo a la Ley de Protección Civil del Estado de San Luis Potosí (P.O.E. 27 de junio de 1998), las instituciones involucradas principalmente serán:

Unidad Municipal de Protección Civil, Sistema Municipal de Protección Civil, Unidad Estatal de Protección Civil, Consejo Estatal de Protección Civil.

Dadas las particularidades de las inundaciones, al presentarse un evento y constituirse las instituciones en un Centro Estatal de Comando de Operaciones para su atención, se prevé indispensable la participación de: Comisión Nacional del Agua, Comisión Estatal del Agua e INTERAPAS.

Asimismo, organismos auxiliares de los poderes públicos: Cruz Roja, Bomberos y otros organismos de la sociedad civil.

IV. ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS DE DESARROLLO

1. ESTRATEGIAS GENERALES

Las estrategias generales a seguir para la instrumentación de éste Plan Parcial, deberán de procurar los siguientes criterios:

- La conservación, restauración y rehabilitación del patrimonio arquitectónico y urbano.
- La definición estratégica de la vocación urbana del Centro Histórico y los barrios, que se encuentra registrada en el uso de suelo actual, por lo tanto la vocación del barrio considera conservar el uso ligado con la conservación del Patrimonio Histórico.
- El arraigar a la población residente, así como la atracción de nuevos habitantes, y se buscará que los residentes, propietarios y usuarios se registren para generar incentivos.
- La promoción y el apoyo de las diversas actividades productivas de la Ciudad, sin dejar de lado el fomento y preservación de las actividades tradicionales.
- La recuperación y gestión de espacios libres para incorporación de equipamiento y dotación de servicios.
- **La unificación de los criterios de señalética y renovación de mobiliario urbano.**

- Documentar, analizar y proyectar la infraestructura urbana a renovar y mantener.
- Actualización de Reglamento de Anuncios.
- La integración armónica de las áreas verdes con el contexto urbano.

Con el fin de frenar y evitar la degradación de los entornos en el Centro Histórico por abandono de fincas, las cuales se convierten en focos de contaminación e inseguridad, se deberá de hacer un padrón de fincas abandonadas e infrautilizadas, detallado por zona. El cual deberá de contar con los datos del propietario actual, croquis de la edificación, superficie del terreno, superficie de construcción, estado de la edificación desglosado en subestructura (cimentación), estructura (muros, entresijos y cubiertas) e infraestructura (instalaciones sanitaria, hidráulica, eléctrica). A partir de esta ficha se emitirá un dictamen que destaque las problemáticas más acentuadas y en su caso las cuestiones de inseguridad más apremiantes, lo que permitirá establecer un índice en razón del estado de conservación de las edificaciones.

A partir de éste listado o catálogo, se podrán establecer estrategias de consolidación, reparación o restauración de los inmuebles, pudiendo éstas realizarse de dos maneras:

a) Mediante la identificación de los propietarios o representantes de estos, solicitar o requerir de manera oficial, a través de la dirección de Administración Urbana apoyados por el departamento jurídico y el INAH cuando así aplique, que se realicen los trabajos más apremiantes y que pudiesen poner en riesgo la integridad del transeúnte, usuario o vecino así como de las fincas aledañas, postulando como principal argumento la seguridad y la conservación del entorno, en plazos y condicionantes a definir según dictamen.

b) Realizar programas de cooperación con los propietarios en los que la intervención sobre los inmuebles pueda ser asistida por la administración municipal, mediante la dotación de personal para la realización de trabajos de limpieza y demolición, facilitar camiones para el traslado de escombros, e incluso la participación económica, en la que para ambas opciones, el costo de los trabajos pueda ser fraccionado y dividido, contando con aportación del propietario, de alguna instancia gubernamental (municipio, estado, federación) o el patrocinio de alguna empresa (cementera, bloquera).

Así mismo será de vital importancia dotar a todos estos espacios de seguridad y vigilancia, en éste sentido, al estar la zona ocupada en gran medida por comercios y prestadores de servicios, se pudiera pactar con estos un programa integral de vigilancia, que contará con su patrocinio. Es decir, con una aportación viéndose beneficiados tanto los comerciantes, como los turistas y transeúntes de la zona y sobre todo los habitantes de ésta.

La participación ciudadana será imprescindible en éste punto. Será responsabilidad de la municipalidad apoyar a las asociaciones o juntas de vecinos a organizarse y capacitarse para apoyar en programas de vigilancia y protección de su patrimonio.

Cabe destacar que como se dijo al principio, diversas de las estrategias contenidas en éste documento vendrán a reforzar el arraigo de los habitantes en la zona, como lo son la modernización de la infraestructura hidráulica y eléctrica, a través de las cuales se prestará un mejor servicio; la adecuación de calles y banquetas para discapacitados y ancianos, lo que facilitará su tránsito. La regeneración de la imagen urbana, que embellecerá y recuperará los lenguajes tipológicos del área; el reordenamiento de las vialidades y sus sentidos de circulación, lo cual agilizará y eficientizará el tránsito, y algunas más como la ordenación de los usos de suelo, que establecen o restringen la ubicación de usos no compatibles con la vivienda en zonas donde ésta es predominante. Todo esto, de manera directa o indirecta incide en la consolidación de la zona, haciéndola más atractiva, humana y habitable.

También se pretende que los residentes, propietarios y usuarios tengan el compromiso de conservar y proteger el patrimonio urbano-arquitectónico, el cuál se especifica en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas de 1972 y la Ley de Protección al Patrimonio Cultural para el Estado, publicada en julio de 2005.

Compromisos del propietario de un inmueble

Los propietarios de inmuebles del Centro Histórico, además de gozar de los programas y apoyos en el Plan indicados, quedarán sujetos a las siguientes restricciones:

- Cumplir y respetar lo estipulado por la Ley Federal de Sitios y Monumentos Arqueológicos, Artísticos e Históricos.
- Cumplir con la reglamentación de índole estatal y municipal que al caso aplique (ejemplo, reglamento de construcción municipal, así como con los reglamentos de comercio y anuncios).
- Los inmuebles que hayan gozado o participado de apoyos por parte de cualquier nivel de gobierno para la conservación, adecuación, restauración o cualquier otro programa (imagen urbana, etc.) o acción en pro de la preservación del patrimonio edificado, se comprometerán a no alterar el inmueble (ya sea la fachada o los interiores intervenidos), a no ser que la intervención corresponda un caso de necesidad imperiosa, o a un periodo de tiempo fijado en relación con las obras y la inversión realizada en el inmueble.
- Se comprometerán a dar mantenimiento y continuidad a las obras o acciones realizadas en sus inmuebles.

· En relación a los proyectos de regeneración de la imagen urbana, la negociación o adecuación a la que el proyecto pueda estar sujeto, quedará condicionada a la aplicación de un criterio general, no pudiendo ésta variar de inmueble en inmueble, por lo que los conceptos se deberán de aplicar de manera integral y equitativa.

Así mismo, como acciones inmediatas que impulsen la puesta en marcha del Plan Parcial de Conservación del Centro Histórico de San Luis Potosí, se proponen las siguientes:

a) Presentar la propuesta a la Secretaría de Cultura dentro del marco normativo de la Ley de Protección al Patrimonio Cultural del Estado de San Luis Potosí, para que emita la declaratoria de la Zona de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la ciudad, la cual incluye tanto a los perímetros de decreto presidencial de 1990, como a los propuestos por el propio Instituto Nacional de Antropología e Historia, para la Ampliación de la Zona de Monumentos Históricos, acordados y aprobados por el Ayuntamiento.

b) La creación de un área específica dentro del Instituto Municipal de Planeación, como una entidad descentralizada del entorno municipal que servirá como gestora y monitorea técnica de los proyectos y las acciones de conservación, restauración, rehabilitación y puesta en valor del Centro Histórico y los barrios de la capital potosina.

c) El compromiso de todas las instituciones involucradas para la ejecución, aplicación, revisión y actualización permanente del Plan Parcial, sobre todo en el ámbito de las estrategias y las responsabilidades normativas.

A su vez, como acción a futuro, se propone:

a) Recuperar de manera integral la imagen urbana tradicional del Barrio de San Juan de Guadalupe en función del contexto histórico.

1.1 USO DE SUELO

Se proponen las siguientes estrategias:

· Vigilar que los usos de suelo en los que se ocupen los inmuebles del Centro Histórico con valor patrimonial (histórico, artístico, cultural, entre otros), no alteren las características del mismo, procurando que la rehabilitación y reutilización de estos permita la conservación y la lectura de sus tipologías.

· La mejora del espacio público y de los equipamientos educativos, culturales, comerciales y de servicios por parte de las dependencias correspondientes acorde a las estrategias de éste Plan.

Que para poder ser llevadas a cabo, es necesario: frenar la expansión del comercio en áreas habitacionales dentro de la zona centro ya que mediante la definición de usos de suelo y densidades de usos y ocupación, se establecen los parámetros para regular los destinos o vocaciones de cada zona. Por lo tanto, de aplicarse o implementarse las medidas estipuladas en éste Plan, ya se estará efectuando la protección de las áreas habitacionales, por lo que se deberán de establecer parámetros de revisión y supervisión de la ejecución y aplicación de planes periódicos (lo cual generará un indicador sumamente útil).

Para evitar la especulación y encarecimiento del terreno o los inmuebles de la zona centro y estimular al establecimiento de nuevas familias, se deberá en primer término buscar la conciencia de los propietarios, que estos conozcan o entiendan la importancia de preservar la mezcla de usos en la zona, que la habitación es el soporte de las demás actividades y de cómo afecta al centro la pérdida de las mismas. Una vez concensado, aprobado y publicado el Plan, se recomienda la difusión de las medidas a éste respecto (uso de suelo/restricciones y salvaguarda de las áreas habitacionales), mediante campañas o medios impresos (folletos, carteles informativos, etc.), para que tanto los propietarios como los solicitantes de espacios estén enterados de antemano de la situación o particularidades de estos entornos.

Se deberán de revisar y actualizar los tabuladores catastrales concernientes al valor del suelo. Es necesario que estos estén actualizados y que sean un referente real y aplicable en la compra venta de inmuebles, que se estreche la brecha existente entre lo que estos dicen y el valor en el que se cotizan los inmuebles en el mercado. A partir de esto, se deberán de establecer programas de subvención o cooperación para la venta y adquisición de vivienda en la zona, pudiendo estos ir desde la simple asesoría a legal o crediticia, al establecimiento o creación de un departamento municipal inmobiliario, donde los propietarios interesados en vender algún inmueble en la zona centro (exclusivamente) puedan ingresar alguna propiedad a un padrón o listado para ofertarla sin tener que recurrir a los servicios de una inmobiliaria particular que encarezca aun más la transacción, hasta subvencionar parcialmente el costo de adquisición de la vivienda mediante programas específicos de apoyo a la vivienda en el perímetro de protección del patrimonio cultural en la ciudad de San Luis, mediante créditos o la participación directa del gobierno estatal o federal.

Así mismo, se deberá de buscar el apoyo por parte de entidades financieras o bancarias para buscar la revalorización de las construcciones de adobe, material que caracteriza gran parte de los materiales utilizados en las edificaciones del centro, y que actualmente es desdeñado e incluso rechazado para créditos o valuaciones.

Consideraciones importantes del crecimiento en vertical/desarrollo del CUS

· Aumento de densidad de población

El aumento de la población de forma desmedida e incontrolada es un problema en sí mismo. La gran cantidad de recursos y satisfactores que pudiera consumir a diario un número mayor de habitantes en la zona provocará a toda una serie de problemáticas de índole desde administrativas hasta ambientales, las cuales pueden derivar en el completo deterioro del entorno, el ecosistema y del sistema social.

Por tanto, se deberá de considerar el crecimiento en área, calculando el posible número de habitantes u ocupantes para estimar sus necesidades de espacio y consumo de servicios para poder plantear cualquier ampliación de áreas de aprovechamiento y no generar el caos o agudizar la actual problemática.

· Falta de estacionamiento

La sociedad y el esquema de vida actual están íntimamente ligados con el uso del automóvil, a tal grado que existe una cierta dependencia, sobre todo si consideramos que para la sociedad actual el automóvil no es tan solo un medio de transporte, sino también un indicador de estatus y uno de los implementos cotidianos indispensables. Ésta mentalidad ha generado uno de los principales problemas de la actualidad, la contaminación y el hacinamiento vehicular.

El problema de la falta de estacionamiento que genera la gran cantidad de vehículos que circulan por la ciudad se agudiza en el Centro Histórico por las características de las calles y la alta concentración de visitantes a éste en ciertas horas de día.

El no contemplar éste factor al hablar de incrementar el coeficiente de utilización en la zona podrá acarrear graves problemas, por lo que habrá que considerar la ubicación o localización de áreas para éste fin.

· Desequilibrio en la distribución y demanda de espacios en polos o ejes específicos

La distribución de los servicios y sobre todo del comercio, se rige por la búsqueda de los sitios con mayor circulación tanto peatonal como vehicular. Ésta concentración genera un desequilibrio al sistema urbano, al desplazar a la población hacia otras áreas, generando los problemas antes mencionados de fincas vacías o abandonadas y la ocupación temporal de la zona.

Por lo que será prioritario buscar restablecer el equilibrio, distribuyendo o intercalando de manera más regular el comercio y la vivienda.

· El rescate/equilibrio del uso habitacional en la zona

La Zona Centro ha sido histórica y tradicionalmente la que concentra las Sedes del Gobierno así como la mayor cantidad de servicios y comercios. Ésta ha sido una cualidad inherente a los centros históricos de casi todas las ciudades mexicanas.

En los últimos decenios, la creciente demanda de espacios dentro de ésta zona a generado una gran tensión sobre éste frágil medio (patrimonial), debido a la especulación, la falta de planeación y control en las prácticas comerciales, por lo que el uso habitacional ha perdido campo donde antes fuera la ocupación prioritaria.

Esto ha provocado la irreparable pérdida de inmuebles históricos, principalmente por el abandono de una considerable cantidad de estos, el establecimiento de usos no compatibles en fincas históricas, y la falta de medidas de mantenimiento preventivo.

Todo esto ha derivado el deterioro de la zona, así como que en la misma, se dé una ocupación temporal, presentando la zona, vida durante el día, cuando el comercio y los servicios están abiertos y quedando vacía durante la noche, generándose problemas de vandalismo e inseguridad.

Mediante la oferta de nuevas áreas que permitan combinar el uso comercial y habitacional, se pretende contrarrestar éste fenómeno, al permitir que los habitantes disfruten de una ciudad más democrática, al contar con comercios y servicios a la mano, sin tener que desarrollar grandes desplazamientos y tener en algunos casos, incluso su centro de trabajo a unos cuantos metros.

Para lograr éste cometido, será indispensable que la vivienda sea accesible y reforzar las medidas de seguridad en la zona.

· Falta de cultura y demanda de espacios en vertical, a nivel comercial y de vivienda

Ésta es una idea muy arraigada, y que tiene que ver con una deformación de estrategia u oferta comercial. La mayor parte de la ciudadanía a no busca o prefiere la edificación vertical para establecer un negocio o vivienda, ya que se considera que las áreas que no están a nivel de calle son incómodas, inadecuadas y problemáticas.

Para lograr incentivar éste consumo, será necesario poner a disposición de la ciudadanía a todos los argumentos a favor y en contra. Combatir una costumbre o idea es tarea difícil, pero los beneficios que éste sistema presenta son evidentes, y si estos

factores se conjuntan con una oferta comercial variada y accesible se logrará persuadir al cliente y a la sociedad.

Estrategia de zonificación hacia el interior del límite del Plan Parcial

Centro

En el Centro 1 y 2 prácticamente en su totalidad, el uso de suelo que predominará será habitacional de baja densidad, comercial y de servicios (HCB), así como equipamiento institucional y espacios verdes (E, EV), exceptuando los frentes de calles de Reforma y Eje Vial que presentarán uso comercial y servicios distritales (CD).

Tequisquiapan

Se concentrará en un largo eje el uso de comercio y servicios distritales (CD), y hacia el poniente se encontrará un área de uso habitacional de baja densidad (H2).

Santiago

El uso habitacional predominante será habitacional de baja, media y alta densidad (H2, H3, H4) y concentrará áreas de comercio y servicios barriales y distritales (CB y CD) que tendrán diversas ubicaciones en este barrio.

Tlaxcala

El uso habitacional en este barrio se presentará al norte y poniente del mismo, distribuido en baja, media, y alta densidad, (H2, H3, H4) y se presentará a la par con el uso de comercio y servicios barriales (CB) hacia el sur y oriente del barrio, con una manzana que se caracterizará por la existencia de comercio y servicios distritales (CD), así como en algunos frentes de calles.

Montecillo

Predominará el uso habitacional de media densidad (H3) hacia el oriente y poniente, también presentará en diversas áreas y frentes de calles un uso comercial y servicios barriales y distritales (CB y CD) así como equipamiento institucional (E).

San Sebastián

El uso habitacional de baja densidad (H2) predominará en este barrio, exceptuando algunos frentes de calles que presentarán un uso comercial y servicios barriales (CB).

San Miguelito

Este barrio presentará prácticamente en su totalidad un uso habitacional de baja densidad (H2).

San Juan de Guadalupe

El uso de suelo habitacional de baja y media densidad (H2 y H3) se presentará en su mayoría hacia el poniente, a la par con el equipamiento institucional y espacios verdes (E y EV), así como comercio y servicios barriales y distritales (CB y CD) en algunos frentes de calles.

1.1.1 TRANSFERENCIA DEL POTENCIAL DEL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN.

La necesidad de incentivar a los propietarios de inmuebles del Centro Histórico a efectuar acciones de mantenimiento y restauración de sus propiedades, mediante la inyección de recursos específicos a este fin de origen externo (refiriéndonos a desarrolladores urbanos o constructores, corporativos u empresas), ha guiado en diversos centros urbanos que poseen valor cultural o histórico al desarrollo de estrategias innovadoras, como la venta o sesión de los derechos de potencial de coeficiente de utilización.

Este concepto se basa en la compra-venta del derecho de niveles, según lo especificado en el Plan, de los inmuebles del Centro Histórico a crecer en vertical, transfiriendo éste a zonas de la Ciudad en que se establezca sean receptoras de estos niveles y donde el impacto pudiera ser menor, permitiendo que los recursos obtenidos de esta transacción se utilicen para el mantenimiento de los inmuebles de valor patrimonial, así como los que se han sustituido por elementos contemporáneos que son discordantes para lograr su integración en aras de la conservación del patrimonio edificado.

Beneficios:

• Dotar a los propietarios de inmuebles del Centro Histórico de un mecanismo de obtención de recursos para la conservación.

mantenimiento y rescate de sus fincas.

- La regeneración integral de inmuebles de valor histórico, cultural y artístico en el Centro Histórico.
- El mejoramiento de la imagen urbana de ciertos tramos del Centro Histórico, mediante la regulación de las alturas revirtiendo intervenciones discordantes a la Arquitectura Histórica y Patrimonial.
- Reactivar la dinámica económica de la zona, al generar una derrama que permita el desarrollo y el incremento de la plusvalía de los inmuebles.

Desarrollo:

En primer término diferenciaremos las dos tipificaciones de caso:

Inmuebles emisores: son todos aquellos que debido a las características históricas, culturales, estructurales, de contexto o entorno, presentan restricciones en el crecimiento o ampliación vertical y que por cuestiones de planeación y definición en ésta actualización del Plan Parcial de Conservación del Centro Histórico se establece que el CUS es de 1 a 1.5 para las áreas que forman la zona de protección del patrimonio cultural de la Ciudad. Los niveles potenciales de transferencia de crecimiento serán aquellos que sobrepasan el CUS antes mencionado.

Inmuebles receptores: son todos aquellos que pueden ampliarse en vertical, incluso más allá de lo que establece el CUS del propio predio y de acuerdo a lo establecido en la zona, con la reglamentación o planeación vigente; esto debido a las características del entorno, las características y necesidades propias de espacios de la ciudad.

Dentro del perímetro de protección, todos los inmuebles son considerados como emisores de Transferencia de Potencialidad, y son receptores solamente las áreas que a continuación se describen:

- **Manzana no. 26 del barrio de Tlaxcala**, delimitada por las calles al norte Privada de Arriaga, al este Eje Vial, al sur por la Avenida Reforma y al Oeste por Moctezuma. Ésta manzana tendrá un CUS de máximo 3.0.
- **Manzana no. 27 del barrio de Tlaxcala**, delimitada al norte por la calle de La Luz, al este por Eje Vial, al sur por la Avenida Reforma y al oeste por el callejón sin nombre. Esta manzana tendrá un CUS de máximo 3.0.
- **Manzana no. 24 del Barrio de Tlaxcala**, delimitada por las calles de al norte Pedro Montoya, al este Eje Vial, al sur privada de Arriaga y al Oeste Moctezuma. Esta manzana tendrá un CUS de máximo 3.0.

El 80% de los recursos derivados de la venta del PCU (Potencial del Coeficiente de Utilización) deberá de aplicarse al mantenimiento, intervención o restauración de las zonas receptoras que lo generaron. Esto, bajo acuerdo y contrato por parte del propietario de la finca y éste H. Ayuntamiento, el cual de incumplir con éste, quedará sujeto a penalización estipulada por la autoridad competente. El porcentaje restante (20%) se asignará como recurso para obra pública en las zonas receptoras de transferencia de derechos.

La transferencia del PCU, no implica la transferencia de un uso, debiendo de observarse lo especificado en la legislación o planificación correspondiente.

Las áreas fuera del Centro Histórico que podrán ser receptoras del PCU, deberán corresponder con el Plan de Desarrollo de Centro de Población de San Luis Potosí, o el plan correspondiente.

La transferencia de PCU no podrá ser realizada de forma parcial, ni temporal ni cuantitativamente, debiendo de cerrar la transacción en una sola emisión.

Deberá de considerarse la conservación de la dimensión de la manzana y los paramentos a paño del mismo, quedando prohibidos los remetimientos y elementos en saliente tanto parcial como totalmente. Las áreas libres de construcción se integrarán hacia el interior del predio sin contar en el espacio urbano sobre la vía pública.

Procedimientos a considerar:

Para la implementación de ésta estrategia, se requerirá de varios pasos previos e indispensables, tanto legales como administrativos, los cuales son:

La modificación de la Ley de Desarrollo Urbano, en la cual se deberá de incluir y referir el tema, así como asentar las bases para su aplicación.

La Elaboración o Actualización de los Planes de Ordenamiento independientemente de la modalidad que por su cobertura tengan injerencia, el cual deberá de contemplar las áreas receptoras de la transferencia del PCU.

Elaboración del reglamento correspondiente, el cual deberá de prever los puntos necesarios para su correcta implementación. **Así como los mecanismos de seguimiento y control de la inversión.**

Sin embargo, para poder tener una aplicación inmediata se podrá instrumentar mediante un CONVENIO, mismo que implicará en un plazo inmediato la generación de un reglamento de aplicación de la potencialidad del coeficiente de utilización del uso de suelo, el que a su vez servirá para reglamentar lo que se integre en la Ley de Estatal de Desarrollo Urbano, y que será al que se refiere el párrafo anterior.

Elaboración del padrón de inmuebles de valor histórico patrimonial en riesgo, las cuales serán prioritarias a negociar éste derecho en una primera etapa, para lograr su conservación y evitar la pérdida de los mismos.

Poner en marcha campañas informativas sobre este derecho y la mecánica a seguir para lograr éste beneficio.

1.2 IMAGEN URBANA

En éste sentido, para lograr un resultado exitoso, dependemos en gran medida de las soluciones particulares que se den a cada uno de los inmuebles, pero en general, podemos considerar que al unificar los paramentos y alturas de las edificaciones así como la línea de horizonte, se está contribuyendo al mejoramiento del entorno y a la imagen urbana.

Para cualquier intervención, será necesario un estudio particular de las características del entorno inmediato y del entorno general de la zona, así como del impacto arquitectónico de la obra en el contexto.

Antes de definir las zonas y proponer una secuencia de los trabajos, es necesario hacer la distinción y definir las dos modalidades de proyectos que en éste plan se proponen.

Regeneración de la Imagen Urbana. Se refiere a la mejora de los entornos o contextos urbanos a través de la recuperación de las tipologías tradicionales, históricas o vernáculas, según el entorno lo dicte. En estos proyectos la prioridad es el rescate de las características originales del entorno y la integración de aquellos elementos extraños o discordantes al mismo, por lo que se plantea la reinterpretación de elementos ornamentales, la recuperación de la proporción entre la masa sobre el vano, las proporciones en vanos, los ritmos, las cualidades cromáticas.

Mejoramiento de la Imagen Urbana. Se refiere a la mejora de los entornos mediante la adecuación o regeneración de los elementos básicos urbanos, es decir, en el arreglo y ordenamiento de lo ya existente.

La regeneración consiste en trabajos especializados, derivados de un estudio de contexto, mientras que la mejora se basa en la adecuación y arreglo de lo existente, la regeneración supone, por ejemplo, el retiro de cortinas metálicas y el redimensionamiento de vanos, mientras que la mejora solamente contempla que éstas no den un mal aspecto pintándolas o arreglándolas.

Aclarado esto, destacaremos que las áreas en las que se aplicará la regeneración de la imagen urbana serán las zonas con mayor riqueza arquitectónica, ya sea ésta, histórica, vernácula, de conjunto o estratégica, mientras que para los corredores urbanos y algunas zonas comerciales se aplicarán proyectos de mejoramiento de la imagen urbana. Por lo que proponemos las siguientes acciones:

La realización de proyectos de regeneración de la imagen urbana, que apliquen de manera integral a tramos completos o secciones de calle en los dos paramentos. Tomando como punto de partida las calles que han sido intervenidas para su peatonalización o el retiro de postes y la sustitución de cableado aéreo por subterráneo. A corto plazo y como proyectos piloto se plantean las calles de Zaragoza en el tramo que va de Pascual M. Hernández a Manuel José Othón, Morelos en el tramo que va de Avenida Universidad a Los Bravo, la calle de Escobedo en el tramo de Avenida Universidad a Álvaro Obregón incluyendo los paramentos que delimitan a las plazas de el Carmen y San Juan de Dios y la Avenida Universidad en el tramo que va de Avenida Constitución a Aldama.

A mediano plazo, la calle de Hidalgo en el tramo que va de Los Bravo a Guajardo, la calle de 5 de Mayo en el tramo que va de Madero a Galeana, Aldama en el tramo de Álvaro Obregón a Galeana, Díaz de León en el tramo de Guerrero a Carranza que también se contempla como estrategia de regeneración a corto plazo, la Avenida Independencia en el tramo que va de Mariano Arista a Comonfort, la Avenida Carranza y los Bravo en el tramo de Avenida Reforma a Eje Vial, Álvaro Obregón en el tramo que va de Independencia a Juan Sarabia, Francisco I. Madero y Manuel José Othón en el tramo que va de Independencia a Eje Vial, Iturbide en el tramo que va de Independencia a Escobedo y Guerrero en el tramo que va de Independencia a Eje Vial. Los entornos de los jardines de los centros de barrio y la avenida Juárez - Calzada de Guadalupe.

A largo plazo se considera la ampliación o continuación de las calles del corto y mediano plazo así como el resto de las arterias dentro del perímetro.

La realización de proyectos de mejoramiento de la imagen urbana, los cuales comprendan ambos paramentos, banquetas y camellones, de la arteria indicada.

A corto plazo se propone la intervención de la avenida Carranza, en el tramo que va de Terrazas a la Avenida Reforma, el entorno

del la Alameda Juan Sarabia y la avenida Reforma.

En mediano y largo plazo, al ser tan vastos estos tramos se considerará complementar alguno de los ejes que se intervinieran en la etapa anterior y que hubiera quedado inconcluso así como el resto de los corredores urbanos, como Constitución en el tramo que va de avenida Universidad a avenida de la República, Eje Vial, Damián Carmona y Reforma.

El avance y la selección de tramos dependerán del presupuesto y de la negociación con los propietarios en ambos casos.

Como propuestas de Mejoramiento de Imagen Urbana, ver el plano de Acciones de Infraestructura (Propuesta de Pavimentos) y el plano de Imagen Urbana (Contaminación Visual), así como el Anexo de Tablas de Propuestas de Mejoramiento de Imagen Urbana a corto, mediano y largo plazo.

1.3 VIALIDAD Y TRANSPORTE

- La restricción del tráfico rodado en el cruce directo y franco de la zona histórica, a partir de generar circuitos de tránsito perimetral.
- La proyección y construcción de estaciones de transferencia de transporte colectivo, en ubicaciones que eviten los largos recorridos y la excesiva concentración de rutas, y para el caso de que fueran necesarias nuevas estaciones de transferencia, éstas deberán quedar ubicadas fuera del perímetro de éste Plan.
- La generación y puesta en marcha de una red de transporte colectivo restringida al Centro Histórico y/o de vías alternas.
- La incorporación del uso-horario con cambios temporales de sentidos de circulación en el tráfico interno rodante de la Zona Centro para agilizar el flujo vehicular en horas de máxima demanda.

Trabajar de manera conjunta con Tránsito Municipal para adecuar los Proyectos Integrales en estos rubros a éste Plan.

Propuesta de sentidos de circulación

Vialidades Norte-Sur

- Pedro Moreno-Uresti-Mariano Jiménez
- Independencia
- Allende
- Ponciano Arriaga-Eje Vial-Constitución
- 20 de Noviembre
- Escobedo
- Aldama-Vallejo

Vialidades Sur-Norte

- Coronel Romero-Reforma
- Ponciano Arriaga-Eje Vial
- 20 de Noviembre
- Juan Sarabia
- Escobedo
- Morelos-M. Mendalde
- 5 de Mayo

Vialidades Oriente-Poniente

- Nicolás Zapata
- Julián de los Reyes
- Manuel José Othón
- Universidad

Ver Plano General de Sentidos de Vialidad.

1.4 IMPACTO AMBIENTAL

- La evaluación y conservación de las especies arbóreas en los jardines, andadores, calles y plazas de la zona centro y los barrios.
- El diseño y la ejecución de proyectos de reforestación con especies que no generen riesgo o deterioro al patrimonio urbano y arquitectónico.

- La integración armónica de espacios de asoleamiento y sombra con espacios peatonales y de uso público.
- El establecimiento normativo de criterios, técnicas, y uso de materiales tendientes a evitar las alteraciones de los ciclos ecológicos en las intervenciones de pavimentos para aceras y arroyos peatonales y vehiculares.

1.5 RIESGOS

Para detener la generación de actuales y futuras zonas de fallamientos de suelo la primera y más importante recomendación es tratar de estabilizar el acuífero a mediano plazo a partir de la recarga artificial a través de pozos de inyección. El desafío o parece complejo, sin embargo el proceso es técnicamente posible construyendo depósitos de captación para almacenar avenidas de escurrimientos en épocas de lluvia para luego inyectarla al acuífero a través de zonas permeables previamente definidas. Ésta es una práctica que se ha llevado a cabo en zonas semiáridas semejantes a la del valle de SLP con resultados exitosos.

En tanto se estabilizan los hundimientos, es necesario seguir monitoreando los asentamientos que ocurren en el valle a través de nivelaciones periódicas de los testigos instalados al menos tres veces por año. Se recomienda además que se incremente el número de testigos instalados para ampliar la red de monitoreo y contemplar la posibilidad de realizar un estudio de interferometría a de imágenes de satélite para éste propósito, posiblemente con Fondos Mixtos.

Para evitar problemas de contaminación del sistema acuífero a través de las zonas de grietas y fallas existentes se recomienda ubicar los posibles focos contaminantes próximos a éstas con el propósito de detectar posibles problemas de ruptura de ductos (aguas negras, petróleo, etc.), materiales peligrosos de desecho (fábricas, talleres, etc.) o almacenados (p.e. gasolineras). De hecho, las propias grietas son zonas potenciales de recarga artificial siempre y cuando se mantengan protegidas de contaminantes.

Debido a que se detectó que los paleocausas de los ríos que drenaban al valle son causa también de fallamientos y por lo tanto daño a las construcciones, se recomienda llevar a cabo mediciones geofísicas detalladas para ubicar con mayor precisión los principales paleocausas que cruzan la zona urbana de SLP-SGS e incorporarlos a la Carta de Riesgo.

Con el propósito de disminuir el impacto en las construcciones futuras, particularmente en las zonas de mayor riesgo (Zona 3 y Zona 4) se requiere actualizar las normas de construcción. Para éste propósito se recomienda llevar a cabo reuniones de consulta entre representantes de la industria de la construcción, autoridades y académicos. Un proceso de éste tipo se llevó a cabo en el Estado de Querétaro dando como resultado la modificación de la normatividad para la construcción en las zonas de riesgo.

Por último, se recomienda la creación de un Comité de Grietas y Recarga del Acuífero. En ciudades como Aguascalientes, se tiene un comité de grietas que funciona muy bien, sin embargo no incluye la componente de recarga, esencial para la estabilización de los hundimientos. Posibles fuentes de financiamiento son los apoyos de los Fondos Mixtos o sectoriales de CONACYT o bien de la creación de un fideicomiso. La composición de dicho comité debe incluir al menos representantes del sector de la construcción, de las autoridades y del sector académico. Entre otras posibles actividades asignadas del comité estarán las siguientes:

- Monitorear y actualizar las grietas y la posible aparición de nuevos agrietamientos o hundimientos que pudieran presentarse.
- Coordinar la elaboración de una Carta de Riesgo de contaminación relacionado con los agrietamientos y fallamientos de suelo.
- Coordinar el desarrollo y promoción de un proyecto de recarga artificial y, en caso de llevarse eventualmente a cabo, monitorear la recuperación del acuífero a partir de las nivelaciones de testigos o de la interferometría a de imágenes de satélite.

2. ESTRUCTURA URBANA Y ZONIFICACIÓN DE LOS USOS Y DESTINOS DE SUELO

Todas las obras y construcciones que se realicen en predios comprendidos en el área de aplicación del Plan Parcial de Conservación del Centro Histórico, sean públicas o privadas, entrarán bajo el esquema de ordenamiento urbano y la zonificaciones señaladas y que se describen en el presente documento. Sin éste requisito, no se otorgará autorización o licencia para efectuarlas.

Conforme a las condiciones que imponen el medio natural y la estructura urbana actual, se aprueban como elementos de la zonificación urbana:

I. La Tipificación de Áreas, se define en el plano PPCH-TA-01.

II. La Utilización General del Suelo, se define en el plano PPCH-US-01.

III. La Estructura Urbana, se define en los planos PPCH-EU-01, PPCH-EU-02, PPCH-EU-03, PPCH-EU-04, PPCH-EU-05.

IV. Los Límites de los Barrios, se definen en el plano PPCH-BA-01.